

Ankenævnet for Forsikring

Den 10. september 2025 blev i sag nr. 103380:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 1850 og er overtaget af klageren den 1/7 2021. Klageren har i klageskema af 7/4 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Der er anmeldt en række skader til Dansk Boligforsikring ... den 04.06.2024. Det fremgår af denne klage (nu bilag 0, med tilhørende dokumentationsbilag 1-5), hvilke skader klager krævede dækket.

De skader, som klager krævede dækket, er alle dokumenteret og beskrevet i skønstema 3 (bilag 3), og klagen referer til dem som skønstema 3, spørgsmål 5, skønstema 3 spørgsmål 7 osv. DB svarede med en delvis afvisning den 11.06.2024 (bilag 6), og yderligere en delvis afvisning den 04.07.2024 (bilag 7). DB har altså indvilliget i at dække en del af skaderne.

Den 18.11.2024 fremsendte klager en gentagen klage af 18.11.2024 (bilag 8). De bilag 6-8, som nævnes heri, er allerede fremlagt for Ankenævnet. Den 18.12.2024 afviste DB (bilag 9) den gentagne klage.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg ønsker fuld, subsidært delvis forsikringsdækning af de skader, der i den gentagne klage i bilag 8 er nævnt som skønstema 3, spørgsmål 7; skønstema 3, spørgsmål 8; skønstema 3, spørgsmål 9; skønstema 3, spørgsmål 11; skønstema 3, spørgsmål 17. Begrundelsen og argumentationen for, at DB skal dække disse skader kan læses i bilag 0 s. 2-6 og bilag 8 s. 2-7, hvortil henvises."

I brev af 11/6 2025 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Klagen vedrører forhold ved en kvist, isolering i tagkonstruktionen, skader på badeværelse og udestue samt den omstændighed, at fyrrummet ikke er godkendt til beboelse, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at forholdene ik-

ke udgør nærliggende risiko for skade eller skader i ejerskifteforsikringens forstand bortset fra skader i udestuen.

Sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen opført i 1850 beliggende ... den 1. juli 2021. I forbindelse med handlen tegnede klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 18. marts 2021. Police og tilhørende forsikringsbetingelser samt tilstandsrapport er fremlagt af klager som hhv. bilag 1 og 4.

Den 4. juni 2024 og derfor næsten 3 år efter overtagelsen anmeldte klager, at der var indledt en sag mod sælgeren af ejendommen og anmeldte de påberåbte mangler, som var medinddraget i sagen mod sælgeren (bilag 0).

Sammen med anmeldelsen vedlagde klager en kopi af skønsrapporten dateret den 22. februar 2024 (bilag 3).

Den 11. juni 2024 vendte DBF tilbage og meddelte, at der var flere forhold, som ikke var dækket af forsikringen og nogle af forholdene krævede en besigtigelse af DBF, før DBF kunne tage stilling til disse anmeldelser (bilag 6).

DBF's besigtigelseskonsulent besigtigelse herefter ejendommen den 19. juni 2024. Besigtigelsesnotat vedr. kvisten fremlægges som **bilag A**.

Herefter meddelte DBF den 4. juli 2024 delvis dækning (bilag 7), hvorefter klager den 18. november 2024 fremsendte en indsigelse (bilag 8). DBF fastholdt herefter afgørelsen den 10. december 2024 (bilag 9).

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække følgende forhold:

- skønstema 3, spørgsmål 7 (udveksling (ændret understøttelse) på kvisten)
- skønstema 3, spørgsmål 8 (tykkelsen af tagisoleringen)
- skønstema 3, spørgsmål 9 (badeværelset)
- skønstema 3, spørgsmål 11 (udestuen)
- skønstema 3, spørgsmål 17 (fyrrum)

Nedenfor følger DBF's bemærkninger til de enkelte forhold:

1. Udveksling på kvist

Klager kræver, at DBF skal dække udbedring af udveksling på kvist, jf. skønstema 3, spørgsmål 7 (bilag 3).

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. juli 2021 var forhold ved kvisten, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om en ejendom opført i 1850. Tagkonstruktionen er udført med sadeltag inkl. hanebånds-/manzardspær og med tagbelægning af eternitbølgeplader.

DBF's besigtigelseskonsulent har i forbindelse med besigtigelsen konstateret, at kvisten er ude af lod og vatter (bilag A). Konsulenten vurderer, at årsagen til skævheden er en udførelsesfejl ved etableringen af kvisten tilbage til 2005.

Klager har fremlagt skønsrapporten, hvor en statiker vurderer, at ud fra beregninger vurderes det, at udvekslingen ved kvisten ikke har tilstrækkelig bæreevne og derfor bør forstærkes (bilag 3 side 9).

Klager gør gældende, at da der både er tale om en allerede indtrådt skade (deformering/skævhed), og nærliggende risiko for yderligere skade, jf. skønserklæringen, skal skaden dækkes af DBF.

Det forhold, at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt optimalt, er ikke i sig selv er afgørende for, om et forhold er dækket under ejerskifteforsikringen. Det afgørende er, om der på overtagelsestidspunktet er skader eller nærliggende risiko herfor.

Skønsmanden er i spørgsmål IA7 (bilag 3 side 17) blevet spurgt ind til (med henvisning til spørgsmål 7), om skønsmanden kan konstatere skade/skader i ejerskifteforsikringens forstand eller konstatere forhold, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Skønsmanden har svaret følgende på spørgsmålet:

'Det kan ikke fastslås om konstruktionen har været udsat for den dimensionsgivende normbestemte belastning, og derfor mener jeg ikke, at der kan konkluderes på dette.'

Når hverken DBF's besigtigelseskonsulent eller skønsmanden vurderer, at forholdet nu i over 20 år ikke har givet anledning til nogen former for skader, gør DBF på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 1. juli 2021 var forhold ved kvisten, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, og forholdet er derfor ikke dækket af forsikringen, jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.

2. Isoleringstykkelse i tagkonstruktionen

Klager kræver, at DBF skal dække udbedring af manglende isoleringstykkelse i tagkonstruktionen og har henvist til skønstema 3, spørgsmål 8.

Skønsmanden er i spørgsmål 8 blevet spurgt om tykkelsen af tagisoleringen. Skønsmanden oplyser i den forbindelse, at der er enighed om, at isoleringen er på 200 mm og mistænker, at der kan være kuldebroer.

At der i en ejendom fra 1850 er 200 mm isolering samt kuldebroer er helt almindeligt og nedsætter derfor ikke ejendommens byggetekniske værdi væsentlig i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og konstruktion.

Ved besvarelse af spørgsmål IA8 a) (bilag 3 side 18) oplyser skønsmanden, at skønsmanden ikke finder, at forholdet udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, men at forholdet alene vedrører den samlede varmetabsramme.

Når klager ikke har påvist, at forholdet har givet anledning til alvorlige skader, fastholder DBF, at forholdet ikke er dækket af forsikringen, jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.

3. Badeværelset

Klager kræver, at DBF skal dække udbedring af forhold ved badeværelset og har henvist til skønsetema 3, spørgsmål 9.

Skønsmanden oplyser, at det eksisterende badeværelse er blevet renoveret i 1998/2000.

Skønsmanden har fundet følgende forhold ved badeværelset:

- 1) Mange af gulvfliserne i badeværelset har utilstrækkelig vedhæftning til underlaget.
- 2) Der er utilstrækkeligt fald/bagfald på gulvet i brusenichen samt riller i fuger.
- 3) Der er revnede vægfliser.
- 4) skønsmanden finder ikke, at der var krav om vådrumsmembran på gulvfladen, som er oplyst at bestå af beton, men overgangen mellem gulv/væg vurderes, at skulle være vandtæt efter 15.09.1998 i henhold til BR 1998.

Nedenfor følger DBF's bemærkninger til de enkelte forhold:

3.1 Utilstrækkelig vedhæftning til underlag

Følgende fremgår af tilstandsrapporten:

Pkt. 11. Gråt hus: Fliser med mangelfuld vedhæftning på gulvet i brusenichen.

Pkt. 12. Gult hus: Fliser med mangelfuld vedhæftning- og en revnet flise på badeværelsesgulvet.

At fliserne er med mangelfuld vedhæftning, er ikke dækket af forsikringen, da forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten, jf. vilkårenes pkt. 4.1.

3.2 Bagfald på gulv i bruseniche samt riller i fuger

I forhold til bagfald på gulvet i brusekabinen, har klager ikke påvist, at forholdet har givet anledning til skade i 25 år. DBF finder derfor ikke, at forholdet udgør nærliggende risiko for skade.

Hertil udgør manglende fald mod gulvafløb i vådrum, jf. bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer (bilag B), et eksempel på et forhold, som almindeligvis ikke er dækket af en ejerskifteforsikring.

Dertil er der i tilstandsrapportens punkt 11 nævnt mangelfuld vedhæftning på gulvet i brusenichen, og klager har derfor, jf. oplysningerne i tilstandsrapporten, haft en forventning om, at gulvfliserne skulle skiftes og har derfor ikke lidt et økonomisk tab som følge af bagfaldet i brusekabinen.

At der er riller i fugerne, har, nu over 4 år efter overtagelsen og 25 år efter renoveringen af badeværelset, heller ikke givet anledning til skader.

Samlet fastholder DBF, at den omstændighed at der er bagfald i brusekabinen samt riller i fuger ikke er dækket af den tegnede ejerskifteforsikring, da forholdene ikke udgør nærliggende risiko for skade.

3.3 Revnede vægfliser

Klager kræver, at DBF dækker revnede fliser i vægge i badeværelset.

Skønsmanden har i forbindelse med skønsforretningen konstateret, at der er revnede vægfliser på badeværelset og henviser til erklæringsbilag 1, foto 0883-0889 (bilag 3 side 37-38) og erklæringsbilag 2, foto 5902-5903 (bilag 3 side 58).

Klager har først anmeldt revnerne 3 år efter overtagelsen til DBF. Hertil er revnerne konstateret af skønsmanden ved syn og skøn den 24. august 2023 og dermed over 2 år efter overtagelsen.

Når revnerne ikke er beskrevet i tilstandsrapporten og klager først har konstateret revnerne flere år efter overtagelsen, finder DBF ikke, at klager har påvist, at de var til stede ved overtagelsen.

DBF dækker derfor ikke det anmeldte forhold, jf. vilkårenes pkt. 3.5.

3.4 Manglende vådrumsmembran

Vedr. manglende vådrumsmembran, udgør dette forhold, jf. almindelig praksis hos ankenævnet, ikke en dækningsberettiget skade over en basisejerskifteforsikring.

Hertil var der på renoveringstidspunktet ikke krav om vådrumsmembran i BR1998, da gulve og vægge ikke er udført i organiske materialer.

Dertil oplyser skønsmanden, at der er ikke sket ændringer af badeværelset geometri og ikke ændret sanitets- og installationers placeringer og dermed ikke sket en væsentlig ombygning, jf. byggelovens § 2 i 1998/2000, hvor badeværelset blev renoveret.

Klager har derfor ikke påvist, at der på renoveringstidspunktet er sket en væsentlig ombygning, jf. byggelovens § 2, og det har derfor alene være lovgivningen på opførelsestidspunktet i 1850, som skulle følges.

I 1850 var vådrumsmembranen ikke opfundet, og den omstændighed at der ikke er udført vådrumsmembran, udgør derfor ikke et forhold, som nedsætter bygningens byggetekniske værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder og konstruktion og er derfor ikke dækket af forsikringen, jf. vilkårenes pkt. 3.1.

4. Udestuen

Klager kræver, at DBF skal dække skader på udestuen og har henvist til skønstema 3, spørgsmål 11.

DBF har den 4. juli 2024 meddelt, at DBF er enige i skønsmandens konklusioner (bilag 7):

DBF har i den forbindelse oplyst, at der er tre årsager til utæthederne:

- 1) Afslutningerne mellem murværket og dør
- 2) Manglende drypnæse under vinduerne
- 3) Manglende skumklodser på trapeztaget

DBF har ved samme lejlighed meddelt, at der som udgangspunkt er dækning til alle tre forhold.

Da der er tre årsager til indtrængende fugt i udestuen, fastholder DBF, at der skal fratrækkes tre gange selvrisiko.

Klager er fortsat velkommen til at indhente et specificeret tilbud på udbedringen og sende til DBF. DBF vil efterfølgende vurdere, om tilbuddet kan godkendes, eller der skal indhentes flere tilbud.

DBF skal gøre opmærksom på, at hvis prisen på en eller flere af skaderne er på under 5.000 kroner, er forholdet ikke dækket af forsikringen, jf. vilkårenes pkt. 4.12.

Når det er uafklaret, om punkterne kommer til at overstige 5.000 kroner, vil DBF tage endelig stilling til dækning, når DBF modtager tilbuddet, jf. vilkårenes pkt. 4.12.

5. Fyrrum

Klager kræver, at DBF skal dække den omstændighed, at fyrrummet ikke er godkendt til beboelse og dermed ikke del af boligarealet, som lovet i salgsopstillingen, og har henvist til skønstema 3, spørgsmål 17.

Det fremgår af skønsmandens besvarelse af spørgsmålet, at skønsmanden vurderer, at fyrrummet er blevet renoveret i 1991, og at fyrrummet ikke, som det fremstår, kan godkendes til beboelse.

Klager har ikke påvist, at der er sket en væsentlig ombygning i forbindelse med renoveringen af fyrrummet i 1991, jf. byggelovens § 2, og det er derfor lovgivningen fra 1850, som har været gældende i forbindelse med renoveringen.

På daværende tidspunkt var der ikke krav til i lovgivningen til, hvorledes rummet skulle indrettes, og måden fyrrummet er indrettet på, skal derfor alene bedømmes efter lovgivningen i 1850, hvor der ikke var krav til, hvorledes et fyrrum skulle indrettes.

Når der siden 1991 og derfor nu i 34 år ikke er sket nogen former for skader, som følge af hvorledes fyrrummet er indrettet på, finder DBF derfor ikke, at klager har påvist, at forholdet udgør nærliggende risiko for skade og er derfor ikke dækket af den tegnede basis ejerskifteforsikring, jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.

Hertil udgør den omstændighed, at fyrrummet ikke kan godkendes til beboelse alene bristede forventninger, som ikke er muligt at få dækket over en ejerskifteforsikring, og DBF dækker heller ikke af den grund det anmeldte forhold.

DBF afventer ankenævnet kendelse

DBF fastholder, at de anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen, bortset fra pkt. 4, nævnt ovenfor, vedr. udestuen. Klagers krav bør derfor afvises."

Klagerens advokat har i brev af 18/6 2025 til nævnet bl.a. bemærket:

"De mangler, som Dansk Boligforsikring A/S ('DB') har afvist at dække, hvorfor afvisningen indbringes for Ankenævnet for Forsikring, er beskrevet detaljeret i bilag 8 s. 3-7 sammen med Klagers

anbringender til støtte for, at DB skal tilpligtes at dække skaderne. Manglerne eller skaderne er beskrevet i den skønserklæring, der er fremlagt som bilag 3, og derfor benævnes hver mangel som:

Skønstema (bilag 3), spørgsmål 7 (udveksling (ændret understøttelse) på kvisten)

Skønstema (bilag 3), spørgsmål 8 (tykkelsen af tagisoleringen)

Skønstema (bilag 3), spørgsmål 9 (badeværelset)

Skønstema (bilag 3), spørgsmål 11 (udestuen)

Skønstema (bilag 3), spørgsmål 17 (fyrrum).

Klagers kommentarer til DB's svarskrift:

Skønstema (bilag 3), spørgsmål 7 (udveksling (ændret understøttelse) på kvisten)

Til støtte for, at der er tale om en skade, som DB er forpligtet til at dække, gentages anbringenderne i bilag 8 s. 2-3.

Sagens parter er enige om, at kvisten er fejlkonstrueret, og at konstruktionen ikke har en tilstrækkelig bæreevne til at holde kvisten 'på plads' (så den ikke bevæger sig eller sunker ned), når den udsættes for mere belastning end blot dens egen vægt, dvs. hvis der er vindpres, eller der ligger sne på taget. Statikerens beskrivelse af problemet kan ses i sin helhed i bilag 3 s. 8-9. Han skriver bl.a.:

'En tagkonstruktion, med hanebåndsspær udført i 125 mm x 125 mm konstruktionstræ, en spærafstand på ca. 1,20 meter, samt en afstand mellem understøtningerne på ca. 6,38 meter, kan umiddelbart vurderes at have en bæreevne der er fuldt udnyttet. Hvis der foretages en udveksling af et nabospær, hvorved der påføres yderligere last til spæret, så vil dette kræve en forstærkning af spæret. I den konkrete sag er der sket en påføring med et lille stykke 45x95 mm C18 konstruktionstræ. Denne påføring vurderes imidlertid kun at være en opretning af spæret. Påføringen vurderes ikke at kunne virke rent statisk, fordi påføringen kun er fastgjort til spæret med søm med en stor indbyrdes afstand. Desuden vurderes det at påføringen ikke forløber ubrudt i fuld længde, dvs. fra stern til kip. I den konkrete sag er udvekslingsbjælken tilmed fastgjort i det område hvor spærets hanebånd er tappet ind i spæret, dvs. i et område hvor spæret i forvejen er svækket.'

Konklusion:

a) Med baggrund i ovenstående beskrivelse kan det umiddelbart konkluderes, at spæret ved udvekslingen ikke har tilstrækkeligt bæreevne, uden at der er sket en forstærkning.

Tommelfingerreglen, ved udvekslinger i tagkonstruktioner, er at hvis der udveksles ét spær, så skal nabospærene forstærkes med noget der øger bæreevnen med min. 50 %.

Forstærkningen skal være af hele spæret, dvs. begge spærhoveder samt fastgørelsen til spærfod/bjælkelag. I den konkrete sag er der foretaget en udveksling af ét spær, men de nabospær som har fået tilført en ekstralast, er ikke forstærket. Dette er således ikke håndværksmæssig eller statisk korrekt. Resultatet i nærværende tilfælde er at spærene kan få en uacceptabel deformation, og der er risiko for skader hvis tagkonstruktionen og kvisten påføres de normbestemte laster (sne og vind).'

Jeg bemærker yderligere, at kvisten er etableret i 2005. Det kan ikke medføre en mere lempelig vurdering af skaden, at den oprindelige ejendom er bygget i 2005. Eksempelvis er hele taget tydeligvis også lagt på inden for de sidste 30 år, og det er meget muligt, at selve tagspærene er blevet udskiftet i forbindelse hermed. Den skade, der diskuteres her, stammer fra 2005 og skal vurderes ud fra byggeskikken og -kravene i 2005.

DB er enig i, at kvisten er fejlkonstrueret, men DB's forsvar består i at DB hævder, at fejlkonstruktionen ikke har eller vil forårsage 'skader', hvorfor DB ikke er forpligtet til at yde dækning. Begrebet 'skader' er defineret i forsikringspolice, bilag 1 s. 7 pkt. 3.1:

...

Det gøres gældende, at der er en skade som defineret her, allerede fordi kvistens fejlkonstruktion erfaringsmæssigt vil forårsage en skade (yderligere nedsynkning af kvisten, som dels skaber revner og sprækker i indervæggene omkring kvisten, dels giver stor risiko for, at der åbner sig sprækker forskellige steder i taget, så der siver vand ind), hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. For statikeren skriver jo i sin vurdering, at hvis kvisten faktisk udsættes for den forventelige belastning af vind og sne, så kan den ikke tåle det, og vil synke ned, og denne vurdering bygger på ERFARING med andre konstruktioner, som selvsagt skal kunne tåle denne forventelige belastning.

Derudover gøres det gældende, at der allerede er indtrådt en eller flere skader, idet kvisten allerede ER sunket og har bevæget sig siden den blev opført i 2005, og dette har forårsaget indvendige skader og revner, som den tidligere ejer dog tilsyneladende har malet over eller dækket.

Dette dokumenteres ved fotos, som Klager har optaget i maj-juni 2025, og som fremlægges her som **fotobilag 1A, 1B, 1C, 1D, 1E, 2A, 2B, 3A og 3B**.

Bilag 1A viser højre side af kvisten indefra, hvor tapetet har givet efter pga. forandring i det bagvedliggende gips, der altså er blevet skubbet nedad og udaf af kvistens nedsynkning.

Bilag 1B og 1D viser venstre side af kvisten indefra; den er ude af vater, hvilket formodes at skyldes nedsynkning efter 2005. På bilag 1D kan det også ses, at gipsvæggen under kvisten er presset nedad og udad pga. kvistens bevægelse.

Bilag 1C viser igen området under kvisten og deformation af gipsvæggen under kvisten pga. kvistens nedsynkning.

Bilag 1E viser, hvordan gipsvæggen ved kvisten ikke er lige, pga. kvistens senere bevægelse og nedsynkning.

Bilag 2A viser i hvor stor grad væggen er indsunket/forskudt lige under spæret (som ligger i venstre side af kvisten). Det ses tydeligt, at den venstre side af kvisten er sunket, så den ligger væsentligt lavere end den midterste del. Det er dette spær til venstre, som statikeren omtaler i bilag 3 s. 8, hvor han skriver, at *'I den konkrete sag er der sket en påføring med et lille stykke 45x95 mm C18 konstruktionstræ. Påføringen vurderes ikke at kunne virke rent statisk...'*

Bilag 2B viser højre side af kvisten. Her synker den ikke ned, fordi spæret her er tilstrækkeligt fastgjort, og man kan derfor også se, at kvistens underkant er lige, og at den underliggende gipsvæg ikke buler udad og nedad som på bilag 2A.

Billede 3A viser loftvæggen ved overgangen til venstre for kvisten. Man kan se, at konstruktionen og gipsvæggene har bevæget sig i forhold til hinanden, da det hele nu sidder skævt.

Billede 3B viser loftsvæggen ved overgangen til højre for kvisten. Her ser det hele pænt og nydeligt ud, fordi konstruktionen ikke har bevæget sig i denne side, og ved sammenligning mellem de

sider kan man altså konstatere, at den venstre side allerede har bevæget sig og sunket ned, **hvilket er en skade, som allerede er indtrådt. Og vel at mærke en skade, som er forventelig, endog næsten sikker, på grund af den konstaterede og af statikeren beskrevne fejlkonstruktion.**

...

Denne allerede skete nedsynkning af kvisten, er udtryk for deformering, svækkelse og/eller revnedannelser i kvisten og væggene omkring kvisten, der nedsætter bygningens værdi nævneværdigt i forhold til en tilsvarende intakt (og korrekt konstrueret) kvist fra 2005 i almindelig god vedligeholdelsestilstand.

DB skal derfor dække denne skade.

Jeg bemærker i tillæg hertil, at der i forsikringspolice (bilag 1 s. 9-10) er en liste med rigtig mange forhold, som ejerskifteforsikringen IKKE dækker. Problematikken med kvisten falder ikke ind under denne – meget omfattende – liste. Heraf må og skal det følge modsætningsvis, at DB er forpligtet til at dække skaden. Det er jo DB som er koncipist for forsikringsaftalen, og DB har haft mulighed – og benyttet den – til at indføre en række undtagelser, som ikke skal dækkes. Under de omstændigheder, og over for en forbruger – skal DB klart dække de skader, som med rimelighed kan anses for at være omfattet af skadesbegrebet i pkt. 3.1.

Skønstema (bilag 3), spørgsmål 8 (tykkelsen af tagisoleringen)

DB afviste kravet, fordi DB mener, at den manglende isolering (20 cm i stedet for 25 cm) ikke er en skade som defineret i police (bilag 1 s. 9-10) pkt. 3.1.

Men ved en skade forstås iflg. pkt. 3.1 *'andre fysiske forhold i bygningen', der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.* Her er der jo tale om *andre fysiske forhold (eller manglende bygningsdele)*, nemlig manglende isolering, og det gøres gældende, at den manglende isolering nedsætter bygningens værdi 'nævneværdigt'. Dermed er der tale om en dækningsberettiget skade.

Skønstema (bilag 3), spørgsmål 9 (badeværelset)

I bilag 8 s. 4-5 ses det, at der reelt er tale om 5 forhold. Klager accepterer DB's afvisning af 2 af disse forhold, men fastholder de 3 andre forhold, nemlig følgende:

Bagfald på gulv i bruseniche:

Skønsmanden konstaterer, at der i badeværelset er: *'utilstrækkeligt fald/bagfald på gulvet i brusenichen.'*

DB har afvist med begrundelsen: *'Den tidligere afgørelse fastholdes, idet forholdet ikke medførte skader på bygningen ved overtagelsestidspunktet. Se forsikringsbetingelsernes punkt 3.1.'*

Hertil bemærkes, at der er tale om et forhold, som er i strid med god byggeskik, og dermed også tale om en skade forstået som *'andre fysiske forhold ved bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.'* Det er jo ret oplagt, at manglende fald og bagfald i brusenichen – så vandet ikke af sig selv løber ud af brusenichen og ned i afløbet, nedsætter brusenichens værdi og brugbarhed 'nævneværdigt'. Dette forhold kræves derfor forsikringsdækket. Det

vil kræve ophugning, opretning af gulvet og retablering af vådrumsmembran og fliser, hvilket med stor sikkerhed koster mere end kr. 5.000.

Vådrumsmembran:

Det fremgår af skønserklæringen s. 10, at der skønsmanden ikke kunne finde nogen vådrumsmembran i badeværelset, skønt dette også var et lovkrav, da badeværelset blev opført. Der er altså tale om et decideret ulovligt forhold.

DB afviser kravet vedr. vådrumsmembran med den begrundelse, at *'En vådrumsmembran udgør en ekstra sikring, i tilfælde af, at flisebelægningen ikke i sig selv er tæt. En manglende vådrumsmembran medfører ikke i sig selv en skade på bygningen, hvis den øvrige konstruktion er tæt. Manglende vådrumsmembran er derfor ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, ifølge punkt 3.1 i forsikringsbetingelserne.'*

Dette er Klager uenig i, og kravet fastholdes. DB's begrundelse for afvisningen er fuldstændig uholdbar, for DB ved jo, at den øvrige konstruktion ikke er tæt, eftersom der er masser af revnede og løse fliser på badeværelsesgulvet og i brusenichen, således at gulvet med sikkerhed ikke er tæt, når der ikke er nogen vådrumsmembran under fliserne. Det er i øvrigt også absurd at hævde, at vådrumsmembranen ikke er 'nødvendig'. Hvis det var rigtigt, ville der jo ikke være lovkrav om, at der SKAL etableres en vådrumsmembran i badeværelser, og begrundelsen for kravet om vådrumsmembran er jo NETOP, at det ERFARINGSMÆSSIGT skaber en meget nærliggende risiko for vandskader i den øvrige del af bygningen. Den manglende vådrumsmembran er der for en skade som defineret i forsikringspolice pkt. 3.1.

...

Den manglende vådrumsmembran giver nærliggende risiko for fugtskader i bygningens fundament, og der er tale om andre fysiske forhold (eller manglende bygningsdele, som ifølge lovgivningen KRÆVES) i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Revnede vægfliser:

DB afviser kravet med denne begrundelse: *'Henset til, at forholdet anmeldes over 3,5 år efter overtagelsen, er der ikke noget der tyder på, at de enkelte revnede vægfliser allerede var beskadiget, da ejendommen blev overtaget. Der kan af den årsag ikke tilbydes dækning hertil. Se forsikringsbetingelsernes punkt 3.5.'*

Den begrundelse er uholdbar. Det må antages, at skaden var til stede inden købers overtagelse af ejendommen. Badeværelset er etableret i 1998 (skønrapporten s. 10), og Klager overtog ejendommen den 01.07.2021, jf. købsaftalen (**bilag 9**), s. 2. De revnede vægfliser er konstateret ved skønssforretning 22.02.2023, 1½ år og **ikke** 3,5 år efter overtagelsen, som DB helt uforståeligt hævder. Det er meget mere sandsynligt, at vægfliserne er revnet i den 23 årige periode fra 1998-2021, end i de efterfølgende 1½ år fra overtagelsen, og det må derfor lægges til grund, at forholdet var til stede, da Klager overtog ejendommen.

Skønstema (bilag 3), spørgsmål 11 (udestuen):

Skønsmanden anslår at forholdene kan udbedres for samlet kr. 18.750 inkl. moms.

DB skriver herom, at: *'Der er tre årsager til utæthederne, herunder afslutningerne mellem murværket og dør, manglende drypnæse under vinduerne og manglende skumklodser på trapeztaget.'*

Ankenævnet for Forsikring

11.

103380

Der er derfor tale om tre forskellige skader i ejerskifteforsikringens forstand. Vores konsulent estimerer, at beløbet fordeler sig således: Afslutning mellem murværk og dør: 4.500,00 kr. ekskl. moms, svarende til 5.625,00 kr. inkl. moms. Manglende drypnæse: 7.500,00 kr. ekskl. moms, svarende til 9.375,00 kr. inkl. moms. Manglende skumklodser: 3.000,00 kr. ekskl. moms, svarende til 3.750 kr. inkl. moms'

Herefter afviser DB dækning af problemet med de manglende skumklodser, fordi det er under kr. 5.000.

Klager er uenig. Klager mener der er tale om en enkelt skade i ejerskifteforsikringens forstand, og at DB derfor skal yde dækning med kr. 18.500 – selvrisiko kr. 5.000, altså kr. 13.500. Sekundært: Hvis DB fastholder, at der er tale om tre forskellige skader, og fratrækker 2 x selvrisiko kr. 5.000, som DB skriver i bilag 8, så har DB nu fratrullet en samlet selvrisiko på kr. 20.000, og kan ikke fratrække mere i selvrisiko, hvilket har betydning i forbindelse med de øvrige krav.

Skønstema (bilag 3), spørgsmål 17 (fyrrum).

DB afviser dette krav med den begrundelse, at: *'At boligarealet er mindre end forventet udgør ikke en fysisk skade på bygningen, som svækker bygningen. Brugbarheden af ejendommen er endvidere ikke nævneværdigt nedsat som følge af, at boligarealet er mindre end forventet. Der er derfor ikke en skade ifølge punkt 3.1 i forsikringsbetingelserne.'*

Klager er uenig heri. Boligarealet er ikke mindre end 'forventet', det er mindre end *garanteret*, for oplysninger i salgsopstillingen er ifølge retspraksis en garanti fra sælger. At fyrrummet ikke kan anvendes til beboelse – ikke er beboelseareal – selvom dette var lovet i salgsopstillingen, det er 'andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed (til beboelse!!) nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Der er derfor tale om en skade som defineret i pkt. 3.1, og der er ikke noget yderligere krav for dækning om, at skaden desuden skal give nærliggende risiko for *yderligere* skader. Kravet fastholdes derfor."

Klageren har den 23/6 2025 til nævnet videre bl.a. bemærket:

"Ad Skønstema (bilag 3), spørgsmål 7 (udveksling (ændret understøttelse) på kvisten)

I replikken fremlagde Klager en række fotos af kvisten set indefra. Efter opfordring fra sin advokat har Klager i medio juni 2025 taget et billede af den venstre side af kvisten under tapetet, så man bedre kan se, hvordan kvisten har forskubbet sig og presset gipspladen udad. Dette foto fremlægges som **bilag 3C**. Fotobilag 3C viser præcis det samme sted ved den venstre side af kvisten som fotobilag 1A."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder fotos. Af tilstandsrapport af 18/3 2021 fremgår bl.a.:

"

BEBOELSE - YDERVÆGGE				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning

Ankenævnet for Forsikring

12.

103380

...

6		Kvistflunken mod sydvest på kvisten i havesiden har trænedbrydning langs tagfladen.	Trænedbrydning vil udvikle sig	-
7		Kvistflunken mod sydvest på kvisten mod vejen har trænedbrydning langs tagfladen.	Trænedbrydning vil udvikle sig	-

...

SKADER INDE I BEBOELSE				
BEBOELSE - Stueplan - Badeværelse				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
11		Fliser med mangelfuld vedhæftning på gulvet i brusenichen..	Det vurderes at der er vådrumsmembran under fliserne, og flisefugerne er intakte, hvorfor forholdet ikke skønnes at udvikle sig.	-
BEBOELSE - Stueplan - Badeværelse				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
12		Fliser med mangelfuld vedhæftning- og en revnet flise på badeværelsesgulvet..	Skadesudvikling i form af mere løshed og flere revner kan ikke afvises	-

...

SÆLGEROPLYSNINGER

...

UDFØRTE BYGGEGÆRBEJDER PÅ EJENDOMMEN		SVAR
3.3	Har du kendskab til, at der er udført større renoveringer i eller af boligen?	Ja
	Beskriv hvilke renoveringer der er blevet udført, byggeåret for disse og om det er selvbyg.	Stort set det hele

"

Af skønserklæring af 22/2 2024 rekvireret af klageren i forbindelse med retssag mod sælger fremgår bl.a.:

"8. Den overordnede ramme for syn og skøn

...

Formålet med skønsforretningen er at få fastslået, om en række fysiske forhold ved ejendommen er i strid med god byggeskik eller de relevante byggereglementer, størrelsen af de eventuelle omkostninger til udbedring af forholdene, og hvorvidt evt. konstaterede problematiske forhold burde være opdaget af den byggesagkyndige ved den fysiske undersøgelse af bygningen, der blev foretaget inden udformningen af tilstandsrapporten, og være nævnt i tilstandsrapporten.

9. Generelt om skønsforretningen

...

1. Skønforretning:

...

Skønsforretning har herefter været afholdt på åstedet, ..., torsdag d. 24. august 2023 fra kl. 10.00 til ca. kl. 13.00.

...

Følgende blev oplyst:

- Renovering af ejendommen er foretaget modpart 1 og tidligere ejere. Der er ikke konkrete tilbud, projekt eller andre oplysninger herom.
- Ejendommen er fra 1849/1850.
- Modpart 1 har ejet ejendommen fra 1998 - 2021 og rekvirenten overtog ejendommen herefter.
- Modpart 1 oplyste, at ejendommen var færdigrenoveret omkring 2004/2005, og han satte første gang ejendommen til salg i 2007. Håndværkere har udført det meste.

...

10. Spørgsmål fra rekvirenten

...

Spørgsmål 7: Udveksling (ændret understøttelse) på kvisten

- a) Skønsmanden bedes undersøge den udveksling (ændrede understøttelse), der er lavet på kvisten i ejendommens 1. sal (stedet anvises af skønsrekvirenten) og fastslå, om den er udført i overensstemmelse med god håndværksskik og det bygningsreglement, som var gældende i 2008.
- b) Hvis svaret på a) er afkræftende, bedes skønsmanden anslå udgifterne til udbedring af forholdet.
- c) Hvis svaret på a) er afkræftende, bedes skønsmanden vurdere om forholdet er af en sådan karakter, at en byggesagkyndig burde have opdaget det ved sin undersøgelse af ejendommens fysiske tilstand i forbindelse med udformning af tilstandsrapport, og nævnt forholdet i tilstandsrapporten.

Svar på spørgsmål 7:

Forholdene der er forevist ses på vedlagte erklæringsbilag 1, foto nr. 0818, 0838-0847 og erklæringsbilag 2, foto 5868-5869, 5871-5872.

De konkrete mistanker er, at konstruktionen ikke er udført korrekt. Kvisten ser skæv ud i forhold til vandretthed når den betragtes udvendigt fra. Forholdet skal vurderes ud fra udførelse i såvel 1998 som 2004. Skønsmanden oplyste, at bistand fra statiker er nødvendig at rekvirere for vurdering af forholdene. Der skal foretages destruktive indgreb og statiker skal i rekvireres som bistand. Omkostninger vil blive forøget hvilket skønsmanden forsøger at estimere ved et revideret estimat.

Vurderinger af statiker Se også notat fra ingeniør, erklæringsbilag 3.

Ved besigtigelsen blev spærdimensionerne og spær afstandene blev målt. Opmålingen blev foretaget i tagrummet, hvor spærene var delvist synlige bag dampspærre og isolering. Dette blev dog fjernet lokalt, for at opmålingen kunne foretages. Der blev også foretaget en opmåling af den påforing der var fastgjort på den ene side af spæret.

- Spærdimensionen blev målt til ca. 125 mm x 125 mm
- Spærafstanden blev målt til henholdsvis 1,20 m og 1,30 meter
- Afstanden mellem de bærende spær ved udvekslingen var ca. 2,45 m
- Påforingen blev målt til 45 mm x 95 mm.

En tagkonstruktion, med hanebåndsspær udført i 125 mm x 125 mm konstruktionstræ, en spærafstand på ca. 1,20 meter, samt en afstand mellem understøtningerne på ca. 6,38 meter, kan umiddelbart vurderes at have en bæreevne der er fuldt udnyttet. Hvis der foretages en udveksling af et nabospær, hvorved der påføres yderligere last til spæret, så vil dette kræve en forstærkning af spæret. I den konkrete sag er der sket en påforing med et lille stykke 45x95 mm C18 konstruktionstræ. Denne påforing vurderes imidlertid kun at være en opretning af spæret. Påforingen vurderes ikke at kunne virke rent statisk, fordi påforingen kun er fastgjort til spæret med søm med en stor indbyrdes afstand. Desuden vurderes det at påforingen ikke forløber ubrudt i fuld længde, dvs. fra stern til kip. I den konkrete sag er udvekslingsbjælken tilmed fastgjort i det område hvor spærets hanebånd er tappet ind i spæret, dvs. i et område hvor spæret i forvejen er svækket.

Konklusion:

a) Med baggrund i ovenstående beskrivelse kan det umiddelbart konkluderes, at spæret ved udvekslingen ikke har tilstrækkeligt bæreevne, uden at der er sket en forstærkning. Tommelfingerreglen, ved udvekslinger i tagkonstruktioner, er at hvis der udveksles ét spær, så skal nabospærene forstærkes med noget der øger bæreevnen med min. 50 %.

Forstærkningen skal være af hele spæret, dvs. begge spærhoveder samt fastgørelsen til spærfod/bjælkelag. I den konkrete sag er der foretaget en udveksling af ét spær, men de nabospær som har fået tilført en ekstralast, er ikke forstærket. Dette er således ikke håndværksmæssig- eller statisk korrekt. Resultatet i nærværende tilfælde er at spærene kan få en uacceptabel deformation, og der er risiko for skader hvis tagkonstruktionen og kvisten påføres de normbestemte laster (sne og vind).

b) Vedrørende etablering af nødvendige forstærkninger af de to bærespær, hvor udvekslingsbjælken er fastgjort til, så skal der forud for dette udarbejdes statiske beregninger. Disse beregninger anslås at andrage 35.000 kr. ekskl. moms. Derefter skal der udføres en forstærkning af de to bærespær. Det anslås at der vil indgå materialer for ca. 15.000 kr. ekskl. moms, og at der vil indgå arbejds løn for ca. 45.000 kr. ekskl. moms. Dertil skal lægges en sum til malerarbejder, og dette anslås til 13.500 kr. ekskl. moms.

- Samlet omkostninger: Håndværkeromkostninger vurderes til ca. 73.500 kr. ekskl. moms samt statiske beregninger ca. 35.000 kr. ekskl. moms, samlet 108.500 kr. ekskl. moms.

c) Skønsmanden kan ikke vurdere hvad en byggesagkyndig burde, men evt. hvad en byggesagkyndig kunne have opdaget. En byggesagkyndig skal ikke foretage destruktive indgreb for at verificere en konstruktions udførelse, så det er skønsmandens vurdering, at en byggesagkyndig ikke kunne have opdaget, at der ikke er etableret tilstrækkelig forstærkninger af spær ved kvisten.

Spørgsmål 8: Tykkelsen af tagisoleringen

- a) Skønsmanden bedes – om nødvendigt ved destruktive indgreb – fastslå tykkelsen af tagisoleringen på hovedejendommen. (Det forventes, at skønsrekvirenten kan anvise en række steder, hvor man kan konstatere tykkelsen uden at foretage destruktive indgreb, men hvis destruktive indgreb er nødvendige for undersøgelsen, skal de foretages).
- b) Hvis tagisoleringen i dele af hovedejendommen er mindre end 250 mm bedes skønsmanden fastslå, hvad det ville koste at tilføje isolering på de pågældende steder, så der opnås en isolering på 250 mm.
- c) Hvis tagisoleringen i dele af hovedejendommen er mindre end 250 mm bedes skønsmanden svare på, om dette må forventes at forøge udgifterne til opvarmning af ejendommen i forhold til situationen, hvis der over alt i hovedejendommen var 250 mm tagisolering.

Svar på spørgsmål 8:

Forholdene der er forevist ses på vedlagte erklæringsbilag 1, foto nr. 0818, 0838-0847 og erklæringsbilag 2, foto 5894-5901.

Parterne er enige om, at tykkelsen på isoleringen er 200 mm og ikke 250 mm. Der er endvidere mistanke til at være kuldebroer. Rekvisenten skal beslutte om sidstnævnte skal verificeres yderligere ved destruktive indgreb. Der er ikke aftalt, at foretage yderligere undersøgelser.

Skønsmanden forsøger at vurdere forholdene ud fra en visuel vurdering af det der præciseres og forevises. Det er aftalt at skønsmanden udelukkende vurderer omkostninger til at etablere yderligere 50 mm isolering på skråvægge og skunkvægge på 1. sal, som ses på foto 5894-5901.

a)

Parterne har oplyst, at skønsmanden kan ligge til grund, at der etableret 200 mm isolering og udelukkende vurdere omkostninger til, at etablere 50 mm yderligere isolering således der er 250 mm isolering.

b)

Skønsmanden finder overordnet, at gipsbeklædning og dampspærre skal demonteres, underlag etableres til yderligere 50 mm isolering med ny dampspærre og gipsbeklædning og afsluttende malerbehandling foretages. Omkostninger vurderes til ca. 150.000,- kr. ekskl. moms.

c)

Mindre isolering vil medføre forøgede udgifter til opvarmning af ejendommen.

Spørgsmål 9: Badeværelset

- a) Skønsmanden bedes undersøge, om afløb, fliser og gulv i badeværelset er udført i overensstemmelse med god håndværksskik og det byggreglement, som var gældende i år 2000, herunder særligt hvor mange væg- og gulvfliser, der evt. er løse, om faldet imod afløbet er udført korrekt, om det er tilstrækkeligt med ét afløb i badeværelset, om der er etableret vådrumsmembran i tilstrækkeligt omfang, og om der burde have været monteret en opkant i badeværelset.
- b) Hvis skønsmanden konstaterer forhold, der ikke er udført i overensstemmelse med god håndværksskik og det byggreglement, som var gældende i år 2000, bedes skønsmanden anslå udgifterne til udbedring af disse forhold.

- c) Hvis svaret på a) er afkræftende, bedes skønsmanden vurdere om forholdet er af en sådan karakter, at en byggesagkyndig burde have opdaget det ved sin undersøgelse af ejendommens fysiske tilstand i forbindelse med udformning af tilstandsrapport, og nævnt forholdet i tilstandsrapporten.

Svar på spørgsmål 9:

Forholdene der er forevist ses på vedlagte erklæringsbilag 1, foto nr. 0860-0896 og erklæringsbilag 2, foto 5902-5903.

Badeværelset er renoveret i 1998/2000, der er ikke sket ændringer af badeværelset geometri og ikke ændret sanitets og installationer placeringer. Nyt betongulv med gulvfliser er opbygget og fliser er udskiftet på vægge i bruseniche.

De konkrete mistanker er henledt til:

- Afløb, om det er tilstrækkeligt med et afløb.
- Gulvfliser er løse, vådrumsmembran, og nogle vægfliser under blandingsbatteriet i brusenichen er revnet.
- Gulv, faldet mod afløbet, basinvirkning / opkant ved dør!

Ved skønsforretningen afhuggede rekvirenten en gulvfliser for verificering af vedhæftningen af gulvfliser og betonunderlag vådrumsmembran. Der var ikke vådrumsmembran hvor der blev foretaget indgreb. Skønsmanden forsøger at vurdere forholdene ud fra en visuel vurdering af det der forevises og de regler der var gældende i år 1998 og år 2000.

Skønsmanden finder ikke, at regler for badeværelsesgulvet ændrede sig fra 1998 til 2000.

a)

Skønsmanden finder, at rigtig mange af gulvfliserne i badeværelset har utilstrækkelig vedhæftning til underlaget 'er skrukke' og der er utilstrækkeligt fald / bagfald på gulvet i brusenichen. Fugerne i gulvfliserne er desuden meget dybe og kunne have været udfyldt til mere plan flade med gulvfliserne. Dette medføre at der kan stå vand i fugerne.

Der er endvidere revnede vægfliser på væggene hvor det ses på erklæringsbilag 1, foto 0883-0889 og erklæringsbilag 2, foto 5902-5903. Ovennævnte vurderes ikke at være i overensstemmelse med god håndværksskik og bygningsreglementet. Skønsmanden finder ikke at der var krav om 2 gulvafløb i det aktuelle badeværelse i 1998 eller år 2000. Skønsmanden finder ikke, at der var krav om vådrumsmembran på gulvfladen som er oplyst at bestå af beton, men overgangen mellem gulv/væg vurderes, at skulle være vandtæt efter 15.09.1998 i henhold til BR 1998.

b)

Demontering af sanitet og afdækning af inventar m.m., afhugning af gulvfliser/sokkelfliser og de vægfliser der er revnede/beskadiget, afrensning/opspartling af underlag, etablering af vådrumsmembran, etablering af gulvfliser/sokkelfliser og vægfliser, genmontering af sanitet og malerreparationer. Omkostninger vurderes til ca. 35.000,- kr. ekskl. moms.

c)

Skønsmanden kan ikke vurdere hvad en byggesagkyndig burde, men evt. hvad en byggesagkyndig kunne have opdaget. En byggesagkyndig kunne have registreret at gulvfliser var skrukke og der

var utilstrækkelig fald i bruseniche. En byggesagkyndig skal ikke foretage destruktive indgreb for at verificere en vådrumsmembran, så det er skønsmandens vurdering, at en byggesagkyndig ikke kunne have opdaget dette forhold.

...

Spørgsmål 11: Udestuen

- a) Skønsmanden bedes undersøge indramningen af døren, afslutningen under vinduerne, afslutningen mellem trævæggen og stenvæggen (udpeges af skønsrekvirenten) og afslutningen eller sammenbygningen mellem garagens gavl og udestuens tag, og fastslå, om disse er udført håndværksmæssigt korrekt og i overensstemmelse med de forskrifter for et sådant byggeri, der var gældende i 2020.
- b) Skønsmanden bedes undersøge el-kablerne i udestuen og konstatere, om de er fastgjort i overensstemmelse god håndværksskik og de forskrifter, som var gældende i 2020.
- c) Hvis svarene på a) eller b) er afkræftende, bedes skønsmanden anslå udgiften til udbedring af de konstaterede problemer.
- d) Hvis svaret på a) eller b) er afkræftende, bedes skønsmanden vurdere om forholdet/forholdene er af en sådan karakter, at en byggesagkyndig burde have opdaget det ved sin undersøgelse af ejendommens fysiske tilstand i forbindelse med udformning af tilstandsrapport, og nævnt forholdet i tilstandsrapporten.

Svar på spørgsmål 11:

Forholdene der er forevist ses på vedlagte erklæringsbilag 1, foto nr. 0913-0936.

Forholdet er henledt til det i spørgsmålet angivne under pkt. a) og b), som blev forevist. Bistand fra el-installatør er nødvendig i forhold til pkt. b). Det blev aftalt, at skønsmanden forsøger at vurdere forholdene ud fra en visuel vurdering af det der forevises og ved telefonisk kontakt med el-installatør.

a)

Indramningen af døren/lysninger er udført med lister uden på karmtræ, som det ses på foto 0913-0919 pga. dørhullet ikke er tilpasset korrekt til dørens udvendige karm mål. Afslutningen under vinduerne er udført så bræddebeklædningen er længere ude end vinduernes bundkarm, og der dermed ikke er nogen drypnæse funktion. Se foto 0920-0928. Afslutningen af træbeklædning mod garagen ydervæg som ses på foto 0929-0932 vurderes ud fra en visuel vurdering at være inden for det acceptable. Sammenbygningen mellem garagens gavl og udestuens tag med skruer igennem inddækningen og silicone der er udført, som ses på foto 0933-0936, er ikke håndværksmæssig korrekt udførelse. Inddækningen skulle have været etableret bag ved bræddebeklædningen.

b)

El-kabler hænger ned ved vægge og er ikke fastgjort behørigt og ikke udført i overensstemmelse med korrekt håndværksmæssig skik.

c)

Udbedring af forhold under pkt. a) vurderes til ca. 15.000 kr. ekskl. moms.

Udbedring af forhold under pkt. b) vurderes til ca. 800 kr. ekskl. moms.

d)

Skønsmanden kan ikke vurdere hvad en byggesagkyndig burde, men evt. hvad en byggesagkyndig kunne have opdaget. En byggesagkyndig kunne have registreret forholdene under pkt. a., bortset fra forholdet omkring indramningen/lysninger af døren, som primært menes at være æstetik.

...

Spørgsmål 17:

Skønsmanden bedes oplyse:

- a) om fyrrummet, som det fremstår på besigtigelsestidspunktet, kan godkendes til beboelse?
- b) om fyrrummet ville kunne godkendes til beboelse i 1991 forudsat det dengang var i samme stand, som det fremstår på beboelsestidspunktet?
- c) Hvis svaret på a er afkræftende, bedes skønsmanden anslå de nødvendige udgifter til at indrette eller ombygge fyrrummet, så det pr. 22.03.2021 (datoen for købsaftalen) kunne godkendes til beboelse.

Svar på spørgsmål 17:

Forholdene der er forevist ses på vedlagte erklæringsbilag 1, foto nr. 0958-0971 og erklæringsbilag 2, foto 5906-5909.

Spørgsmålet er henledt til det rum hvor varmeanlægget er placeret samt en andet rum lige op til bryggerset. Det blev oplyst, at spørgsmålet er aktuelt, idet det rum hvor varmeanlægget er placeret skal medregnes såfremt de m2 der er optalt og angivet i salgsopstillingen skal passe. Rumme-
ne er renoveret i 1991.

Det blev aftalt, at skønsmanden forsøger at vurdere forholdene ud fra det oplyste og det der forevises.

a)

Fyrrummet kan ikke som det fremstår godkendes til beboelse, fx som følge af utilstrækkelig isolering af konstruktionerne og af adgangsdør, manglende dagslys, manglende brandmæssig adskillelse til selve fyret.

b)

I 1991 vurderes BR 1982 at have været gældende for den aktuelle ejendom. Idet BR-S 85 var gældende for småhuse. Skal undersøges nærmere ved den lokale myndighed. Det vurderes ikke, at fyrrummet kunne være godkendt til beboelse ud fra de nævnte forhold under pkt. a i 1991, ud fra den stand fyrrummet har.

c)

Der skal udfærdiges et gennemtænkt projekt for, at vurdere omkostninger mere præcist. Det vurderes og foreslås, at der afsættes 180.000 kr. ekskl. moms til forholdet.

...

11. Spørgsmål fra modpart 1

...

Spørgsmål 1A7:

I tilknytning til de af sagsøger stillede spørgsmål 7 og det deri indeholdte, bedes Skønsmanden oplyse om:

- a) der i det som beskrives i spørgsmål 7 kan konstateres skade/skader i ejerskifteforsikringens forstand forstået som 'aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele' svarende til skadesdefinitionen på det tidspunkt hvor ejerskifteforsikringen blev tilbudt.

- b) Der skal foretages udbedringer for at ejendommen sikkerhedsmæssigt forsvarligt forsat kan benyttes.
- c) I fald a og/eller b besvares bekræftende bedes Skønsmanden angive udbedringsomkostningen.
- d) I fald der er ansat omkostninger i svaret på spørgsmål IA7 og/eller sagsøgt spørgsmål 7 bedes Skønsmanden oplyse om der er tale om udbedring af en 1) en skade i ejerskifteforsikringens forstand, eller 2) en mangel som ikke er en skade i ejerskifteforsikringens forstand, eller 3) en ændring af bygningen, samt fordele udgiften på henholdsvis udbedring af skade, udbedring af mangel som ikke er en skade henholdsvis ændring.
- e) I fald der er ansat omkostninger i svaret på spørgsmål IA7 og eller sagsøgt spørgsmål 7 bedes Skønsmanden oplyse om der i forbindelse med omkostningen tilføres ejendommen værdi herunder i form af levetidsforlængelse, bedes Skønsmanden oplyse denne værdi.

Svar på spørgsmål IA7:

[Statiker]:

- a) Vedrørende spørgsmålet, om der kan konstateres skade/skader, så bør det bemærkes, at det ikke kan fastslås om konstruktionen har været udsat for den dimensionsgivende normbestemte belastning, og derfor mener jeg ikke at der kan konkluderes på dette.
- b) Det er vurderet at der skal foretages udbedringer af forholdet - se vurderinger under svaret på spm. 7.
- c) Omkostninger er vurderet til ca. 108.500 kr. ekskl. moms - se vurderinger under svaret på spm. 7.
- d) Skønsmanden finder, at der er tale om forhold som ikke er udført håndværksmæssig korrekt. Skønsmanden kan ikke vurdere forholdet yderligere.
- e) Efter skønsmandens vurdering er der ikke tale om en forbedring af et forhold der tilføre ejendommen værdi. Skønsmanden kan ikke vurdere forholdet yderligere.

Spørgsmål IA8:

I tilknytning til de af sagsøger stillede spørgsmål 8 og det deri indeholdte, bedes Skønsmanden oplyse om:

- a) der i det som beskrives i spørgsmål 8 kan konstateres skade/skader i ejerskifteforsikringens forstand forstået som 'aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele' eller der er tale om en ulovlig bygningsdel svarende til skadesdefinitionen på det tidspunkt hvor ejerskifteforsikringen blev tilbudt.
- b) I fald a og/eller b besvares bekræftende bedes skønsmanden angive hvad isoleringskravene var ved loftisoleringens etablering i 2005 (som oplyst af sagsøgte), alternativt hvis det var lavet i 2012 (som sagsøger ønsker at spørge til).
- c) Såfremt skønsmanden svarer bekræftende til at der er en ulovlig bygningsindretning, bedes skønsmanden oplyse, om der kan søges dispensation til kravet således at udbedring kan udlades.
- d) Såfremt skønsmanden besvarer spørgsmål a, helholdsvis sagsøgers spørgsmål 8 bekræftende, bedes skønsmanden oplyse den beregnede årlige energibesparelse ved efterisolering fra 200 mm til 250 mm – svarende til den der angives i et Energimærke.

- e) I fald der er ansat omkostninger i svaret på spørgsmål IA8 og/eller sagsøgt spørgsmål 8 bedes skønsmanden oplyse om der er tale om udbedring af en 1) en skade/ulovlig bygningsindretning i ejerskifteforsikringens forstand, eller 2) en mangel som ikke er en skade i ejerskifteforsikringens forstand, eller 3) en ændring af bygningen, samt fordele udgiften på henholdsvis udbedring af skade, udbedring af mangel som ikke er en skade henholdsvis ændring.
- f) I fald der er ansat omkostninger i svaret på spørgsmål IA8 og eller sagsøgt spørgsmål 8 bedes skønsmanden oplyse om der i forbindelse med omkostningen tilføres ejendommen værdi herunder i form af levetidsforlængelse, bedes skønsmanden oplyse denne værdi.'

Svar på spørgsmål IA8:

Det er oplyst, at modpart 1 har ejet ejendommen fra 1998-2021 og rekvirenten overtog ejendommen herefter. Skønsmanden ligger derfor til grund, at ejerskifteforsikringen er tilbudt i forbindelse med salget i 2021. Skønsmanden bemærker, at nogle af efterfølgende spørgsmål kan opfattes som juridiske spørgsmål som ikke henhøre under en skønsmand, at vurdere. Fx om et forhold er en mangel i ejerskifteforsikringens forstand. Skønsmandens svar og vurderinger kan kun opfattes som tekniske vurderinger.

a) Skønsmanden finder ikke, at forholdet om oplyste isoleringstykkelser etableret i 2004/2005 er et forhold som er en skade i ejerskifteforsikringens forstand og ikke et forhold som skønsmanden vil betegne som en ulovlig bygningsdel. Vurderingen af forholdet afhænger af den samlede varmetabsramme for hele renoveringen på udførelsestidspunktet.

b) I 2005 vurderes isoleringskravet til tagkonstruktionen at have været u-værdi 0,25 W/m² °C, hvilket vurderes at kunne være opfyldt med min. 200 mm kl. 37 isolering. Se fx SBI 189 fra 1998 side 63, fig. 71. I 2012 vurderes isoleringskravet til tagkonstruktionen at have været u-værdi 0,20 W/m² °C, hvilket vurderes at kunne være opfyldt med min. 250 mm kl. 37 isolering. Men forholdet kan afhænge af den samlede varmetabsramme for hele renoveringen på udførelsestidspunktet.

c) Skønsmanden finder, at der kan søges om dispensation, men kan ikke vurdere om dispensation vil blive givet.

d) Der er ikke aftalt bistand fra energikonsulent, som er nødvendig for konkret vurdering. Skønsmanden vurderer forhold helt overordnet og skønsmæssigt til en årlige besparelse på ca. 1.200 kr.

e) Der er ifølge aftale vurderet omkostninger til at etablere yderligere 50 mm isolering i svaret på spørgsmål 8. Efter skønsmandens vurdering er der tale om en forbedring af et forhold. Skønsmanden kan ikke vurdere forholdet yderligere.

f) Det er ikke skønsmandens vurdering, at forbedringen tilføre ejendommen en levetidsforlængelse.

Og skønsmanden finder, at forbedringsværdien er minimal.

Spørgsmål IA9:

I tilknytning til de af sagsøger stillede spørgsmål 9 og det deri indeholdte, bedes skønsmanden oplyse om:

- a) der i det som beskrives i spørgsmål 9 kan konstateres skade/skader i ejerskifteforsikringens forstand forstået som 'aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende

gende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele' og/eller ulovlige bygningsindretninger svarende til skadesdefinitionen på det tidspunkt hvor ejerskifteforsikringen blev tilbudt.

- b) Der skal foretages udbedringer for at ejendommen sikkerhedsmæssigt forsvarligt fortsat kan benyttes.
- c) I fald a og/eller b besvares bekræftende bedes skønsmanden angive udbedringsomkostningen.
- d) I fald der er ansat omkostninger i svaret på spørgsmål IA9 og/eller sagsøgt spørgsmål 9 bedes skønsmanden oplyse om der er tale om udbedring af en 1) en skade i ejerskifteforsikringens forstand, eller 2) en mangel som ikke er en skade i ejerskifteforsikringens forstand, eller 3) en ændring af bygningen, samt fordele udgiften på henholdsvis udbedring af skade, udbedring af mangel som ikke er en skade henholdsvis ændring.
- e) I fald der er ansat omkostninger i svaret på spørgsmål IA9 og eller sagsøgt spørgsmål 9 bedes skønsmanden oplyse om der i forbindelse med omkostningen tilføres ejendommen værdi herunder i form af levetidsforlængelse, bedes skønsmanden oplyse denne værdi.

Svar på spørgsmål IA9:

a)

Skønsmanden finder, at forhold om fx skrukke fliser og utilstrækkeligt fald i bruseniche nedsætter værdien af den foretagne renovering i 2021.

b)

Skønsmanden finder, at der skal foretages udbedring af forholdet, men kan ikke vurdere forholdet i relation til hvad der er sikkerhedsmæssigt forsvarligt.

c)

Skønsmanden vurderer udbedringsomkostningen til ca. 35.000 kr. ekskl. moms.

d)

Skønsmanden finder, at der er tale om forhold som ikke er udført håndværksmæssig korrekt. Skønsmanden kan ikke vurdere forholdet yderligere.

e)

Skønsmanden finder ikke, at udbedringen tilføre ejendommen værdi eller levetidsforlængelse.

...

Spørgsmål IA11:

I tilknytning til de af sagsøger stillede spørgsmål 11 og det deri indeholdte, bedes skønsmanden oplyse om:

- a) der i det som beskrives i spørgsmål 11 kan konstateres skade/skader i ejerskifteforsikringens forstand forstået som 'aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele' eller som ulovlige bygningsdele svarende til skadesdefinitionen på det tidspunkt hvor ejerskifteforsikringen blev tilbudt.
- b) Der skal foretages udbedringer for at ejendommen sikkerhedsmæssigt forsvarligt fortsat kan benyttes, eller til nødvendig lovliggørelse.
- c) I fald a og/eller b besvares bekræftende bedes skønsmanden angive udbedringsomkostningen.

- d) I fald der er ansat omkostninger i svaret på spørgsmål IA11 og/eller sagsøgt spørgsmål 11 bedes skønsmanden oplyse om der er tale om udbedring af en 1) en skade i ejerskifteforsikringens forstand, eller 2) en mangel som ikke er en skade i ejerskifteforsikringens forstand, eller 3) en ændring af bygningen, samt fordele udgiften på henholdsvis udbedring af skade, udbedring af mangel som ikke er en skade henholdsvis ændring.
- e) I fald der er ansat omkostninger i svaret på spørgsmål IA11 og eller sagsøgt spørgsmål 11 bedes skønsmanden oplyse om der i forbindelse med omkostningen tilføres ejendommen værdi herunder i form af levetidsforlængelse, bedes skønsmanden oplyse denne værdi.

Svar på spørgsmål IA11:

a)

Skønsmanden finder, at de nævnte forhold i svaret på spørgsmål 11 ikke er udført i overensstemmelse med god håndværksmæssig skik og ikke på en håndværksmæssig forsvarlig måde i henhold til bygningsreglementet. Såfremt udførelse ikke er udført i henhold til BR vurderes forholdene at være ulovlige.

b)

Skønsmanden finder, at der skal foretages udbedring af forholdene.

c)

Skønsmanden vurderer udbedringsomkostningen til ca. 15.000 kr. og ca. 800 kr. ekskl. moms.

d)

Skønsmanden finder, at der er tale om forhold som ikke er udført håndværksmæssig korrekt. Skønsmanden kan ikke vurdere forholdet yderligere.

e)

Skønsmanden finder ikke, at udbedringen tilføre ejendommen værdi eller levetidsforlængelse."

Klagerens advokat har i skadeanmeldelse af 4/6 2024 til selskabet bl.a. anført:

"Skadesanmeldelse vedr. [ejendom]

Hermed fremsendes skadesanmeldelse på vegne af vores klienter, [klageren] og ..., vedr. konstaterede mangler ved ovennævnte ejendom. ... Jeg gør opmærksom på, at vi tillige repræsenterer de skadelidte i en retssag mod Sælgeren af ejendommen, hvor skadelidte kræver erstatning eller prisnedslag pga. de konstaterede mangler ved ejendommen.

Retssagen hovedforhandles i september 2024 (i byretten), hvorfor det ikke p.t. kan afgøres, hvor mange af mangelskravene, der evt. vil blive dækket af Sælger. Sælger gør i retssagen gældende, at han skal frifindes for en del af mangelskravene, fordi de skadelidte ikke har iagttaget deres pligt til tabsbegrænsning ved at anmelde dem til sin ejerskifteforsikring, og at han i øvrigt under alle omstændigheder skal frifindes for kravene i medfør af erstatningsansvarslovens § 19 stk. 1, idet skadelidtes krav bør dækkes af ejerskifteforsikringen.

De skadelidte er enige i, at deres krav bør dækkes af ejerskifteforsikringen, og er under alle omstændigheder tvunget til at anmelde dem, så det kan bevises, at det er sket.

Mangelskravene, deres omfang, og udbedringsomkostningerne, er i hovedsagen dokumenteret af de skønserklæringer, der er indhentet under retssagen. Det er imidlertid kun skønserklæring 3, som er relevant for ejerskifteforsikringen, da den vedrører mangler ved selve bygningerne på ejendommen. Denne skønserklæring vedlægges som bilag 3. Jeg går ud fra, at Dansk Boligforsikring A/S anerkender, at de faktuelle forhold er som beskrevet af skønsmanden i bilag 3, hvorefter der kun kan være spørgsmål om 1) manglerne er dækket iht. forsikringsbetingelserne og 2) hvilken betydning det har for de skadelidtes krav mod forsikringsselskabet, hvis de får dom for, at Sælger/Sagsøgte skal dække mangelskravet.

De skadelidtes problem i retssagen er, at Sælger har brugt forsikringsordningen i LFFE § 2 stk. 1, hvorfor de som udgangspunkt ikke kan rette krav imod Sælger som følge af mangler ved bygningen eller inden for dens fundament, medmindre det sker i medfør af LFFE § 2 stk. 5, dvs.: *'Køberen kan desuden påberåbe sig en mangel, hvis sælgeren har ydet en garanti med hensyn til det pågældende forhold eller har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt'*.

Sælger har ikke ydet garanti, så de skadelidte skal bevise, at Sælger har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt, hvilket er vanskeligt.

Omvendt dækker ejerskifteforsikringen som udgangspunkt de forhold, som er nævnt i policen s. 4 øverst tv. ... Jeg vedlægger desuden skønserklæringen vedr. skønstema 1 om ejendommens areal, som bilag 5.

De mangler, som kræves dækket af Dansk Boligforsikring A/S, er følgende:

...

Skønstema 3, spørgsmål 7: Udbedring af den utilstrækkelige understøttelse på kvisten: Hele problemet og dets løsning er beskrevet i bilag 3 s. 8-9, hvortil jeg henviser. Der er tale om en skjult skade, som ikke er omtalt i tilstands- eller elinstallationsrapporten, og som derfor er dækket iht. forsikringsbetingelserne. Der kræves dækning af de faktiske udgifter til udbedring (efter regning), subsidiært for et beløb svarende til det af skønsmanden anslåede, kr. 108.500 ex. moms.

Skønstema 3, spørgsmål 8: Manglen består i, at Sælger har oplyst, at der var 250 mm tagisolering på 1. salen i hovedejendommen, men det er konstateret, at der kun er 200 mm tagisolering. Hele forholdet er beskrevet i bilag 3 s. 9-10. Der er tale om en skjult skade, som ikke er omtalt i tilstands- eller elinstallationsrapporten, og som derfor efter de skadelidtes opfattelse er dækket iht. forsikringsbetingelserne. Der kræves dækning af de faktiske udgifter til udbedring (efter regning), subsidiært for et beløb svarende til det af skønsmanden anslåede, kr. 150.000 ex. moms.

Skønstema 3, spørgsmål 9: På side 10-11 beskriver skønsmanden manglerne:

'Skønsmanden finder, at rigtig mange af gulvfliserne i badeværelset har utilstrækkelig vedhæftning til underlaget 'er skrukke' og der er utilstrækkeligt fald / bagfald på gulvet i brusenichen. Fugerne i gulvfliserne er desuden meget dybe og kunne have været udfyldt til mere plan flade med gulvfliserne. Dette medføre at der kan stå vand i fugerne. Der er endvidere revnede vægfliser på væggene hvor det ses på erklæringsbilag 1, foto 0883-0889 og erklæringsbilag 2, foto 5902-5903. Ovennævnte vurderes ikke at være i overensstemmelse med god håndværkskik og bygningsreglementet. Skønsmanden finder ikke at der var krav om 2 gulvafløb i det aktuelle badeværelse i 1998 eller år 2000. Skønsmanden finder ikke, at der var krav om vådrumsmembran på gulvfladen som er oplyst at bestå af beton, men overgangen mellem gulv/væg vurderes, at skulle være vandtæt efter 15.09.1998 i henhold til BR 1998.'

Han anslår derefter udbedringsomkostningerne til kr. 35.000 ex. moms.

Der er tale om en skjult skade, som ikke er omtalt i tilstands- eller elinstallationsrapporten, og som derfor efter de skadelidtes opfattelse er dækket iht. forsikringsbetingelserne. Der kræves dækning af de faktiske udgifter til udbedring (efter regning), subsidiært for et beløb svarende til det af skønsmanden anslåede, kr. 35.000 ex. moms.

...

Skønserklæring 3, spørgsmål 11: Der er tale om to forskellige mangler, a) En række fejlkonstruktioner af selve udestuen, som beskrives s. 12 under a), og b) mangler ved elinstallationerne i udestuen, som beskrives s. 12 under b). Skønsmanden anslår udbedringsomkostningerne for a) til kr. 15.000 ex. moms, og b) til kr. 800 ex. moms.

Det bemærkes, at forhold a) er skjulte mangler, mens forhold b) er skjult, medmindre man inden købet har undersøgt denne del af udestuen, hvilket ikke kan forventes af en køber.

Det gøres gældende, at både a) og b) er skjult skader, som ikke er omtalt i tilstands- eller elinstallationsrapporten, og som derfor efter de skadelidtes opfattelse er dækket iht. forsikringsbetingelserne. Der kræves dækning af de faktiske udgifter til udbedring (efter regning), subsidiært for et beløb svarende til det af skønsmanden anslåede, kr. 15.800 ex. moms.

...

Skønserklæring 3, spørgsmål 17: Fyrrummet og ejendommens beboelsesareal.

Dette spørgsmål kræver lidt forklaring.

Som det fremgår af købsaftalen i bilag 2, s. 25, er det i købsaftalen angivet, at ejendommen har et boligareal på 249 m², og andre bygninger/areal på 164 m², heraf 24 m² udhus og 140 m² garage.

Landmåleren konstaterede ved en opmåling af ejendommens arealer, som han foretog, at hovedejendommen rent faktisk har 226 m² beboelsesareal. Differencen skyldes, at Sælger eller hans ejendomsmægler har medregnet de 26 m² fyrrum til beboelsesarealet, som derved ville være 226 + 26 m² = 252 m², og angivet som 249 m² i salgsoptillingen. Der henvises til bilag 5 s. 2.

Ejendommen lider derfor af den skjulte mangel, at beboelsesarealet er 23 m² mindre (249-226 m²) end angivet i købsaftalen. Som det fremgår af bilag 3 s. 15-16, vurderer skønsmanden, at fyrrummet ikke da det blev opført, kunne godkendes til beboelse, og det kan det heller ikke i dag. Det kan altså ikke lovligt henregnes til beboelsesarealet, som Sælger har gjort. Skønsmanden anslår videre omkostningerne til at indrette fyrrummet, så det kan godkendes til beboelse, til kr. 180.000 ex. moms, jf. bilag 3 s. 16.

Der er tale om en skjult skade eller mangel, som ikke er omtalt i tilstands- eller elinstallationsrapporten, og som derfor efter er dækket iht. forsikringsbetingelserne. Der kræves dækning af de faktiske udgifter til udbedring (efter regning), subsidiært for et beløb svarende til det af skønsmanden anslåede, kr. 180.000 ex. moms."

Selskabet har i mail af 11/6 2024 til klagerens advokat bl.a. anført:

"Indledningsvist skal det bemærkes, at ejerskifteforsikringen er indtegnet med basisdækning, hvorfor der ikke tages stilling til eventuelle ulovlige bygningsindretninger. Se forsikringsbetingelsernes punkt 4.2.

Følgende forhold dækkes ikke af ejerskifteforsikringen

Skønstema 3, spørgsmål 8

Det forhold, at der er mindre isolering end forventet, udgør ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og der er ikke sket skade på bygningen som følge heraf. Brugbarheden af ejendommen er endvidere ikke nævneværdigt nedsat i forhold til ejendomme af samme type og alder. At sælgers oplysninger ikke er korrekte, udgør ikke en skade på bygningen. Der er på baggrund heraf ikke konstateret en skade, i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 3.1.

Der er tale om bristede forventninger til ejendommen, som er undtaget af ejerskifteforsikringen, ifølge punkt 4.11 i forsikringsbetingelserne.

Skønstema 3, spørgsmål 9

1. Fliser med utilstrækkelig vedhæftning til underlag i badeværelse

Det er anmærket i tilstandsrapporten, at der er fliser med mangelfuld vedhæftning på gulvet i brusenichen, samt fliser med mangelfuld vedhæftning- og en revnet flise på badeværelsesgulvet. Se tilstandsrapporten side 12, punkt 11 og 12. Forhold der er anmærket i tilstandsrapporten, er undtaget af ejerskifteforsikringen, ifølge punkt 4.1 i forsikringsbetingelserne.

Følgeskader, der er opstået af forhold, der er anmærket i tilstandsrapporten, er ligeledes undtaget af ejerskifteforsikringen. Se forsikringsbetingelsernes punkt 4.9.

2. Bagfald på gulv i bruseniche

Dette forhold er tidligere behandlet og afvist den 8. september 2021. Den tidligere afgørelse fastholdes, idet forholdet ikke medførte skader på bygningen ved overtagelsestidspunktet. Se forsikringsbetingelsernes punkt 3.1.

3. Gulvfuger

At gulvfugerne er dybe, og der derfor kan stå vand i fugerne, har ikke medført skade på bygningen her 3,5 år efter overtagelsen. Dybe gulvfuger medfører ikke i sig selv en skade på bygningen, hvis fugerne er tætte. Ejerskifteforsikringen kan derfor ikke tilbyde dækning, i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 3.1.

4. Vådrumsmembran

En vådrumsmembran udgør en ekstra sikring, i tilfælde af, at flisebelægningen ikke i sig selv er tæt. En manglende vådrumsmembran medfører ikke i sig selv en skade på bygningen, hvis den øvrige konstruktion er tæt. Manglende vådrumsmembran er derfor ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, ifølge punkt 3.1 i forsikringsbetingelserne.

5. Revnede vægfliser

Henset til, at forholdet anmeldes over 3,5 år efter overtagelsen, er der ikke noget der tyder på, at de enkelte revnede vægfliser allerede var beskadiget, da ejendommen blev overtaget. Der kan af den årsag ikke tilbydes dækning hertil. Se forsikringsbetingelsernes punkt 3.5.

...

Skønstema 3, spørgsmål 11

1. Fejlkonstruktioner vedrørende udestue
Afslutning mellem trævæg og stenvæg

Skønsmanden skriver, at dette forhold er inden for det acceptable. Der er derfor ikke tale om en skade ifølge ejerskifteforsikringen. Se forsikringsbetingelsernes punkt 3.1.

2. Mangler ved elinstallationer i udestue

Det er vurderet af skønsmanden, at dette forhold kan udbedres for 800 kr. ekskl. moms. Ejerskifteforsikringen kan derfor ikke tilbyde dækning. Se forsikringsbetingelsernes punkt 4.12.

...

Skønstema 3, spørgsmål 17

At boligarealet er mindre end forventet udgør ikke en fysisk skade på bygningen, som svækker bygningen. Brugbarheden af ejendommen er endvidere ikke nævneværdigt nedsat som følge af, at boligarealet er mindre end forventet. Der er derfor ikke en skade ifølge punkt 3.1 i forsikringsbetingelserne.

Det mindre boligareal udgør en bristet forventning til ejendommen, som er undtaget af ejerskifteforsikringen. Ejerskifteforsikringen dækker ikke bristede forventninger. Se forsikringsbetingelsernes punkt 4.11.

Forhold til besigtigelse

Skønstema 3, spørgsmål 5, 7 og 10b. Spørgsmål 11 sendes delvist til besigtigelse, med undtagelse af afslutning mellem trævæg og stenvæg samt elinstallationer – se ovenfor."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 28/6 2024 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Der anmeldes utilstrækkelig understøtning af kvist.

Ved besigtigelsen kunne der ikke konstateres tegn på sætninger eller bevægelser i kvisten. Kvisten har en udveksling mellem 2 hovedspær. Udvekslingen er udført af det overskårne spær der er fjernet.

...

Konklusion

Skaden tilskrives dårligt håndværk.

Ved gennemgang af Skønstema 3, fremgår det at den omtalte skade er teoretisk, og har ikke ud-møntet sig i en faktisk skade. Ved besigtigelse blev kvisten undersøgt, og trods teoretisk skade, kunne der ikke observeres en skade. Kvisten er synligt ude ad lod og vatter, men denne skævhed vurderes at være en udførelsesfejl, da der ikke kunne konstateres, skader der stemmer overens med teorien, og derfor fremgår der ikke anmærkninger i tilstandsrapporten som følge heraf.

Huset er opført anno 1850, og følger datidens sædvanlige byggemetode. Huset er blevet ombygget løbende blevet renoveret over perioden 1998-2021, denne renovering følger ikke sædvanlig byggemetode når det omhandler kvistopførelsen. Det vurderes at kvisten er etableret ca. 2005.

Der er ikke konstateret følgeskader i forbindelse med anmeldte forhold.

Anmeldte forhold var til stede ved overtagelsen.

Ankenævnet *for* Forsikring

27.

103380

...

Kvist

Foto 1 Overbliksbillede – Kvist synligt ude af lod og vatter

Foto 2 Der ses ikke bevægelse eller slip i kvistflunke

Foto 3 Der ses ikke bevægelse eller slip i kvistflunke, ved skade grundet manglende understøtning ville det kunne ses her

Observationer

Foto 4 Overbliksbillede

Foto 5 Spærafstand ca. 1200 mm stemmer med byggeperiode

Foto 6 Udvekslingen er udført af overskåret spær

Foto 7 Påforing udført af 2"x4"

Foto 8 Der ses ingen skade ved udhæng under kvist

Tilstandsrapport

Der er ingen relevante anmærkninger vedr. manglende understøtning af kvist.

Dog er der anmærkninger der indikerer manglende vedligeholdelse af kvisten.

Anmærkning nr. 6

Anmærkning nr. 7

Sælgeroplysninger: Pkt. 3.3

Udbedring og økonomi

Udbedringen af kvisten skønnes ikke relevant."

Selskabet har i mail af 4/6 2024 til klagerens advokat bl.a. anført:

"Skønstema 3, spørgsmål 7 – udveksling på kvist – dækkes ikke

Kvisten er synligt ude af lod og vatter, men skævheden skyldes en udførelsesfejl og ikke en sætning. Der ses ikke skader på konstruktionen som følge af udvekslingen. Der er til dels enighed med skønsmanden, idet der er en teoretisk svækkelse, men der er ikke konstateret skader.

Konstruktionen har stået siden 2005 uden at give anledning til skader. Der er ikke noget der tyder på, at der vil ske skade på konstruktionen, henset til at den har stået i knap 20 år. Der er derfor ikke nærliggende risiko for skader, da eventuelle skader som følge af udvekslingen, ville være opstået på nuværende tidspunkt. Ejerskifteforsikringen kan derfor ikke tilbyde dækning til understøtning, i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 3.1.

...

Skønstema 3, spørgsmål 11.a – udestue – dækkes delvist

Mellem udestuens dør og murværket er der ikke lavet ordentlige afslutninger, og konstruktionen er derfor utæt. Der er ligeledes ikke lavet ordentlige afslutninger mellem murværk og bræddebeklædning, da der ikke er monteret drypnæser. Overgangen mellem trapeztaget og gavlen er utæt. Der er lavet en drypskinne ind mod gavlen. Under drypskinnen mangler der skumklodser. Der er generelt ikke sket skade på bygningen som følge af forholdene, foruden på laminatbeklædningen på gavlvæggen, som er lidt opsvulmet enkelte steder.

Vi er dermed enige i skønsmandens vurdering.

Årsagen til forholdene tilskrives dårlig håndværksmæssig kvalitet. Der er ikke sket skade som følge af de dårlige afslutninger mellem murværk og dør samt vinduespartier, men henset til at konstruktionen er meget utæt, er brugbarheden af udestuen nævneværdigt nedsat, hvorfor ejerskifteforsikringen kan tilbyde dækning.

Overgangen mellem gavl og trapeztag er utæt, og der kan derfor tilbydes dækning hertil.

Der er tre årsager til utæthederne, herunder afslutningerne mellem murværket og dør, manglende drypnæse under vinduerne og manglende skumklodser på trapeztaget. Der er derfor tale om tre forskellige skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Skønsmanden vurderer, at de tre forhold kan udbedres for samlet set 15.000,00 kr. ekskl. moms, svarende til 18.750,00 kr. inkl. moms.

Vores konsulent estimerer, at beløbet fordeler sig således:

Afslutning mellem murværk og dør: 4.500,00 kr. ekskl. moms, svarende til 5.625,00 kr. inkl. moms.

Manglende drypnæse: 7.500,00 kr. ekskl. moms, svarende til 9.375,00 kr. inkl. moms.

Manglende skumklodser: 3.000,00 kr. ekskl. moms, svarende til 3.750 kr. inkl. moms.

Hvis I er uenige i fordelingen, må I gerne vende tilbage med en fordeling, og så ser vi på det.

Forhold 3, manglende skumklodser, overstiger ikke selvrisikoen på 5.000,00 kr., hvorfor dette forhold er undtaget af ejerskifteforsikringen, i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 4.12.

Forhold 1 og 2 kan tilbydes som kontanterstatninger, til fuld og endelig afgørelse i sagen. Hertil fradrages to selvrisici af 5.000,00 kr.

Ved accept af ovenstående, bedes I fremsende forsikringstagernes kontooplysninger, hvortil de ønsker beløbet overført. Jeg vil herefter sætte beløbet til udbetaling. Alternativt skal forsikringstagerne indhente et udspecificeret tilbud på den anviste udbedringsmetode og sende det til mig."

I brev af 18/11 2024 fra klagerens advokat til selskabet hedder det bl.a.:

"Skønstema 3, spørgsmål 7:

...

Klager fastholder, at der er tale om en skade som defineret i pkt. 3.1, og tillige et fysisk forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

...

Kvisten er skæv (deformeret), det fremgår af skønstemaet, bilag 4 s. 8 ('Kvisten ser skæv ud i forhold til vandrethed, når den betragtes udvendigt fra'). Den er i øvrigt udført i 1998 (se bilag 4 s. 8), og modsat hvad DB skriver, så findes der ikke nogen registrering af, hvor meget den er sunket eller deformeret fra 1998-2023. Det har imidlertid formodningen imod sig, at den var skæv, da den blev opført i 1998 – så ville man jo nok have rettet det, så det må lægges til grund, at der er sket en deformation fra 1998 frem til skønsforretningen den 22.02.2023.

Statikeren konstaterer jo også (s. 9, konklusionen), at: *'Med baggrund i ovenstående beskrivelse kan det umiddelbart konkluderes, at spæret ved udvekslingen ikke har tilstrækkeligt bæreevne, uden at der er sket en forstærkning.... Resultatet i nærværende tilfælde er at spærene kan få en uacceptabel deformation, og der er risiko for skader hvis tagkonstruktionen og kvisten påføres de normbestemte laster (sne og vind).'* (min udhævning).

Statikeren forklarer dels, at spærene ikke har tilstrækkelig bæreevne, hvilket betyder, at de kan deformeres for meget, og at hvis tagkonstruktionen og kvisten udsættes for den belastning, de er normeret til (hvis de var opført korrekt), så er der risiko for skader.

Det må jo forventes, at spærene og tagkonstruktionen en gang imellem – eksempelvis i stormvejr eller ved snefald – udsættes for den belastning, det egentlig burde tåle. Men de kan ikke tåle denne belastning pga. fejlkonstruktionen, og derfor er der nærliggende risiko for skade, når de udsættes for en sådan belastning, og kvisten er som tidligere påpeget, allerede blevet deformeret.

Der er altså allerede sket en skade (deformering), med risiko for at den udvikler sig med yderligere deformering.

Da der både er tale om en allerede indtrådt skade (deformering/skævhed), og nærliggende risiko for yderligere skade, jf. skønserklæringen, skal skaden dækkes af DB. Det giver sig selv, at den allerede eksisterende og synlige skævhed i kvisten, kombineret med den af statikeren konstaterede risiko for yderligere skævhed og deformering skaber en 'nævneværdig' nedsættelse af husets værdi. Udbedringsomkostningerne anslås jo også til samlet kr. 108.500 ex. moms, hvilket er et 'nævneværdigt' beløb.

Skønstema 3, spørgsmål 8:

...

Her er der jo tale om andre fysiske forhold (eller manglende bygningsdele), nemlig manglende isolering, og det gøres gældende, at den manglende isolering nedsætter bygningens værdi 'nævneværdigt'. Dermed er der tale om en dækningsberettiget skade.

Skønstema 3, spørgsmål 9:

Fliser med utilstrækkelig vedhæftning til underlag i badeværelse:

...

Bagfald på gulv i bruseniche:

...

Hertil bemærkes, at der er tale om et forhold, som er i strid med god byggeskik, og dermed også tale om en skade forstået som 'andre fysiske forhold ved bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.' Det er jo ret oplagt, at manglende fald og bagfald i brusenichen – så vandet ikke af sig selv løber ud af brusenichen og ned i afløbet, nedsætter brusenichens værdi og brugbarhed 'nævneværdigt'.

Dette forhold kræves derfor forsikringsdækket. Det vil kræve ophugning, opretning af gulvet og retablering af vådrumsmembran og fliser, hvilket med stor sikkerhed koster mere end kr. 5.000.

Gulvfuger:

Klagerne accepterer afvisningen af dette punkt.

Vådrumsmembran:

...

DB's begrundelse for afvisningen er fuldstændig uholdbar, for DB ved jo, at den øvrige konstruktion ikke er tæt, eftersom der er masser af revnede og løse fliser på badeværelsesgulvet og i brusenichen, således at gulvet med sikkerhed ikke er tæt, når der ikke er nogen vådrumsmembran under fliserne.

Der er derfor nærliggende risiko for fugtskader i bygningens fundament, og desuden er der tale om andre fysiske forhold (eller manglende bygningsdele, som ifølge lovgivningen KRÆVES) i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Revnede vægfliser:

...

Det må antages, at skaden var til stede inden købers overtagelse af ejendommen. Badeværelset er etableret i 1998 (skønsrapporten s. 10), og Klager overtog ejendommen den 01.07.2021, jf. købsaftalen (bilag 9), s. 2. De revnede vægfliser er konstateret ved skønsforretning 22.02.2023, 1½ år senere og ikke 3,5 år efter overtagelsen, som DB helt uforståeligt hævder. Det er meget mere sandsynligt, at vægfliserne er revnet i perioden fra 1998-2021, end i de efterfølgende 1½ år fra overtagelsen.

...

Skønserklæring 3, spørgsmål 11 (udestuen):

...

Klager mener der er tale om en enkelt skade i ejerskifteforsikringens forstand, og at DB derfor skal yde dækning med kr. 18.500 – selvrisiko kr. 5.000, altså kr. 13.500. Sekundært: Hvis DB fastholder, at der er tale om tre forskellige skader, og fratrækker 2 x selvrisiko kr. 5.000, som DB skriver i bilag 8, så har DB nu fratrasket en samlet selvrisiko på kr. 20.000, og kan ikke fratrække mere i selvrisiko, hvilket har betydning i forbindelse med de øvrige krav.

...

Skønserklæring 3, spørgsmål 17: Fyrrummet og ejendommens beboelsesareal.

...

Boligarealet er ikke mindre end 'forventet', det er mindre end *garanteret*, for oplysninger i salgsoptstillingen er ifølge retspraksis en garanti fra sælger. At fyrrummet ikke kan anvendes til beboelse – ikke er beboelseareal – selvom dette var lovet i salgsoptstillingen, det er 'andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed (til beboelse!!) nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Der er derfor tale om en skade som defineret i pkt. 3.1, og der er ikke noget yderligere krav for dækning om, at skaden desuden skal give nærliggende risiko for yderligere skader. Kravet fastholdes derfor."

Selskabet har i mail af 10/12 2024 til klagerens advokat bl.a. bemærket:

"Skønstema 3, spørgsmål 7:

Hvis der var tale om en aktuel sætning i kvisten, ville der ses skader på kvisten i form af revner, utætheder med videre. Vi ser ikke tegn på skader, og der er ikke beskrevet skader, foruden at kvisten er ude af lod. Vi ser ligeledes ikke tegn på, at der er foretaget en masse reparationer eller andet der kan indikere, at konstruktionen ikke kan bære.

Dertil er der i dit brev ikke beskrevet en udvikling i forholdet. Alt tyder derfor på, at kvisten er opført skævt, og at der ikke er sket skader som kan tilskrives udvekslingen. Ejerskifteforsikringen kan derfor ikke tilbyde dækning.

Skønstema 3, spørgsmål 8:

Bygningens byggetekniske værdi og brugbarhedsværdien af huset er ikke nævneværdigt nedsat som følge af, at der er lidt mindre isolering end forventet ved køb af ejendommen. Ejerskifteforsikringen er endvidere ikke garanti for, at sælgers oplysninger er rigtige, og forholdet giver ikke anledning til skader på bygningen.

Skønstema 3, spørgsmål 9, bagfald på gulv i bruseniche:

Brugbarheden af badeværelset er ikke nævneværdigt nedsat som følge af, at der ikke er fald mod afløb. Badeværelset kan fortsat benyttes, og har været benyttet siden overtagelsen for knap 3,5 år siden, og der er ikke sket skader, som kan tilskrives faldet på gulvet i brusenichen.

Skønstema 3, spørgsmål 9, vådrumsmembran:

Hvis fliser og fuger vedligeholdes, som de skal, er belægningen i badeværelset tæt i sig selv, og i så fald udgør vådrumssikringen kun en ekstra sikring.

En manglende vådrumsmembran er aldrig dækket over ejerskifteforsikringens basisdækning, da fuger og fliser i sig selv skal være tætte. Det forhold, at de ikke er tætte i det her tilfælde, er behandlet under andre punkter, og udgør selvstændige forhold.

Vi er enige i, at der er risiko for fugtskader i den underliggende konstruktion, når fuger og fliser ikke er tætte, men når de udbedres, vil der ikke længere være risiko herfor.

Du skriver, at der ifølge lovgivningen er krav til vådrumsmembran. Dette gør sig kun gældende for badeværelser der er opført, eller er ændret så markant i henhold til byggerlovens § 2, efter 1998. Det er helt normalt, at der i ældre badeværelser ikke er vådrumsmembran. Ejerskifteforsikringen dækker endvidere ikke eventuelle ulovlige bygningsindretninger, da det er undtaget af basisdækningen. Se forsikringsbetingelsernes punkt 4.2.

Skønstema 3, spørgsmål 9, revnede vægfliser:

I forhold til perioden er det mig der har set forkert, jeg kan godt se, at det er konstateret 1,5 år efter overtagelsen. Vi mener dog fortsat, at såfremt de var revnede allerede ved overtagelsen, ville det være opdaget på et tidligere tidspunkt, og det er derfor ikke godtgjort, at forholdet var til stede da ejendommen blev overtaget, hvorfor det ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Vi ser ikke på sandsynligheden for, hvornår revnerne er opstået i løbet af de sidste 25 år, da det ikke kan gøre op sådan, når vi vurderer forhold over ejerskifteforsikringen. Vi ser derimod på, om en skade er dokumenteret, idet det er forsikringstager der har bevisbyrden, og det er ikke tilfældet her. Badeværelset benyttes ofte, og det må derfor forventes, at revner hurtigt opdages.

Skønstema 3, spørgsmål 11:

Når der er tale om flere skadeårsager, er der også tale om flere selvstændige skader ifølge ejerskifteforsikringen, hvorfor der fratrækkes flere selvrisici.

Jeg har vedhæftet kendelse 74.567 fra Ankenævnet for Forsikring, som belyser, at der gælder en selvrisiko per skadeårsag.

Der bliver fratrullet selvrisici på de fire første sager der sættes til udbetaling, hvorefter det samlede antal selvrisici i forsikringens løbetid er opbrugt.

Skønstema 3, spørgsmål 17:

Ejerskifteforsikringen er ikke garanti for de oplysninger der er angivet i salgsoptillingen. Der er ikke tale om et fysisk forhold ved bygningen, som udgør en skade. Brugbarheden af ejendommen er ikke nævneværdigt nedsat, idet rummene fortsat kan benyttes til det formål de er opført som, og så selvom der måtte være en forventning om, at de kunne benyttes til beboelse."

Af bekendtgørelse nr. 13 af 12/1 2012 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer fremgår bl.a.:

"Eksempler på dækningsberettigende og ikke-dækningsberettigende forhold

...

Bygningsdel / installation	Eksempler på forhold, som i almindelighed vil være dækningsberettigende	Eksempler på forhold, som i almindelighed ikke vil være dækningsberettigende
...	...	...
Bad/toilet og bryggers	– utæt gulv- eller vægbeklædning som følge af konstruktionsfejl – revnede eller udfaldne fuger som følge af konstruktionsfejl	– manglende vådrumsmembran i våd-zoner – manglende fald mod gulvafløb i vådrum, der medfører vandansamlinger på gulv

"

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"3. Hvilke forhold er dækket?

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

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

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

...

3.4 Forhold under 5000 kr. er ikke omfattet af forsikringen og kan ikke anmeldes.

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

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

4.2 Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt) eller lovlighed i henhold til byggelovgivning, servitutetter eller offentligretlige forskrifter medmindre disse er dækket efter pkt. 3.2 og 3.3, samt æstetiske og arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af dette forhold er indtrådt en skade, eller der er en nærliggende risiko for, at en skade på det forsikrede vil opstå, jf. pkt. 3.1.

...

4.12 Forhold under 5000 kr.

...

8. Selvrisiko

Ved enhver dækningsberettiget skade gælder der en selvrisiko på 5.000 kroner pr. skade. Den samlede selvrisiko udgør maksimalt 20.000 kroner i forsikringstiden."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1850 og er blevet omfattende renoveret af sælger 1998-2021 med blandt andet etablering af ny kvist i 2005 og renovering af badeværelse. Klageren overtog ejendommen den 1/7 2021. Han har anlagt retssag mod sælger med krav om erstatning for mangler ved ejendommen, og der er fremkommet skønserklæring af 22/2 2024. Den 4/6 2024 anmeldte klageren en række skader til selskabet under henvisning til skønserklæringen. Klagen til nævnet angår selskabets afgørelser angående: 1) kvisten, 2) tagisoleringen, 3) badeværelset, 4) udestuen og 5) fyrrummet.

1. Udveksling (ændret understøttelse) på kvisten

Klageren har anmeldt, at kvisten er utilstrækkeligt understøttet. Klageren har anført, at kvisten er fejlkonstrueret og ude af vater, idet konstruktionen ikke har tilstrækkelig bæreevne til at holde kvisten på plads. Der er ikke sket den fornødne forstærkning af spær. Kvisten er sunket og har bevæget sig, siden den blev opført i 2005. Dette har forårsaget indvendige skader og revner, som sælger dog tilsyneladende har malet over eller dækket. De indvendige gipsplader er blevet presset nedad og udad. Klageren har fremlagt fotos. Klageren har anført, at der er stor risiko for skadeudvikling, hvis kvisten udsættes for den forventelige belastning fra vind og sne. Klageren har anført, at konstruktionen skal vurderes ud fra byggeskik og byggekrav i 2005.

Selskabet har anført, at hverken selskabets besigtigelseskonsulent eller skønsmanden har vurderet, at forholdet i nu over 20 år har givet anledning til skader. Der foreligger derfor ikke en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i forsikringens forstand.

Det fremgår af skønserklæringen af 22/2 2024 under svaret på spørgsmål 7 og IA7, at "Kvisten ser skæv ud i forhold til vandretthed når den betragtes udvendige fra. ... Vurderinger af statiker ... En tagkonstruktion, med hanebåndsspær udført i 125 mm x 125 mm konstruktionstræ, en

spærafstand på ca. 1,20 meter, samt en afstand mellem understøtningerne på ca. 6,38 meter, kan umiddelbart vurderes at have en bæreevne der er fuldt udnyttet. Hvis der foretages en udveksling af et nabospær, hvorved der påføres yderligere last til spæret, så vil dette kræve en forstærkning af spæret. I den konkrete sag er der sket en påforing med et lille stykke 45x95 mm C18 konstruktionstræ. Denne påforing vurderes imidlertid kun at være en opretning af spæret. Påforingen vurderes ikke at kunne virke rent statisk, fordi påforingen kun er fastgjort til spæret med søm med en stor indbyrdes afstand. Desuden vurderes det at påforingen ikke forløber ubrudt i fuld længde, dvs. fra stern til kip. I den konkrete sag er udvekslingsbjælken tilmed fastgjort i det område hvor spærets hanebånd er tappet ind i spæret, dvs. i et område hvor spæret i forvejen er svækket. Konklusion: a) Med baggrund i ovenstående beskrivelse kan det umiddelbart konkluderes, at spæret ved udvekslingen ikke har tilstrækkeligt bæreevne, uden at der er sket en forstærkning. Tommelfingerreglen, ved udvekslinger i tagkonstruktioner, er at hvis der udveksles ét spær, så skal nabospærene forstærkes med noget der øger bæreevnen med min. 50 %. Forstærkningen skal være af hele spæret, dvs. begge spærhoveder samt fastgørelsen til spærfod/bjælkelag. I den konkrete sag er der foretaget en udveksling af ét spær, men de nabospær som har fået tilført en ekstralast, er ikke forstærket. Dette er således ikke håndværksmæssig- eller statisk korrekt. Resultatet i nærværende tilfælde er at spærene kan få en uacceptabel deformation, og der er risiko for skader hvis tagkonstruktionen og kvisten påføres de normbestemte laster (sne og vind). ... Håndværkeromkostninger vurderes til ca. 73.500 kr. ekskl. moms samt statiske beregninger ca. 35.000 kr. ekskl. moms, samlet 108.500 kr. ekskl. moms. ... Vedrørende spørgsmålet, om der kan konstateres skade/skader, så bør det bemærkes, at det ikke kan fastslås om konstruktionen har været udsat for den dimensionsgivende normbestemte belastning, og derfor mener jeg ikke at der kan konkluderes på dette".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 28/6 2024, at "Ved besigtigelsen kunne der ikke konstateres tegn på sætninger eller bevægelser i kvisten. Kvisten har en udveksling mellem 2 hovedspær. Udvekslingen er udført af det overskårne spær der er fjernet. ... Konklusion. Skaden tilskrives dårligt håndværk. Ved gennemgang af Skønstema 3, fremgår det at den omtalte skade er teoretisk, og har ikke udmøntet sig i en faktuel skade. Ved besigtigelse blev kvisten undersøgt, og trods teoretisk skade, kunne der ikke observeres en skade. Kvisten er synligt ude ad lod

og vatter, men denne skævhed vurderes at være en udførelsesfejl, da der ikke kunne konstateres, skader der stemmer overens med teorien, og derfor fremgår der ikke anmærkninger i tilstandsrapporten som følge heraf. Huset er opført anno 1850, og følger datidens sædvanlige byggemetode. Huset er blevet ombygget løbende blevet renoveret over perioden 1998-2021, denne renovering følger ikke sædvanlig byggemetode når det omhandler kvistopførelsen. Det vurderes at kvisten er etableret ca. 2005. Der er ikke konstateret følgeskader i forbindelse med anmeldte forhold. ... Foto 3 Der ses ikke bevægelse eller slip i kvistflunke, ved skade grundet manglende understøtning ville det kunne ses her ... Udbedringen af kvisten skønnes ikke relevant."

Nævnet bemærker, at det forhold – at konstruktionen ifølge skønsmanden ikke er udført håndværksmæssigt korrekt – ikke i sig selv statuerer en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved konstruktionen omkring kvisten, der udgør skade eller nærliggende risiko for skade. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at kvisten er opført i 2005 og således har stået med sin nuværende konstruktion i ca. 20 år. Det er ikke påvist, at spærkonstruktionerne omkring kvisten konkret viser tegn på nedbøjninger, svigt eller overbelastning. Det er heller ikke godtgjort, at der indvendigt er skadeforhold ved kvisten eller væggene omkring kvisten, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt, eller som må forventes at udvikle sig nævneværdigt med tiden.

Nævnet har også lagt vægt på, at skønserklæringen ikke beskriver aktuelle bygningsskader, og at selskabets besigtigelseskonsulent vurderer, at der ikke kunne konstateres tegn på sætninger eller bevægelser i kvisten eller konstateres følgeskader.

2. Isoleringstykkelse i tagkonstruktionen

Klageren har anmeldt, at der kun er 200 mm isolering i tagkonstruktionen på 1. salen, selvom sælger har oplyst, at der er 250 mm isolering. Isoleringstykkelsen er bekræftet af skønsmanden. Klageren har anført, at en manglende bygningsdel kan være en skade efter forsikringsbetingelserne, og at den manglende isolering nedsætter bygningens værdi nævneværdigt. Det er en skjult skade, som ikke er nævnt i tilstandsrapporten.

Selskabet har anført, at der ikke er tale om en dækningsberettigende skade. Selskabet har anført, at det er helt almindeligt, at der i en ejendom fra 1850 er 200 mm isolering, og at der kan forekomme kuldebroer. Forholdet har ikke givet anledning til skader og nedsætter ikke ejendommens byggetekniske værdi væsentligt i forhold til tilsvarende bygninger.

Det fremgår af skønserklæringen af 22/2 2024 under svaret på spørgsmål 8 og IA8, at "Parterne er enige om, at tykkelsen på isoleringen er 200 mm og ikke 250 mm. Der er endvidere mistanke til at være kuldebroer. ... Det er aftalt at skønsmanden udelukkende vurderer omkostninger til at etablere yderligere 50 mm isolering på skråvægge og skunkvægge på 1. sal, som ses på foto 5894-5901. ... Omkostninger vurderes til ca. 150.000,- kr. ekskl. moms. ... Mindre isolering vil medføre forøgede udgifter til opvarmning af ejendommen. Skønsmanden finder ikke, at forholdet om oplyste isoleringstykkelser etableret i 2004/2005 er et forhold som er en skade i ejerskifteforsikringens forstand og ikke et forhold som skønsmanden vil betegne som en ulovlig bygningsdel. ... I 2005 vurderes isoleringskravet til tagkonstruktionen at have været u-værdi 0,25 W/m² °C, hvilket vurderes at kunne være opfyldt med min. 200 mm kl. 37 isolering. Se fx SBI 189 fra 1998 side 63, fig. 71. I 2012 vurderes isoleringskravet til tagkonstruktionen at have været u-værdi 0,20 W/m² °C, hvilket vurderes at kunne være opfyldt med min. 250 mm kl. 37 isolering. Men forholdet kan afhænge af den samlede varmetabsramme for hele renoveringen på udførelsestidspunktet. ... Skønsmanden vurderer forhold helt overordnet og skønsmæssigt til en årlige besparelse på ca. 1.200 kr. ... Det er ikke skønsmændens vurdering, at forbedringen tilføre ejendommen en levetidsforlængelse. Og skønsmanden finder, at forbedringsværdien er minimal."

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at det anmeldte forhold angående isoleringstykkelser i tagkonstruktionen på 1. sal ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det ikke er godtgjort, at der er aktuelle bygningsskader eller nærliggende risiko for skadeudvikling som følge af de anmeldte isoleringsforhold. Det er ikke godtgjort, at isoleringsforholdene har resulteret i, at bygningens værdi og brugbarhed er nævneværdigt nedsat i forhold til tilsvarende ejendomme af pågældende alder som følge af eksempelvis væsentlige opvarmningsproblemer eller usædvanligt træk og kulde. Isoleringstykkelserne kan ikke i sig selv anses for at være en skade.

Nævnet bemærker, at selskabet ikke hæfter for eventuelle forkerte oplysninger fra sælger, og at det derfor er uden betydning for selskabets dækningspligt, om sælger har oplyst, at der er 250 mm isolering i tagkonstruktionen.

3. Badeværelset

Klageren har anmeldt, at der er utilstrækkeligt fald/bagfald på gulvet i brusenichen, at der er revnede vægfliser i brusenichen, og at der mangler vådrumsmembran i badeværelset.

Klageren har anført, at bagfaldet i brusenichen er i strid med god byggeskik og nedsætter brusenichens værdi og brugbarhed nævneværdigt, idet vandet ikke af sig selv løber ud af brusenichen. Klageren har anført, at det må antages, at de revnede vægfliser var til stede inden hans overtagelse af ejendommen. Badeværelset er etableret i 1998, og de revnede vægfliser er konstateret ved skønsforretning den 22/3 2023 og således ca. 1½ år efter overtagelsen. Det er meget mere sandsynligt, at vægfliserne er revnet i den 23-årige periode fra 1998-2021 end i de efterfølgende 1½ år. Klageren har anført, at skønsmanden konstaterede manglende vådrumsmembran, selvom vådrumsmembran var et lovkrav, da badeværelset blev opført. Den øvrige konstruktion er ikke tæt, eftersom der er masser af revnede og løse gulvfliser, hvorfor gulvet i sin helhed ikke er tæt uden vådrumsmembran. Kravet om vådrumsmembran skyldes netop, at der ellers er en nærliggende risiko for vandskade.

Selskabet har anført, at klageren ikke har påvist, at bagfald på gulvet i brusenichen har givet anledning til skade i 25 år, hvorfor forholdet ikke udgør en nærliggende risiko for skade. Hertil udgør manglende fald mod gulvafløb i vådrum et eksempel på forhold, der almindeligvis ikke er dækket af en ejerskifteforsikring, jf. bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer (bilag B). Dertil er det i tilstandsrapporten nævnt, at der er mangelfuld vedhæftning på gulvet i brusenichen, og klageren har derfor haft en forventning om, at gulvfliserne skulle skiftes, og klageren har derfor ikke et økonomisk tab som følge af bagfaldet på gulvet. Selskabet har anført, at klageren ikke har påvist, at de revnende vægfliser var til stede ved overtagelsen. Forholdet er først anmeldt 3 år efter overtagelsen til selskabet og er først konstateret af skønsmanden ved syn og skøn den 24/8 2023 og dermed over 2 år efter overtagelsen. Revnerne er ikke beskrevet i tilstandsrapporten. Selskabet har anført, at manglende vådrumsmembran ikke udgør en skade over ejerskifteforsikringen. Det er sædvanligt, at der i ældre huse ikke er vådrumsmembran i badeværelset. Der var på renoveringstidspunktet ikke krav om vådrumsmembran i BR1998, da gulve og vægge ikke er udført i organiske materialer. Det er i øvrigt ikke påvist, at der var tale om en renovering med en væsentlig ombygning, der førte til, at det aktuelle bygningsreglement skulle følges.

Det fremgår af skønserklæring af 22/2 2024, at "Skønsforretning har herefter været afholdt ... torsdag d. 24. august 2023". Det fremgår af svar på spørgsmål og IA9, at "Badeværelset er renoveret i 1998/2000, der er ikke sket ændringer af badeværelset geometri og ikke ændret sanitets og installationer placeringer. Nyt betongulv med gulvfliser er opbygget og fliser er udskiftet på vægge i bruseniche. ... Der var ikke vådrumsmembran hvor der blev foretaget indgreb. ... Skønsmanden finder, at rigtig mange af gulvfliserne i badeværelset har utilstrækkelig vedhæftning til underlaget 'er skrukke' og der er utilstrækkeligt fald / bagfald på gulvet i brusenichen. Fugerne i gulvfliserne er desuden meget dybe og kunne have været udfyldt til mere plan flade med gulvfliserne. Dette medføre at der kan stå vand i fugerne. Der er endvidere revnede vægfliser på væggene hvor det ses på erklæringsbilag 1, foto 0883-0889 og erklæringsbilag 2, foto 5902-5903. Ovennævnte vurderes ikke at være i overensstemmelse med god håndværksskik og bygningsreglementet. ... Skønsmanden finder ikke, at der var krav om vådrumsmembran på

gulvfladen som er oplyst at bestå af beton, men overgangen mellem gulv/væg vurderes, at skulle være vandtæt efter 15.09.1998 i henhold til BR 1998. ... Omkostninger vurderes til ca. 35.000,- kr. ekskl. moms. ... Skønsmanden finder, at forhold om fx skrukke fliser og utilstrækkeligt fald i bruseniche nedsætter værdien af den foretagne renovering i 2021".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at de anmeldte forhold – bagfald på gulvet i brusenichen, revnede vægfliser i brusenichen og manglende vådrumsmembran i badeværelset – udgør dækningsberettigende skader, der var til stede på overtagelsestidspunktet. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det ikke i sig selv udgør et forhold, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt, at der er bagfald på gulvet i brusenichen. Klageren har ikke bevist, at bagfald på gulvet i brusenichen konkret fører til, at vand løber ud og giver nærliggende risiko for skade på øvrige bygningsdele. Nævnet bemærker, at brusenichen på skønsmandens foto 0895 fremstår med opkant, der skal forhindre vand i at løbe ud.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren først har anmeldt revnede vægfliser til selskabet knap 3 år efter overtagelsen den 1/7 2021. Som sagen foreligger oplyst, er forholdet konstateret af skønsmanden, der ifølge skønserklæringen foretog skønsforretning på ejendommen den 24/8 2023, dvs. mere end 2 år efter overtagelsen. På den baggrund har klageren ikke godtgjort, at de anmeldte skader var til stede, da han overtog ejendommen den 1/7 2021. Nævnet bemærker, at den bygningssagkyndige i tilstandsrapportens punkt 11 og 12 har gennemgået fliserne og har beskrevet fliser med mangelfuld vedhæftning og en revnet flise på badeværelsesgulvet.

Nævnet har også lagt vægt på, at manglende vådrumsmembran efter praksis ikke i sig selv opfylder skadebegrebet på basisdækningen i ejerskifteforsikringen, idet manglende vådrumsmembran ikke i sig selv indebærer, at der er nærliggende risiko for skade. Klageren har ikke bevist, at den manglende vådrumsmembran konkret har ført til vandudtrækning til de underliggende konstruktioner, eller at der er nærliggende risiko herfor, idet nævnet bemærker, at kla-

geren forudsættes at udbedre kendte skader på flisegulvet og at vedligeholde fuger i sædvanligt omfang.

4. Udestuen

Klageren har anmeldt, at skønsmanden beskriver en række fejlkonstruktioner af udestuen og anslår, at forholdene kan udbedres for samlet 18.750 kr. inklusive moms.

Selskabet har anerkendt at yde dækning for afslutninger mellem murværk og dør, manglende drypnæse under vinduerne og manglende skumklodser på trapeztaget ved drypskinne ved overgang til gavl, hvis udbedringen overstiger bagatelgrænsen på 5.000 kr. Selskabet har anført, at der i relation til selvrisko og bagatelgrænse er tale om tre forskellige skader, idet der er tale om tre forskellige årsager til, at der trænger fugt ind i udestuen. Selskabet har vurderet, at skønsmandens udbedringsbeløb på 18.750 kr. fordeler sig med 5.625 kr. på afslutninger mellem murværk og dør, 9.375 kr. på manglende drypnæse under vinduerne og 3.750 kr. på manglende skumklodser på trapeztaget. Selskabet har tilbudt at opgøre erstatningen for afslutninger mellem murværk og dør og manglende drypnæse under vinduerne til disse beløb med fradrag af to gange selvrisko. Selskabet har indtil videre afvist at betale erstatning for manglende skumklodser på trapeztaget under henvisning til, at forholdet er under forsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr. Selskabet vil tage endelig stilling til dækning i forhold til bagatelgrænsen, hvis klageren indhenter et specificeret udbedringstilbud.

Klageren har anført, at der er tale om én skade i ejerskifteforsikringens forstand, og at selskabet derfor skal yde dækning med 18.500 kr. minus 5.000 kr. i selvrisko, dvs. 13.500 kr.

Det fremgår af skønserklæringen af 22/2 2024 under svaret på spørgsmål 11 og IA11, at "Indramningen af døren/lysninger er udført med lister uden på karmtræ, som det ses på foto 0913-0919 pga. dørhullet ikke er tilpasset korrekt til dørens udvendige karm mål. Afslutningen under vinduerne er udført så bræddebeklædningen er længere ude end vinduernes bundkarm, og der dermed ikke er nogen drypnæse funktion. Se foto 0920-0928. ... Sammenbygningen mellem garagens gavl og udestuens tag med skruer igennem inddækningen og silicone der er udført,

som ses på foto 0933-0936, er ikke håndværksmæssig korrekt udførelse. Inddækningen skulle have været etableret bag ved bræddebeklædningen. ... Udbedring af forhold under pkt. a) vurderes til ca. 15.000 kr. ekskl. moms. ... Skønsmanden finder, at de nævnte forhold i svaret på spørgsmål 11 ikke er udført i overensstemmelse med god håndværksmæssig skik og ikke på en håndværksmæssig forsvarlig måde i henhold til bygningsreglementet."

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er grundlag for at kritisere, at selskabet betragter afslutninger mellem murværk og dør, manglende drypnæse under vinduerne og manglende skumklodser på trapeztaget ved drypskinne ved overgang til gavl som tre separate skader i forhold til selvrisko og bagatelgrænse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at de tre skadeforhold angår fejl ved separate bygningsdele forskellige steder ved udestuen, og at skadeforholdene således har forskellige skadeårsager.

5. Fyrrum

Klageren har anmeldt, at ejendommen lider af en skjult mangel, idet beboelsesarealet er 23 m² mindre end angivet i købsaftalen og salgsoptillingen. Klageren har anført, at "i købsaftalen [er det] angivet, at ejendommen har et boligareal på 249 m², og andre bygninger/areal på 164 m², heraf 24 m² udhus og 140 m² garage. Landmåleren konstaterede ved en opmåling af ejendommens arealer, som han foretog, at hoved-ejendommen rent faktisk har 226 m² beboelsesareal. Differencen skyldes, at Sælger eller hans ejendomsmægler har medregnet de 26 m² fyrrum til beboelsesarealet, som derved ville være 226 + 26 m² = 252 m², og angivet som 249 m² i salgsoptillingen. ... skønsmanden [vurderer], at fyrrummet ikke da det blev opført, kunne godkendes til beboelse, og det kan det heller ikke i dag. Det kan altså ikke lovligt henregnes til beboelsesarealet, som Sælger har gjort. Skønsmanden anslår videre omkostningerne til at indrette fyrrummet, så det kan godkendes til beboelse, til kr. 180.000 ex. moms". Klageren kræver dækning herfor. Klageren har anført, at det nedsætter bygningens brugbarhed nævneværdigt, at fyrrummet ikke kan anvendes til beboelse, og at oplysninger i salgsoptillingen ifølge retspraksis udgør en garanti fra sælger.

Selskabet har anført, at der ikke er sket skader som følge af den måde, som fyrrummet blev indrettet på ved renoveringen i 1991, at der derfor ikke foreligger en dækningsberettigende skade. Den omstændighed – at fyrrummet ikke kan godkendes til beboelse – udgør alene bristede forventninger, som ikke er muligt at få dækket over en ejerskifteforsikring.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke foreligger i dækningsberettigende skade i henhold til forsikringsbetingelserne. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er konstateret fysiske forhold i fyrrummet, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, jf. forsikringens skadedefinition i punkt 3.1.

Nævnet må lægge til grund, at fyrrummet er lovligt opført. At fyrrummet ikke er godkendt til beboelse, og at der er fejl i angivelsen af m²-beboelsesarealet for ejendommen i salgsopstillingen, udgør efter nævnets vurdering ikke et "fysisk forhold" ved ejendommen i forsikringens forstand. Der er tale om eventuelle retlige mangler, der ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen. Nævnet henviser til sagerne 76035, 90382 og 90708 samt Højesterets domme gengivet i Ugeskrift for Retsvæsen U.2013.3175H og U.2013.3181H.

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabet ikke hæfter for en eventuel garanti afgivet af sælger i forbindelse med ejendomshandlen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Ankenævnet *for* Forsikring

44.

103380

Klageren får ikke medhold.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings'.

Peter Thønnings