Ankenævnet *for* Forsikring

Den 23. januar 2019 blev i sag nr. 91470:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Qudos Insurance A/S
V/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 37
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har ejerskifteforsikring med udvidet dækning. Den forsikrede ejendom er opført i 2001. Ejerskifteforsikringen er trådt i kraft den 30/11 2014 på baggrund af tilstandsrapport af 13/8 2014. Tilstandsrapporten indeholder ikke oplysninger af betydning for sagen.

Klagernes advokat har i brev af 19/10 2017 til nævnet bl.a. anført:

> "Det gøres således gældende, at Frida Forsikring skal anerkende, at klager … og … anmeldte forhold A-E og I-J som er dækningsberettigede af deres ejerskifteforsikrings basisdækning. Endvidere at udgifter til teknisk bistand er dækningsberettiget af ejerskifteforsikringens basisdækning.
> …
> Efter overdragelsen konstaterer mine klienter, at der er mangler ved ejendommen, hvorfor en taksator blev bedt om at udfærdige en rapport over forholdene på ejendommen. I mail af 8. juni 2015 (bilag 3) får mine klienter svar fra Frida Forsikring, som har gennemgået taksators rapport. I denne mail anerkender Frida Forsikring, at dække anmeldte forhold omkring forkerte udførte fuge, men afslår at dække anmeldte forhold omkring kuldebroer i boligen og utæthed ved dampspær. Mine klienter anmoder derfor den 23. juni 2015 (bilag 4) om at få tilsendt taksators rapport, så mine klienter har mulighed for at se hvad taksator har meldt tilbage til Frida Forsikring. Den 24. juni får mine klienter tilsendt taksators rapport. Den 22. juli 2015 henvender mine klienter sig til Frida Forsikring, da de er uforstående overfor afslaget. Denne skrivelse ender ud i en besigtigelse fra Frida Forsikring på min klients ejendom fredag d. 28. august 2015. Formålet hermed var besigtigelse af forholdet og drøftelse herom. Efterfølgende d. 31. august 2015 beder Frida Forsikring min klient om, at få udfærdiget en rapport af … (bilag 5).

Vedr. rapport fra [ingeniørfirma]
I forbindelse med [ingeniørfirma] gennemgang af ejendommen … af 10. september 2015 udarbejdede civilingeniør …, bygningskonstruktør … og rådgiver … en rapport, hvori det konkluderes - mangler omkring dampspærrerne ved følgende konstruktioner:

- Punkt A – dampspærrerne ikke tætnet langs vinduerne.
- Punkt B – El-installationerne monteret direkte i isolering
- Punkt C – ikke konsekvent brug af 'klemt samling'
- Punkt D – Ukorrekt samling af dampspærre. – dampspærre ikke ført gennem etageadskillelse.
- Punkt E – samlinger tapet med emballagetape
- Punkt F – Ingen ventilering af skunk.

Der har udelukkende været foretaget stikprøve-indgreb ved vores besigtigelse, men sammenholdt med den foretagne trykprøvningsrapport på det antages, at de oplistede mangler gør sig gældende for hele bygningen.

Derudover fandt [ingeniørfirma] en række andre forhold, som ej heller levede op til bygningsreglementets forskrivelser og øvrige anvisninger på opførelsestidspunktet.

- Punkt G – manglende brandsikring i etageadskillelse
- Punkt H – forskalling i trykimprægneret træ
- Punkt I – Manglende/ukorrekt fuge omkring vinduer
- Punkt J – Trækonstruktion mod terræn

I rapporten er der foretaget en detaljeret beskrivelse af de konstaterede forhold.

Endelig er det i rapporten anført, at isolering er opsat uden den lovpligtige brandsikring, som sikrer, at isolering forbliver i etageadskillelsen under eventuelt udbrud af brand. Det er yderligere konstateret, at forskallingen er udført i trykimprægneret træ, hvilket ikke var lovligt på opførelsestidspunktet.

Yderligere er konstateret manglende/ukorrekte fuger omkring vinduer. Det er i tilknytning hertil konstateret, at der er sket fugtophobning i konstruktionen.

Vedr. anerkendelse af forhold
Efter [ingeniørfirma] rapport revurdere Frida Forsikring skadessagerne. Ved mail den 11. december 2015 (bilag 8) afviste Frida Forsikring at dække punkt F om ventilering af skunk er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning, da forholdet ikke betragtes som en skade eller et ulovligt forhold og af den grund ikke dækket af ejerskifteforsikringen. I samme mail fremgår det at Frida Forsikring anerkender de resterende forhold. Frida Forsikring mener at dampspærre-forhold (A+B+C+D+E) og brandforhold (G+H) begge er ulovlig bygningsindretninger, hvorfor de mener de skal dækkes af den udvidede dækning.

Der er i forbindelse med punkt G + H (ukorrekt etageadskillelse) blevet givet afslag på dispensation fra … kommune, hvorfor Frida Forsikring er indforstået med, at medtage forholdet med etageadskillelse under forsikringsdækningen (bilag 9, 10 og 11). De har tidligere i mail af d. 9. oktober 2015 (bilag 7) oplyst, at der ikke dækkes etageadskillelse medmindre kunden får afslag på dispensation.

Af mail fra d. 11. december 2015 (bilag 8) fremgår det ydermere, at forholdene omkring manglende/ukorrekt fuge omkring vinduer og trækonstruktion mod terræn (I+J) opfylder forsikringens såkaldte skadesbegreb i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 4 (bilag 2), hvorfor dette forhold falder under ejerskifteforsikringens basisdækning.

Mellem min klient og Frida Forsikring har der været uenighed om, hvorvidt de konstaterede forhold/mangler må betegnes som vedrørende en bygningsindretning eller forhold/mangler, der vedrører ejendommens konstruktion. I den forbindelse har min klient været nødsaget til at søge hjælp for at få dette afklaret. Derfor blev Teknologisk Institut af undertegnet den 12. februar 2016 (bilag 12) bedt om at udarbejde en rapport for at klargøre dette forhold. Teknologisk Institut konkluderede på baggrund af gennemgang af det fremsendte materiale, at alle de i rapporten fra [ingeniørfirma] nævnte forhold/mangler alle er konstruktionsrelaterede og således uafhængige af bygningsindretningen (bilag 13). Der er ikke i rapporten taget forbehold for [ingeniørfirma] konklusioner, hvorfor de anmeldte forhold/mangler er omfattet af ejerskifteforsikringens basisdækning.

Frida Forsikring gør i mail af 28. juli 2016 (bilag 14) gældende, at hvorvidt forholdet anses som mangel ved *bygningsindretningen* eller mangel ved *bygningens konstruktion* er sagen uvedkommende. De tilføjer hertil, at hvis forholdet er ulovligt, og ikke af andre grunde er undtaget fra forsikringens dækning, er forholdet dækket af forsikringen uanset om der er tale om ulovlighed ved bygningens konstruktion eller mangel ved bygningsindretningen.

Endvidere anfører Frida Forsikring i mail af den 28. juli 2016 (bilag 14), at forholdet vedr. tætning af vinduesfuge i stueetage dækkes af forsikringens basisdækning, mens de øvrige forhold (beskrevet i oven for i punkt A-J) falder ind som ulovlige forhold dækket af den udvidede dækning. … henviser i den forbindelse til, at forhold der falder under kategorien ulovlig bygningsindretning ikke kan henføres til kategorien skader, da en mangel ikke i sig selv konstituerer en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Af mail den 9. november 2016 (bilag 15) anerkender Frida Forsikring forsat alle forholdene, men alle forholdene (også I+J) dækkes nu i henhold til ejerskifteforsikringens udvidet dækning:

- Punkt A – dampspærrerne tætnes partielt og der fuges langs og omkring vinduerne i stue plan. På 1. salen tætnes der med fuge omkring vinduerne/tagvinduerne
- Punkt B – El-installationerne
- Punkt D – gavlene
- Punkt E – facaderne
- Punkt I-J – Stueplan
- Punkt G+H – ukorrekt etageadskillelse

Af mail d. 8. maj 2017 (bilag 16) fremgår det, at Frida Forsikring fastholder, at de anerkender at de ovenfor beskrevet forhold er omfattet af ejerskifteforsikringens udvidede dækning, jf. de tidligere mail (som referatet ovenfor). For disse forhold gælder en selvrisiko på 5.000 kr. pr. forhold, hvilket svarer til 15.000 kr. da de ovennævnte forhold opdeles i 3. Endvidere forklarer Frida Forsikring at de maksimalt betaler udbedringer for 200.000 kr., da forsikringens udvidede dækning herefter er brugt op.

Det følger af forsikringsbetingelserne (bilag 2) at forhold/mangler, der er konstruktionsrelaterede er omfattet af ejerskifteforsikringens basisdækning, hvorfor Frida Forsikring skal anerkende at dække alle de nævnte forhold som en del af forsikringens basisdækning.

Vedr. betaling for rapporter fra [ingeniørfirma] og Teknologisk institut
Frida Forsikring har frasagt sig betalingsansvar for udarbejdet rapport fra [ingeniørfirma] (bilag 6) og rapport fra Teknologisk institut (bilag 13).

Der er ifølge en mailkorrespondance mellem Frida Forsikring og min klient af 31. august 2015, at Frida Forsikring mener at dampspærrerne skal tætnes, så det kan leve op til de gældende krav, der var da huset blev opført (bilag 5). Frida Forsikring beder derfor om et forslag fra, fx … fra [ingeniørfirma] til tætningens omfang og pris. De skriver endvidere, at de er indforstået med, at betale et rimeligt honorar for opgaven. Dermed har Frida Forsikring og min klient indgået aftale om, at Frida Forsikring betaler for det af [ingeniørfirma] udarbejdede arbejde herunder overslaget vedrørende bygningens tæthed. Endvidere kan det bemærkes ud fra ovenstående, at den af [ingeniørfirma] udfærdigede rapport var grunden til at Frida Forsikring revurderede skadessagerne, således de fandt dem omfattet af ejerskifteforsikringen, hvorfor denne rapport har været en nødvendighed for at belyse sagen.

Det følger af ejerskifteforsikringens forsikringsbetingelser pkt. 4 G, at *'Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold. Dækningen forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringsselskabet. Udgifterne dækkes ud over forsikringssummen'*. Heraf fremgår det direkte at Frida Forsikring er forpligtet til at betale for udgifter til [ingeniørfirma] for den efter aftale udfærdigede rapport.

I henhold til den udfærdigede rapport af Teknologisk Institut (bilag 13), så er der er tale om en udgift, der udgør en del af den samlede erstatningssum for udbedring, da det var nødvendig for sagens videre forløb, at få klargjort om de anmeldte forhold/mangler vedrørte ejendommens bygningsindretning eller konstruktion. Denne vurdering har betydning for om forholdene/manglerne er dækket af ejerskifteforsikringens basisdækning. Alternativt er det en udgift omfattet af FAL § 32, da det følger heraf at min klient må lade sig bistå af andre. Endvidere følger det af principperne bag FAL § 32, at udgifterne hertil kan medtages som en særskilt erstatningspost.

Min klient har ud fra ovenstående løftet bevisbyrden for, at skaderne på min klients hus og teknisk bistand til at belyse dette, er dækket af ejerskifteforsikringens basisdækning.

Sammenfattede kan det konkluderes, at min klient har anmeldt forhold/mangler, der er omfattet af ejerskifteforsikringens basisdækning og ikke ejerskifteforsikrings udvidet dækning, som Frida Forsikring har anført."

I brev af 10/11 2017 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Vi må fastholde, at det anmeldte forhold ikke på nuværende tidspunkt berettiger vores kunde til erstatning ud over, hvad vi allerede har tilbudt at erstatte for de anmeldte forhold.
…
<u>Forhold dækket under forsikringens Basisdækning</u>

5. 91470

Tætning af vinduesfuge i stueetage, hvor der er trængt vand ind. Punkt I + J, se vores mail fra den 11. december 2015 til vores kunde.

Forhold dækket af forsikringens udvidede dækning (der er ikke konstateret skader i forbindelse med disse forhold – skader der opfylder skadebegrebet):

> ***'Punkt A - dampspærren***
> *Dampspærren tætnes partielt og der fuges langs og omkring vinduerne i stueplan. På 1. salen tætnes der med fuge omkring vinduerne/tagvinduerne.*
>
> ***Punkt B - el-installationerne***
> *De konkrete steder tætnes med fugning i væg/loft dåserne. Dampspærren i skunkrummene tætnes bagfra de steder hvor dette umiddelbart kan lade sig gøre uden destruktive indgreb.*
>
> ***Punkt D - gavlene***
> *Dampspærren føres ned gennem etageadskillelsen og føres sammen med dampspærren i stueplan.*
>
> ***Punkt D - facaderne***
> *Dampspærren fra skunken føres ned gennem etageadskillelsen og føres sammen med dampspærren i stueplan. Arbejdet udføres oppe eller nede fra - udføres nemmest muligt. Stueplan - langs alle forpanelerne i stueplan fuges der langs væg og gulv.*
> *Eventuel loftlem/skunklemme på 1 salen - disse tætnes i nødvendigt omfang langs karm og gips samt mellem ramme og karm.*
>
> ***Punkt I + J - stueplan***
> *De fuger, der er skummet, udskiftes til elastisk fuge. Manglende elastisk fuge udskiftes. Dette arbejde igangsættes først efter at vi har godkendt de respektive steder, hvor der skulle være denne problemstilling.*
>
> ***Punkt G + H - ukorrekt etageadskillelse***
> *Efter vi har modtaget afslaget på dispensation fra kommunen sammen med din henvendelse er vi indforstået med et medtage forholdet med etageadskillelsen. Vi henviser til vores mail fra den oktober 2015, hvor det netop fremgik, at vi ikke dækkede medmindre vores kunde ikke fik dispensation. Derfor er forholdet nu oplyst dækket tidligere i denne mail.'*

Vi har oplyst til vores kunde tidligere, at hvis der efter de udførte udbedringer fortsat kan konstateres utætheder, så fortsætter vi med yderligere tætningstiltag indtil de nødvendige tætheder er opnået eller den maksimale dækning er opbrugt på den udvidede dækning.

Vores kundes advokat mener, at vi bør henføre flere af de anmeldte forhold til Basisdækningen end vi hidtil har gjort. Imidlertid er det krav der ikke baserer sig på skader, men derimod på hvorvidt der er tale om ulovlige bygningsindretninger, fordi kravene til byggeriers udførelse ikke er opfyldt. Det er således den udvidede dækning, som er på tale for de anmeldte forhold, som vi har rubriceret under den udvidede dækning.

Vi har for længe siden meldt ud, hvordan Ejerskifteforsikringen erstatter de forhold, som vores kunde har anmeldt til os. Det er muligt, at vores kunde er uenige med os i vores vurdering. Det

forhindrer imidlertid ikke vores kunde i, at sende os vederlagsfrie, specificerede tilbud på de udbedringer, som vi har tilbudt at erstatte over Ejerskifteforsikringen.

Forsikringens basisdækning er i overensstemmelse med Justitsministeriets bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer. Hvad angår Basisdækningen, så skal vi blot bede om de nævnte tilbud og når de er godkendte, så imødeser vi efterfølgende fakturaer, der erstattes med fradrag af selvrisiko på 5.000 kroner pr. forhold/skade.

Herudover er der en udvidet dækning, som fremgår med særlige vilkår, som var vedlagt såvel tilbud som police. Det fremgår af denne særlige udvidede dækning, at der gælder en maksimum dækning på 200.000 kroner i forsikringens løbetid.

Hvis udbedringen overstiger maksimumdækningen på den udvidede dækning, så udbetaler vi erstatningsbeløbet på 200.000 kroner, når vi har modtaget fakturaer for, at der er sket udbedringer. Herudover har vores kundes advokat fremført, at vi har accepteret, at vores kundes ejendom blev gennemgået af [ingeniørfirma]. *Det er ikke korrekt*.

Vi aftalte på et møde, at [ingeniørfirma] skulle udarbejde ***et overslag over bygningens tæthed***. Vi bekræftede aftalen via en mail fra den 31. august 2015. Det næste vi hører i skadesagen er en større rapport fra [ingeniørfirma], der også indeholder meget andet end det aftalte. Vi henviser til vores reaktion på den rapport, som vi modtog fra [ingeniørfirma]:

> *'… Vi beder om et forslag fra, fx jeres ingeniør … til tætningens omfang og pris. Vi er indforstået med, at betale et rimeligt honorar til … for opgaven.'*
>
> *'… Vi oplever at rapporten er noget mere omfattende end det, som vi aftalte med [ingeniørfirma] på vores møde. At der er undersøgt supplerende med henblik på at anmelde nye forhold, er ikke en udgift, der er omfattet af Ejerskifteforsikringens tilsagn om, at betale for [ingeniørfirmas] undersøgelse af dampspærren i vægge og lofter.'*

Som I kan se af mailkorrespondancen, så var det ikke en gennemgang af bygningen, som skulle foretages, men derimod et spørgsmål om, at få udarbejdet et forslag omkring tætningen af eventuelle utætheder. [Ingeniørfirma] er derfor gået ud over det opdrag, som vi gav dem og ville betale for.

Vores kundes advokat mener, at vi skal betale for rådgivning fra [ingeniørfirma] på grund af FAL § 32. Det er ikke korrekt. Som I kan se af ovenstående uddrag af mail, som vi har kopieret ind i denne mail, så aftalte vi at fx [ingeniørfirma] skulle forholde sig til bygningens tæthed. Dét har vi været indforstået med at betale for og ikke andre supplerende ikke aftalte opgaver.

Vi har anerkendt ulovlige forhold i henhold til vores mail fra den 9. oktober 2015 og senere udvidelse af dækningstilsagn efter afslag på dispensation.

Det er for os, at se uden betydning i dette tilfælde, hvorvidt der er tale om mangler ved bygningsindretningen eller ved bygningens konstruktion. Er forholdet ulovligt og ikke af andre grunde undtaget forsikringens dækning, så er forholdet dækket, uanset om det er ulovlighed ved bygningens konstruktion eller en mangel ved bygningsindretningen.

Vores kundes advokat ser gerne, at forhold under punktet 'Ulovlige bygningsindretninger' reduceres og overgår til punktet 'skader' i stedet for, fordi han har naturligvis til opgave, at øge forsikringens dækning og berettige sit honorar.

Vi er dog nødt til at gøre opmærksom på, at en mangel ikke i sig selv konstituerer en skade i Ejerskifteforsikringens forstand.

Advokaten mener endvidere, at Teknologisk Institut – uden kendskab til Ejerskifteforsikringens dækningsomfang – skulle have udtalt sig om, at de anmeldte forhold anerkendt under forsikringens udvidede dækning alene er konstruktionsrelaterede og uafhængige af bygningsindretningen. Advokaten udleder på den baggrund, at så må forholdene henføres til dækning under Basisforsikringen.

Teknologisk Institut (TI) vurderer følgende:

> ***'Vurdering***
> *På baggrund af gennemgang af det fremsendte materiale er det vor vurdering, at de i rapporten fra [ingeniørfirma] nævnte forhold/mangler alle er konstruktionsrelaterede og således uafhængige af bygningsindretningen.'*

Skal vi tage udgangspunkt i Tl's vurdering, så er resultatet, at der i så fald ikke er dækning fra forsikringen, fordi så er der ikke tale om ulovlige bygningsindretninger og forsikringens skadebegreb er ikke opfyldt.

Advokaten er tilsyneladende ikke opmærksom på, at Basisforsikringens skadebegreb ikke er opfyldt, hvad angår forhold, der er tilbudt erstattet under den udvidede dækning. Skal vi tage afsæt i advokatens synspunkter, så ville der således ikke være dækning for de forhold, som vi har anerkendt under den udvidede dækning, hvis de skulle vurderes i henhold til Basisdækningen.

Rådgivning/bistand
Vi betaler ikke for yderligere bistand end for tæthedsundersøgelsesdelen.

Vi aftalte, at [ingeniørfirma] skulle forholde sig til bygningens tæthed og det har vi været indforstået med at betale for og ikke andet.

Vi betaler ikke for advokatsalær for at problematisere skadesagerne. Vi betaler gerne et rimeligt advokathonorar, hvis advokatens involvering medfører, at vi øger vores tilsagn om dækning af anmeldte forhold.

At vores kunde har opnået et afslag på den dispensation, som vi har gjort opmærksom på nødvendigheden af, er ikke at øge dækningstilsagnet via advokatens involvering.

Vi betaler heller ikke advokatens salær for, at vi efterfølgende har anerkendt, at erstatte for etageadskillelsen, fordi vi har blot – i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne – ventet på svar fra vores kunde, så vi kunne komme videre.

I har valgt at involvere Teknologisk Institut og på den baggrund har *TI udarbejdet en rapport, der omhandler forhold, der allerede er givet tilsagn om dækning for samt etageadskillelsen,* hvor vi

blot har ventet på dokumentation/dispensationssvar. Rapporten fra TI bidrager derfor ikke med nye oplysninger til skadesagen. Rapportens pris er ikke dækket af forsikringen.

I forhold til byggeteknisk bistand i forbindelse med udbedring, så er det korrekt, at vores kunde kan vælge al den bistand, som han måtte ønske at benytte sig af, men for egen regning. Hvad angår eventuel byggeteknisk bistand betalt af en Ejerskifteforsikring, så er det en konkret vurdering set i lyset af sagens problemstilling og kompleksitet.

Umiddelbart er der ikke udbedringer i det konkrete tilfælde, som indeholder særlige problemstillinger eller har en særlig kompliceret art, der kræver yderligere byggeteknisk bistand for, at opnå det fornødne korrekte resultat udbedringsmæssigt. Det er udbedringer, som enhver tømrermester kan udbedre relativt enkelt.

Vi venter fortsat på, at vi modtager de tilbud, som vi tidligere har bedt vores kunde sende til os, herunder også et specificeret vederlagsfrit tilbud for udbedring af etageadskillelsen. Vi forbeholder os naturligvis fortsat ret til, at indhente kontroltilbud, hvis vi vurderer, at de tilbud vi modtager ikke er retvisende i enten omfang og/eller pris."

Klagernes advokat har i brev af 10/7 2018 til nævnet bl.a. anført:

"I ovennævnte sag har jeg modtaget tilbud fra … Tømrer ApS på udbedring. Tilbuddet er fremsendt til Frida Forsikring den 30. april 2018 med anmodning om selskabets stillingtagen hertil, herunder meddelelse om, hvorvidt det i tilbuddet anførte arbejde kan iværksættes.

Samtidig har Frida Forsikring foreslået, at tilbuddet og sagen generelt blev drøftet under et telefonmøde, foreslået til afholdelse den 17. maj 2018. Siden har jeg ikke hørt fra selskabet. På det foreslåede mødetidspunkt lykkedes det ikke at få etableret kontakt til selskabets sagsbehandler.

På denne baggrund skal jeg anmode om, at forsikringsankenævnet nu fortsætter med behandling af sagen. For forsikringsankenævnet nedlægges påstand om, at selskabet skal anerkende, at der sker udbedring af de konstaterede forhold i overensstemmelse med det tilbud og de beskrivelser, som er indeholdt i tilbuddet fra … Tømrer ApS, alternativt at Ankenævnet for Forsikring tager stilling til de forhold, der er nævnt i punkt A-J anerkendes som forsikringsdækket, samt at Frida Forsikring derudover skal anerkende at betale de positive omkostninger, som har været afholdt under sagens forløb, herunder de udgifter, som klager med indklagedes accept har afholdt til [ingeniørfirma] og til Teknologisk Institut (bilag 6 og bilag 13)."

Selskabet har i mail af 2/8 2018 til nævnet bl.a. bemærket:

"Det er korrekt, at vores kundes advokat på et tidspunkt skrev til os og meddelte et telefonmøde en given dato og tidspunkt: … Vi nåede ikke at svare bekræftende på, at mødet kunne finde sted og uanset dette, så ringede advokaten op til os, hvor vi desværre sad i et andet møde. Herefter forsøgte parterne igen, at få et telefonmøde i stand: … Der er således som altid mindst to sider af den samme sag.
…
Vi har ikke vurderet om prisen på udbedringen er rimelig eller ikke, og ej heller om der er mere med i tilbuddet end der bør være al den stund, at der fortsat gælder en maksimumerstatning på

200.000 kroner før fradrag af selvrisiko for den udvidede dækning. Der kan ikke kræves erstatning for ulovlige bygningsindretninger ud over denne sum.

De forhold som er oplistet af os under den udvidede dækning har ikke medført påviselig skade på bygningen og er alene forhold, der opfylder kravene til dækning under den udvidede dækning og med op til dækningsmaksimum.

Vi er derfor ikke gået yderligere i dybden med indholdet af tilbuddet, men tilbyder fortsat maksimumbetalingen på udvidet dækning, hvilket vi har tilbudt for længe siden.

Hvad angår det forhold, som er dækket på basisdækningen, udskiftning af fuger under punkt I og J, så anerkender vi tilbudsprisen på 25.000 kroner + moms og med fradrag af selvrisiko på 5.000 kroner.

Det er også forhold, som er tilbudt dækket for længe siden.

Vi tilbød at erstatte forholdene allerede tilbage i 2015
…
Det var først i 2016, at vores kundes advokat henvendte sig til os om sagen:
[Brev af 11/7 2016]
…
Hvad angår advokatens salær gør vi derfor allerede nu opmærksom på, at der ikke er tale om, at advokaten har bidraget til et bedre resultat end vi allerede havde tilbudt vores kunder. Vi mener derfor ikke, at vores kunde bør være berettiget til et advokatsalær i den her forbindelse, hvis der skulle være et sådant krav mod os.

Hvad sker der nu i skadesagen
Vi venter på, at vi modtager en faktura for at udbedringen er udført for de respektive forhold.

Herefter erstatter vi med fradrag af 3 x selvrisiko a 5.000 kroner. Der gælder én selvrisiko for tætninger af dampspærre diverse steder. Der gælder én selvrisiko for sikring af etagedæk og 1 sal, så brandkrav overholdes. Og der gælder en selvrisiko for fugearbejdet omkring vinduerne.

Erstatningsopgørelser vil herefter se sådan her ud:

Maksimumdækning fra den udvidede dækning	200.000 kroner
Dækning for fuger inklusive moms	31.250 kroner
I alt	231.250 kroner
- 3 x selvrisiko á 5.000 kroner	15.000 kroner
I alt til udbetaling til vores kunder	**216.250 kroner**

Beløbet overføres til vores kunders bankkonto, når vi har modtaget fakturaen for udbedringerne er sket og oplysning om bankkontonummer."

Klagernes advokat har i mail af 30/8 2018 til nævnet bl.a. bemærket:

"… jeg betragter indlægget som en anerkendelse af, at man kan konstatere de af klageren påberåbte forhold vedrørende ejendommen. Det er yderligere mit standpunkt, at Ankenævnet for Forsikring bør lægge de udbedringsudgifter, som er anført af klageren til grund for sin afgørelse."

10. 91470

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen.

I klagernes skadeanmeldelse af 29/12 2014 til selskabet hedder det bl.a.:

> "Vi er i dag, mandag d. 29. december 2014, påbegyndt en mildere renovering af vores stue i vores nyerhvervede hus. En af de ting vi skal have lavet, er at udskifte bundstykkerne i vinduerne. Efter vi har fjernet de eksisterende bundstykker, kan vi konstatere, at der er fugt på nogle af de underliggende brædder, særligt i de to vinduer i gavlen der vender mod vest. Som det kan ses på de vedhæftede billeder, er der kolde sorte områder på brædderne og nogle af skruerne er rustet, hvilket også vidner om fugtproblemer.
>
> Vi har kontaktet en tømrermester i familien, som mener at det er selve konstruktionen der ikke er i orden, da der har måtte være en kuldebro. Vinduerne er bygget med to lag gipsplader hele vejen rundt, med et lag plastik i siderne. Problemet menes at kunne være, at der ikke er lagt plastik tæt hele vejen rundt i vinduet, således at der er trukket kold luft ind.
>
> Vi ved ikke hvor stor omfanget af fugten er, og hvad der skal til for at bringe det i orden. Vi kan blot konstatere, at de brædder der ligger i vinduerne på nuværende tidspunkt, er blevet fugtige, og har taget skade heraf. Hvorvidt der er fugt længere inde i konstruktionen, ved vi ikke."

Af selskabets taksatorrapport af 21/2 2015 fremgår bl.a.:

> **"2. Er skadebegrebet i forsikringsbetingelserne opfyldt?**
> Hvis ja, der trænger vand ind bag lister som er monteret omkring vinduer og ind i fugen mellem vindue og bjælker. Dette medfører at den indvendige bjælkekonstruktion bliver op fugtet, og derved risiko for nedbrydning.
>
> Den tegning som tømrer har lavet omkring kuldebro er i og for sig rigtig nok, dette er sådan det vil blive udført i dag, men dette forhold er ikke nogen skade og der er ikke tegn på skade ved vindueslysningerne på indvendig side.
> …
> **4. Hvad er forholdets årsag og omfang?**
> Ifølge tilstandsrapporten er huset opført som selvbyg, og ifølge tegningen står der at der skal fuges omkring vinduer med en gummifuge, der er i stedet anvendt en skum, og skum er ikke et godt materiale at fuge med da det kan trække fugt.
>
> Problemet er størst i gavle fordi udhænget ikke kan beskytte hele gavlen, vand der løber ned af gavlen kan løbe ind ved de lister der er monteret omkring vinduerne. Der er fugt aftegninger på bjælker omkring vinduer ved det indvendige skelet, der er ikke tegn på råd ved besigtigelsen.
>
> Forholdet er størst ved 4 stk. gavlvinduer som er delvis ubeskyttet, der er 4 vinduer som er beskyttet af udhæng ved sider.
>
> **5. Hvilken udbedring er umiddelbart den rimelige og nødvendige til forholdet/skaden?**

> Listerne omkring vinduerne bør nedtages og skumfugen skal fjernes og erstattes med en ny gummifuge, og derefter skal listerne igen monteres dette arbejde bør udføres ved alle vinduer, for at forhindre eventuelle skader."

Taksator har i en udateret mail til selskabets sagsbehandler besvaret sagsbehandlerens opklarende spørgsmål således: [Taksators svar i kursiv]

> "Vi har modtaget indsigelser fra FT. I din tidligere rapport er denne problemstilling med utæt dampspærre ikke nævnt. Du bedes derfor venligst taksere dette forhold herunder belyse om
>
> - der er sket skade som følge af utæt dampspærre/kuldebroer eller er der nærliggende risiko for skade?
>
> - Nedsætter det bygningens værdi? *Nej det nedsætter ikke bygnings værdi, men den utætte dampspærre kan bevirke at huset bruger mere energi en hvis dampspærren var tæt.*
>
> - Adskiller forholdet sig fra tilsvarende ejendomme af samme alder og stand? *Nej på opførelsestidspunktet var der ikke krav om tæthedsprøvning af huse, dette krav kom først i 2006. Med hensyn til manglende dampspærre i vindueslysninger er det ikke nødvendig med en dampspærre når der er et massivt træskellet iflg. Træ 56 se vedlagt kopi. Jeg har udført flere tæthedsprøvninger på huse fra 2001 som stort set har samme problemer som dette hus, så jeg mener ikke huset adskiller sig væsentligt fra andre huse af samme alder. Der var ved besigtigelsen den 29 maj ikke tegn på skader på grund af den manglende dampspærre.*"

Klagerne har indhentet bygningstermografirapport af 30/3 2015, hvoraf det bl.a. fremgår:

> **"Konklusion på undersøgelsen.:**
> Undersøgelsen er i iværksat på grund af at husejer ikke kan opvarme huset ordentligt de dage, hvor huset påvirkes af blæst. Huset er inspiceret indvendigt fra med termografi ved et undertryk på 50 Pa skabt af en BlowerDoor. Undersøgelsen af huset viser at huset er meget utæt i forhold til krav i BR 1998, samt i forhold til et tilsvarende huse opført i samme periode.
>
> Det største problem med huset er en utæt dampspærre der bevirker følgende:
> - Træk i opholdszonen, og dermed et dårligt indeklima.
> - Fugt inde fra huset vil kunne vandre ud i husets konstruktioner.
> - Fugt i konstruktionerne vil give en risiko for vækst af skimmelsvamp.
> - Utæthederne vil også give et øget energiforbrug af huset.
> - De dage hvor huset påvirkes af kraftig blæst vil det være svært at opvarme huse alle steder.
> - De steder hvor utæthederne i konstruktionen giver en afkøling af fladerne, vil der være en risiko for at der sker en opfugtning af overfladerne, hvor disse vil være under dugt punkts temperaturen.
> - På undersøgelsesdagen blev dugpunkt temperaturen målt til 12,6 °C, alle de steder hvor temperaturen termografisk blev målt til, lige med eller under 12,6 °C vil der ske en opfugtning.

- Undersøgelsen viser også at elinstallationen er udført på sådan en måde at den gennembryder dampspærren mange steder og gennembrydningen er ikke udført således at den er luft og damptæt.
- Udførslen omkring etageadskillelsen og bærende bjælker er ikke udført således at dampspærren er udført luft og damptæt.
- Ved ydrevæggene i stueplanet ses der flere steder, at sammenkoblingen fra dampspærren til eksempelvis vindue eller dør ikke er udført således at denne samling er udført luft- og damptæt."

I mail af 8/6 2015 fra selskabet til klagerne hedder det bl.a.:

> "Det er vores opfattelse, at de anmeldte ovenstående forhold ikke opfylder skadesbegrebet, jf. bekendtgørelsen for ejerskifteforsikring bilag 1, stk. 2 C.
>
> Forholdene er ligeledes vurderet under den udvidet dækning, som dækker ulovlige indretninger I bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter for så vidt angår opførelses-/udførelsestidspunktet. Det er dog en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne. Vi vurderer heller ikke, at forholdene er i strid med bygningslovgivningen for 1998 og skal nedenfor uddybe dette nærmere.
> …
> Vi har anerkendt at dække forhold vedrørende forkert udførte fuger, jf. tidligere mail vedr. andet anmeldt forhold, og afventer som tidligere oplyst tilbud på udbedring af dette. Vi afslutter imidlertid det anmeldte vedrørende kuldebroer og utæthed på ovenstående baggrund."

Selskabet har i mail af 31/8 2015 til klagerne bl.a. anført:

> **"Dampspærre**
> Hvad angår dampspærren, så skal den tætnes, så den kan leve op til de krav, der var gældende, da huset blev opført. Vi beder om et forslag fra, fx jeres ingeniør … til tætningens omfang og pris. Vi er indforstået med, at betale et rimeligt honorar til … for opgaven.
> …
> **Brandsikring**
> Hvad angår brandsikring, så er … lige nødt til, at undersøge lidt nærmere før han beslutter vores synspunkt i den forbindelse. I hører fra os hurtigst muligt."

Af rapport af 10/9 2015 fra ingeniørfirma, rekvireret af klagerne, fremgår bl.a.:

> **"Forord**
> Boligen er beliggende … og blev overtaget af … og … i efteråret 2014. Store træk-gener bevirkede tvivl omkring boligens konstruktion, hvilket har ført til en udredningsforløb, hvor nærværende rapport, har til formål at klarlægge omfanget af fejlkonstruktioner, primært i forhold til placering og hæfte af dampspærre i klimaskærmen.
>
> I forlængelse af denne undersøgelse af klimaskærmen har … registreret yderligere uhensigtsmæssige konstruktioner og valg i bygningen, som ligeledes fremlægges i nærværende rapport.
> …
> **Omfangsbeskrivelse**

13. 91470

Konklusion
Af … besigtigelse d. 10. september 2015 må der konkluderes mangler omkring dampspærren ved følgende konstruktioner:

- A] dampspærre ikke tætnet langs vinduerne
- B] el-installationer monteret direkte i isolering
- C] ikke konsekvent brug af 'klemt samling'
- D] ukorrekt samling af dampspærre
- E] samlinger tapet med emballagetape
- F] ingen ventilering af skunk

Der har udelukkende været foretaget stikprøve-indgreb ved vores besigtigelse, men sammenholdt med den foretagne trykprøvningsrapport på det antages, at de oplistede mangler gør sig gældende for hele bygningen.

Derudover fandt vi ved besigtigelsen en række andre forhold, som ej heller levet op til bygningsreglementets forskrivelser og øvrige anvisninger på opførelsestidspunktet.

- G] manglende brandsikring i etageadskillelse
- H] forskalling i trykimprægneret træ
- I] manglende/ukorrekt fuge omkring vinduer
- J] trækonstruktion mod terræn

Disse forhold er beskrevet bagerst i nærværende rapport, men er ikke en del af hverken udbedringsforslag eller prisoverslaget.
…
A] dampspærre ikke tætnet langs vinduerne
En del af lysningerne i stuen er fjernet og placeringen af dampspærren er blottet. Den synlige afslutning på dampspærren vidner om, at den ikke har været forsøgt tætnet langs vinduet, hvilket understøttes af trykprøvningsrapporten dateret d. 30. marts 2015. Af trykprøvningsrapporten beskriver endvidere kuldebroer omkring tagvinduerne på boligens første sal og det kan antages, at disse ligeledes skyldes forkert eller manglende afslutning af dampspærren.

Ved … besigtigelse bemærkes endvidere fugtaftegninger i konstruktionen under bundstykket ved vinduerne i stuen. Aftegningerne er vise steder så fugtophobede, at det giver gunstige betingelser for både skimmelsvamp og rådsvampe. Endvidere må det tilføjes, at fugtophobninger aldrig er hensigtsmæssige for en konstruktions levetid, der mindskes markant under sådanne fugtpåvirkninger.

Ved … udvendige besigtigelse konkluderes det, at tætningen mellem vægkonstruktion og vinduet ikke er udført korrekt. Da dette ikke vedrører placering og tætning af dampspærren er den yderligere beskrivelse og konsekvenser beskrevet i et senere afsnit. Men det må tilføjes, at det som udgangspunkt ikke klan afgøres, hvorvidt fugtophobningen skyldes, kondensering grundet den manglende dampspærre eller det skyldes udefrakommende fugtindtrængning grundet fejlmontering af vinduer. Omvendt kan det heller ikke afvises, at de to forhold forstærker de negative konsekvenser for ydervægskonstruktionen.
…
B] el-installationer monteret direkte i isolering

I værelset på første sal blotlægges etageadskillelsen og det konkluderes at disse ikke er udført med korrekt tætning. Ved … besigtigelse foretages endvidere en kontrol af installationerne i ydervægskonstruktionen, som ligeledes bekræfter termografirapporten påstand om, at el-installationer ikke er monteret korrekt. Ved at fjernelse af dåse i stuen ydervægskonstruktion noteres det, at disse er monteret direkte i isolering og uden dampspærre og tætning heraf.

…

C] ikke konsekvent brug af 'klemt samling'

Dampspærren fra ydervæggen er ikke tætnet ved overgangen til etageadskillelse. Langs facaderne vurderes det, at der forholdsvis konsekvent er anvendt 'klemt samling', hvilket kan accepteres. I gavlene er der, vurderet i forhold til det destruktive indgreb i stuen, ikke udført nogen form for samling og tætning.

…

D] dampspærre ikke ført gennem etageadskillelse

Desuden antages det, i henhold til det destruktive indgreb på værelset på boligens 1. sal, at dampspærren fra væg og skunk fra første sal ikke er fæstnet med dampspærren fra stueetagen, hvilket giver fri passage for udefrakommende fugt og vind igennem etageadskillelsen. Dette er med høj sandsynlighed forklaring på de, i termografirapporten konstaterede, kuldebroer langs loftet.

…

E] ukorrekt samling af dampspærre

I ingen af de, ved besigtigelsen, åbne konstruktioner fandt … korrekte samlinger af dampspærren. Størstedelen af samlingerne var udført med et simpelt overlap. Enkelte steder kunne der konstateres tapede samlinger. Disse var dog udført med emballage-tape, som ikke er godkendt til dette.

…

F] forkert konstruktion af skunk

I et at værelserne på første sal, er der allerede ved besigtigelsens start, foretaget et destruktivt indgreb. Her må det konkluderes, at skunken ikke er udført jævnfør det udleverede tegningsmateriale. Isoleringen er opsat langs med undertaget og ikke i forbindelse med skunkvæggen, hvor der dampspærren er. Det hulrum, som skabes mellem den lodrette dampspærre og isoleringen langs med tagkonstruktionen er ikke ventileret; der er isoleret helt ud til kanten.

…

Udbedring

Konklusion

Manglende eller forkert tætnede dampspærresamlinger gør sig gældende i samtlige af de besigtigede konstruktioner, hvorfor det tilrådes at den etableres på ny og tætnes og samles jævnfør gældende regler, gennemgående i hele bygningen. Endelig må … tilføje at dampspærren i terrændækskonstruktionen ikke er besigtiget, hvorfor det ikke kan udelukkes, at den ej heller er udført korrekt.

Udbedring af de allerede besigtigede konstruktioner, giver følgende arbejdsprocesser:

…

Prisoverslag

… vurderer at ovenstående udbedring af boligen på … vil kunne udføres for:

…

SAMLET ekskl. moms 390.000 kr.

Udover ovenstående arbejdsgange kan der forventes nedenstående arbejdsgange
Demontering og genetablering af el

Demontering og genetablering af VVS
Demontering og genetablering af lofter
…
Øvrige forhold

G] ukorrekt etageadskillelse
Den blotlagte etage adskillelse konstateres, at isolering er opsat uden den lovpligtige brandsikring, som sikrer at isoleringen forbliver i etageadskillelsen under eventuelt udbrud af brand.

Derudover bemærkes, at forskalling er udført i trykimprægneret træ, hvilket ej heller var lovligt på opførelsestidspunktet.
…
I] manglende/ukorrekt fuge omkring vinduer
I forlængelse af de forhøjede fugtigheder konstateret i konstruktionen under bundstykkerne i vinduerne i gavlen undersøges konstruktionerne udvendigt. Listerne omkring et vindue demonteres, således fugen mellem vindue og vægkonstruktion blotlægges. Udførelsen er ikke konsekvent; nogle steder er der anvendt uelastisk fuge, mens der andre steder er skummet. Begge løsning giver fugt mulighed for at trænge ind i konstruktionen og skum kan desuden lagre og dermed lede fugt videre ind igennem konstruktionen. Fugtophobningen i konstruktionen vil, og er allerede begyndt at, slide unødvendigt på bygningen, hvilken kan betyde, at både vinduer og ydervægskonstruktioner skal udskiftes før forventet."

Klagerne har vedlagt faktura af 23/9 2015 på 29.420 kr. inklusiv moms for ingeniørfirmaets arbejde.

Selskabet har i mail af 9/10 2015 til klagerne bl.a. anført:

"Vi oplever, at rapporten er noget mere omfattende end det, som vi aftalte med [ingeniørfirma] på vores møde. At der er undersøgt supplerende med henblik på, at anmelde nye forhold, er ikke en udgift, der er omfattet af Ejerskifteforsikringens tilsagn om, at betale for … undersøgelse af dampspærren i vægge og lofter.
…
Vi har skønsmæssigt vurderet prisen for den del af [ingeniørfirma] arbejde, som vi har bedt om til 20.000 kroner. Det beløb afregner vi til … med oplysning om, at det arbejde, der er udført ud over det aftalte ikke betales af os."

Af mail af 11/12 2015 fra selskabet til klagerne fremgår bl.a.:

"Hvilke arbejder dækker vi i første omgang

Punkt A + B +C + D + E – dampspærren
Følgende udbedringer skal udføres i et sådant omfang, så det opfylder kravene i BRS-98, kapitel 4.1.2 + 5.1.

<u>Punkt A</u>

Dampspærren tætnes partielt og der fuges langs og omkring vinduerne i stue plan. På 1. salen tætnes der med fuge omkring vinduerne/tagvinduerne.

Punkt B – el-installationerne
De konkrete steder tætnes med fugning i væg/loft dåserne. Dampspærren i skunkrummene tætnes bagfra de steder, hvor dette umiddelbart kan lade sig gøre uden destruktive indgreb.

Punkt C + E – samling af dampspærre
De konkrete steder, hvor dampspærren ikke har en korrekt samling udføres dette.

Punkt D – gavlene
Dampspærren føres ned gennem etageadskillelsen og føres sammen med dampspærren i stue plan.

Punkt D – facaderne
Dampspærren fra skunken føres ned gennem etageadskillelsen og føres sammen med dampspærren i stueplan. Arbejdet udføres oppe eller nede fra – udføres nemmest muligt. Stueplan – langs alle forpanelerne i stueplan fuges der langs væg og gulv. Eventuel loftlem/skunklemme på 1. salen – disse tætnes i nødvendigt omfang langs karm og gips samt mellem ramme og karm.

Forholdene er omfattet af Ejerskifteforsikringens udvidet dækning, som ulovlige bygningsindretninger. *Vi beder om et vederlagsfrit specificeret tilbud for dette arbejde udført, som vi drøftede med jeres håndværker ved vores seneste møde hos jer.*

Punkt G + H – ukorrekt etageadskillelse, ydervægge og tagkonstruktion
Forholdet er dækket af Ejerskifteforsikringen.
…
Forholdet er omfattet af Ejerskifteforsikringens udvidet dækning, som en ulovlig bygningsindretning. *Vi beder om et vederlagsfrit specificeret tilbud for dette arbejde udført, som vi drøftede med jeres håndværker ved vores seneste møde hos jer.*

Punkt I + J – stueplan
De fuger, der er skummet, udskiftes til elastisk fuge. Manglende elastisk fuge udskiftes. Dette arbejde igangsættes først efter, at vi har godkendt de respektive steder, hvor der skulle være denne problemstilling.

Dette forhold erstattes under Ejerskifteforsikringens basis-/minimumsdækning, som en skade og ikke som en ulovlig bygningsindretning. *Vi beder om et vederlagsfrit specificeret tilbud for dette arbejde udført som vi drøftede med jeres håndværker ved vores seneste møde hos jer.*

Disse forhold er ikke omfattet af forsikringens dækning
Punkt F – ventilering af skunk
Vi kunne ikke ved besigtigelsen se, at der er manglende ventilation. Der er tale om en varm skunk, som ikke skal være ventileret. Der ses heller ikke nogen skade i skunken som følge af skunkens konstruktion. Forholdet er ikke en skade eller et ulovligt forhold og af den grund ikke dækket af Ejerskifteforsikringen.

Punkt K – dampspærre i skunk

Vi mener ikke, at I har godtgjort, at dampspærren i skunken ikke må føres ned langs skunkstolpen og her tilsluttes tæt til dampspærren i etageadskillelsen – se punkt D om facader og gavle. Forholdet er ikke et ulovligt forhold og allerede af den grund ikke dækket af Ejerskifteforsikringen."

I rapport af 13/4 2016 fra Teknologisk Institut rekvireret af klagerne hedder det bl.a.:

"Formål
Ifølge brev af 12. februar 2016 fra [klagernes advokat] havde gennemgangen følgende formål:

- At gennemgå det fremsendte materiale herunder rapport fra [ingeniørfirma] og på baggrund heraf give en udtalelse om, 'hvorvidt de konstaterede forhold/mangler må betegnes som vedrørende en bygningsindretning eller forhold/mangler, der vedrører ejendommens konstruktion'.

…
Gennemgang af rapport fra [ingeniørfirma]
Af rapporten fremgår det, at undersøgelserne er udført ved stikprøvevise indgreb og at der ved disse er registreret følgende:

- Dampspærre ikke tætnet langs vinduer. Konstateret ved stikprøvevis fjernelse af en del af vindueslysningerne i stuen. Utætheder her er beskrevet i termografirapporten.
- Udvendig tætning mellem vægkonstruktion og vinduer er ikke udført korrekt. Forholdet er nævnt i termografirapporten.
- Elinstallationer i hhv. etageadskillelse og ydervægskonstruktion er ikke udført korrekt. Forholdet vedr. ydervægskonstruktionerne er ligeledes nævnt i termografirapporten.
- Der ses ikke konsekvent udført klemt samling af dampspærren i overgang ydervæg/etageadskillelse.
- Dampspærre er ikke ført igennem ydervæggen udfor etageadskillelsen. Termografirapporten nævner kuldebroseffekt her.
- Dampspærresamlinger er generelt fejludført ved enten at være udført blot ved simpelt overlag eller ved tapening med emballagetape.
- Skunkkonstruktionen er udført med dampspærre-placering i skunkvæggens beklædning og isolering placeret i tagfladen.
- Af øvrige forhold nævnes manglende brandsikring af etageadskillelsen, loftforskalling udført i trykimprægneret træ, manglende/ukorrekt fuge omkring vinduer og trækonstruktion mod terræn.

Vurdering
På baggrund af gennemgang af det fremsendte materiale er det vor vurdering, at de i rapporten fra [ingeniørfirma] nævnte forhold/mangler alle er konstruktionsrelaterede og således uafhængige af bygningsindretningen."

Af tømrertilbud af 19/4 2018 indhentet af klagerne fremgår bl.a.:

"Reparation af dampspærre og sikring at brandforhold er i orden ved brand. Ifølge punkt liste vedlagt.
…

Byggeplads omkostninger, affalds håndtering, skurby	28.000,00
El og VVS	19.000,00

Punkt A: Dampspærre laves tæt omkring vinduer!
Døre og veluxvinduer. inkl. malerarbejde efter reparation. Pris 52.500,00

Punkt B: Tætne dampspærre omkring el installationer 27.000,00

Punkt C+E: Samling af dampspærre. inkl 1 stk tryg prøvning. 39.000, 00

Punkt D: Gavlene
Dampspærre føres igennem bjælkelag. inkl. malerarbejde vedr gavle 47.000,00

Punkt D: facaderne.
Dampspærre føres igennem bjælkelag og samles mellem skunk væg og dampspærre i stueplan. Fuge bag fodlister mellem gulv og vægge, lave dampspærre tæt omkring loftlem og skunk lemme.
Pris 77.000,00

Punkt G+H: sikring at etagedæk og 1 sal kan overholde brandkrav Pris 135.000,00

Punkt I+J: lave elastisk fuge og afslutning udv omkring vinduer hvor det er nødvendigt
Pris 25.000,00
…

Nettobeløb	449.500,00
Moms 25,00% af 449.500,00	112.375,00
Total	**561.875,00"**

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

…

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

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

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

…

G Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold. Dækningen forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringsselskabet. Udgifterne dækkes ud over forsikringssummen.

…

Udvidet dækning

…

Der gælder en maksimumdækning på den udvidede dækning i hele forsikringens løbetid på 200.000 kroner for fradrag at selvrisiko, dog undtaget dækningen for skimmelskadet indbo og

arealmangel. Maksimumløb bliver løbende nedskrevet efter en anmeldt skade, som er dækket at forsikringen.

A Forsikringen dækker ulovlige indretninger i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på op-/udførelsestidspunktet ikke var i overensstemmelse med gældende småhus-/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter. Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 2001 og er overtaget af klagerne den 30/11 2014.

Selskabet har anerkendt, at fejl vedrørende bygningens dampspærre (A. langs vinduer, B. ved elinstallationer, C. ikke konsekvent brug af klemt samling, D. ukorrekte samlinger/ikke ført gennem etageadskillelse og E. samlinger tapet med emballagetape) og ukorrekt etageadskillelse (G. manglende brandsikring og H. forskalling i trykimprægneret træ) er dækningsberettigende over forsikringens udvidede dækning for ulovlige bygningsindretninger, og at klagerne er berettiget til maksimumsdækningen på 200.000 kr. fra forsikringens udvidede dækning. Selskabet har desuden anerkendt, at forhold I-J (manglende/ukorrekte fuger omkring vinduer) er dækningsberettigende over forsikringens basisdækning, og at erstatningen kan opgøres til 31.250 kr. i henhold til tømrertilbud af 19/4 2018 indhentet af klagerne.

Selskabet har anført, at der i erstatningen skal fratrækkes 3 gange selvrisiko á 5.000 kr., idet forhold ved dampspærre (A-E) udgør én skade, forhold ved etageadskillelse (G-H) udgør én skade og forhold ved fuger ved vinduer (I-J) udgør én skade. Selskabet har herefter opgjort klagernes erstatning til 200.000 kr. + 31.250 kr. – 3*5.000 kr. = 216.250 kr. Selskabet har herudover ved mail af 9/10 2015 giver tilsagn om en delvis dækning på 20.000 kr. af faktura af 23/9 2015 på 29.420 kr. for ingeniørrapport af 10/9 2015 rekvireret af klagerne.

Klagerne har anført, at forhold ved dampspærre (forhold A-E) udgør en skade over forsikringens basisdækning, og at erstatningen herfor derfor ikke er begrænset af det særlige dækningsmaksimum over den udvidede dækning. Klagerne har endvidere anført, at selskabet skal dække de

fulde udgifter til ingeniørrapport af 10/9 2015, rapport af 13/4 2016 fra Teknologisk Institut og advokatomkostninger.

Fejl ved dampspærre (forhold A-E)

Spørgsmålet er således, om de konstaterede fejl ved dampspærre udgør en skade i basisforsikringens forstand.

Af punkt 4 i forsikringsbetingelserne fremgår det, at basisforsikringen dækker "udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand".

Af bygningstermografirapport af 30/3 2015 fremgår det, at husejer har oplyst, at de ikke kan opvarme huset ordentligt de dage, hvor huset påvirkes af blæst. En BlowerDoor-undersøgelse viser, at huset er meget utæt i forhold til krav i BR 1998. Der ses kuldebroer blandt andet langs loft, ved vinduer og gulv. Den utætte dampspærre bevirker træk i opholdszonen, og dermed dårligt indeklima, og medfører øget energiforbrug. Det anføres, at den utætte dampspærre giver risiko for opfugtning og nedkøling af konstruktioner og risiko for vækst af skimmelsvamp.

Selskabets taksator har i et notat anført, at der ved besigtigelsen ikke var tegn på skader på grund af den manglende dampspærre, men at den utætte dampspærre kan bevirke, at huset bruger mere energi, end hvis dampspærren var tæt.

Klagerne har indhentet ingeniørrapport af 10/9 2015, hvori der gennemgås fejl ved dampspærren, og der foreslås udbedringsmetode og gives overslag. Rapporten omtaler imidlertid ikke konkrete skader ved bygningen, som fejl ved dampspærren har forårsaget, og der beskrives heller ikke, hvorledes fejl ved dampspærre i øvrigt har betydning for bygningens værdi og brugbarhed. Dog anføres det, at det ikke kan afgøres, om fugtophobninger under vinduer skyldes

udefrakommende fugt, kondensering som følge af mangler ved dampspærre eller en kombination af de to forhold.

Nævnet bemærker, at klagerne har bevisbyrden for, at det anmeldte forhold udgør en skade i basisforsikringens forstand.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at de konstaterede fejl ved dampspærre nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand og dermed udgør en skade.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det ikke er bevist, at fejl ved dampspærre har medført skadelig opfugtning og/eller nedbrud af bygningsdele eller medført dannelse af skimmelsvamp i et omfang, der påvirker indeklimaet nævneværdigt. Nævnet finder det heller ikke bevist, at der konkret er en nærliggende risiko for sådan skade, idet nævnet lægger til grund, at dampspærren har ligget uændret siden opførelsen i 2001.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klagerne på det foreliggende grundlag ikke har bevist, at fejl ved dampspærre medfører gener i form af træk, problemer med opvarmning og/eller øget energiforbrug af et sådan omfang, at bygningens værdi og brugbarhed herved er nævneværdigt nedsat.

Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at erstatte forhold vedrørende dampspærre over basisforsikringen. Det, som klagerne i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

<u>Udgifter til ingeniørrapport af 10/9 2015 og rapport af 13/4 2016 fra Teknologisk Institut</u>

Klagerne har fremlagt en faktura af 23/9 2015 på 29.420 kr. vedrørende ingeniørrapport af 10/9 2015. Selskabet har ved mail af 9/10 2015 tilbudt klagerne en delvis dækning på 20.000 kr. og

anført blandt andet, at rapporten er mere omfattende end aftalt, og at der er undersøgt supplerende med henblik på at anmelde nye forhold.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at selskabet skal anerkende at dække klagernes fulde udgift til ingeniørrapport af 10/9 2015. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet forudgående har givet klagerne et tilsagn om at dække udgifter til ingeniørens afdækning af mangler ved dampspærre i både vægge og lofter, hvilket også er rapportens hovedindhold. De yderligere skadeforhold, som rapporten afslutningsvis beskriver, vedrører forhold ved bygningsdele, hvor der forefindes eller burde forefindes dampspærre, og det må derfor antages, at disse skadeforhold er konstateret i forbindelse med undersøgelsen af dampspærren. Selskabet har endvidere anerkendt at dække disse nye skadeforhold – ulovlig etageadskillelse og mangler ved fuger ved vinduer – over ejerskifteforsikringen.

Nævnet bemærker, at det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 4G, at udgifter til teknisk bistand dækkes ud over forsikringssummen.

Nævnet finder derimod ikke grundlag for at pålægge selskabet at betale for klagernes udgifter til rapport af 13/4 2016 fra Teknologisk Institut, som ikke ses at have bidraget nævneværdigt til afdækning af dækningsberettigende skade.

<u>Udgifter til advokatbistand</u>

Nævnet finder, at som sagen foreligger oplyst, har klagerne ikke godtgjort, at advokatens arbejde har været nødvendigt for at fremsætte og opgøre deres krav mod selskabet. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at dække deres udgifter til advokat, jf. forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3.

<u>Selvrisiko – erstatningsopgørelsen i øvrigt</u>

Efter nævnets praksis beregnes der ikke selvrisiko, når klagerens tab på en dækning, hvor der er aftalt maksimumdækning, overstiger forsikringsdækningen med et beløb, der er større end selvrisikoen, jf. ankenævnets kendelser 60430 og 66504.

Nævnet finder, at selskabet derfor skal anerkende at udbetale forsikringssummen på 200.000 kr. for den udvidede dækning uden fradrag af selvrisiko. Selskabet er i øvrigt berettiget til at foretage fradrag af selvrisiko for så vidt angår forhold I-J – fuger ved vinduer – som dækkes over forsikringens basisdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Selskabet, Qudos Insurance A/S V/Frida Forsikring Agentur A/S, skal betale klagernes fulde udgift på 29.420 kr. til ingeniørrapport, jf. faktura af 23/9 2015, med tillæg af renter, jf. forsikringsaftalelovens § 24. Selskabet skal anerkende at udbetale forsikringssummen på 200.000 kr. for den udvidede dækning uden fradrag af selvrisiko. Selskabet er i øvrigt berettiget til at foretage fradrag af selvrisiko for så vidt angår forhold I-J – fuger ved vinduer – som dækkes over forsikringens basisdækning.

Klagerne får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.

Jens Kruse Mikkelsen
formand