

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 27. august 2025 blev i sag nr. 103141:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring. I klage af 25/2 2025 har klagerens repræsentant bl.a. anført:

"Hermed indbringer jeg en klage på vegne af [klagerne], idet de forgæves har klaget direkte til Domus uden at få svar på deres klage. Idet klager er uenig med Domus i deres afgørelse af skadesagen, må det overlades til Ankenævnet at afgøre uenigheden mellem parterne.

Overordnet og ikke en total tidslinie

13. juli 2022 – klager anmelder skaden til Domus Forsikring via FRIDA Forsikring Agentur og modtagelsen bekræftes af FRIDA/Domus.

15. august 2022 – taksator meddeler at han kan besigtige den 8. september 2022, altså næsten 2 måneder efter anmeldelsen

22. september 2022 – klager modtager udtalelse fra kloak-entreprenør

11. oktober 2022 – FRIDA/Domus beder OBH Ingeniørservice om at besigtige. OBH skal undersøge om der ved udbedringsmetoden omkring udluftning af faldstammeinstallationen, er tilstrækkelig bæreevne i den eksisterende etagekonstruktion eller om forstærkning vil være nødvendig.

15. november 2022 – taksator giver dækning – før OBHs rapport – og får klagers accept på indvendig udbedring.

17. november 2022 – klager accepterer udbedringsmetoden inden Domus ændrede udbedringsmetoden

10. februar 2023 – er datoen på den rapport, som OBH har udarbejdet for FRIDA

20. marts 2023 – Domus sender erstatningsopgørelse, som dog ikke er korrekt, da der mangler beløb

25. april 2024 – Domus svarer på klagers klage og fastholder erstatningsopgørelsen

4. december 2024 – klager sender for 2. gang en klage til Domus, idet klager har henvendt sig flere gange uden at få svar fra Domus.

6. januar 2025 – Domus svarer på klager og øger erstatningsbeløbet

15. januar 2025 – klager skriver til Domus, fordi erstatningsbeløbet fortsat ikke dækker klagers udgifter i skaden

2. februar 2025 – klager rykker forgæves Domus for svar

Sagsfremstilling

Som nævnt så er der en uenighed om omfanget af dækning for udgifter til skadens udbedring og relaterede følgeudgifter.

Klager går ud fra, at det alene er følgeudgifterne, prisregulering og udgiften til undertegnede, som er udestående på nuværende tidspunkt, men det afhænger naturligvis af, hvorvidt Domus vælger at trække det øgede erstatningsbeløb tilbage, fordi klager ikke har accepteret erstatningen til fuld og endelig afgørelse.

I så fald kan der som følge deraf risikere at udspinde sig en diskussion om, hvorvidt klager skal tåle en alternativ og fuldstændig anderledes kloakinstallation, som har en indgribende og væsentlig ændring af såvel kloakinstallationen som af bygningen til følge og som på ingen måde opfylder kravet i bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer og forsikringsbetingelserne om 'samme byggemåde på samme sted'.

Klager har selv klaget til Domus tidligere og fik den 25. april 2024 en mail fra Domus, hvor Domus fastholdt deres tidligere afgørelse.

Undertegnede klagede den 4. december 2024 til Domus på vegne af klager, hvilken klage medførte et øget dækningstilsagn på 17.233,75 kroner, *dog under forudsætning af at beløbet var til fuld og endelig afgørelse og uden præjudice*, hvorved erstatningen kom op på prisen for en indvendig udbedring i stedet for en udvendig udbedring. Det samlede erstatningsbeløb er fortsat utilstrækkeligt efter klagers opfattelse, hvorfor klager ikke kunne acceptere formuleringen 'til fuld og endelig afgørelse'.

Derfor sendte undertegnede på ny en mail med brev den 15. januar 2025, hvilket brev – uanset en rykkermail den 2. februar 2025 – fortsat er ubesvaret fra Domus side.

Derfor må klager også medtage argumentationen i klagesagen i forhold til udbedringsmetoden. Domus må herefter svare på om de fortsat tilbyder at øge erstatningsbeløbet på 17.233,75 kroner uden de nævnte forbehold.

Der mangler efter klagers opfattelse fortsat erstatning for følgende udgifter:
Prisjustering af den tilbudspris som samlet set udgør erstatningsopgørelsen

Prissætning af de forbehold som fremgår af de tilbud, der ligger i sagen, uanset om der udbedres efter den ene eller den anden udbedringsløsning.

Opmagasineret af indbo fra soveværelset og afmonterede bygningsdele fra badeværelset.

Genhusning i udbedringsperioden

Retablering af haveanlæg/fliseareal i det omfang, at der forårsages skade på dette ved udbedringen/etablering af byggeplads.

Øvrige udgifter som er afholdt af klager. Klager har haft udgifter til VVS, slamsuger mm. Fakturaer på omkostningerne er tidligere fremsendt til Domus, så kravet skal forrentes i henhold til Forsikringsaftalelovens § 24.

Uanset at klager tidligere har klaget til Domus uden at få ændret dækningstilsagnet og Domus først efter undertegnede klage anerkendte at øge dækningen, har Domus heller ikke ønsket at refundere klagers udgift til bistand fra undertegnede. Kravet skal forrentes i henhold til Forsikringsaftalelovens § 24.

Det er også klagers påstand, at klager har krav på at få skaden udbedret med en indvendig udbedringsløsning, som den installation der er i dag, hvilket Domus først var med på at erstatte over for klager i henhold til mailkorrespondance, men efterfølgende ændrede Domus holdning og vil i stedet kun erstatte prisen for en 'postkasseløsning', der i runde tal er knap 20.000 kroner billigere end den indvendige udbedringsløsning.

Det er således helt op til Domus om udbedringsmetoden fortsat er en uenighed mellem parterne.

En udvendig postkasseløsning er en helt anderledes konstruktion og byggemåde end den eksisterende

Klager gør opmærksom på, dels at Domus indledningsvist selv var med på at udbedringen skulle ske via en indvendig udbedring. Dels at Domus efterfølgende – formentlig for at spare penge i forbindelse med udbedringen – går i gang med at arbejde sammen med OBH om, at erstatningsopgøre ud fra en udbedringsløsning, der er så alternativ, at den ikke lever op til kravet i Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer og forsikringsbetingelserne hos FRIDA – nu Domus, som overtog ejerskifteforsikringen efter Qudos via en omtegning.

FRIDA/Domus anerkendte den 15. november 2022 at erstatte skaden samt at løsningsmodellen ville medføre følgende ændring:

'Som oplyst i telefon har man fundet en løsning med hensyn til afløbsproblemer med 1 sal baderum.

Det er oplyst

afløb fra wc Ø110 går lodret ned igennem dæk, bøjer vandret og går under dæk samt knækker med 90 grader til stadig vandret, og herfra nok er ført til faldstamme i væg.

Afløb fra badekar Ø50 går lodret igennem dæk, bøjer vandret og går under dæk, og herfra nok er ført til faldstamme inde i væg.

Det vil dog betyde at nuværende placering af spabad og toilet skal byttes rundt. Spabad bliver mindre. Ændring af koldt - varmtvandsinstallation til spabad. Afløbsinstallation fra toilet bliver med fald og korrekt udført. P.T vides ikke om der er gulvvarme under nuværende spabad placering men dette vil blive undersøgt af ... fra OBH. Kan denne løsningsmodel godkendes'.

Klager meddelte umiddelbart efter, at klager accepterede ændringen så udbedringen af installationen kunne ske indvendigt i bygningen.

FRIDA indhentede herefter en rapport fra deres samarbejdspartner OBH Ingeniørservice og da klager modtager rapporten, fremgår det at rapporten reelt er indhentet med henblik på, men klager havde fremlagt tilbud for den indvendige udbedringsløsning:

'Formålet med nærværende notat er at give entreprenør et grundlag for at kunne afgive pris til FRIDA på udførelse af renoveringsopgaver vedr. badeværelset'.

Som det fremgår af OBHs rapport, så er rapporten i stedet mundet ud i en rapport på en udvendig udbedringsløsning for afløbssystemet, en såkaldt 'postkasseløsning'.

Rapporten blev af FRIDA forelagt samme kloakentreprenør, der efterfølgende gav tilbud på en 'postkasseløsning' i stedet for en indvendig løsning:

'... - Udbedring af rørføring iht. Notat fra OBS og tilhørende beskrivelse [byggefirma]'.

Pris 181.345 kroner inklusive moms. Efter fradrag af selvrisiko blev erstatningsbeløbet beregnet til 176.345 kroner og tilbudt klager. Problemet er, at en udførelse af en udvendig postkasseløsning udbedrer ikke skaden med samme byggemåde på samme sted.

Dertil kommer, at der er forskellige issues i forbindelse med at der udføres en postkasseløsning:

Ifølge oplysninger fra OBH Ingeniørservice indebærer den foreslåede udvendige postkasseløsning ændringer af afløbsrør i carport loft i stueplan. Denne løsning kræver omfattende justeringer af eksisterende spær, montering af varmekabel og isolering samt etablering af rørkasser.

Vedligeholdelsen af disse nye afløbsrør kan være problematisk, især hvis rørkasserne gør det svært at få adgang til kloakinstallationen. OBHs forslag tager ikke tydeligt højde for muligheden for nem vedligeholdelse og adgang til rørene, hvilket kan være en væsentlig ulempe.

Derudover kan udluftning af kloak til en ret lukket carport føre til lugtgener, især hvis carporten er lukket på to sider. Manglende tilstrækkelig ventilation kan føre til ophobning af kloaklugt og skabe ubehag for beboerne.

Udvendige postkasseløsninger er mere udsatte for klimatiske påvirkninger såsom regn, sne, frost og termiske variationer. Dette kan føre til hurtigere nedbrydning af materialerne og øge vedligeholdelsesbehovet.

Sammenlignet med den eksisterende indvendige afløbsinstallation er den udvendige postkasseløsning betydeligt mere kompleks og kræver flere ændringer og justeringer. Skønsmæssigt udgør forskellen mellem de to byggemåder omkring 50-60%, idet den udvendige løsning kræver større bygningsmæssige ændringer og er mere udsat for eksterne faktorer.

En forsikringstager har krav på, at en ejerskifteforsikring i henhold til Bekendtgørelse om dækningsområdet for ejerskifteforsikringen § 5, stk. 1 erstatter udbedringen ud fra samme byggemåde på samme sted. Dette sikrer, at reparationen udføres på en måde, der er sammenhængende og strukturelt solid.

Kilder:

- Byggen.dk
- Wallerup Kloak
- Renoveringsforum.dk
- Teknologisk Institut

En AI-skønsmæssigt beregnet %-mæssig forskel på de to installationsudførelser på 50-60% er ganske illustrativ for forskelligheden ud over, at den ene konstruktion er som den hidtidige og indvendig, hvor den anden er en ny udvendig alternativ konstruktion, der erstattes af Domus.

Der er ulemper og en øget vedligeholdelse ved udvendig postkasseløsning og udbedringsløsningen opfylder ikke klagers lovbundne krav på en udbedring af skaden med samme byggemåde samme sted, når det er muligt at udføre samme byggemåde på samme sted med gængse materialer.

Erstatningen fra Domus – medmindre den øges med det tilbudte beløb så klager efter prisregulering kan få udført en tilsvarende skadeudbedring med samme byggemåde på samme sted ud fra, kan på ingen måde opfylde klagers lovhjemlede krav på en udbedring af skaden med samme byggemåde på samme sted. Det kan ikke en gang tilnærmelsesvist opfylde kravet i bekendtgørelsen og som er gengivet i forsikringsbetingelserne.

Ankenævnet har tidligere taget stilling til, at FRIDA på vegne af Qudos ikke kan udbedre sådanne skader via en udvendig 'postkasseløsning'. Klager henviser til kendelse 89693:

...

Nævnet har desuden lagt vægt på, at det fremgår af VVS-konsulentens udbedringsmetode, at den indebærer en udvendig 'postkasseløsning'. Af forsikringsbetingelserne fremgår, at 'skaden opgøres til det beløb, som det vil koste at reparere eller genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemetode og på samme sted'. Nævnet finder, at selskabet ikke har godtgjort, at klageren i denne sag må tåle en anden og ringere løsning end 'samme byggemetode'.

En udvendig postkasseløsning er ikke samme byggemåde på samme sted i forhold til en indvendig afløbsudbedring. Det fremgår klart af kendelsen, at en boligejer i den situation ikke skal tåle en anden og ringere udbedringsløsning end 'samme byggemetode'.

Ankenævnet har således tidligere taget stilling til en parallel sag og her fundet at en postkasseløsning gik ud over, hvad kunden skal kunne tåle. Det er ikke en ældre kendelse, så klager må gå ud fra, at det fortsat er holdningen hos Ankenævnet i forhold til i hvert fald en så forskellig og omfattende udbedring som forsøges erstattet med en postkasseløsning.

Ankenævnet har behandlet flere sager, hvor fortolkningen af 'samme byggemåde på samme sted' er blevet diskuteret. Nævnet har i flere afgørelser fastslået, at forsikringsselskaber skal sikre, at

reparationer udføres med samme materialer og metoder som oprindeligt anvendt, og på samme placering, når det er muligt. Det er muligt i klagers skadesag at udbedre via en indvendig løsning, som der også allerede er i dag.

Klager mener derfor at klager har krav på at udbedringsløsningen øges med nævnte beløb på 17.233,75 kroner, hvis Domus ikke vil vedstå at betale beløbet uden de tidligere forbehold.

Domus har modsat henvist til en klagesag med en ganske anden problemstilling byggeteknisk:

...

Kendelse 99932 er en sag som jeg kender rigtig godt og den drejer sig om en tagkonstruktion og ikke en postkasseløsning. Hele udbedringen var indvendig for begge udbedringsmetoder og ikke en indvendig udbedringsmetode, der blev ændret til en udvendig udbedringsløsning.

Jeg har været involveret i ovennævnte sag, som var en ren afvisning fra [andet selskab] i starten, men som endte med en erstatningsopgørelse på over 1.7 million, hvoraf [andet selskab] betalte 1.5 million uden mere bøv'l efter en skønsforretning. De sidste lidt over 200.000 i forhold til udbedringsmetoden i tagkonstruktionen og spørgsmålet om en boligejer skal tåle en helt anden indvendig bygningskonstruktion i erstatningsopgørelsen, vil blive hovedforhandler i byretten den ... 2025. Der er ingen egentlige sammenfald i de to sager og kendelsen er derfor ikke illustrativ for klagers skadesag.

Det har naturligvis aldrig været lovgivers intension med ordlyden 'samme byggemåde på samme sted', at selskaberne skulle kunne fikle ringere udbedringsløsninger igennem til kunderne blot for at spare på erstatningsbeløbet og efterlade kunderne med andre bygningskonstruktioner end de havde, hvilket i øvrigt heller ikke stiller kunderne efter det gamle princip om, *at skadelidte skal stilles som om skaden ikke var sket, når det er muligt*.

Ankenævnets fortolkning af samme byggemåde på samme sted i kendelse 99932 er efter undertegnede opfattelse mod den oprindelige forbrugerlovgivning/bekendtgørelse og forsikringsbetingelser, som er beregnet til at beskytte forbrugere og stille dem som inden skaden skete i sager, hvor der kan ske udbedring med samme byggemåde på samme sted i gængse materialer.

Det er en afgørelse, som synes urimelig i forhold til forbrugeren og derudover også 'underminerer' forbrugersikkerheden, som var den oprindelige hensigt med lovgivningen. Deraf navnet 'Lov om forbrugerbeskyttelse ved køb af fast ejendom'. Ordningen med tilstandsrapport og ejerskifteforsikring er en del heraf.

Erstatningsprincipperne bør naturligvis opfylde de vedtagne kriterier, når det er muligt, herunder at det er samme byggemåde på samme sted, der er grundlaget, når og hvor det er muligt udbedre skaden – i dette tilfælde indvendigt – som afløbssystemet i forvejen var indbygget, dog lovligt udført naturligvis.

I ovennævnte klagesag 99932 er differencen også at huset blev nedrevet og nybygget for erstatningsbeløbet, så der skete rent faktisk ikke en udbedring og [andet selskab] havde accepteret dette, men selve opgørelsesprincipperne er stridens kerne.

Kendelse 99932 er allerede af de her nævnte grunde bestemt ikke sammenlignelig med klagers skadesag, men det er derimod kendelse 89693 om en postkasseløsning præcist som i klagers klagesag.

Domus har også henvist til kendelse 87977, hvor der monteres stålprofil i vinduesramme, hvor profilet vil gå ca. 10 cm ud fra vinduet ind i rummet. Et stålprofil i en vinduesramme er på ingen måde lige så omfattende en ændring som ændringen i klagers skadesag og allerede af den grund ikke sammenlignelig eller illustrativ for klagers sag.

Yderligere krav som skal tillægges erstatningsbeløbet

Klager har forgæves forsøgt at få Domus til at forholde sig til, at der er forbehold i tilbuddene, uanset hvilket tilbud der ses på. Disse forbehold bør naturligvis prissættes skønsmæssigt eller på baggrund af aktuel prisfastsættelse og tillægges erstatningsbeløbet.

Alternativt bør Domus skriftligt bekræfte, at klager kan vende tilbage med ekstra udgifter, som følge af forbeholdene og få udgifterne i den forbindelse refunderet, hvis der opstår de nævnte ekstra udgifter:

Forudsætninger:

- Det er forudsat, at ny gulvvarme kan tilslutte eksisterende
- Det er forudsat, at eksisterende betondæk er intakt
- Det er forudsat, at eksisterende faldstammer er intakte

Der kan således forekomme yderligere udbedringsudgifter, som helt naturligt skal tillægges erstatningsopgørelsen, idet der ikke foreligger dokumentation for, at:
gulvvarmen reelt kan tilsluttes eksisterende
eksisterende betondæk er intakt
eksisterende faldstammer er intakte

Det er forhold der i princippet kan afklares ved nærmere undersøgelse eller som må tages løbende under ubedringen.

Domus har desværre valgt ikke at svare på klagers brev fra den 4. december 2024, hvor klager beder Domus bekræfte skriftligt over for klager, at også disse forbeholdsudgifter er dækket, hvis det i forbindelse med ubedringen viser sig, at der påløber ekstra omkostninger til ubedringen af de her nævnte grunde.

Forøgede byggeudgifter

Det fremgår af tilbuddet dateret den 10. marts 2023 fra kloakentreprenøren, at der skal udføres omfattende isoleringsarbejde i forbindelse med ubedringen.

Det fremgår af tilbuddet, at:

Vægge (åbning ved væghængt WC for ændring af kloak)

Genopbygning af væg bag toilet

Demontering af eksisterende gipspladevæg for ændring af kloak ved WC og etablering af faldstammeudluftning

Klager gør i den forbindelse opmærksom på, at klager ikke af tilbuddet som OBH har indhentet, kan se om isoleringskravene bliver opfyldt tilstrækkeligt i tilbuddet:

Ifølge Bygningsreglementet 2018 (BR18) er der specifikke krav til isoleringstykkelser for forskellige bygningsdele, herunder vægge. For ydervægge i opvarmede bygninger anbefales det at have en isoleringstykkel på omkring 285 mm for at opnå en U-værdi på 0,14 W/m²K.

Dette betyder, at hvis du renoverer en væg i et badeværelse og genbruger isoleringen, skal den samlede isolering opfylde de nuværende krav, som er mere strenge end dem, der var gældende i 2006. Det er vigtigt at sikre, at isoleringen er korrekt installeret og opfylder de gældende krav for at undgå varmetab og sikre en god energieffektivitet.

Klager har behov for at få bekræftet, at isoleringen i carportens loft/tag opfylder de krav, som der stilles til byggeri i dag. I modsat fald skal forøgede byggeudgifter til at opfylde kravene medregnes.

...

Det fremgår af tilbuddet, at:

Loft carport · Tilpasning og forstærkning af bjælkelag · Isolering af bjælkelag med 195 mm mineraluld kl. 34.

Demontering af underbeklædning · Demontering af isolering samt bortskaffelse

Klager gør i den forbindelse opmærksom på, at klager ikke af tilbuddet som OBH har indhentet, kan se om isoleringskravene bliver opfyldt tilstrækkeligt i tilbuddet:

Når en carport er integreret i bygningen, og der er beboelse ovenpå, stilles der særlige krav til isolering og brandsikring for at beskytte både carporten og beboelsen. Ifølge Bygningsreglementet 2018 (BR18) skal integrerede carporte opfylde følgende krav:

- Brandmodstandsevne:** Ydervægge, bærende vægge, søjler, bjælker og etageadskillelser skal udføres mindst som bygningsdel klasse EI 30. Dette betyder, at bygningsdelen skal kunne modstå brand i mindst 30 minutter.
- Beklædning og isolering:** Vægge og loftskonstruktioner skal udføres som beklædning klasse K 10 D-s2,d2 med isolering mindst udført som klasse D-s2,d2 (klasse B materiale). Dette betyder, at isoleringen skal have en vis brandmodstandsevne og begrænse røgudviklingen.
- Isoleringsstykkel:** Selvom 195 mm mineraluld med en lambda-værdi på 0,034 W/mK (klasse 34) kan opfylde varmeisoleringskravene, er det vigtigt at sikre, at isoleringen også opfylder de nødvendige brandkrav. Mineraluld er generelt et godt isoleringsmateriale med gode brandhæmmende egenskaber, men det er vigtigt at kontrollere, at det specifikke produkt har den nødvendige brandklassifikation.

195 mm mineraluld med en lambda-værdi på 0,034 W/mK (klasse 34) kan opfylde kravene til varmeisolering, men det afhænger af de specifikke brandkrav og konstruktionen. Mineraluld er generelt et godt isoleringsmateriale, der også har gode brandhæmmende egenskaber.

For at sikre, at 195 mm mineraluld opfylder brandkravene, skal du sikre dig, at materialet har den nødvendige brandklassifikation. Ifølge Rockwool og Saint Gobain, er mineraluld ofte klassificeret som ubrændbart og kan opfylde brandkravene, men det er vigtigt at kontrollere, at det specifikke produkt har den nødvendige brandklassifikation, såsom klasse D-s2,d2 eller højere.

Carporten er integreret i bygningen/beboelsen, som det ses af fotoet fra OBH. Klager har behov for at få bekræftet, at isoleringen i carportens loft/tag opfylder de krav, som der stilles til byggeri i dag. I modsat fald skal forøgede byggeudgifter til at opfylde kravene medregnes.

I det omfang af Domus ønsker at forsøge at opnå en dispensation fra Kommunens Byggesagsafdeling, så må Domus søge herom, idet det fremgår af forsikringsbetingelserne, at Domus søger dispensation.

Opmagasinerings af indbo fra soveværelset og afmonterede bygningsdele fra badeværelset

Idet udbedringen i henhold til tilbuddet fra [byggefirmaet] dateret 29. september 2022 for en udbedringsmetode baseret på samme byggemåde på samme sted oplyser, at udbedringen involverer både trappe, soveværelse og badeværelse på 1. sal og der skal bæres byggematerialer ind og ud af bygningen, vil det være nødvendigt at opmagasinere indbo og bygningsdele der skal genmonteres, f.eks. i en container uden for huset.

Der er ikke plads i beboelsen til de ekstra indbogenstande under udbedringen, hvis klager kunne blive boende i beboelsen under udbedringen.

Udbedringen involverer andre rum end kun badeværelset på 1. sal. Senge kan ikke stå midt i andre rum blandt andre møbler, så hvis klagers familie skal sove i resterende rum, så skal nogle møbler ud af huset for at skabe plads til blandt andet senge. Ligeledes bør et toilet med ikke så lækker/bakteriefyldt nedre del henstå afmonteret inde i et beboelsesrum.

Retablering af haveanlæg, hvis det viser sig nødvendigt

Domus har heller ikke svaret på, at i det omfang at byggeplads og container ødelægger haveanlægget, da skal have anlægget retableres og udgiften til det tillægges erstatningsbeløbet. Det er dog først muligt at opgøre skader på haveanlæg og indkørsel, når skaden er udbedret og byggeplads og container flyttet.

Domus bedes fortsat bekræfte at udgiften er dækket af ejerskifteforsikringen, hvis haveanlægget skades og det kræver retablering efter udbedringen er sket.

Øvrige udgifter som er afholdt af klager

Domus har ikke forholdt sig til klagers krav på udgifter til VVS, slamsuger mm. Fakturaer på omkostningerne ses i det tidligere klagebrev, der sendes sammen med klagen.

Klager beder fortsat om, at Domus anerkender at refundere klager beløbet for bistand i klagesagen. Beløbet bedes forrentet i henhold til Forsikringsaftalelovens § 24.

Refusion af klagers udgift bistand

Klager er af den opfattelse, at bistand netop har været nødvendig. Klager har forsøgt igen og igen, at få Domus i tale i skadesagen, men er desværre ofte er blevet mødt af tavshed frem til Domus ... mail fra den 24. april 2024 og efterfølgende.

Først efter min henvendelse kommer der svar fra Domus.

Klager har henvendt sig for at få sagen gennemgået og påklaget endnu en gang til Domus med henblik på, at få Domus til at ændre deres afgørelse.

Klager beder fortsat om, at Domus anerkender at refundere klager beløbet for bistand i klagesagen. Beløbet bedes forrentet i henhold til Forsikringsaftalelovens § 24.

Prisjustering af udbedringsprisen

Det fremgår af Bekendtgørelse for dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer, at det er prisen på skadedagen, der dækkes:

...

I det omfang, at det er Domus, som i det væsentligste er skyld i, at der går lang tid og tilbuddet udløber, da kan klager være berettiget til at opnå en prisregulering af erstatningsbeløbet i den samlede erstatningsopgørelse.

Klager har tilskrevet Domus adskillige gange, fordi der ikke var et tilfredsstillende dækningsvar.

Tilbuddene på udbedringen er udløbet og selv om indholdet er det samme, så er der sket prisstigninger siden tilbuddene blev afgivet.

Klager mener sig på den her baggrund berettiget til, at Domus tilpligtes at erstatte et yderligere erstatningsbeløb for den prisstigning, som der er sket i sagsbehandlingstiden hos Domus, herunder i de perioder, hvor klager ikke har kunne få svar fra Domus på klagers henvendelser. Der har været meget lang ekspeditionstid hos Domus.

Undertegnede rykkede Domus for svar den 2. februar 2025 og klager er fortsat uden svar på klagers brev fra den 15. januar 2025.

Der har under hele skadesagens behandling været meget lang ekspeditionstid hos Domus.

Klager beder om, at Domus indsender sagens korrespondance, tilbud og rapporter til Ankenævnet så materialet kan indgå i klagebehandlingen."

Selskabet har den 6/5 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således: "Som advokat for indklagede, i det følgende benævnt Domus Forsikring, skal jeg nedennævnte kommentere den af klager indgivne klage.

i. Faktiske omstændigheder

Som sagens **bilag A** fremlægges uddrag af byggesagens akter.

Som sagens **bilag B** fremlægges salgsoptilling fra klagers køb af den omhandlede ejendom.

Tilstandsrapporten som klager fik udleveret i forbindelse med købet af ejendommen, og som er dateret 15. december 2021, fremlægges som sagens **bilag C**.

I relation til badeværelset på 1. sal indeholdt tilstandsrapporten ikke anmærkninger vedrørende egentlige ulovligheder.

I forbindelse med købet af ejendommen tegnede klager basis ejerskifteforsikring.

Police med forsikringsbetingelser fremlægges som sagens **bilag D**. Ejerskifteforsikringen trådte i kraft 17. juni 2022.

Den 28. juli 2022 modtog indklagede et af klager indhentet tilbud vedrørende rørføringen på badeværelset.

Tilbud af 28. juli 2022 fra [byggefirma] fremlægges som **bilag E**.

I anledning af skadeanmeldelsen af 10. juli 2022 lod Domus Forsikring ekstern VVS taksator ... foretage besigtigelse. Den af [selskabets taksator] udarbejdede taksatorrapport på baggrund af besigtigelse 8. september 2022 fremlægges som **bilag F**.

Som det ses, bemærkede [selskabets taksator] i taksatorrapporten, side 5, nederst, følgende:
'I henhold til ovennævnt beskrivelse af afløbsforhold kan det konstateres at manglende fald, lun-ker, for mange skarpe bøjninger (87 grader) manglende tilgang af vandlås underbadekar at afløbsinstallation til 1 sal baderum er ulovligt i henhold til DS 432 2000.'

På side 6 i rapporten bemærkede [selskabets taksator] følgende:
*'Der er rettet en kontakt til [byggefirma] kontakt person ... tlf. ... for mere information angående tilbud af 28.07.2022 I alt 207.738,75 kr. inklusive moms.
Ved udskiftning af faldstamme 1 sal baderum vil man kunne få nok fald på faldstamme installation grundet oplyst gulvkonstruktion i byggeoplysninger idet der er oplyst at der er anvendt bærende dækelementer. Eller vil det være muligt at ændre faldstamme således at den bliver lagt under loft i carport/skur. Det har man ikke umiddelbart taget stilling til. Ligeledes har man ikke taget højde for manglende udluftning af faldstamme til 1 sal. hvilket vil gøre udbedringspris væsentligt dyrere.'*

Det er oplyst i tilbud at man udlægger ny gulvvarme i baderum 1 sal og trække forsyningsrør ned til teknikrum. Jeg har oplyst at det nok ikke kan lade sig gøre idet så skal gulv i soveværelse/stue optages. Man bliver nok nødt til at sætte mekaniske samlinger på gulvvarme rør som tilsluttes eksisterende forsyningsrør fra fordele rør hvilket er lovligt.'

Mens han på side 9, under afsnit 3, 'Hvilken udbedring er umiddelbart den rimelige og nødvendige til forholdet?', bemærkede følgende:
'Her er tale om en ulovlig afløbsinstallation, hertil mangler udluftning af faldstammeinstallation.'

P.T vides ikke om der er nok højde til at udføre faldstamme installation i etageadskillelse over dækelementer. Jeg tvivler på at man må gennembryde bærende dækelementer idet det vil blive svækket og deraf manglende bæreevne. Dette skal undersøges. Muligvis kan OBH bistå med denne undersøgelse. Herefter må man tage stilling til tilbud fra [byggefirma] samt kontrol tilbud som kan udføres af [VVS-firma].

Anden løsning.

*Hvis det ikke er muligt at få nok faldhøjde til faldstamme i gulvet kan det betyde at man måske skal ændre indretning af baderum, således at væghængt toilet kommer tættere på lodret faldstamme, dog skal gulvet over dækelement stadig optages.
Det kan være muligt at trække faldstamme til baderum ned gennem gulv, ned under etageadskillelse via diamantboring trække faldstamme under dækelementer i skur/carport. Herfra må man skære ind på faldstamme som er skjult i væg ved trappe mod skur/carport. Der skal desuden trækkes en udluftning til faldstamme installation til over tag.'*

Som det ses af ovennævnte bemærkninger, anførte [selskabets taksator] at det var relevant at overveje, hvorvidt OBH Ingeniørservice A/S skulle bistå.

I den mellemliggende periode rekvirerede klager fornyet tilbud fra [byggefirma], hvilket tilbud af 29. september 2022 med beskrivelse fremlægges som **bilag G**.

I november måned 2022 var der kontakt mellem klager og [selskabets taksator].

Mailkorrespondancen af 17. november 2022 fremlægges som **bilag H**. Som det ses, spurgte [selskabets taksator] blandt andet til, hvorvidt klager kunne acceptere at den nuværende placering af spabad og toilet blev byttet rundt i forbindelse med en udbedring.

Dette bekræftede klager at være indforstået med.

Domus Forsikring antog ligeledes OBH Ingeniørservice A/S. Mellem OBH Ingeniørservice A/S og [selskabets taksator] var der drøftelser med hensyn til udbedring. Denne korrespondance fremlægges som sagens **bilag I**.

Den 10. februar 2023 fremkom OBH Ingeniørservice A/S med notat vedrørende relevante afhjælpningstiltag blandt andet på baggrund af besigtigelse af badeværelset den 28. november 2022 samt dialogen med taksator [selskabets taksator]."

Notatet af 10. februar 2023 fremlægges som bilag J.

Arbejdsopgaverne blev beskrevet på side 4-5 i notatet, og heraf fremgår følgende:

For toilet

Toilettets eksisterende afløbsrør i ydervæg føres op over taget således at der kan skabes udluftning. Rørdimension 50 mm. pvc.

Toilettets afløbsrør i carport loft ændres til det på skitsen viste føringsvej. Dette bevirker, at nogle af de eksisterende spær skal skæres over. Hvor spær skæres over, udføres forstærkning af bæring af spær, som vist i Bilag 3.

Fald på afløbsrør udføres med mindst 20 promille pr. meter og med maksimalt 2 stk. vandrette 450 bøjninger. Afløbsrør udføres af 110 mm. pvc.

Afløbsrør føres til eksisterende faldstamme i skur, hvor de tilkobles.

På undersiden af nye afløbsrør monteres Selvbegrænsende varmekabel fra HEATCOM. Hertil skal udføres kontaktor, der kobles til en sikring i EL-tavlen som slukker for varmekablet når udetemperaturer overstiger 50C. Se Bilag 4.

Efter montering af varmekabel isoleres alle nye afløbsrør med mindst 30 mm. isolering. Dette gælder alle lige rør og bøjninger.

Nogle rør vil rage under færdig højde af carport loft, hvorfor der etableres rørkasser med mindst 30 mm isolering om rør. Rørkasse bygges af træforskalling/stålforskalling og 2 lag 15 mm. brandgips.

For håndvask

Håndvaskens afløb ændres til det på skitsens viste føringsvej. Dette bevirker, at nogle af de eksisterende spær skal skæres over. Hvor spær skæres over, udføres forstærkning af bæring af spær, som vist i Bilag 2.

Fald på afløbsrør udføres med mindst 20 promille pr. meter. Afløbsrør udføres af 50 mm. Wavin Afløbsrør føres til eksisterende faldstamme i skur, hvor de tilkobles.

Nogle rør kan rage under færdig højde af carport loft, hvorfor der etableres rørkasser med mindst 50 mm isolering om rør. Rørkasse bygges af træforskalling/stålforskalling og 2 lag 15 mm. brandgips.

For badekar

Eksisterende afløbsrør under selve badekarret hen til og med bøjningen i betondækket bevares. Fra denne bøjning udskiftes afløbsrør hen til eksisterende faldstamme.

Fald på afløbsrør udføres med mindst 20 promille pr. meter og med maksimalt 1 stk. vandret 45° bøjning. Afløbsrør udføres af 50 mm. wavin.

Ved reetablering af carport loft burde der være plads til at isolere alle 50 mm wavin rør med mindst 100 mm. isolering.

I badeværelset skæres der hul i siden af væggen i badekarret, hvor der etableres en inspektionslem i passende størrelse, ca. 40x40 cm.

Såfremt bundventil i badekar er defekt, anbefales det at få undersøgt elektriciteten til den. Alternativt udskifte den til en mekanisk betjent bundventil.

Gulvafløb bruser

Eksisterende gulvafløb og afløbsrør forbliver.

Eksisterende faldstamme i carport skur

Eksisterende faldstamme forlænges og føres op over husets tag.

Parterne modtog den 10. marts 2023 revideret tilbud fra [byggefirma], idet [byggefirma] havde fået tilsendt notatet fra OBH Ingeniørservice af 10. februar 2023.

Det reviderede tilbud fra [byggefirma] af 10. marts 2023 med beskrivelse fremlægges som sagens **bilag K** og **bilag L**.

Som det ses af sagens bilag K, henviser det reviderede tilbud til notatet fra OBH.

På baggrund heraf foretog Domus Forsikring taksering af dækningsberettigede ulovlige forhold og opgjorde som det ses af mail af 20. marts 2023, der fremlægges som sagens **bilag M**, dækningsberettigede forhold til kr. 176.345, svarende til tilbudssummen fra [byggefirma] med fradrag af gældende selvrisko.

Klagerne blev samtidig orienteret om, at de havde frit håndværkervalg, og blev orienteret om at næste skridt nu var, at klagerne igangsatte udbedringsarbejdet.

Dette gjorde klagerne imidlertid ikke. Den 2. maj 2023 fik klager fremsendt mail med yderligere redegørelse. Mailen fremlægges som **bilag N**.

Efterfølgende mailkorrespondance af blandt andet 25. april 2024 og 6. januar 2025 fremlægges som sagens **bilag O** og **bilag P**.

ii. Takseringen

Indledningsvis bemærkes at det følger af forsikringsbetingelserne punkt 4.3 (bilag D), at Domus Forsikring dækker ulovlige VVS-installationer, forudsat at ulovligheden forelå både på opførelses og udførelses-/anmeldelsestidspunktet.

Domus Forsikring har ladet [selskabets taksator] foretage undersøgelse. Af resultatet af denne undersøgelse fremgår af den byggetekniske rapport fremlagt som bilag F, der suppleres med sagens bilag I og notatet udarbejdet af OBH Ingeniørservice fremlagt som bilag J.

Notatet af 10. februar 2023 er fremkommet på baggrund af [selskabets taksators] vurderinger, henholdsvis OBH Ingeniørservices vurderinger med hensyn til relevante afhjælpningstiltag i anledning ulovlig VVS-installation.

Som Domus Forsikring forstår klagen, er der ikke uenighed om hvilke forhold, der skal dækkes, men klagerne stiller spørgsmålstejn ved, om det indhentede tilbud, der dannede baggrund for takseringen, indeholder tilstrækkelige afhjælpningstiltag.

Afhjælpningen af dækningsberettigede forhold

[Selskabets taksator] og OBH Ingeniørservice har på baggrund af egne besigtigelser og deres erfaring på området vurderet, at afhjælpning kan ske i overensstemmelse med det i notatet udarbejdet af OBH Ingeniørservice den 10. februar 2023 beskrevne, se herved J, side 4 og 5.

Dette notat indeholder en beskrivelse af, hvorledes to erfarne fagpersoner vurderer at udbedring kan ske, hvilken udbedring indebærer, at den indvendige indretning i badeværelset bibeholdes, men at der udføres ændringer af afløbsrør i carportloft i stueplan, som skitseret i notatet på side 2.

[Byggefirmaet] har, som det fremgår af sagens bilag K og L, afgivet tilbud i overensstemmelse med forslaget i notatet, og der er således efter Domus Forsikrings opfattelse ikke grund til at antage, at takseringen ikke skulle være sket på et korrekt grundlag, herunder i overensstemmelse med forsikringsvilkårene.

'Forbehold'

Klagerne anfører, at tilbuddet fra [byggefirma] indeholder forbehold.

Hvis dette skal forstås således, at tilbuddet indeholder nogle forudsætninger (se tilbuddet, side 3), er det korrekt.

Dette er ikke ensbetydende med at takseringen er foretaget på et fejlagtigt grundlag, idet det er helt sædvanligt, at en udførende håndværker kan have visse forudsætninger, og måtte det under udførelsen vise sig, at eksempelvis en af disse forudsætninger ikke holder stik, må der naturligvis tages stilling til hvorvidt dette giver anledning til yderligere dækning under den indtegnede ejerskifteforsikring.

Dette er imidlertid efter Domus Forsikrings opfattelse ikke ensbetydende med, at der ikke er sket taksering på et fagligt korrekt grundlag, idet det ikke kan kræves, at samtlige potentielle mulige forhold, der kan komme i spil i forbindelse med en udbedring, klarlægges, forinden udbedring sker.

Det er i øvrigt forsikringstager, der efter almindelige forsikringsretlige principper har bevisbyrden, for at taksering er sket på et ikke korrekt grundlag, hvilken bevisbyrde ikke er løftet i denne sag.

Retablering af haveanlæg m.m.

Som det ses af sagens bilag L, har [byggefirma] i sit tilbud medtaget udgifter til blandt andet etablering af drift og byggeplads, herunder bortskaffelse af affald fra egne entrepriser.

Det er ikke forudsat, at det bliver nødvendigt at retablere haveanlægget, men det bemærkes dog, at måtte det vise sig nødvendigt, må det forelægges Domus Forsikring for stillingtagen.

[Byggefirmaet] er en af klager valgt tilbudsgiver, og det har hele tiden – som det blandt andet fremgår af sagens bilag O – været muligt for klager eksempelvis at få afklaret, hvorledes [byggefirmaet] agter at indrette byggepladsen, og dermed om dette medfører potentielt behov for retablering af haveanlæg.

Dette har klagerne imidlertid fravalgt, og der er ikke i denne sag for nærværende fremlagt dokumentation af klagerne for at retablering af haveanlæg skulle være nødvendig at udføre.

Eventuelle yderligere udbedringsudgifter

Klagerne omtaler i klagen, at det skulle være nødvendigt med yderligere udbedringsudgifter ud over de, der fremgår af tilbud beskrivelse fra [byggefirmaet].

[Byggefirmaet] har forud for tilbudsafgivelsen modtaget notatet fra OBH Ingeniørservice af 10. februar 2023, og er således bekendt med opgavens omfang, herunder har [byggefirmaet] tidligere haft lejlighed til at besigtige de af sagen omhandlede forhold, idet [byggefirmaet] har afgivet flere tilbud i sagen.

Man må derfor antage, at [byggefirmaet] har nødvendige forhold med i tilbudsprisen. Måtte det under udbedring vise sig, at der kommer nye forhold til, som [byggefirmaet] ikke med rimelighed burde have haft med i tilbuddet, skal Domus Forsikring naturligvis på vanlig vis forholde sig hertil.

Der er således ikke af klager fremlagt bevis for, at takseringen ikke skulle være sket på et fyldestgørende grundlag.

Forøgede byggeudgifter

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 5.1 (bilag D), at forøgede byggeudgifter i forbindelse med udbedring af et dækningsberettiget forhold dækkes, når udbedringen nødvendiggør en væsentlig forandring af bygningen eller bygningsdelen, og forsikringstagerne kan dokumentere at have fået afslag fra myndigheden på en ansøgning om dispensation for de relevante krav i henhold til byggelovgivningen, bygningsreglement eller stærkstrømsbekendtgørelsen.

Som det ses af rapporten fra OBH Ingeniørservice, bilag J, side 1, er løsningsforslaget baseret på, at den indvendige indretning i badeværelset bibeholdes, og at der kun udføres ændringer af afløbsrør i carportloft i stueplan.

Som det endvidere ses af samme notat, side 4 og 5, er udbedringsanvisningen blandt andet, at toilettets eksisterende afløbsrør i ydervæg føres op over taget, således at der kan skabes udluftning, og at toilettets afløbsrør i carportloft ændres til den på skitsen, side 2, viste føringsvej, hvilket bevirker, at nogle af de eksisterende spær skal skæres over og forstærkes.

Nogle rør vil rage under færdig højde af carport, hvor der derfor etableres rørkasser med mindst 30 mm isolering om rør, ligesom nogle rør kan rage under færdig højde af carportloft, hvor der etableres rørkasser med mindst 50 mm isolering om rør.

Der er altså tale om indre ændringer, idet der er tale om, at rørføringen nogle steder potentielt kan tage lidt af loftshøjde, således at rørene nogle steder vil ligge under carportloft, hvor der derfor etableres rørkasser med 50 mm isolering om rør.

Dette er søgt illustreret i notatet (bilag J, side 2).

Der er tale om mindre ændringer, og det er udokumenteret, at sådanne mindre ændringer i henhold til byggeloven indebærer, at nugældende bygningsreglement skal efterleves. Dermed er det udokumenteret, at disse ændringer udgør en væsentlig forandring af bygningen eller bygningsdelen.

I øvrigt er det et krav, at klager dokumenterer at have fået afslag fra myndigheden på ansøgning om dispensation fra de relevante krav i henhold til byggelovgivningen.

Der således ikke af klager at være fremlagt dokumentation for krav på dækning af 'forøgede byggeudgifter' efter forsikringsbetingelsernes punkt 5.1.

Mindre ændringer i carporten vedrørende rørføringen er i øvrigt efter Domus Forsikrings opfattelse af så begrænset karakter, at der er tale om forhold som klager må tåle, i hvilken forbindelse Domus Forsikring kan henholde sig til det i mail af 6. januar 2025 anførte (sagens bilag P).

Genhusning

Af forsikringsbetingelserne fremlagt som sagens bilag D, punkt 5.3, fremgår, at Domus Forsikring i anledning af et dækningsberettiget forhold dækker rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning i op til 12 måneder, hvis udbedring af dækningsberettigede forhold gør huset ubeboeligt.

Gennemførelsen af udbedringen berører badeværelset på 1. sal samt soveværelset.

Med hensyn til badeværelset på 1. sal bemærkes, at der som det fremgår af blandt andet salgssopstillingen fremlagt som bilag B, side 2 (plantegning), ligeledes er et bad i stueetagen.

Som det ses, består stueetagen af tre værelser, et bad samt multirum/stue, mens 1. salen består af køkken/alrum, stue, et værelse med walk-in closet, samt badeværelset som det drejer sig om.

Det forhold, at badeværelset på 1. salen berøres af udbedringen, indebærer ikke, at klager ikke har mulighed for at gå i bad i ejendommen, og det forhold, at soveværelset ved side af berøres, indebærer ikke efter Domus Forsikrings opfattelse, at det er nødvendigt med genhusning.

Domus Forsikring erkender, at det naturligvis i udbedringsperioden i et vist omfang kan være generende at have håndværkere i badeværelse og soveværelset ved siden af, og at dette kan påvirke de, om man vil daglige rutiner som omtalt af Domus Forsikring i mailen af 6. januar 2025 (bilag P).

Dette må klager imidlertid tåle som et led i udbedringen, og med henvisning til det i bilag P anførte fastholdes det, at der ikke er fremlagt egentlig dokumentation for behov for genhusning m.v.

Opmagasinerings af indbo

Med henvisning til det i forudgående afsnit anførte fastholdes det, at der ikke i denne sag er fremlagt dokumentation for behov for opmagasinering af indbo m.v.

Udgifter til bistand

I denne sag burde klager for lang tid siden have iværksat udbedring på baggrund af takseringen af 20. marts 2023 (bilag M).

Forudgående havde der været et forløb, hvor Domus Forsikring med bistand fra taksator [selskabets taksator] samt OBH Ingeniørservice havde fastlagt relevante afhjælpningstiltag.

Der ses således ikke af klagerne at være anført rimelige omstændigheder, der kan begrunde at Domus Forsikring skal betale for de udgifter klagerne har haft til [klagerens repræsentant] i denne sag."

Klagerens repræsentant har i brev af 15/5 2025 til nævnet bl.a. anført: "Tak for svaret fra Domus den 6. maj 2025

Klager fastholder, at Domus Forsikring **ikke** har opfyldt deres forpligtelser i henhold til forsikringsbetingelserne og gældende praksis, herunder Ankenævnets tidligere kendelse 89693.

Den foreslåede udbedringsmetode, som Domus har fremlagt i teknisk notat af 10. februar 2023, indebærer væsentlige ændringer af afløbssystemet og bygningens konstruktion, hvilket ikke kan betragtes som 'samme byggemåde på samme sted.'

Klager bestrider Domus' argumentation, som ikke tager tilstrækkeligt hensyn til forbrugerens ret til at få skaden udbedret med samme byggemåde på samme sted, samt de følgeomkostninger, som naturligt opstår i forbindelse med udbedringen. Der er ingen problemer ved at udføre reparationen med samme byggemåde på samme sted.

Ligeledes tager Domus ikke hensyn til at deres tidligere datterselskab/agentur FRIDA Forsikring tabte kendelse 89693 og efterfølgende forligte den med klager i overensstemmelse med klagers påstand.

Denne sag vedrører ikke blot klagers individuelle erstatning, men rækker ud over det og har principiel betydning for boligejeres ret til en korrekt skadeudbedring i henhold til forsikringsaftalen. Forbrugerbeskyttelsen i ejerskifteforsikringer må opretholdes, så boligejere sikres en retfærdig udbedring uden væsentlige ændringer af den eksisterende konstruktion, når det kan lade sig gøre at reparere med samme byggemåde på samme sted.

Klager har et krav på at få udbedret skaden med samme byggemåde på samme sted og således have samme udgangspunkt som hvis skaden slet ikke var indtrådt.

Udbedringsmetode

Det fremgår af forsikringsbetingelserne, at skader skal udbedres med samme byggemetode på samme sted. Det fremgår også af Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer.

Domus' forslag om en postkasseløsning opfylder ikke det krav. En sådan udvendig løsning indebærer en markant ændring af den oprindelige konstruktion og går direkte imod tidligere afgørelser fra Ankenævnet, hvor der er fastslået, at en boligejer ikke skal tåle en alternativ udbedring, når en indvendig løsning er mulig.

Klager henviser til kendelse 89693, hvor Ankenævnet fandt, at boligejeren ikke skulle tåle en udvendig udbedringsmetode, når den eksisterende byggeteknik kunne genetableres. I den aktuelle klagesag som klager fører mod Domus, er en indvendig løsning netop mulig og allerede dokumenteret i tidligere tilbud, hvilket bekræfter, at postkasseløsningen ikke er en acceptabel udbedring.

Domus har i sit tekniske notat beskrevet en omfattende ændring af rørføringen, som indebærer:

Ændring af afløbsrør i carportloftet i stueplan.

Skæring af eksisterende spær i carporten og forstærkning af bæring.

Eablering af rørkasser i carportloftet med isolering.

Føring af eksisterende faldstamme op over taget.

Disse ændringer viser tydeligt, at Domus ikke genetablerer afløbsinstallationen med samme byggemåde på samme sted. Kendelse 89693 har tidligere fastslået, at en boligejer ikke skal tåle en væsentlig ændring af installationen, hvis en genopretning af den oprindelige byggemetode er mulig. I klagers tilfælde er en indvendig udbedring fuldt mulig og dokumenteret gennem tidligere fremlagte tilbud.

Klager henviser igen til kendelse 89693, hvor Ankenævnet klart har fastslået, at en boligejer ikke skal tåle en alternativ udbedringsmetode, når en indvendig løsning er mulig. Domus' nuværende tilgang er derfor i direkte modstrid med tidligere afgørelser fra Ankenævnet.

Prisjustering og udbedringsomkostninger

Domus Forsikrings ekstremt lange sagsbehandlingstid har medført, at de oprindelige tilbud på udbedringen er udløbet, og priserne er steget væsentligt.

Klager fastholder, at prisjusteringen bør dækkes af forsikringen, da forsikringsselskabet er ansvarlig for de forsinkelser, der har ført til forøgede omkostninger på grund af deres ekspeditionstid.

Yderligere indeholder det oprindelige tilbud en række forbehold vedrørende:

Gulvvarmens tilslutning til eksisterende installation.

Eksisterende betondæks tilstand.

Eksisterende faldstammers tilstand.

Domus har undladt at forholde sig til disse forbehold, hvilket kan resultere i yderligere omkostninger for klager. Forsikringsselskabet må derfor enten inkludere disse udgifter i erstatningen eller skriftligt bekræfte, at klager kan få dækning for eventuelle ekstraudgifter efterfølgende.

Det er en almindelig praksis, at uforudsete udgifter kan opstå i forbindelse med en byggesag, og Domus må derfor enten tage højde for disse forbeholdsudgifter i erstatningsopgørelsen eller skriftligt bekræfte, at klager kan få refunderet eventuelle ekstraudgifter efterfølgende.

Genhusning og opmagasinering

Vi bestrider Domus' påstand om, at genhusning ikke er nødvendig. En udbedring af denne størrelse påvirker både badeværelset og soveværelset på 1. sal, hvilket vil medføre væsentlige gener i hverdagen. Det er urimeligt at forvente, at klager skal bo i ejendommen under udbedringen, som involverer håndværkere, støv, byggeaffald og manglende adgang til væsentlige faciliteter.

Derudover er det nødvendigt at opmagasinere indbo fra soveværelset og afmonterede bygningsdele fra badeværelset. Dette er en naturlig følge af udbedringen og bør derfor inkluderes i erstatningen.

Øvrige udgifter og bistand

Domus har ikke ønsket at anerkende erstatning for øvrige udgifter afholdt af klager, herunder fakturaer for VVS, slamsuger mv., samt betaling for klagers juridiske bistand i sagen. Klager fastholder, at disse udgifter er en direkte konsekvens af Domus' håndtering af sagen og derfor bør dækkes.

Domus har gentagne gange været passiv i sagen, hvilket har tvunget klager til at søge juridisk assistance. I henhold til Forsikringsaftalelovens § 24 skal sådanne krav forrentes fra det tidspunkt, hvor udgifterne blev afholdt.

Konklusion

På baggrund af ovenstående fastholder vi, at Domus Forsikring:

Skal anerkende en indvendig udbedring som den korrekte løsning i henhold til gældende praksis.

Skal dække prisjustering for udløbne tilbud som følge af lang sagsbehandlingstid.

Skal inkludere forbehold i erstatningsopgørelsen eller bekræfte skriftligt, at klager kan få dækning for eventuelle ekstraudgifter.

Skal dække genhusning og opmagasinering som en nødvendig følge af udbedringen.

Skal refundere øvrige udgifter afholdt af klager, herunder udgifter til bistand fra undertegnede.

Domus Forsikrings håndtering af denne sag har vist en manglende overholdelse af forsikringsbetingelserne og gældende praksis. Det er afgørende, at Ankenævnet fastholder den principielle forbrugerbeskyttelse, som tidligere kendelser har sikret, herunder kendelse 89693.

Klager anmoder derfor Ankenævnet om at træffe en klar afgørelse, der bekræfter boligejeres ret til udbedring med **samme byggemåde på samme sted**, uden at forsikringsselskaber kan påtvinge en ringere løsning af økonomiske hensyn. Denne sag har principiel betydning for forbrugerbeskyttelsen i ejerskifteforsikringer, og en afgørelse vil være afgørende for, at forsikringsselskaber fremover ikke afviger fra de lovgivningsmæssige og aftalemæssige forpligtelser.

Forbrugerne skal kunne stole på, at de kan få deres skader udbedret efter de betingelser, der er fastsat i forsikringsaftalen og i Bekendtgørelsen. Det er derfor nødvendigt, at Ankenævnet nu sætter en tydelig rettesnor for forsikringsselskabernes ansvar i sager som denne, uanset at der ikke er noget som kan misforstås i forbinelse med 'samme byggemåde på samme sted' i Bekendtgørelse og forsikringsbetingelser.

Denne sag har derfor også en principiel betydning for forbrugersikkerheden ved ejerskifteforsikringer, og en afgørelse skal være med til at sikre, at boligejere fremadrettet ikke skal tåle væsentlige ændringer af deres bygning, når en udbedring med samme byggemåde på samme sted er fuldt mulig.

Der er ingen grund til at regulere ejerskifteforsikringens dækning med dels en Bekendtgørelse, dels i forsikringsbetingelserne, hvis ikke det er meningen at forbrugerne skal kunne henholde sig til indholdet og kunne støtte ret på det."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 15/12 2021 og uddrag af byggesagens akter fremlagt af selskabet. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af selskabets taksatorrapport af 23/9 2022 fremgår bl.a.:

"1. Hvilke forhold er anmeldt til forsikringen + foto af hvert forhold med undertekst

Vi har et toilet på første sal der bliver ved med at stoppe til. Vi måtte akut have et firma ud for at rense røret og kloak. Det er desværre kommet igen og vi er nu nødt til at have dem ud igen samt en VVS vand.

...

2. Hvad er forholdets årsag og omfang?

Huset er opført i år 2006/ 213 M2

Der er indhentet bygningsoplysninger hvor det kan konstateres at byggetilladelse er givet i 2005 og

opført efter bygningsreglementet 1998. I byggesag kan ses anmeldelse af kloak arbejde fra kloakmester. Det er ligeledes oplyst at der skal fremsendes revideret kloakprojekt fra kloakmester som viser tilslutning til offentlig kloak. I kloakplan kan ses at her er tale om separation af spildevand og regnvand/overfladevand og det må formodes at faldstamme til baderum 1 sal er ført op i væg ved entre hvor trappe til 1 sal er placeret. Spildevandsledning (faldstammer) er oplyst til at være udført i 110 mm pvc rør og med minimum 15 promille fald. Der er ikke oplyst om nogen udluftning af faldstamme over tag. Kloakplan fra den gang ejendom blev opført er ikke i overensstemmelse med plantegning fra salgsoptilling.

Ved besigtigelsen blev det oplyst at man kort efter overtagelsen konstateret at man ikke kunne bruge baderum 1 sal. Man havde prøvet at udskifte indbygningsvandlås i bruseniche dog uden resultat. Man har problemer med toilet idet dette stopper til hele tiden. Når armatur i håndvask anvendes, stiger vand op i håndvask og indmuringsbadekar kan ikke bortlede vand via afløb. P.T bruges 1 sal baderum ikke.

1 sal baderum nuværende planløsning er ikke i overensstemmelse med kloakplan fra ejendoms opførelse. 1 sal baderum indeholder indmuret hjørnebadekar med opmuret opkant hvor armatur er placeret over kar i væg. Badekar vurderes til at være udført i akryl. Der er monteret 2 række fliser over badekar langs vægge. Der er fjernbetjent lukke/åbne ordning af bundventil til badekar hvor denne er placeret ved badekar overkant. Denne er funktionsafprøvet og virker ikke. Der er ikke monteret noget overløb i badekar. Ved afprøvning af afløb via åbning af vand i armatur kunne afløb næsten ikke bortlede vand. Det er undersøgt om afløb fra badekar er ført til gulvafløb i bruseniche hvilket ikke var tilfældet, så det vurderes at badekar har egen vandlås placeret under badekar. Det er ikke muligt at tilgå denne vandlås idet front til badekar er helmuret. Ulovligt i henhold til DS 432 2000 P. 4.8 vandlåse. (inspektionslem kan være mulig)

Afløb fra håndvask er forsynet med egen vandlås i form af pungvandlås. Det er undersøgt om afløb fra håndvask er ført til gulvafløb i bruseniche hvilket ikke var tilfældet. Ved afprøvning af afløb hvor armatur åbnes stiger vand op i håndvask selvom prop til bundventil er fjernet.

I bruseniche kan det konstateres at dette gulvafløb er udført i rustfri stål og kan være fra Blucher. Gulvafløb er firkantet 153X153mm og placeret midt i bruseniche. Indbygningsvandlås er i plast og forsikringstager har udskiftet denne. Der kan ikke konstateres nogen ulovligheder på dette gulvafløb som er efter min vurdering er fra ejendoms opførelse. Ved optagning af indbygningsvandlås kan ses at faldstamme til afløbsskål er ført skråt tilbage mod hjørne i gulkonstruktion. Fra bruseniche og ud til badeværelse er lille opkant og vægklinker på alle vægge i bruseniche til en højde af ca. 1,90 meter

Væghængt toilet er af mærket Svedbergs med udvendig cisterne og dobbelt skål. Kloset vurderes til at være fra ejendom opførelse. Der er fortaget funktionsafprøvning af toiletskyl hvor det kan konstateres at vand kommer hele vejen rundt i kummen. Efter skyl stiger vandstand i toilet og efterfølgende synker vandstand under normal vand niveau og kloaklugt kommer til. Forsikringstager har oplyst at da vvs havde afmonteret væghængt toilet, fik man oplyst af vvs at væghængt bære præg at være af- og genmonteret flere gange.

Der er ligeledes foretaget funktionsafprøvning af afløb fra håndvask og ved brug af toilet. Når indbygningsvandlås i gulvafløb i bruseniche optages, falder vandstand i håndvask til ingenting vand i håndvask og toilet trækker normalt hvilket også kan indikere manglende udluftning af faldstamme.

Spulebrønd til kloak er placeret lige udenfor fundament ved værelse/teknikrum.

Der er foretaget funktionsafprøvning af afløb fra køkkenvask og dette lader til at virke. Dog har forsikringstager oplyst at afløb reverser når rest vand i køkkenvask er udløbet i afløb. Ligesom i baderum 1 sal. Der er vandbårende gulvvarme i baderum samt håndklædetørre.

På kloakplan kan ses at faldstamme til 1 sal er ført skjult op i væg ved trappe mod skur/carport og fordelt skjult ud i gulvkonstruktion ud til sanitets genstande. Vægthængt oprindelig placering på kloaktegning var der hvor bruseniche er placeret. Tættes på lodret faldstamme. Der er gulvvarme i gulv til 1 sal baderum og styring er elektronisk.

Beskrivelse fra kloakmester kamerainspektion er gennemgået hvor det er oplyst.

Vægthængt Toilet.

1. Forkert manchete brugt omkring toilet, faldstamme rørføring fra toilet under gulvet vandret til faldstamme (lodret) er dårlig.

2. Der er brugt minimum 3 stk. 87 grader bøjninger lige efter hinanden alene indenfor den første meter i væggen og under gulv. Mit Tv kamera med 40 mm linse kan ikke engang skubbes igennem 110 mm rør/bøjninger. Kamera 40 mm skulle kunne glide let igennem pga. dimension 110 mm rør hvilket ikke er muligt.

3. Derudover er der bagfald/lunker på rør fra toilet til faldstamme hvilket forårsager aflejringer samt der altid står vand i rørene hvilket forårsager kloakstop og dårligt træk/drift.

Gulvafløb bruser.

1. Dårlig rørføring og

2. skarpe bøjninger er brugt og det samme gør sig gældende hermed, at det ikke er korrekt rørføring /faldstamme efter forskrifter.

Afløb indmuringsbadekar

1. Dårligt træk

2. rørføring ligeledes til dette.

I henhold til ovennævnt beskrivelse af afløbsforhold kan det konstateres at manglende fald, lunke, for mange skarpe bøjninger (87 grader) manglende tilgang af vandlås under badekar at afløbsinstallation til 1 sal baderum er ulovligt i henhold til DS 432 2000.

Der er rettet en kontakt til [firma] ApS tlf. Telefon: ... Kontakt person ... for information om de kan fortælle hvor dybt faldstamme til 1 sal baderum er lagt i etageadskillelse, om der ikke skal være udluftning over tag på denne faldstammeinstallation. Det er oplyst at der skal være udluftning af faldstamme installation over tag, og man ikke kan se hvor dybt faldstamme i gulvkonstruktion er udlagt. Det er blevet bekræftet at faldstamme installation er med 90 grader bøjninger, modfald og

lunker. ... har henvist til [VVS-firma] som kan hjælpe med tilbud. Der er rettet en kontakt til [VVS-firma] Kontakt person ... som gerne vil hjælpe med tilbud for udbedring . Kontakt info lagt på sag.

Der er rettet en kontakt til [byggefirma] kontakt person ... tlf. ... for mere information angående tilbud af 28.07.2022 I alt 207.738,75 kr. inklusive moms. Ved udskiftning af faldstamme 1 sal baderum vil man kunne få nok fald på faldstamme installation grundet oplyst gulvkonstruktion i byggeoplysninger idet der er oplyst at der er anvendt bærende dækelementer. Eller vil det være muligt at ændre faldstamme således at den bliver lagt under loft i carport/skur. Det har man ikke umiddelbart taget stilling til. Ligeledes har man ikke taget højde for manglende udluftning af faldstamme til 1 sal. hvilket vil gøre udbedringspris væsentligt dyrere.

Det er oplyst i tilbud at man udlægger ny gulvvarme i baderum 1 sal og trække forsyningsrør ned til teknikrum. Jeg har oplyst at det nok ikke kan lade sig gøre idet så skal gulv i soveværelse/stue optages. Man bliver nok nødt til at sætte mekaniske samlinger på gulvvarme rør som tilsluttes eksisterende forsyningsrør fra fordele rør hvilket er lovligt.

Beskrivelse af etageadskilles fra Byggeoplysninger

Etageadskillelse: Bærende elementer af 160 mm letklinker dækelementer 6M eller 12M. Fabr. står for dimensionering og detailprojektering af elementer, herunder fugearmering og omfang af faststøbninger og udstøbninger. Der foretages udsparring i elementer for afløbsinstallationer i toilet/bad. Der foretages udstødning på 1. sal mød 50 mm beton 20. Der etableres gulvvarme som Wirsbo pePex-rør 20 x 2 i monteringsbånd på dæk. Gulvbelægninger som klinkegulv udføres i hall, badeværelse, bryggers, køkken-alrum og rum under trappe. (250,- kr. pr. m2)

Der foretages isolering af dæk: 45 X 125 m planker c/c 100 cm monteret med BMF 90 vinkler c/c 100 cm i dæk 125 mm Rockwool A-batts 45 X 45 mm lægter c/c 100 cm monteret til planker 50 mm

Rockwool A-batts 0,20 mm polyethylenfolie 25 X 100 mm tykkelseshøvlet forskalling c/c 30 cm 13 mm Gyproc N gipsplader - malerbehandling filt/loftacrylplastmaling

...

3. Hvilken udbedring er umiddelbart den rimelige og nødvendige til forholdet?

Her er tale om en ulovlig afløbsinstallation, hertil mangler udluftning af faldstammeinstallation.

P.T vides ikke om der er nok højde til at udføre faldstamme installation i etageadskillelse over dækelementer. Jeg tvivler på at man må gennembryde bærende dækelementer idet det vil blive svækket og deraf manglende bæreevne. Dette skal undersøges. Muligvis kan OBH bistå med denne

undersøgelse. Herefter må man tage stilling til tilbud fra [byggefirma] samt kontrol tilbud som kan udføres af [VVS-firma].

Anden løsning.

Hvis det ikke er muligt at få nok faldhøjde til faldstamme i gulvet kan det betyde at man måske skal

ændre indretning af baderum, således at væghængt toilet kommer tættere på lodret faldstamme, dog skal gulvet over dækelement stadig optages. Det kan være muligt at trække faldstamme til baderum ned gennem gulv, ned under etageadskilles via diamantboring trække faldstamme

Ankenævnet for Forsikring

24.

103141

under dækelementer i skur/carport. Herfra må man skære ind på faldstamme som er skjult i væg ved trappe mod skul/carport. Der skal desuden trækkes en udluftning til faldstamme installation til over tag.

4. Vurderer du at forholdet/forholdene burde have været oplyst i tilstandsrapporten?

Sælger må have haft de samme afløbsproblemer som forsikringstager med mindre at man ikke anvendte baderum med tilhørende soveværelse og kun anvendte baderum i stueplan hvilket kan være muligt.

5. Supplerende bemærkninger til besigtigelsen/vurderingen:

Følgende er oplyst i tilstandsrapport

BEOELSE - 1. sal - Badeværelse				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
9		Vægbeklædning er revnet i bruseniche.	Der er risiko for fugtindtrængning i de bagvedliggende konstruktioner og dermed følgeskader.	-
2.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen?		15	
2.2	I hvilken periode har du boet på ejendommen?		2006-2008/2010-2021	
12.1	Har du kendskab til, at der er løse eller revnede fliser på gulv eller vægge?		Ja	
	Vi vil gerne vide: - I hvilke rum - Hvor i rummet		2 vægfliser i baderum på 1. Sal. Tilbud på udbedring fra Kimbo Huse foreligger.	
13.4	Har du kendskab til, at der indenfor de sidste 5 år har været behov for at rense kloakerne, fx ved hjælp af slamsuger?		Nej	
13.6	Har du kendskab til, at dele af VVS-installationen, er udført uden autorisation?		Nej	

Af tilbud [1] fra [byggefirma] af 28/7 2022 fremsendt til klageren fremgår bl.a.:

"Vedrørende ... - Udbedring af rørføring iht. Beskrivelse

Ankenævnet for Forsikring

25.

103141

Beskrivelse	Antal	Enhed	Pris	Beløb
Tilbud iht. Beskrivelse				166.191,00 kr
Tilbuddet gældende til d. 25.08.2022				
Netto				166.191,00 kr
25% moms				41.547,75 kr
Total				207.738,75 kr

Af tilbud [2] fra [byggefirma] af 29/9 2022 fremsendt til klagerne fremgår bl.a.:

"**Vedrørende** ... - Udbedring af rørføring iht. Beskrivelse

Beskrivelse	Antal	Enhed	Pris	Beløb
Udbedring af rørføring på badeværelse 1. sal - iht. Beskrivelse				158.863,00 kr
Tilbuddet gældende i 4 uger				
Netto				158.863,00 kr
25% moms				39.715,75 kr
Total				198.578,75 kr

...

Udbedring af rørføring på badeværelse på 1. sal – Forsikringssag

Byggeplads

- Etablering og drift af byggeplads
- Al nødvendig afdækning

O Gulve i stue og soveværelse afdækkes med eco cover

O Indv. trappe afdækkes med eco cover.

O Dør til walk in afdækkes

- Slutrengøring inden aflevering i badeværelse og soveværelse.
- Bortskaffelse af affald for egne entrepriser inkl. Afgifter
- Byggemøder efter behov
- Mødereferat

Nedbrydning / Affald:

Nedbrydning træværk

- Demontering af eksisterende inventar – Sættes i depot for genmontering
- O Håndvask og bordplade
- O Vaskeskabe
- O Spejl
- O Spabad (Der kan ikke garanteres at spabadet kan demonteres intakt, og der skal et nyt til)
- O Toiletskål demonteres og sættes i depot
- O Demontering af gerigter på indvendige sider
- O Midlertidig demontering af dørplade – Sættes i depot for genmontering
- Demontering af eksisterende brusevæg
- Demontering af eksisterende gipspladevæg for ændring af kloak ved WC

Nedbrydning beton og tegl

- Demontering af vægfliser i bruseniche og ved spabad
- Demontering af gulvklinter
- Demontering af eksisterende brusevæg
- Demontering af eksisterende murstensvæg rundt om badekar
- Op bankning af eksisterende slidlag i badeværelse indtil letklinedæk

Murerarbejder:

Badeværelse

- Levering og montering af 150mm polystyren climate
- Armeringsnet 15x15
- Etablering af slidlag med forsinket bruseniche
- Etablering af vådrumsmembran iht. SBI 252
- O På vægge i bruseniche
- O På vægge ved badekar
- O På gulvet
- Levering og montering af nye gulvklinter – Der er afsat 300,-kr inkl. Moms pr/m2
- Levering og montering af vægfliser i bruseniche – Der er afsat 300,-kr inkl. Moms pr/m2
- Levering og montering af vægfliser ved badekar – Der er afsat 300,-kr inkl. Moms pr/m2
- Gulv i badeværelse afsluttes med sokkelklinter

Vægge

- Opbygning af brusevæg i 100 mm gasbeton
- Lukning af huller efter el og vvs
- Pudsning af vægge i badeværelser efter nedbrudte klinter

Tømrerarbejder:

Vægge (åbning ved væghængt WC for ændring af kloak)

- Genopbygning af væg bag toilet
- O Etablering af nyt dampspærre system fra Würth
- O Genetablering af isolering
- O Montering gips som eksisterende

Dør

- Genmontering af dørplade og gerigter

Inventar

- Genmontering af badmøbel
- Genmontering af bordplade samt fugning
- Genmontering af spejl

EL:

Bad

- Demontering af eksisterende installationer i gulve
- Armeringsnet jordforbindes

VVS:

Bad

- Demontering af eksisterende WC og spabad
- Demontering af eksisterende armaturer – sættes i depot for genmontering
- Demontering af eksisterende afløbsinstallationer indtil faldstammer – OBS: faldstammer lukkes for rotter i byggeperioden
- Etablering af ny rørføring til gulvafløb i bruseniche – tilsluttes eksist. faldstamme
- Levering og montering af 90 cm Unidrain type Colum
- Etablering af ny rørføring til gulvafløb ved spabad med vandlås
- Etablering af ny rørføring til gulvafløb ved WC – WC flyttes hen til bruseniche nær faldstamme for at sikre rette fald.
- Afløb ved håndvask bevares i sin helhed
- Etablering af gulvvarmesystem – hvis muligt kobles på eksisterende gulvvarmesystem i teknikrummet.
- Etablering af nye vandinstallation til spabad, bruser, WC og håndvask
- Der er afsat 10.000, - kr. til levering og montering af spabad
- Genmontering af armaturer
- Tilslutning af inventar

Faldstammeudluftning

- Etablering af faldstamme udluftning – føres op over faldt tag

O Rørføring

O Taghætte med rottespærre

O Tagpapinddækning

O Gipskasse omkring faldstammeudluftning

Maler:

Lofter

- 2 gange lys råhvid loftmaling, mat.
- Fugning med hvid MS-fuge

Vægge

- Fuldspartling og slibning af nye vægge
- 2 gange lys råhvid vægmaling på alle vægge
- Fugning i nødvendigt omfang med MS-fuge

Gerigter

- 1 gang lys råhvid træmaling
- Fugning i nødvendigt omfang med MS-fuge.

Forudsætninger:

- Det er forudsat, at ny gulvvarme kan tilslutte eksisterende
- Det er forudsat, at eksisterende betondæk er intakt
- Det er forudsat, at eksisterende faldstammer er intakte"

Af mail af 15/11 2022 fra selskabets taksator til den ene af klagerne fremgår bl.a.:

"Som oplyst i telefon har man fundet en løsning med hensyn til afløbs problemer med 1 sal baderum.

Det er oplyst

afløb fra wc Ø110 går lodret ned igennem dæk, bøjer vandret og går under dæk samt knækker med 90 grader til stadig vandret, og herfra nok er ført til faldstamme i væg.

Afløb fra badekar Ø50 går lodret igennem dæk, bøjer vandret og går under dæk, og herfra nok er ført til faldstamme inde i væg.

Det vil dog betyde at nuværende placering af spabad og toilet skal byttes rundt. Spabad bliver mindre.

Ændring af koldt - varmtvandsinstallation til spabad.

Afløbsinstallation fra toilet bliver med fald og korrekt udført.

P.T vides ikke om der er gulvvarme under nuværende spabad placering men dette vil blive undersøgt af ... fra OBH.

Kan denne løsningsmodel godkendes.

Skulle du har nogle spørgsmål eller andet er du velkommen til at ringe ..."

Af mail af 17/11 2022 fra den ene af klagerne til selskabets taksator fremgår bl.a.:

"Det kan jeg godt bekræfte er ok med os. Det giver mere mening."

Af mail af 18/11 2022 fra selskabets taksator til OBH fremgår bl.a.:

"Jeg har fået grønt lys fra [den ene af klagerne angående løsningsmodel Hvor nuværende placering af spabad og toilet skal byttes rundt. Spabad bliver mindre. Ændring af koldt - varmtvandsinstallation til spabad/toilet

Jeg har desuden oplyst vi vil finde ud om der er gulvvarme under nuværende spabad.

Jeg har dog oplyst til [den ene af klagerne] at du vil fortage denne termografi.

Ankenævnet for Forsikring

29.

103141

Jeg har snakket med ... fra [byggefirma] og spurgt indtil om de kunne fortage denne termografi undersøgelse

Fremfor du skal en til tur til Det kan de godt. Er det noget jeg kan sætte i gang eller vil du kontakte ???"

Af mail af 18/11 2022 fra OBH til selskabets taksator fremgår bl.a.:

"Det lyder godt.

Jeg anbefaler at vi foretager en besigtigelse, da der er et par forhold, som skal undersøges:

- Entreprenør vil forståeligt nok ikke tage ansvar for at levere en skitse af etagedækket med mål på af placering af hullerne. Jeg efterspurgte den så jeg bl.a. kunne vurdere, om der ville være store nok afstande til understøtninger af dækpladen når et større hul evt. bliver boret.

Derfor bliver jeg nødt til at besigtige og optegne selv, og kan derefter tage en vurdering ift. det statiske.

- Entreprenør må gerne foretage termografi. Det skal være af en sådan kvalitet, at vi kan udføre en skitse af eksisterende forhold som baggrund for en skitse af fremtidige forhold.

- Ved vi med sikkerhed omfanget af udført vådrumsbehandling på vægge og gulv? Hvis vi efter planen ombytter på wc og badekar, så kan der være risiko for, at badekar placeres hvor der hvor der ved badeværelsets opførelse kun blev udført vådrumssikring (mangler) ud fra Fugtig zone. Med ny placering af badekar skal der udføres vådrumssikring efter Våd zone.

Vi kan lave boreprøver i vægge for at kontrollere om vådrumssikring er til stede, eller mangler. -og hvis det er der, kan lagtykkelsen være u-, eller tilstrækkelig.

Ovenstående undersøgelser mener jeg er nødvendige for at være sikker på at det nyindrettede badeværelse kan holde til statikken og til kravene for vådrum.

Vi skal holde det så simpelt som muligt. Men med ny indretning følger visse krav, som vi skal stå på mål for.

Som jeg ser forløbet, så ser jeg det som at vi må undersøge noget mere, vi udfører en målfast skitse, entreprenør udfører en arbejds- og materialebeskrivelse, og når disse samlet set er godkendt ift. diverse krav, så kan der fra entreprenørers side afgives pris og udførelse. Vi vil i OBH gerne gennemgå entreprenørens materialebeskrivelse for at sikre det er korrekt, hvis I ønsker det."

Af mail af 18/11 2022 fra selskabets taksator til OBH fremgår bl.a.:

"Tak for mail.

Jeg synes at du skal fortage termografi undersøgelse når du alligevel skal på adressen.

Ankenævnet for Forsikring

30.

103141

Med hensyn til vægge mener jeg at væg hvor spabad og toilet er opsat er udført i gips. Vådsumsgips skulle der meget gerne være anvendt.
Hertil egnet vådrum sikring.

Besigtigelse, mandag d. 28/11. lyder fint. Hvis jeg skal deltage i besigtigelse bliver det svært idet min Kalender ved at været lukket til Jul.
Men i så fald sig til.

Skal jeg give ... besked om at du fortager termografi og mere undersøgelse og han skal afvente disse undersøgelser??
Jeg har vedhæftet sidste tilbud fra [byggefirma] som indeholder Udluftning af faldstamme over tag."

Af mail af 21/11 2022 fra selskabets taksator til OBH fremgår bl.a.:

"Jeg har snakket med ... fra [byggefirma] og oplyst at du fortager termografi idet du skal på besøg.

... Spørger indtil om han må opsætte nedtaget loftplader i carport idet forsikringstager rykker for opsætning af disse.???"

Af mail af 22/11 2022 fra OBH til selskabets taksator fremgår bl.a.:

"Da jeg på mandag, hvor jeg tager derop, skal vurdere hultagning i etagedæk og understøtningsforhold, kan loftet i carport ikke lukkes før jeg har udført dette.

Jeg giver et vink til ... når jeg er færdig."

Af mail af 20/12 2022 fra OBH til selskabets taksator fremgår bl.a.:

"Jeg har lige indtalt en besked til dig på din tlf. svarer.

Jeg har arbejdet på notat over partiel renovering af badeværelset, og sender dig hermed udkast. Den er ikke endelig, da jeg vil drøfte med dig, om vi ikke skulle fokusere på et nyt badeværelse fremfor partiel renovering.

I rapporten har jeg lavet en overordnet tabel med demonteringsarbejder og konsekvenser heraf. Genopbygningsarbejder (tabel ikke lavet endnu), set ud fra den partielle demontering, kan nemt også blive udfordrende for den udførende at skulle give garanti på. Der er heller ikke monteret vådrumsgips eller vådrumssikring, hvor badekarret nu skal stå, så beklædningsplader skal udskiftes partielt. Og disse kan gå ned bag eksist. afretningslag. Og så er der det med at gulvvarmeslanger ikke er udført under badekarret, hvor nu toilettet skal stå -der kommer til at mangle område med gulvvarme. Til info er vurdering af bæreevne også noget jeg skal udføre samt ventileringsforhold skal beskrives.

Ankenævnet for Forsikring

31.

103141

Den partielle renovering giver nogle følgearbejder og konsekvenser, som jeg pt. vurderer meget udfordrende ift. et nyt badeværelse. Både projektering af det, men også udførelse og ks undervejs.

Lad os tale sammen om det."

Af mail af 4/1 2023 fra selskabets taksator til OBH fremgår bl.a.:

"Forsikringstager har en basisforsikring og denne dækker ikke ulovlige byggeindretninger som manglende vådrumssikring
Eller fald af gulv mod gulv afløb.

Det skal også bemærkes at man i dag må nøjes med et gulv afløb placeret i bruseniche hvor der er fald i gulvet i bruseniche

Mod gulv afløb og denne er afskærmet, som kan være et bruseforhæng. Udenfor bruseniche kan gulv lægges plant dog skal der være overløb i håndvask og badekar.

Kan der være nogen mulighed for at man kunne få korrekt fald på faldstamme til toilet hvor det nu er placeret. ?? eller er strækning for lang. ?? Jeg tænker på om man kan få nok højde i konstruktion under baderum hvis loft i garage kunne sænkes.???? Herved skal man ikke ændre placering.

Det skal også bemærkes at gulvvarme i rum som kan opvarme rum til 20 grader ikke betragtes som ulovlige."

Af mail af 18/1 2023 fra OBH til selskabets taksator fremgår bl.a.:

"Jeg vil gerne undersøge om vi kan bibeholde placering af toilet og badekar, herunder om der kan komme fald nok på både toilet-afløbsrør, badekar-afløbsrør, bruser-afløbsrør og håndvask-afløbsrør uden af skulle sænke garageloft, eller lave rørkasse.

Alternativt hvilken størrelse sænkning eller rørkasse der skal til, for at få fald nok på alle rør, og stadig bibeholde placeringerne af toilet og badekar.

Var det muligt at etablere udluftning af toilet afløbsrør til over taget ved nuværende placering af toilet?

I så fald skal dele af ydervæg ved toilet demonteres for at montere afløbsrør inde i ydervæggen, som ved taghøjde evt. kommer tæt på tagpap tagets sternkant -men det kan nok løses. Udluftningsløsning over tag anbefaler vi ift. en vaccumventil løsning."

Af mail af 19/1 2023 fra selskabets taksator til OBH fremgår bl.a.:

"Jeg har undersøgt sagen med hensyn til Armaflex isolering. Man producere ikke til 110mm, så det kan ikke anvendes.

Når faldstamme skal isoleres vil det være efter Bygningsreglementet 1998 som henviser til DS 432. I dette tilfælde fra 1994 hvor DS 432 henviser til DS 452 som er fra 1999. Der er ingen direkte krav vedr. isolerings tykkelse af isolering til faldstammer.

Dog skal denne kondensisoleres i henhold til DS 432 1994 5.2.3 Sikring mod kondens dannelse.

Efter min vurdering burde 20mm isolering være nok, hertil kondens membran.

Jeg vedhæftet diverse....

Mere input siger du til...."

Af mail af 2/2 2023 fra OBH til selskabets taksator fremgår bl.a.:

"Mange tak for tilsendte.

Jeg har udarbejdet følgende reviderede notat. Vil du se på det, omfangsmæssigt er hvad vi har drøftet, så vil jeg færdiggøre det?"

Af mail af 6/2 2023 fra selskabets taksator til OBH fremgår bl.a.:

"Jeg har gennemlæst nota og svaret på følgende spørgsmål.

Gulvafløb bruser

I min rapport har jeg skrevet at der kan ikke konstateres nogen ulovligheder på gulvafløb i bruseniche som er efter min vurdering er fra ejendoms opførelse

Ved optagning af indbygningsvandlås kan ses at faldstamme til afløbsskål er ført skråt tilbage mod hjørne i gulvkonstruktion.

Fra bruseniche og ud til badeværelse er lille opkant og vægklinker på alle vægge i bruseniche til en højde af ca. 1,90 meter.

Jeg kan ikke se nogen skarpe bøjninger fra gulvafløb (87,5 grader) så min gæt kan være at det er ved tilslutning til lodret faldstamme som man i øvrigt Skal have fat i når faldstamme ændres til badekar og toilet. Se foto.

Ventilation.

Ved min besigtigelse kan jeg konstatere at ventilator ved bruseniche ikke var monteret, og rør kanal var synlig. Se foto

I energi rapport er oplyst er oplyst at der er naturlig ventilation i hele ejendom. Jeg kan ikke se nogen oplysninger i byggesag 2005.

Hvorfor ventilator var nedtaget, kan jeg ikke huske eller hvorfor.

Løsningsforslag er jeg med på. Det er den bedste løsning således at der ikke skal laves for meget om i baderum.

Med hensyn til udluftning gennem tag som taget føres fra faldstamme til kloset og videre fra skunk til tag, mener jeg man gerne må udføre denne i minimum 50 mm plastrør. Du skriver at man anvender 40mm rør som afløb fra badekar og håndvask. Kan det være muligt at anvende 50mm rør i stedet.??

Mere input siger du til."

Af mail af 8/2 2023 fra OBH til selskabets taksator fremgår bl.a.:

"Jeg har tilpasset notat ift dine kommentarer og vedhæfter det hermed."

Af notat af 10/2 2023 på baggrund af besigtigelse af 28/11 2022 fra OBH indhentet af selskabet fremgår bl.a.: "**1. BAGGRUND**

Efter aftale med [selskabets taksator], FRIDA Forsikring Agentur A/S, har undertegnede fra OBH Rådgivende Ingeniører forestået en overordnet undersøgelse samt udarbejdet følgende notat indeholdende løsningsforslag til renovering af dele af eksisterende badeværelse på 1. sal i parcelhuset ...

[Selskabets taksator] har forinden OBHs besigtigelse leveret en byggeteknisk rapport dateret 23.09.2022 (Bilag 1) indeholdende deres undersøgelser.

2. FORMÅL

Formålet med nærværende notat er at give entreprenører et grundlag for at kunne afgive pris til FRIDA på udførelse af renoveringsopgaver vedr. badeværelset.

3. UNDERSØGELSER

OBH har udført en besigtigelse af det eksisterende badeværelse d. 28.11.2022 med henblik på at registrere nogle af de indvendige konstruktionsdele, den udvendige etagekonstruktion samt de afløbskonstruktioner, der bl.a. er ført over loftet i carporten. Fotos kan ses i Bilag 2. Der er bl.a. undersøgt ved beregning om der ved etablering af nye afløbsrør over carport loft skal skæres i spærrene.

4. LØSNINGSFORSLAG

foreslås at den indvendige indretning i badeværelset bibeholdes. Dermed skal der kun udføres ændringer af afløbsrør i carport loft i stueplan. På figur 1 ses to skitser af husets Stueplan. I området ved carport er indtegnet løsningsforslaget til føring af nye afløbsrør i carport loft.

...

På foto 1 ses måltagning af højden af spærrene i carporten på ca. 22 cm.

...

I det følgende beskrives arbejdsopgaverne for de nye afløbsrør.

For toilet

Toilettets eksisterende afløbsrør i ydervæg føres op over taget således at der kan skabes udluftning. Rørdimension 50 mm. pvc.

Toilettets afløbsrør i carport loft ændres til det på skitsen viste føringsvej. Dette bevirker, at nogle af de eksisterende spær skal skæres over. Hvor spær skæres over, udføres forstærkning af bæring af spær, som vist i Bilag 3.

Fald på afløbsrør udføres med mindst 20 promille pr. meter og med maksimalt 2 stk. vandrette 450 bøjninger. Afløbsrør udføres af 110 mm. pvc. Afløbsrør føres til eksisterende faldstamme i skur, hvor de tilkobles.

På undersiden af nye afløbsrør monteres Selvbegrænsende varmekabel fra HEATCOM. Hertil skal udføres kontaktor, der kobles til en sikring i EL-tavlen som slukker for varmekablet når udetemperaturer overstiger 50C. Se Bilag 4.

Efter montering af varmekabel isoleres alle nye afløbsrør med mindst 30 mm. isolering. Dette gælder alle lige rør og bøjninger. Nogle rør vil rage under færdig højde af carport loft, hvorfor der etableres rørkasser med mindst 30 mm isolering om rør. Rørkasse bygges af træforskalling/stålforskalling og 2 lag 15 mm. brandgips.

For håndvask

Håndvaskens afløb ændres til det på skitsens viste føringsvej. Dette bevirker, at nogle af de eksisterende spær skal skæres over. Hvor spær skæres over, udføres forstærkning af bæring af spær, som vist i Bilag 2.

Fald på afløbsrør udføres med mindst 20 promille pr. meter. Afløbsrør udføres af 50 mm. Wavin Afløbsrør føres til eksisterende faldstamme i skur, hvor de tilkobles.

Nogle rør kan rage under færdig højde af carport loft, hvorfor der etableres rørkasser med mindst 50 mm isolering om rør. Rørkasse bygges af træforskalling/stålforskalling og 2 lag 15 mm. brandgips.

For badekar

Eksisterende afløbsrør under selve badekarret hen til og med bøjningen i betondækket bevares. Fra denne bøjning udskiftes afløbsrør hen til eksisterende faldstamme.

Fald på afløbsrør udføres med mindst 20 promille pr. meter og med maksimalt 1 stk. vandret 450 bøjning. Afløbsrør udføres af 50 mm. wavin.

Ved reetablering af carport loft burde der være plads til at isolere alle 50 mm wavin rør med mindst 100 mm. isolering.

I badeværelset skæres der hul i siden af væggen i badekarret, hvor der etableres en inspektion-slem i passende størrelse, ca. 40x40 cm.

Såfremt bundventil i badekar er defekt, anbefales det at få undersøgt elektriciteten til den. Alternativt udskifte den til en mekanisk betjent bundventil.

Gulvafløb bruser

Ankenævnet for Forsikring

35.

103141

Eksisterende gulvafløb og afløbsrør forbliver.

Eksisterende faldstamme i carport skur

Eksisterende faldstamme forlænges og føres op over husets tag således at der kan skabes udluftning. Rørdimension som eksisterende."

Af tilbud [3] fra [byggefirma] af 10/3 2023 fremgår bl.a.:

"**Vedrørende** ... - Udbedring af rørføring iht. Notat fra OBS og tilhørende beskrivelse [byggefirma] 10.03.2023

Beskrivelse	Antal	Enhed	Pris	Beløb
Udbedring af rørføring på badeværelse 1. sal - iht. Beskrivelse				145.076,00 kr
Tilbuddet gældende i 4 uger				
			Netto	145.076,00 kr
			25% moms	36.269,00 kr
			Total	181.345,00 kr

...

Overslag - Udbedring af rørføring på badeværelse på 1. sal – Forsikringssag

Arbejdet udføres iht. notat fra OBH 10.02.2023

Byggeplads

- Etablering og drift af byggeplads
- Al nødvendig afdækning
- Gulve i stue og soveværelse afdækkes med eco cover
- Indv. trappe afdækkes med eco cover.
- Slutrengøring inden aflevering i badeværelse og soveværelse.
- Bortskaffelse af affald for egne entrepriser inkl. Afgifter
- Byggemøder efter behov
- Mødereferat

Nedbrydning/Affald:

Nedbrydning træværk

- Demontering af underbeklædning
- Demontering af isolering samt bortskaffelse
- Nødvendig demontering af eksist. forskalling under carport
- Demontering af eksisterende gipspladevæg for ændring af kloak ved WC og etablering af faldstammeudluftning

Murerarbejde:

Ydervæg ved carport

- Åbning af ydervæg for tilslutning af nye afløbsrør

- Til muring

Tømrerarbejder:

Loft carport

- Tilpasning og forstærkning af bjælkelag
- Isolering af bjælkelag med 195 mm mineraluld kl. 34
- Genmontering af forskalling
- Etablering af nødvendige gipskasser
- Genmontering af loftsplader – det er forudsat at disse er intakte i sin helhed
- Levering og montering af ekstra loftplader i forbindelse med rørkasser

Vægge (åbning ved væghængt WC for ændring af kloak)

- Genopbygning af væg bag toilet
- O Etablering af nyt dampspærre system fra Würth
O Genetablering af isolering
O Montering gips som eksisterende

- I badeværelset skæres der hul i siden af væggen i badekarret, hvor der etableres en inspektion-slem i passende størrelse, ca. 40x40 cm.

EL:

Bad

- På undersiden af nye afløbsrør monteres Selvbegrænsende varmekabel fra HEATCOM. Hertil skal udføres kontaktor, der kobles til en sikring i EL-tavlen som slukker for varmekablet når ude-temperaturer overstiger 50C. Se Bilag 4

VVS:

Bad

- Demontering af eksisterende afløbsløb
- Isolering af at nye afløbsrør fra badeværelse
- Selvbegrænsende varmekabel fra HEATCOM

Faldstammeudluftning

- Etablering af faldstamme udluftning – føres op over faldt tag
- O Rørføring
O Taghætte med rottespærre
O Tagpapinddækning
O Gipskasse omkring faldstammeudluftning

Forudsætninger:

- Det er forudsat, at eksisterende betondæk er intakt
- Det er forudsat, at eksisterende faldstammer er intakte
- Det er forudsat at eksist. plader er intakte og kan genmonteres.

Såfremt der måtte være spørgsmål til ovenstående, er I naturligvis velkommen til at kontakte undertegnede."

Ankenævnet for Forsikring

37.

103141

Af mail af 20/3 2023 fra selskabet til klagerne fremgår bl.a.:

"Vi vender hermed tilbage til jer vedr. ovenstående skadessag.

Efter aftale med [selskabets taksator] fremsendes hermed en erstatningsopgørelse vedr. jeres skade.

Vi har modtaget vedhæftede tilbud på udbedring af jeres skade fra [byggefirma]. På baggrund af tilbuddet, kan vi opgøre erstatningen som følger:

Udbedring jf. tilbud		181.345 kr.
Selvrisiko		-5.000 kr.
I alt		176.345 kr.

Erstatningen er opgjort til 176.345 kr.

Næste skridt er nu, at I igangsætter udbedringsarbejdet.

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

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

Eventuelle prisstigninger som alene skyldes manglende igangsætning af udbedring, er ikke dækket af forsikringen. Forsikringen tager udgangspunkt i, hvad det på skadetidspunktet koster at reetablere det skadesramte. Ved udbedring betales der ikke for dyrere byggematerialer end det beskadede og højst med et beløb for byggematerialer og byggemetoder, der er almindeligt anvendt på anmeldelsestidspunktet.

Hvis ikke vi har hørt fra jer inden 6 måneder lukker vi sagen på det foreliggende grundlag. Kan udbedringen ikke påbegyndes inden for perioden, bedes I vende tilbage med oplysning om, hvornår udbedringen hurtigst muligt herefter forventes at blive sat i gang.

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

OBS: Da I selv skal afregne med håndværkeren, skal I sørge for at fremsende fakturaen i god tid i forhold til betalingsfristen"

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"4. Hvad dækker forsikringen

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

4.2. Ved skader forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved nærliggende risiko for skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

4.3. Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (VVS-installationer) i og under de forsikrede bygninger samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer. Kloakinstallationer under bygningen ind til ydersiden af bygningens fundament betragtes som VVS-installationer. Forsikringsdækning forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses-/ udførelsestidspunktet og på anmeldelsestidspunktet.

...

5. Hvilke følgeudgifter er dækket

Ved en dækningsberettiget skade omfatter forsikringen tillige

5.1. Forøgede byggeudgifter i forbindelse med udbedring af et dækningsberettiget forhold, når udbedringen nødvendiggør en væsentlig forandring af bygningen eller bygningsdelen, og forsikringstageren kan dokumentere, at have fået afslag fra myndighederne på en ansøgning om dispensation fra de relevante krav i henhold til byggelovgivningen, bygningsreglementet eller stærkstrømsbekendtgørelsen. Erstatning for forøgede byggeudgifter kan i alt udgøre indtil 20 % af den beskadigede bygnings nyværdi, dog maksimalt 1.4 mio. kr. (pr. 1. januar 2022). Udgifterne er dækket indenfor forsikringssummen, jf. punkt 8.4.

...

5.3. Genhusning. Rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning i op til 12 måneder, hvis udbedringen af et dækningsberettiget forhold gør huset ubeboeligt. Rimelige og nødvendige udgifter til ud- og indflytning samt opmagasinering af indbo i op til 12 måneder, hvis udbedringen af et dækningsberettiget forhold nødvendiggør fjernelse af indbo. Udgifterne dækkes udover forsikringssummen."

Nævnet udtaler:

Klagerne overtog den forsikrede ejendom – der er fra 2006 – den 17/6 2022. Klagerne anmeldte den 10/7 2022, at "vi har et toilet på første sal der bliver ved med at stoppe til. Vi måtte akut have et firma us for at rense røret og kloak. Det er desværre kommet igen og vi er nu nødt til at have dem ud igen samt en VVS vand". Nævnet lægger til grund, at klagerne – hvad angår udbedringsmetoden – ønsker en løsning i tråd med det af klagerne indhente tilbud af 29/9 2022

samt en prisjustering, da tilbuddet er udløbet, og at klagerne hertil ønsker, at tilbuddet skal inkludere de i tilbuddet nævnte forbehold eller at selskabet skriftligt skal bekræfte, at de kan få dækning for eventuelle ekstraudgifter. Hertil ønsker klagerne, at selskabet dækker udgifter til genhusning og opmagasinering, og at selskabet skal refundere øvrige afholdte udgifter herunder udgifter til bistand fra klagerens repræsentant. Klagerne ønsker også – hvad angår det af 10/3 2023 indhente tilbud – at såfremt isoleringen i carportens loft/tag ikke opfylder de krav, der stilles til byggeri i dag – at forøgede byggeudgifter til at opfylde kravene medregnes.

Klagerne har anført, at det fremgår af forsikringsbetingelserne, at skader skal udbedres med samme byggemetode på samme sted. Det fremgår også af bekendtgørelse om dækningsområdet for ejerskifteforsikringer. Klagerne har anført, at selskabets forslag om en "postkasseløsning" ikke opfylder det krav. En sådan udvendig løsning indebærer en markant ændring af den oprindelige konstruktion og går direkte imod tidligere afgørelser fra Ankenævnet, hvor der er fastslået, at en boligejer ikke skal tåle en alternativ udbedring, når en indvendig løsning er mulig. Klagerne har henvist til kendelse 89693, hvor nævnet fandt, at boligejeren ikke skulle tåle en udvendig udbedringsmetode, når den eksisterende byggeteknik kunne genetableres. Klagerne har påpeget, at en indvendig løsning netop er mulig i nærværende sag og allerede dokumenteret i tidligere tilbud, hvilket bekræfter, at "postkasseløsningen" ikke er en acceptabel udbedringsmetode. Klagerne har anført, at selskabet indledningsvis aftaleretligt forpligtede sig til, at udbedringen skulle ske via en indvendig udbedring. Klagerne har henvist til, at selskabet den 15/11 2022 anerkendte at erstatte skaden, og at løsningsmodellen ville medføre følgende ændring *"Som oplyst i telefon har man fundet en løsning med hensyn til afløbsproblemer med 1 sal baderum. Det er oplyst • afløb fra wc Ø110 går lodret ned igennem dæk, bøjer vandret og går under dæk samt knækker med 90 grader til stadig vandret, og herfra nok er ført til faldstamme i væg. • Afløb fra badekar Ø50 går lodret igennem dæk, bøjer vandret og går under dæk, og herfra nok er ført til faldstamme inde i væg. Det vil dog betyde at nuværende placering af spabad og toilet skal byttes rundt. Spabad bliver mindre. Ændring af koldt - varmtvandsinstallation til spabad. Afløbsinstallation fra toilet bliver med fald og korrekt udført. P.T vides ikke om der er gulvvarme under nuværende spabad placering men dette vil blive undersøgt af ... fra OBH. Kan*

denne løsningsmodel godkendes". Klagerne har oplyst, at de umiddelbart herefter meddelte, at de accepterede ændringen, så udbedringen af installationen kunne ske indvendigt i bygningen. Klagerne har anført, at selskabet skal dække prisjusteringen for de udløbne tilbud som følge af den lange sagsbehandlingstid, da selskabet er ansvarlig for de forsinkelser, der har ført til forøgede omkostninger på grund af selskabets ekspeditionstid. Klagerne har anført, at selskabet ikke har forholdt sig til de forbehold, der fremgår af tilbuddet vedrørende gulvvarmens tilslutning til eksisterende installation, eksisterende betondæks tilstand og eksisterende faldstammers tilstand. Det er almindelig praksis, at uforudsete udgifter kan opstå i forbindelse med en byggesag, og at selskabet derfor enten må tage højde for disse forbeholdsudgifter i erstatningsopførelsen eller skriftligt bekræfte, at klagerne kan få refunderet eventuelle ekstraudgifter efterfølgende.

Selskabet har afvist at dække yderligere med henvisning til, at byggefirmaet har afgivet tilbud af 10/3 2023 i overensstemmelse med forslaget i notatet fra OBH, og at der ikke er grund til at antage, at takseringen ikke skulle være sket på et korrekt grundlag. Selskabets taksator og OBH har på baggrund af egne besigtigelser og deres erfaring på området vurderet, at afhjælpning kan ske i overensstemmelse med det notat, som OBH har udarbejdet den 10/2 2023. Notatet indeholder en beskrivelse af, hvordan to erfarne fagpersoner vurderer, at udbedringen kan ske, og at udbedringen indebærer at den indvendige indretning i badeværelset bibeholdes, men at der udføres ændringer af afløbsrør i carportloftet i stueplan. Hvad angår de forbehold, som klagerne anfører, at tilbuddet indeholder, har selskabet påpeget, at der er tale om nogle forudsætninger, og at disse ikke er ensbetydende med, at taksering er foretaget på et fejlagtigt grundlag, da det er helt sædvanligt, at en udførende håndværker kan have visse forudsætninger, og såfremt det under udførelsen måtte vise sig, at en af disse forudsætninger ikke holdt stik, så må der naturligvis tages stilling til, hvorvidt dette giver anledning til yderligere dækning under den indtegnede ejerskifteforsikring.

Ankenævnet for Forsikring

41.

103141

Det fremgår af tilbud [2] fra [byggefirma] af 29/9 2022, at "Forudsætninger: • Det er forudsat, at ny gulvvarme kan tilslutte eksisterende • Det er forudsat, at eksisterende betondæk er intakt • Det er forudsat, at eksisterende faldstammer er intakte"

Det fremgår af mail af 15/11 2022 fra selskabets taksator til den ene af klagerne, at "Som oplyst i telefon har man fundet en løsning med hensyn til afløbs problemer med 1 sal baderum. Det er oplyst afløb fra wc Ø110 går lodret ned igennem dæk, bøjer vandret og går under dæk samt knækker med 90 grader til stadig vandret, og herfra nok er ført til faldstamme i væg. Afløb fra badekar Ø50 går lodret igennem dæk, bøjer vandret og går under dæk, og herfra nok er ført til faldstamme inde i væg. Det vil dog betyde at nuværende placering af spabad og toilet skal byttes rundt. Spabad bliver mindre. Ændring af koldt - varmtvandsinstallation til spabad. Afløbsinstallation fra toilet bliver med fald og korrekt udført. P.T vides ikke om der er gulvvarme under nuværende spabad placering men dette vil blive undersøgt af ... fra OBH. Kan denne løsningsmodel godkendes. Skulle du har nogle spørgsmål eller andet er du velkommen til at ringe ..."

Det fremgår af mail af 17/11 2022 fra den ene af klagerne til selskabets taksator, at "det kan jeg godt bekræfte er ok med os. Det giver mere mening".

Det fremgår af mail af 18/11 2022 fra selskabets taksator til OBH, at "jeg har fået grønt lys fra [den ene af klagerne] angående løsningsmodel Hvor nuværende placering af spabad og toilet skal byttes rundt. Spabad bliver mindre. Ændring af koldt - varmtvandsinstallation til spabad/toilet Jeg har desuden oplyst vi vil finde ud om der er gulvvarme under nuværende spabad. Jeg har dog oplyst til [den ene af klagerne] at du vil fortage denne termografi. Jeg har snakket med ... fra [byggefirma] og spurgt indtil om de kunne fortage denne termografi undersøgelse Fremfor du skal en tur til Det kan de godt. Er det noget jeg kan sætte i gang eller vil du kontakte ???"

Det fremgår af mail af 18/11 2022 fra OBH til selskabets taksator, at "jeg anbefaler at vi foretager en besigtigelse, da der er et par forhold, som skal undersøges: - Entreprenør vil forståeligt

nok ikke tage ansvar for at levere en skitse af etagedækket med mål på af placering af hullerne. Jeg efterspurgte den så jeg bl.a. kunne vurdere, om der ville være store nok afstande til understøtninger af dækpladen når et større hul evt. bliver boret. Derfor bliver jeg nødt til at besigtige og optegne selv, og kan derefter tage en vurdering ift. det statiske. - Entreprenør må gerne foretage termografi. Det skal være af en sådan kvalitet, at vi kan udføre en skitse af eksisterende forhold som baggrund for en skitse af fremtidige forhold. - Ved vi med sikkerhed omfanget af udført vådrumsbehandling på vægge og gulv? Hvis vi efter planen ombytter på wc og badekar, så kan der være risiko for, at badekar placeres hvor der ved badeværelsets opførelse kun blev udført vådrumssikring (mangler) ud fra Fugtig zone. Med ny placering af badekar skal der udføres vådrumssikring efter Våd zone. Vi kan lave boreprøver i vægge for at kontrollere om vådrumssikring er til stede, eller mangler. -og hvis det er der, kan lagtykkelsen være u-, eller tilstrækkelig. Ovenstående undersøgelser mener jeg er nødvendige for at være sikker på at det nyindrettede badeværelse kan holde til statikken og til kravene for vådrum. Vi skal holde det så simpelt som muligt. Men med ny indretning følger visse krav, som vi skal stå på mål for. Som jeg ser forløbet, så ser jeg det som at vi må undersøge noget mere, vi udfører en målfast skitse, entreprenør udfører en arbejds- og materialebeskrivelse, og når disse samlet set er godkendt ift. diverse krav, så kan der fra entreprenørers side afgives pris og udførelse. Vi vil i OBH gerne gennemgå entreprenørens materialebeskrivelse for at sikre det er korrekt, hvis I ønsker det".

Det fremgår af mail af 18/11 2022 fra selskabets taksator til OBH, at "med hensyn til vægge mener jeg at væg hvor spabad og toilet er opsat er udført i gips. Vådrumsgips skulle der meget gerne være anvendt. Hertil egnet vådrum sikring. ... Jeg har vedhæftet sidste tilbud fra [bygge-firma] som indeholder Udluftning af faldstamme over tag".

Det fremgår af mail af 20/12 2022 fra OBH til selskabets taksator, at "jeg har arbejdet på notat over partiel renovering af badeværelset, og sender dig hermed udkast. Den er ikke endelig, da jeg vil drøfte med dig, om vi ikke skulle fokusere på et nyt badeværelse fremfor partiel renovering. I rapporten har jeg lavet en overordnet tabel med demonteringsarbejder og konsekvenser heraf. Genopbygningsarbejder (tabel ikke lavet endnu), set ud fra den partielle demontering,

Ankenævnet for Forsikring

43.

103141

kan nemt også blive udfordrende for den udførende at skulle give garanti på. Der er heller ikke monteret vådrumsgips eller vådrumssikring, hvor badekarret nu skal stå, så beklædningsplader skal udskiftes partielt. Og disse kan gå ned bag eksist. afretningslag. Og så er der det med at gulvvarmeslanger ikke er udført under badekarret, hvor nu toilettet skal stå -der kommer til at mangle område med gulvvarme. Til info er vurdering af bæreevne også noget jeg skal udføre samt ventileringsforhold skal beskrives. Den partielle renovering giver nogle følgearbejder og konsekvenser, som jeg pt. vurderer meget udfordrende ift. et nyt badeværelse. Både projektering af det, men også udførelse og ks undervejs. Lad os tale sammen om det".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der er en sådan usikkerhed om bedømmelsen af oplysningerne i sagen, at sagen ikke skønnes egnet til at kunne afgøres ved nævnsbehandling på skriftligt grundlag. Nævnet finder, at det bør klarlægges, om selskabet aftaleretligt har forpligtet sig til en løsning i tråd med det tilbud, som klageren har fremlagt af 29/9 2022, evt. således at toilet og bad bytter position. Ligeledes er der behov for, at der foretages syn og skøn efter retsplejelovens regler, som kan klarlægge de faktiske omstændigheder og fastlægge, hvad en udbedring af de dækningsberettigende forhold koster. Det følger af nævnets vedtægter § 4, stk. 3, nr. 3, at nævnet derfor må afvise at afgøre sagen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Klagegebyret tilbagebetales.



Ankenævnet *for* Forsikring

44.

103141

Hans-Jørgen Nymark Beck