

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 2. februar 2022 blev i sag nr. 96817:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring. I brev af 5/5 2021 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Påstand:

Dansk Boligforsikring A/S skal anerkende, at der på forsikringstagerens ejerskifteforsikring er forsikringsdækning for følgende skjulte fejl og mangler, eller forhold med nærliggende risiko for skade, på ejendommen ...:

1. Blottet forsyningskabel
2. Manglende dampspærre i loftrum efter udlægning af isolering samt manglende vindplader
3. Skadedyrangreb på spær
4. Manglende isolering af gulve i hele ejendommen
5. Manglende indvendig isolering/manglende forsatsvægge i entre, badeværelse og bryggers

Sagsbeskrivelse:

Forsikringstager har pr. 14. marts 2020 købt ejendommen ... I forbindelse med købet har forsikringstager tegnet 5-årig ejerskifteforsikring ved Dansk Boligforsikring A/S. Forsikringsvilkårene vedlægges som **bilag 1**.

Efter forsikringstagers overtagelse af ejendommen har han konstateret en række skjulte fejl og mangler ved ejendommen.

Som **bilag 2** vedlægges rapport fra [rådgivningsfirma] af den 11. august 2020. Forsikringstager har indledningsvis selv været i dialog med forsikringen, som har afvist dækning. Som **bilag 3** vedlægges mail fra Dansk Boligforsikring af den 30. oktober 2020.

Forsikringstager har indhentet tilbud på udbedring af fejl og mangler ved ejendommen. Overslaget vedlægges **som bilag 4**.

Som **bilag 5** vedlægges resultat af boreprøver for ejendommen.

Undertegnede har den 8. marts 2021 fremsendt brev til forsikringen med klage over dennes afvisning af dækning. Brevet vedlægges som **bilag 6**.

Dansk Boligforsikring har imidlertid ikke reageret på denne skrivelse. Undertegnede har den 31. marts 2021 rykker for tilbagemelding med varsel om, at sagen indbringes for Ankenævnet. Rykkermailen vedlægges som **bilag 7**, og det bemærkes, at denne henvendelse også henstår ubesvaret.

Det er forsikringstagers helt klare opfattelse, at der er tale om skjulte fejl og mangler ved ejendommen, som er dækningsberettiget gennem ejerskifteforsikringen. Der er tale om aktuelle skader ved ejendommen, idet der dels er et skadedyrangreb på spærrene, som skal udbedres for kr. 25.030,00 i henhold til prisoverslaget (bilag 4), hvilket er langt over selvrisikoen på ejerskifteforsikringen, samt dels manglende bygningsdele med aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor, idet der er manglende dampspærre, manglende vindplader, manglende isolering af gulve og manglende indvendig isolering/fortsatsvægge i entre, badeværelse og bryggers.

Af pkt. 3.1. i forsikringsbetingelserne fremgår det, at
'forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele'.

Endvidere fremgår det af pkt. 3.1. at
'Manglende bygningsdele kan være en skade'.

Herunder skal det understreges, at manglende dampspærre på loftrummet medfører betydelig og forøget risiko for fugtskader. Ligesom manglende bygningsdele i øvrigt ses at være omfattet af forsikringsdækningen.

Derudover ses de skjulte fejl og mangler dokumenteret ved rapporten fremlagt som **bilag 2** samt boreprøverne fremlagt som **bilag 5**. Af **bilag 2** fremgår det, at der i terræn under gulvet i ejendommen er målt et kraftigt forhøjet fugtniveau på 999 med et Protimeter 2. Af rapporten fremgår det, at konstruktionen vurderes at være uden kapilarbrydende lag/isolering. Henset til det betydelige fugtniveau, er det forsikringstagerens helt klare opfattelse, at der er tale om en aktuel skade som følge af manglende isolering, og at der er betydelig risiko for, at skaden udvikler sig i form af skimmelsvamp og lignende følgeskader. Af **bilag 2** fremgår det endvidere, at den manglende ventilation langs tagfod kan lede til opfugtning af tagrum.

Samtlige nævnte mangler er ikke anført i tilstandsrapporten og opfylder derfor kriteriet om at være en skjult mangel, som er omfattet af dækningen på ejerskifteforsikringen. Tilstandsrapporten vedlægges som **bilag 8**."

Selskabet har i brev af 25/5 2021 til nævnet bl.a. anført:

"1. Indledning

Sagen omhandler klagers forventning om dækning af en række forhold, som klagers advokat betegner som fejl og mangler ved ejendommen, i henhold til '*overslag vedrørende ombygning*' af ejendommen på 663.959,38 kr.

2. Sagsfremstilling

Supplerende til klagers advokats sagsfremstilling skal følgende tilføjes:

Der er tale om en tidligere landejendom fra år 1853, som klager iht. købsaftale og salgsoptilling har erhvervet for 595.000 kr., **bilag A**.

Klager fremsendte sin anmeldelse d. 16. august 2020, **bilag B**, hvor der oplyst 8 forskellige forhold.

Skadebehandleren fremsendte d. 17. august 2020 mail til klager, **bilag C**, med afgørelse omkring to af de anmeldte forhold, samt meddelelse om at de resterende forhold var sendt til vurdering hos konsulent.

Besigtigelseskonsulenten foretog gennemgang på ejendommen sammen med klager, **bilag D-H**. Herefter fremsendte skadebehandleren afgørelse, **bilag I**, omkring de resterende anmeldte forhold.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Der er tale om en tidligere landejendom fra år 1853.

Klager har anmeldt en række forhold til selskabet, hvoraf vi kan forstå klager ønsker Ankenævnets behandling af følgende forhold:

1. Forsyningskabel
2. Dampspærre i loftrum
3. Spærkonstruktion (skadedyr)
4. Gulve isoleringsforhold
5. Vægge isoleringsforhold (entre, bad og bryggers)
6. Vindplader

De enkelte forhold bliver behandlet separat nedenfor.

Klager har tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning, dækning forudsætter således, at forsikringens skadebegreb iht. betingelsernes pkt. 3.1. og 3.5. kan siges at være opfyldt.

1. Forsyningskabel

Klager har anmeldt et strømkabel ude i haven ligger for tæt på græskanten.

Vi må forstå det klager forventer dækning til under ejerskifteforsikringen, vil være udgifter forbundet med nedgravning af det pågældende kabel.

Forholdet udgør ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, ligesom det endelig bemærkes, at ejerskifteforsikringen er en bygningsforsikring, der således ikke dækker indretninger ude på grunden iht. betingelsernes pkt. 2.2.

Vi må således fastholde afgørelsen om afvisning.

2. Dampspærre i lofttrum

Klager anmelder at der mangler dampspærre i loftet.

Ejendommen er opført i år 1853 (168 år). Det er først helt oppe i midten af 1960'erne, at man overhovedet begynder at tale om et såkaldt 'dampstandsende lag'.

Klager har tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning, hvorfor forsikringen ikke dækker eventuel manglende overholdelse af byggelovgivning, anvisninger etc. Det skal dog samtidig for god ordens skyld påpeges, at der heller ikke i dag gælder noget specifikt krav i byggelovgivningen om udførelse af dampspærre, men alene et funktionskrav. Dækning forudsætter med andre ord, at skadebegrebet kan siges at være opfyldt iht. betingelsernes pkt. 3.1.

Ifølge tilstandsrapporten har sælger efterisoleret lofterne, der ifølge konsulenten ses at være tale om indblæsning af papiruld.

Selskabets chefkonsulent oplyser supplerende, at det de senere år er blevet velkendt, at papiruld er et fornuftigt valg til efterisolering, idet papiruld i sig selv er fugttransporterende og optager og afgiver fugt uden at det går ud over isoleringsevnen.

Problemer med forhøjet damptryk nede fra boligen, som kan ophobe sig i tagrummet forekommer typisk ved nyere byggeri, som er opført på en helt anden måde, med henblik på en langt større bygningstæthed, end hvad tilfældet er for en sådan ejendom som denne fra 1853.

Besigtigelseskonsulenten har da heller ikke ved sin besigtigelse set, eller i øvrigt fået forevist fugt eller tegn på ophobning af fugt i tagrummet. Fugtmålingerne viste heller ikke forhøjet fugt i tagkonstruktionen herunder målinger på spær etc.

At ejendommen er udført uden dampspærre, adskiller sig således ikke fra andre tilsvarende ejendomme af samme alder, og opfylder således ikke forsikringens skadebegreb.

Ankenævnet har desuden i flere andre tilfælde taget stilling til, at konstruktioner udført uden dampspærre ikke i sig selv udgør en skade under ejerskifteforsikringen. Vi skal bl.a. henvise til kendelse nr.: 88.561.

3. Spær (skadedyr)

Klager oplyser i sin anmeldelse, at der ses store skader fra borebiller på loftet, samt spor efter borebiller i beboelsen.

Der er ikke noget usædvanligt i, at der i en sådan ca. 168 år gammel ejendom kan ses tegn på borebiller.

Borebillerne lever fortrinsvis i splintræet – trælaget lige under barken – og ikke i det dybereliggende og hårdere kernetræ.

For så vidt angår de anviste loftbjælker i boligen, ses der da også alene meget begrænset tegn på borebiller, som ikke medfører nogen risiko for bæreevnen. Det bemærkes i den forbindelse også, at der ses maling inde i de pågældende huller, hvilket indikere der ikke er tale om nye huller efter borebiller.

Konsulenten har ved sin gennemgang dog konstateret, at der er nedsat bæreevne ved 3 stk. hanebånd. Det er konsulentens vurdering, at skaderne på de tre hanebånd skyldes borebiller, der dog ikke længere er aktive, idet man i så fald ville se drys af boremel, ligesom fugtighed også er en vigtig forudsætning for borebillens trivsel.

Forsikringen dækker naturligvis forekomst af borebiller, i det omfang det på overtagelsestidspunktet har medført en nedsættelse af konstruktionens bæreevne, eller der er godtgjort en nærliggende skaderisiko.

Udbedring består derfor i forstærkning af de tre hanebånd, som kan udføres ved at laske på begge sider af de pågældende hanebånd.

Klagers advokat har fremsat krav på dækning med 25.030 kr. + moms, iht. fremsendt overslag på ombygning af ejendommen. Det fremgår dog af overslaget, at overslagsprisen foruden reparation/udbedring også indeholder en ikke nærmere angivet eller udført undersøgelse.

Selskabet finder på det foreliggende ikke, at der er sandsynliggjort behov for yderligere undersøgelser af forholdet. Klagers advokat skal naturligvis være meget velkommen til at fremsende nærmere uddybning heraf, samt konkret tilbud såfremt selve udbedringen ved laskning af de tre hanebånd mod forventning skulle overstige selvrisikoen på 5.000 kr.

Ankenævnet har ligeledes taget stilling til dette tidligere, hvor vi skal henvise til kendelse nr.: 66.935. Sagen vedrørte en ejendom fra 1907, hvor Nævnet ved sin afgørelse lagde vægt på, at borebilleangreb er sædvanligt forekommende i ejendomme af den pågældende alder, men at forholdet i den pågældende sag ikke lå ud over, hvad der måtte kunne forventes set i forhold til tilsvarende ejendomme.

4. Gulve isoleringsforhold

Klager har anmeldt, at der mangler isolering af krybekælder.

I forbindelse med besigtigelsen anviser klager værelse mod syd. Klager har forud for besøget fjernet klikgulvet, fordi klager har planer om udskiftning heraf, som det fremgår af anmeldelsen til selskabet.

Klager havde ligeledes skåret et hul i den oprindelige gulvkonstruktion, der er udført som fyrretræs gulv på strøkonstruktionen med ventileret hulrum på jord.

Konsulenten bemærker der ikke er noget usædvanligt i konstruktionen, som er sædvanlig og tidstypisk ejendommens alder taget i betragtning.

Der kunne heller ikke konstateres nogen skader, herunder nedbrud eller måles forhøjet fugt i strøkonstruktionen.

Klagers advokat henviser i sin klage til Nævnet til, at klagers rådgiver ([rådgivningsfirma]) har målt fugt i forbindelse med deres målinger. Målingerne ses dog at være udført direkte på terrænnet/jordlaget nedenunder den ventilerede strøkonstruktionen. Der er således ikke noget mærkeligt i, at der kan måles fugt der, som selvsagt ikke i sig selv statuere skade på bygningens gulvkonstruktion.

Det fremgår uddybende af mail mellem klager og dennes advokat, som er fremlagt her i forbindelse med ankenævns sagen, at der er udført støbte gulve i bryggers, bad, entre, køkken og stue. I den forbindelse er klager utilfreds med, at gulvkonstruktionen skulle være ældre end anført af sælger i forbindelse med salget, samt at klager vurdere det ikke udført iht. oplysninger i energimærket.

Forsikringen dækker ikke iht. oplysninger i energimærket, eller at konstruktioner er udført anderledes, end hvad klager forventer.

Det er fortsat selskabets opfattelse, at klager ikke har godtgjort skader iht. betingelsernes pkt. 3.1. og 3.5., der er en forudsætning for dækning under ejerskifteforsikringen.

5. Vægge isoleringsforhold (entre, bad og bryggers)

Anmeldelsen vedrører manglende isolering af vægge i entre, bad og bryggers.

Det fremgår uddybende af gennemgangsnotat fra klagers rådgiver ([rådgivningsfirma]), at væggene i de pågældende rum fremstår uden indvendig efterisolering. Hvor det i energimærket er anført en indvendig påføring med 100 mm mineraluld.

Konsulenten anfører på baggrund af besigtigelsen, at der er tale om den oprindelige konstruktion fra opførelsen. Der er ikke noget usædvanligt i, at ejendommen i sin tid er udført med uisolert hulmur, hvor murstenene indvendigt er pudset.

Der kan i forbindelse med efterfølgende energirenoveringer være hulumrisoleret, ligesom det heller ikke er usædvanligt at udføre indvendig efterisolering med forsatsvægge.

At der i de pågældende rum ikke er udført en sådan energirenovering med isolerede forsatsvægge udgør dog ikke en skade under ejerskifteforsikringen.

Efter selskabets opfattelse er dette forhold, ligesom ovennævnte forhold 4, nærmere et spørgsmål om, at klagers forventninger til ejendommen og dens konstruktioner ikke er blevet indfriet. Dette er dog ikke en del af forsikringens dækningsomfang.

7. Vindplader

Forholdet fremgår ikke af klagers skadeanmeldelse til selskabet, ligesom klager i øvrigt heller ikke tidligere har givet udtryk for, at det er noget der forventes behandlet af forsikringen.

Selskabets besigtigelseskonsulent har derfor af naturlige årsager heller ikke haft anledning til at gennemgå dette ved sin besigtigelse.

Klagers advokat har fremlagt et overslag, der ses at indeholde en post, hvor der nævnes etablering af vindbræt. Vi formoder det er årsagen til at klagers advokat har valgt at medtage det i Ankenævns sagen.

Et vindbræt har som navnet antyder alene til formål at hindre, at der i vinterhalvåret, ved bestemte vindforhold, kan trænge kold luft ind i den yderste del af loftsisoleringen i etageadskillelsen.

Konsulenten oplyser i den forbindelse også, at der ikke noget usædvanligt i, der ikke er udført vindbræt i ejendommen. Det får først for alvor sin udbredelse i slutningen af 1970'erne og starten af 1980'erne.

At der eventuelt ikke er udført vindbræt, udgør ikke i sig selv en skade på bygningen, ligesom forholdet erfaringsmæssigt heller ikke medfører nogen skaderisiko for bygningen.

Der henvises endvidere til Ankenævnets kendelse nr. 93.818. Sagen vedrørte en ejendom fra 1977, hvor klagen ligeledes vedrørte at der ikke var udført vindbræt. Nævnet fandt, at manglende vindbræt ikke i sig selv udgjorde et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder, således at ejerskifteforsikringens skadebegreb kan siges at være opfyldt.

3. Afsluttende bemærkninger

Det er selskabets opfattelse, at forhold 1,2,4-6 ikke opfylder forsikringens skadebegreb iht. betingelsernes pkt. 3.1. og 3.5.

For så vidt angår forhold 3, så vil de tre hanebånd, der er konstateret svækket, naturligvis være at betragte som en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Klager har imidlertid ikke godtgjort, at en udbedring af forholdet, som anvist af konsulenten, vil overstige 5.000 kr. der udgør klagers selvrisiko.

Det af klagers advokat fremlagte overslag på ombygning er ikke udtryk for skadeudbedring, men udgør derimod en ændring af ejendommens oprindelige og tidstypiske konstruktioner."

Klagerens advokat har i brev af 14/6 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Ad blottet forsyningskabel

Forsikringen har afvist, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Ankenævnet skal her tage stilling til, hvorledes forsikringsbetingelserne skal fortolkes. Da et forsyningskabel er en fast bestanddel af en ejendom, må dette forhold høre under ejerskifteforsikringen.

Endvidere fremgår det af forsikringsvilkårene, at lovliggørelse af installationer dækkes af forsikringen. Da et blotlagt forsyningskabel er i strid med gældende normer og regler for installationer, herunder bl.a. stærkstrømsbekendtgørelsen, er der tale om en dækningsberettiget skade.

Ad manglende dampspærre

I forsikringens besvarelse henvises der til, at det på opførelsestidspunktet for ejendommen ikke var et krav, at der blev etableret dampspærre i loftrum.

Manglende dampspærre medfører imidlertid betydelig risiko for skader på ejendommen, ligesom forholdet ikke er nævnt i tilstandsrapporten, og forsikringstager var derfor ikke gjort bekendt med forholdet ved køb af ejendommen.

Dertil kommer, at der ikke kan findes bygningsreglementer for så mange år tilbage, hvorfor forsikringstager ikke har mulighed for at sandsynliggøre, hvilke krav der var til bebyggelsen på daværende tidspunkt.

Endvidere bemærkes det, at det ikke nødvendigvis er afgørende, hvornår selve ejendommen er opført, medmindre det med sikkerhed kan antages, at ejendommen stadig står fuldkommen i sin oprindelige stand. Det bestrides, at ejendommen fremstår i oprindelig stand, og det må således også have betydning, om gældende bygningsregler er overholdt ved løbende istandsættelse, renovering og ombygning af ejendommen. Af tilstandsrapporten fremgår det, at man bl.a. ikke har kunne få oplyst, hvornår tagbelægningen er fra. Endvidere fremgår det af BBR, at ejendommen er ombygget i 1964 (**bilag 9**), hvorfor det bestrides, at det alene er gældende regler på opførelsestidspunktet, som har betydning for vurdering af, om der er tale om en dækningsberettiget skade.

Det faktum, at der *ikke* er etableret fornøden dampspærre sammenholdt med det faktum, at der er manglende ventilation langs tagfod, medfører en betydelig risiko for opfugtning af tagrum, hvilket den bygningssagkyndige også har udtalt i rapporten som er fremlagt som **bilag 2**.

Forsikringen anfører, at det ikke er nødvendigt med dampspærre ved efterisolering med papiruld. Dette bestrides i sin helhed, idet synspunktet alene er relevant, hvis der er tale om lufttæt loft, som f.eks. fremstår pudset, uden revner eller lignende. Loftet på forsikringstagerens ejendom består alene af ét lag brædder, hvorfor loftet på ingen måde er lufttæt, og derfor er dampspærre en nødvendighed. Som dokumentation vedlægges som **bilag 10** 'Efterisolering af loft' fra Videncenter for Energibesparelser i bygninger. Af dokumentet fremgår det, at dampspærre alene kan undværes, såfremt, der er tale om *'intakt pudset loft eller en fuldspartlet gipspladebeklædning'*, hvilket som anført ikke er tilfældet på forsikringstagerens ejendom.

Det af Forsikringen fremlagte **bilag D** er for så vidt enig i ovenstående betragtning, idet følgende fremgår af bilaget:

'For at sikre bygningen mod skadelig akkumulering af fugt som følge af fugttransport fra inde-luften, skal den varme side af konstruktionen være lufttæt (med fokus på samlinger) samt mere diffusionstæt end den kolde side af konstruktionen'.

Forsikringens påstand om, at dampspærre kan undværes, giver altså alene mening, når der er tale om et lufttæt loft, hvilket ikke er tilfældet på forsikringstagerens ejendom.

Der er således betydelig risiko for opfugtning af tagrummet, og forsikringstager har ikke været bekendt med denne risiko ved køb af ejendommen, idet forholdet ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Manglende dampspærre er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning, hvorfor forsikringen skal anerkende at dække etablering af dampspærre på ejendommen.

Ad skadedyrangreb på spær

Det er ubestridt, at der er tale om en skade fsva. borebilleangrebene på ejendommens spær. Forsikringen har også anerkendt dette.

Skaden er ikke anført i tilstandsrapporten, hvorfor forsikringstageren har været fuldkommen ubekendt med denne skade.

Der er imidlertid stor uenighed omkring skadens beløbsmæssige omfang, idet forsikringen mener, at en udbedring af de ramte spær ligger under selvriskobeløbet, mens forsikringstager har indhentet tilbud på udbedring af skaden pålydende 25.030 kr. Det er uden betydning, at prisoverslaget er en del af et samlet tilbud, idet der er medtaget én specifik post med overslag på udbedring af borebilleskader på ejendommens spær. At prisoverslaget for udbedring af borebilleangreb på spær er en del af et samlet tilbud for udbedring af ejendommen medfører tværtimod, at prisoverslaget må forventes at være billigere, end hvis skaden skulle udbedres særskilt. På denne baggrund forekommer det usandsynligt, at der kan være en så voldsom forskel i vurderingen af udbedringsomkostningerne. Dertil kommer at forsikringstager både har en byggesagkyndig rapport OG et prisoverslag fra en håndværker, som begge dokumenterer, at der er tale om et borebilleangreb af en sådan karakter, at udbedring er påkrævet, ligesom omkostningerne til udbedring i al væsentlighed vil overstige selvriskobeløbet. Forsikringstager har herefter dokumenteret, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Ved den fremlagte rapport i sagens **bilag 2, side 5, billede nr. 2**, er det tydeligt dokumenteret ved de vedlagte billeder, at der under ingen omstændigheder er tale om et mindre angreb uden betydning. På billedmaterialet ses spærerne tydeligt forringede og nedbrudte, hvilket medfører en betydelig risiko for skade på konstruktionerne. Forholdet er omfattet af forsikringens dækning i henhold til forsikringsvilkårene. Forsikringens fremlagte rapport afspejler derfor på ingen måde de aktuelle forhold i ejendommen.

Forsikringstager oplyser i øvrigt, at han ved overtagelse af ejendommen og konstatering af skaderne selv har kunne følge med i, at der var aktive borebiller i spær, og at han selv gik flere timer om dagen og slog borebillerne ihjel.

Ifølge forsikringsvilkårene dækkes 'udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.'

Ved 'skade' forstås ifølge forsikringsbetingelserne bl.a. 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. Det er ved bilag 2 helt tydeligt dokumenteret, at spær i tagkonstruktionen både er væsentligt svækkede og ødelagte. Da ejendommens spær en væsentlig funktion og betydning for ejendommen, er det usandsynligt, at udbedring kan ske for beløb under selvriskobeløbet. Erfaringsmæssigt kan spær i en sådan stand som dokumenteret, ikke udbedres ved mindre tiltag. Forsikringsselskabet har ikke dokumenteret eller sandsynliggjort, at en udbedring under selvriskobeløbet er en reel mulighed.

Ad manglende isolering af gulve

Af det fremlagte bilag 2, side 4, fremgår det, at der er målt et fugtniveau på 999 svarende til et kraftigt forhøjet fugtniveau i gulvkonstruktionen. Endvidere fremgår det, at gulvene er uden isolering. Det målte fugtniveau indikerer, at der er vådt i gulvkonstruktionen, hvorfor der er tale om en

reel fugtskade, ligesom der utvivlsomt foreligger en betydelig og nærliggende risiko for, at skaden over tid udvikler sig i form af skimmelsvamp.

Da der er tale om en reel og dokumenteret fugtskade med nærliggende risiko for yderligere følgeskader, er det forsikringstagers helt klare opfattelse, at forsikringen skal anerkende dækning i henhold til forsikringsvilkårenes pkt. 3.1., hvorefter forsikringen dækker aktuelle skader og forhold med nærliggende risiko for skader. Ved skade forstås bl.a. brug, lækage, ødelæggelse eller andre forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed. Et så forhøjet fugtniveau i gulvkonstruktionen må i høj grad vurderes at være en aktuel skade, eller som minimum et forhold der medfører betydelig risiko for skade og nedsættelse af bygningens værdi og brugbarhed.

Af salgsoptillingen i sagens **bilag A**, fremgår det i øvrigt, at der er 300 mm isolering i ejendommens gulve, hvilket har vist sig at være faktisk forkert. Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten, hvorfor forsikringstager ikke har været bekendt med den forhøjede fugt i gulvkonstruktionen, eller den betydelige risiko for fugtskader, skimmelsvamp m.v. Forholdene i gulvkonstruktionerne er ikke et forhold, som forsikringstager kunne have opdaget ved sin almindelige undersøgelsespligt, idet forholdene først er konstateret ved destruktive indgreb. Da forholdet ikke er nævnt i tilstandsrapporten er der tale om en skjult mangel ved ejendommen, som ejerskifteforsikringen er forpligtet til at dække.

Af salgsoptillingen i sagens **bilag A** ses det tydeligt, at der er tale om nyere gulve i ejendommen, hvorfor det må antages, at gulvene er lagt i nyere tid. Der er under ingen omstændigheder tale om hverken gamle nedslidte gulve, eller i øvrigt originale gulve eller lignende. Den manglende isolering af gulvene lever derfor ikke op til nugældende regler og bygningsreglement, hvorefter 300 mm isolering er påkrævet.

Der henvises i øvrigt til **bilag 5**, som indeholder dokumentation for foretagne boreprøver i alle rum, og hvor det bemærkes, at bl.a. to værelser er med uisoleret krybekælder under, hvilket er i strid med gældende bygningsregler.

Som anført af forsikringstager i **bilag 5**, er der konstateret bænkebidere under klikgulv i entre, hvilket formentlig skyldes det forhøjede fugtniveau i gulvkonstruktionen.

Ad vindplader:

Forsikringen har i dennes indlæg anført, at vindplader kun bruges til at forhindre kold luft i at komme i isoleringen. Dette bestrides i sin helhed. Vindplader bruges ligeledes til at sikre korrekt ventilation i tagrummet, og vindpladerne har altså mere end en funktion. Manglende vindplader medfører betydelig risiko for opfugtning af bygningen. Der henvises til indholdet af bilag 9, som tillige dokumenterer, at vindplader er af væsentlig betydning for ventilation af tagrummet.

De manglende vindplader er herefter en mangel ved ejendommen, som forsikringstageren ikke var bekendt med ved køb af ejendommen. Der er således både tale om 'manglende bygningsdele', jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 samt fysiske forhold ved bygningen, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, ligesom der er en betydelig og nærliggende risiko for opfugtning af bygningen. Der er herefter tale om et dækningsberettiget forhold, som forsikringen skal anerkende at dække, jf. forsikringsbetingelserne.

I øvrigt fastholdes det tidligere anførte."

Selskabet har i brev af 28/6 2021 til nævnet bl.a. anført:

"1. Forsyningskabel

Klagers advokats bemærkninger giver ikke anledning til yderligere, end hvad der allerede er anført af selskabet i indlæg af 25. maj 2021.

2. Dampspærre i loftrum

Klager har som tidligere oplyst tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning, hvorfor det er en forudsætning for dækning, at skadebegreb er opfyldt jf. betingelsernes pkt. 3.1. og 3.5.

Det er som tidligere anført som sagt ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at der ikke er udført dampspærre jf. Ankenævnets kendelse 88.561.

For så vidt angår efterisoleringen med papiruld, har selskabet blot anført, at det er et fornuftigt valg til efterisolering, idet papiruld i sig selv er fugttransporterende og optager og afgiver fugt uden at det går ud over isoleringsevnen.

Der er efter selskabets opfattelse centralt for sagen, at der hverken er set eller forevist aktuelle skader, ligesom der heller ikke er nogen indikationer på ophobning af fugt i tagrummet, derimod viser fugtmålingerne netop ikke et fugtniveau ud over det sædvanlige.

Det er således fortsat selskabets opfattelse, at forsikringens skadebegreb ikke er opfyldt.

3. Spær (skadedyr)

På baggrund af besigtigelsen er der fundet behov for forstærkning af tre hanebånd, som kan udføres ved at laske på begge sider af de pågældende hanebånd.

Som tidligere anført indeholder det overslag klager har fremlagt på 25.030 kr. + moms ikke alene en reparation/udbedring, men tillige en ikke nærmere angivet udgift til undersøgelse.

Selskabet finder det ikke godtgjort, at der er behov for yderligere undersøgelse, eller at der rent faktisk er afholdt sådanne udgifter til undersøgelse. Forsikringens dækning forudsætter der er tale om rimelige og nødvendige udgifter til konstatering og afdækning af et dækningsberettiget forhold jf. betingelsernes pkt. 3.6.2.

Selskabet må dermed fortsat opfordre klager til at indhente et konkret tilbud, såfremt man mener selve udbedringen med laskning skulle overstige selvriskoen på 5.000 kr.

Herudover fastholder selskabet det i indlægget anførte i sin helhed.

4. Gulve isoleringsforhold

Selskabet må igen påpege, at i og med der er tegnet basisdækning er det centrale, hvorvidt forsikringens skadebegreb kan siges at være opfyldt jf. betingelsernes pkt. 3.1. og 3.5.

Der er ikke konstateret nogen skader ved gulvkonstruktionen, herunder nedbrud eller forhøjet fugt i strøkonstruktionen. Opbygningen er desuden sædvanlig og tidstypisk ejendommens alder taget i betragtning.

De målinger klagers advokat hæfter sig ved, ses som tidligere nævnt ikke at være udført i gulv/strøkonstruktionen, men altså derimod direkte på terrænet/jordlaget, der ligger nedenunder. Målingen siger således intet om gulvkonstruktionen eller i øvrigt bygningen.

Det er fortsat selskabets opfattelse, at klager ikke har godtgjort skader vedrørende gulvkonstruktionen.

5. Vægge isoleringsforhold (entre, bad og bryggers)

Klagers advokat har ikke anført yderligere bemærkninger til dette forhold.

7. Vindplader

Selskabet er ikke klar over, hvad klagers advokat mener med, at vindpladerne skulle sikre ventilation.

Når det så er sagt finder selskabet det fortsat ikke godtgjort, at den omstændighed at der ikke er udført vindplader udgør en skade eller i øvrigt afviger fra andre tilsvarende ejendomme af samme alder og stand iht. betingelsernes pkt. 3.1.

Selskabet må således fastholde, at forholdet ikke opfylder skadebegrebet."

Klagerens advokat har i brev af 17/8 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Som supplerende bilag til sagen vedlægges opdateret prisoverslag på udbedring af forsikringstagers ejendom. Som det fremgår af det fremsendte bilag, er der mens nærværende sag har verseret sket en betydelig stigning i materialeudgifter, ligesom det helt generelt er blevet dyrere at antage håndværkere. På denne baggrund er det relevant for Ankenævnet at modtage et nyt og opdateres overslag på udbedring af ejendommen, således at udbedringsomkostningerne er udtryk for aktuelle forhold.

Tømreren, som har udarbejdet prisoverslaget, er for god ordens skyld blevet anmodet om at fremsende specifikation på, hvor stor en del af overslaget fsva. skader på spær der vedrører selve udbedringsarbejdet, idet det dog fastholdes på vegne af forsikringstager, at hele den anførte udgift er rimelig og nødvendig for udbedringsarbejdet. Det er en naturlig del af afdækningen af skadesomfang, at skaden besigtiges, og at der udarbejdes rapport for derved at afklare, at skaden udbedres på fornøden og korrekt vis.

Tømreren har meddelt, at han vender tilbage hurtigst muligt, og der anmodes om, at Ankenævnet afventer dette bilag, før der træffes afgørelse i sagen."

Klagerens advokat har i kommentar af 6/9 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Der er d.d. uploadet specificeret prisoverslag vedrørende udbedring af spær/borebilleangreb. Som det fremgår af bilaget er det herved dokumenteret, at selve udbedringsudgifterne væsentligt overstiger selvriskobeløbet, som allerede anført af forsikringstageren i de indleverede skrivelser. Det anses for dokumenteret, at forsikringen er forpligtet til at dække denne skade i henhold til forsikringsvilkårene, idet der er tale om en dækningsberettiget skade, som forsikringen også allerede har anerkendt."

Ankenævnet for Forsikring

13.

96817

Selskabet har i brev af 13/10 2021 til nævnet bl.a. anført:

"DBF har afvist dækning for udbedring af 3 spær med svækket bæreevne efter borebilleangreb, da udbedringen – hvor spærerne forstærkes ved pålaskning af spærtræ – ikke overstiger kr. 5.000,00 jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.12.

Klagers advokat har fremlagt revideret prisoverslag af den 12. august 2021 (over bl.a. reparation af spær) og tilhørende udspecificering af reparationsomkostninger af den 6. september 2021 fra klagers håndværker, ... på i alt kr. 16.875,00 samt forudgående mailkorrespondance mellem klager og [tømrer- og snedkermester].

DBF er ikke forpligtiget til at opføre større erstatning, end hvad der kræves for at forstærke de 3 svækkede spær jf. princippet i forsikringsaftalelovens § 39, stk. 1.

Forstærkning af spærerne kan ifølge selskabets besigtigelseskonsulent ske ved pålaskning af spærtræ 125x45 på siden af de eksisterende spær/hanebånd med mellemliggende bulldogskiver, som fastgøres med franske skruer eller gevindstænger og bolte. Mail af den 13. oktober 2021 fra besigtigelseskonsulenten fremlægges som **bilag J**.

Da erstatningen fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede ved brug af samme byggemåde og på samme sted jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5.2, er DBF ikke forpligtet til at opføre erstatningen på baggrund af [tømrer- og snedkermesters] – grundet aktuelle materialefordrydelser – reviderede prisoverslag af en i øvrigt dyrere udbedringsmetode end den af DBF's besigtigelseskonsulent anviste.

At klager den 13. juli 2021 – efter opfordring fra sin advokat – i øvrigt instruerede [tømrer- og snedkermester] i at anføre overslagsprisen for udbedring af spærerne så højt som muligt (bilag 13), kan ikke føre til andet resultat."

Klagerens advokat har i kommentar af 21/10 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Under henvisning til Selskabets seneste høringssvar med bilag J kan det supplerende oplyses, at bilag J er en udtalelse fra en i selskabet ansat person, der derfor varetager Selskabets interesser, hvorfor overslaget på udbedring ikke afspejler den reelle udgift til udbedringen. Det fastholdes, at det fremlagte bilag 13 er dokumentation for reelle udgifter til udbedring af skaderne ved en neutral og udenforstående håndværker, ligesom bilaget afspejler udbedringsomkostningerne henset til de nuværende håndværks- og materialepriser, som overslaget i bilag J ingenlunde ses at tage højde for."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 18/2 2020 fremgår bl.a.:

"Sælgers oplysninger om ejendommen

...

1.3 Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne?

Hvis ja, hvilke og hvornår?

Gennemrenoveret i 2016 – alt i el nyt, varmepumpe, radiatorer, nyt køkken, nyt badeværelse, nye vinduer/døre, top isoleret loft/gulv/hulmur/indv. 100 mm/kloakker nye."

Af salgsopstilling af 18/2 2020 fremgår bl.a.:

"Tæt på ... i ... sælges dette totalt moderniseret og indflytnings klar landhus, meget lav varmeudgift beregnet i følge energimærke til kr. 5.551,- pr. år., huset har helt nyt centralvarmeanlæg med ny luft til vand varmepumpe, nye elinstallationer, hulumurs isoleret og 300 mm isolering i gulve. Huset indh. entre, nyt badeværelse med forsænket håndvask med skabe under, toilet og bruseniche, stor vinkelopholdsstue med brændeovn, 2 pæne soveværelser, nyt køkken/alrum med udgang til haven, hvor der er udsigt ud over det åbne landskab, Bryggers med køkkenbord og varmeinstallationer"

Af rapport af 11/8 2020 fra et rådgivningsfirma rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"Besigtigelse og kommentarer til rapporter (opsummering)

Tagkonstruktion (fra loftrum)

Der ses en del borebille-huller i tagspær samt hanebånd. (Der er risiko for yderligere skadesudvikling). Det ses også i boligarealet.

Der ses nedbrydning i spærrender og hanebånd flere steder.

Der ses manglende ventilation langs tagfod (granulat isolering er ligget op ad underside tag) (Manglende ventilation kan lede til opfugtning af tagrum)

Der ses blokeret ventilations-spalte ved rygning (den er stoppet med plast/isolering) (Manglende ventilation kan lede til opfugtning af tagrum)

Ovenstående forhold vurderes typisk at være beskrevet i **tilstandsrapporten**, da de erfaringsmæssigt medfører funktionssvigt samt skade på andre bygningsdele.

Gulvkonstruktion/konstruktion mod terræn i værelser

Der er ved besigtigelsen adgang til konstruktion gennem hul skåret af ejer. Gulvkonstruktion som er udført som ventileret hulrum er IKKE isoleret. Det vurderes ikke at der under terrændæk (grusdæk) IKKE er udført kapilarbrydende lag/isolering.

Gulvkonstruktion i stue/køkken mm.

Ud fra besigtigelse skønnes konstruktion at være som støbt terrændæk – det kan ved besigtigelsen ikke verificeres hvorvidt der under beton forefindes isolering.

Det vurderes at **energimærket** således er beregnet udfor forkerte forudsætninger (det nævnes i afsnit om gulve at konstruktions- og isoleringsforhold er baseret på ejers oplysninger, dog nævnes i supplerende kommentarer at isoleringstykkelser er målt på stedet eller vurderet ud fra pågældende bygningsreglement ved opførelsen)

Ydervægge.

Der kan ved besigtigelsen konstateres at flere vægge fremstår som skalmur uden indvendig efterisolering. Der er i energimærket anført en indvendig påføring med 100mm mineraluld.

Det vurderes at **energimærket** således er beregnet udfor forkerte forudsætninger (det nævnes i afsnit om ydervægge at konstruktions- og isoleringsforhold er baseret på ejers oplysninger, dog nævnes i supplerende kommentarer at isoleringstykkelse er målt på stedet eller vurderet ud fra pågældende bygningsreglement ved opførelsen)

Vinduer

Vinduer er beskrevet som 'energiruder', dog ses vinduer mod forhåbe dateret 1976. Der er snarere tale om termoruder, da energiruder ikke blev markedsført før sidst i 90'erne ...

Det vurderes at **energimærket** således er beregnet udfor forkerte forudsætninger

Kabler i terræn

Kabler i terræn er ikke nedgravet/afskærmet i forsvarlig dybde, med risiko for følgeskader

Samlet vurdering

Det min vurdering at ovenstående forhold samlet set stiller køber (ejer) i en ærgerlig situation.

Der må således forventes en del udbedringer i spær/lægte konstruktion ved kommende udskiftning af tagplader (pladerne var dog nævnt i tilstandsrapporten, så skal naturligvis ikke medtages i dette notat).

Herudover skal det tilsikres at den nuværende isolering tilpasses en fugt-teknisk forsvarlig løsning.

Isoleringsmæssigt er huset ikke som beskrevet, og det er ikke fugtteknisk forsvarligt at isolere i gulvet under værelser (til niveau beskrevet i energimærkningen) uden væsentlige konstruktionsmæssige ændringer.

Herudover er der flere ydervægge som ikke er som beskrevet.

Et forsigtigt pris-estimat på udbedring vil være 150.000-200.000

Målinger

Fugtmåling i terræn under gulv i værelse Konstruktion vurderes at være uden kapilarbrydende lag/isolering.



Fugtmålinger
PROTIMETER 2

Fugtmålinger er udført med Protimeter 2

Måling af/på beton og murværk:

0 – 170 = normalt fugtniveau

170 – 200 = forhøjet fugtniveau

200 – 400 = meget forhøjet fugtniveau

400 – 600 = væsentligt forhøjet fugtniveau

600 – 999 = kraftigt forhøjet fugtniveau, (vådt)

...

'Nyt' Terrændæk

Tolerance afvigelser overfor forventelig ved nye terrændæk.

Der måles ca. 17mm over 2000mm.

Når man ikke kan støbe et lige dæk, har man så husket at isolere forskriftsmæssigt??"

Af selskabets besigtigelsesnotat af 2/9 2020 fremgår bl.a.:

"BESKRIVELSE/ÅRSAG/KONKLUSION:

Spær skader (borebiller)

Der ses mod nord lem i gavl med indgang til loftrum over boligen (litra a).

Tagbelægning udført med bølgeeternit på oprindelig spærkonstruktion, Spær ses stedvist repareret, og der er indblæst isolering af papirs granulat.

Her ses skader efter borebiller ved 3 hanebånd centralt i tagrum. Der kan ikke drysses boremel ud ved slag på spær. Der kan ikke måles fugt i spær ved anmeldte forhold. Ref måling i spær ved skorsten viser tørt.

Det er normalt der kan ses tegn på borebiller i en sådan ældre ejendom. Der vurderes dog ikke aktivt angreb af borebiller, da der ikke ses boremel og heller ikke måles forhøjet fugt i tagrum. De tre hanebånd centralt i tagrum vurderes at være med nedsat bæreevne.

UDBEDRING

Beskrivelse af udbedring af det skadede og evt. følgeskader:

Udbedring vil bestå i forstærkning ved laskning af spær, der ikke vurderes at overstige 5.000 kr."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 27/9 2020 fremgår bl.a.:

"BESKRIVELSE/ÅRSAG/KONKLUSION:

Krybbe kælder under gulve i værelser mod syd

Ejendommen er bygget i 1858.

Forsikringstager viser mig værelserne mod syd i litra a, hvor klikgulv ses fjernet i 1 værelse mod syd af forsikringstager. Der ses opskåret i det oprindelige fyrretræsgulv i værelse midt på.

Gulvkonstruktionen er klikgulv, oprindelige fyrretræsgulve, strøer med ventileret hulrum på jord. Gulvkonstruktionen fremstår alderen taget i betragtning pæn.

Udvendig ses ventilationsrist mod sydøst og sydvest.

Konstruktionen er normal for bygninger af denne alder. Her ses ingen tegn på skader i konstruktionen som er ca. 160 år. Der vurderes heller ikke risiko for skader da der ikke kan måles forhøjet fugt.

Forsikringstager gør opmærksom på, at han skulle være oplyst ved hussalg, at der er støbte gulve over alt i huset.

UDBEDRING

Beskrivelse af udbedring af det skadede og evt. følgeskader:

Vurdere ikke vi skal ind i de anmeldte forhold. Her er tale om bristede forventninger."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 27/9 2020 fremgår bl.a.:

"BESKRIVELSE/ÅRSAG/KONKLUSION:

Isolering vægge i bryggers, entre og bad

Bryggers ligger mod vest, entre og bad mod øst. Vægge er udført med skalmur, mursten , isolering, mursten der indvendigt er pudset.

Konstruktionen er tidstypisk og sædvanlig i forhold til ejendommens alder.

Forsikringstager oplyser at der ved hussalg er oplyst der skulle være indvendige isoleret vægge alle steder i litra a, i henhold til energimærkningen.

Sådanne ældre ejendomme er ikke opført velisoleret, derfor foretages ofte efterisolering, der ofte laves inde fra med isolerede forsatsvægge.

At der ikke er udført indvendig efterisolering af de pågældende vægge adskiller sig heller ikke fra andre ejendomme fra 1853. Her ses ingen skader på vægge.

UDBEDRING:

Beskrivelse af udbedring af det skadede og evt. følgeskader:

Vurdere ikke vi skal ind i de anmeldte forhold. Her er tale om bristede forventninger."

Nævnet har modtaget overslag af 24/2 2021 vedrørende ombygning fra en tømrer- og snedkermester. Af overslaget fremgår bl.a.:

"Pos. 4 Reparation af spær – her afsættes til rapport for skadedyr og tages forbehold for den ikke er udført endnu

1 stk.

25.030,00"

Nævnet har modtaget billeder fra boreprøver. Af klagerens mail af 24/2 2021 fremgår bl.a.:

"Så er der billeder af boreprøverne.

Jeg valgte ikke at få gulvene termograferet, da man ikke ud fra billederne ville kunne konstatere om der var lagt nok isolering i, men blot ville kunne se om det var lagt i et jævnt lag.

Det er oplyst at gulve er isoleret med 300 mm isolering. Jeg har foretaget boreprøver enten i fugerne imellem fliserne, eller ved at fjerne klikgulv inden. Følgende er konstateret ved boring gennem betondækket:

Bryggers: Cirka 100 mm isolering

Bad: Cirka 100 mm isolering

Entre: Ingen isolering

Køkken: Cirka 100 mm isolering

Stue: Cirka 200 mm isolering

Derudover er der de to værelser med uisolert krybekælder under.

Konklusionen er at der i alle gulve, i alle rum, ikke er isoleret som oplyst i energimærke rapporten, samt i sælger oplysningerne i tilstandsrapporten. Desuden kan man ud fra billederne se, at betondækket i alle rum undtaget stuen, er væsentligt ældre end oplyst.

Der er i det uisolerede gulv i entreen konstateret bænkebidere under klikgulv (tænker det er pga. fugten)."

Af mail af 12/8 2021 fra en tømrer- og snedkermester fremgår bl.a.:

"Vedhæftet nyt rev. overslag. Da der ikke er noget projekt og vi ikke har kendskab til hvornår det skal udføres er priserne stadig meget let påvirkelige. Vi kan ikke holde vores priser med leverandørerne længere end 8 dage ad gangen så har de mulighed for at hæve prisen efter 8 dage.

Vedr. punkt 4; Reparation af spær – her afsættes til rapport for skadedyr og tages forbehold for den ikke er udført endnu

Her er afsat penge til:

- professionelt skadeservice. Fotorapport, målinger samt beskrivelse af omfanget og udbedrings beskrivelse
- sprøjte behandling af Eksist. spær med ex. Prottox
- Forstærkning af spær 3-4 spær
- Udlusning af 3-4 spær

Forbehold for endelig skadesrapport"

Nævnet har modtaget revideret overslag af 12/8 2021 vedrørende ombygning fra en tømrer- og snedkermester. Af overslaget fremgår bl.a.:

"Pos. 4 Reparation af spær – her afsættes til rapport for skadedyr og tages forbehold for den ikke er udført endnu

Ankenævnet for Forsikring

19.

96817

1 stk.
30.280,00"

Af mail af 6/9 2021 fra en tømrer- og snedkermester fremgår bl.a.:

"Pos. 4

Reparation af spær – her afsættes til rapport for skadedyr og tages forbehold for den ikke er udført endnu	30.280,- ex moms.
Heraf afsat til reparation af spær	13.500,- ex moms
Heraf afsat til Rapport/undersøgelse	16.780,- ex moms"

Af mail af 13/10 2021 fra selskabets besigtigelseskonsulent fremgår bl.a.:

"Jeg mener en udbedring vil være som følger:
På laskning af spærtræ 125x45 på siden af 3 eks spær / hanebånd
mellemliggende bulldogsiver
Fastgørelse med franske skruer eller gevindstænger og bolte

Arbejdsløn (1 dag)	4.000.-
Materialer ca.	1.000.-
Ca. i alt inkl. moms	5.000.-"

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"2. Forsikringens dækningsomfang

...

2.2

Forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold som ikke er omfattet af huseftersynet, for eksempel indretninger uden for selve bygningen, såsom vandstik, omfangsdræn, faskiner og kloak-anlæg. Forhold uden for bygningerne er ikke omfattet af forsikringen.

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.

...

3.3

Forsikringen dækker:

udbedring af manglende eller nedsat funktion af elinstallationer i eller på de forsikrede bygninger.

lovliggørelse af elinstallationer i eller på de forsikrede bygninger, såfremt disse var ulovlige på udførelses-/opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet.

...

3.5

Dækningen er betinget af:

at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og

at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

3.6.2

Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold. Dækning forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringsselskabet.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

...

4.11

Forsikringstagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten.

4.12

Forhold under 5.000 kr.

5. Erstatningsberegning

5.1

Erstatningen beregnes som nyværdierstatning.

5.2

Erstatningen fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede ved brug af samme byggemåde og på samme sted."

Nævnet har fået forelagt fotos.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1853 og ombygget i 1964 og 2016. Klageren overtog ejendommen den 14/3 2020 og anmeldte den 16/8 2020 en række fejl og mangler ved ejendommen. Klageren kræver, at selskabet anerkender, at der er dækning for nedenfor anførte forhold 1-6.

Af rapport af 11/8 2020 fra et rådgivningsfirma rekvireret af klageren fremgår det, at "Tagkonstruktion (fra loftrum). Der ses en del borebille-huller i tagspær samt hanebånd. (Der er risiko for yderligere skadesudvikling). Det ses også i boligarealet. Der ses nedbrydning i spærrende og hanebånd flere steder. Der ses manglende ventilation langs tagfod (granulat isolering der ligger op ad underside tag) (Manglende ventilation kan lede til opfugtning af tagrum) Der ses blokeret ventilations-spalte ved rygning (den er stoppet med plast/isolering) (Manglende ventilation kan lede til opfugtning af tagrum) Ovenstående forhold vurderes typisk at være beskrevet i tilstandsrapporten, da de erfaringsmæssigt medfører funktionssvigt samt skade på andre bygningsdele. Gulvkonstruktion/konstruktion mod terræn i værelser. Der er ved besigtigelsen adgang til konstruktion gennem hul skåret af ejer. Gulvkonstruktion som er udført som ventileret hulrum er IKKE isoleret. Det vurderes ikke at der under terrændæk (grusdæk) IKKE er udført kapillarbrydende lag/isolering. Gulvkonstruktion i stue/køkken mm. Ud fra besigtigelse skønnes konstruktion at være som støbt terrændæk – det kan ved besigtigelsen ikke verificeres hvorvidt der under beton forefindes isolering. Det vurderes at energimærket således er beregnet udfor forkerte forudsætninger (det nævnes i afsnit om gulve at konstruktions- og isoleringsforhold er baseret på ejers oplysninger, dog nævnes i supplerende kommentarer at isoleringstykkelser er målt på stedet eller vurderet ud fra pågældende bygningsreglement ved opførelsen) Ydervægge. Der kan ved besigtigelsen konstateres at flere vægge fremstår som skalmur uden indvendig efterisolering. Der er i energimærket anført en indvendig påføring med 100mm mineraluld. Det vurderes at energimærket således er beregnet udfor forkerte forudsætninger (det nævnes i

afsnit om ydervægge at konstruktions- og isoleringsforhold er baseret på ejers oplysninger, dog nævnes i supplerende kommentarer at isoleringstykkelser er målt på stedet eller vurderet ud fra pågældende bygningsreglement ved opførelsen) Vinduer. Vinduer er beskrevet som 'energiruder', dog ses vinduer mod forhave dateret 1976. Der er snarere tale om termoruder, da energiruder ikke blev markedsført før sidst i 90'erne ... Det vurderes at energimærket således er beregnet udfor forkerte forudsætninger. Kabler i terræn. Kabler i terræn er ikke nedgravet/afskærmet i forsvarlig dybde, med risiko for følgeskader". I rapporten vurderes det, at "ovenstående forhold samlet set stiller køber (ejer) i en ærgerlig situation. Der må således forventes en del udbedringer i spær/lægte konstruktion ved kommende udskiftning af tagplader (pladerne var dog nævnt i tilstandsrapporten, så skal naturligvis ikke medtages i dette notat). Herudover skal det tilsikres at den nuværende isolering tilpasses en fugt-teknisk forsvarlig løsning. Isoleringsmæssigt er huset ikke som beskrevet, og det er ikke fugtteknisk forsvarligt at isolere i gulvet under værelser (til niveau beskrevet i energimærkningen) uden væsentlige konstruktionsmæssige ændringer. Herudover er der flere ydervægge som ikke er som beskrevet. Et forsigtigt pris-estimat på udbedring vil være 150.000-200.000".

1. Blottet forsyningskabel

Klageren har anført, at da et forsyningskabel er en fast bestanddel af en ejendom, må dette forhold høre under ejerskifteforsikringen. Endvidere fremgår det af forsikringsbetingelserne, at lovliggørelse af installationer dækkes af forsikringen. Da et blotlagt forsyningskabel er i strid med gældende normer og regler for installationer, herunder blandt andet stærkstrømsbekendtgørelsen, er der tale om en dækningsberettigende skade.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, ligesom det bemærkes, at ejerskifteforsikringen er en bygningsforsikring, der således ikke dækker indretninger ude på grunden, jf. betingelsernes punkt 2.2.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning. Nævnet henviser til, at der er tale om forhold uden for den forsikrede byg-

ning, hvorfor der ikke er forsikringsdækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.3. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

2. Manglende dampspærre i loftrum

Klageren har anført, at manglende dampspærre i loftrummet medfører betydelig og forøget risiko for fugtskader, og at han ikke var bekendt med denne risiko ved køb af ejendommen, idet forholdet ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Han har også anført, at det faktum, at der ikke er etableret fornøden dampspærre sammenholdt med det faktum, at der er manglende ventilation langs tagfod, medfører en betydelig risiko for opfugtning af tagrum, hvilket den bygnings-sagkyndige også har udtalt i rapport af 11/8 2020.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at skadebegrebet ikke er opfyldt. Selskabet har anført, at den omstændighed, at ejendommen er udført uden dampspærre, ikke adskiller sig fra andre tilsvarende ejendomme af samme alder. Selskabet har også anført, at der hverken er set eller forevist aktuelle skader, ligesom der heller ikke er nogen indikationer på ophobning af fugt i tagrummet.

Nævnet bemærker, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Nævnet finder, at en manglende dampspærre ikke i sig selv indebærer, at forsikringens skadebegreb er opfyldt, jf. nævnets tidligere kendelse nr. 88561.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at den manglende dampspærre har medført skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Ligeledes har klageren ikke bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved ventilationen af tagrummet, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er konstateret skadelige opfugtninger i tagkonstruktionen eller tegn i øvrigt på uhensigtsmæssig kondensdannelse. Af selskabets besigtigelsesnotat af 2/9 2020 fremgår det, at der ikke er målt forhøjet fugt i tagrummet.

Rapport af 11/8 2020 kan ikke føre til andet resultat. Nævnet bemærker, at der alene er omtalt en mulig risiko for fugtophobning i tagkonstruktionen.

3. Skadedyrangreb på spær

Klageren har anmeldt borebilleangreb på ejendommens spær. Han har anført, at der er tale om en aktuel skade, der skal udbedres for 30.280 kr. eksklusive moms i henhold til revideret prisoverslag af 12/8 2021, som klageren har indhentet fra en tømrer. Han har endvidere anført, at hele den anførte udgift er rimelig og nødvendig for at udbedringsarbejdet kan udføres og afspejler udbedringsomkostningerne henset til de nuværende håndværks- og materialepriser. Det er en naturlig del af afdækningen af skadesomfang, at skaden besigtiges, og at der udarbejdes rapport for derved at sikre, at skaden udbedres på fornøden og korrekt vis.

Selskabet har afvist at yde dækning for udbedring af 3 spær med svækket bæreevne efter borebilleangreb, da udbedringsomkostningerne – hvor spærene forstærkes ved pålaskning af spærtræ – ikke overstiger 5.000 kr., jf. forsikringsbetingelsernes punkt. 4.12. Selskabet har anført, at da erstatningen fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede ved brug af samme byggemåde og på samme sted, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5.2, er selskabet ikke forpligtet til at opgøre erstatningen på baggrund af tømrer- og snedkermesterens reviderede prisoverslag af en i øvrigt dyrere udbedringsmetode end den af selskabets besigtigelseskonsulent anviste.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 2/9 2020 fremgår det, at "Spær ses stedvist repareret, og der er indblæst isolering af papirs granulat. Her ses skader efter borebiller ved 3 hanebånd centralt i tagrum. Der kan ikke drysses boremel ud ved slag på spær. Der kan ikke måles fugt i spær ved anmeldte forhold. Ref måling i spær ved skorsten viser tørt. Det er normalt der kan ses tegn på

borebiller i en sådan ældre ejendom. Der vurderes dog ikke aktivt angreb af borebiller, da der ikke ses boremel og heller ikke måles forhøjet fugt i tagrum. De tre hanebånd centralt i tagrum vurderes at være med nedsat bæreevne", og at "Udbedring vil bestå i forstærkning ved laskning af spær, der ikke vurderes at overstige 5.000 kr."

Efter en gennemgang af sagen kan nævnet ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabets besigtigelseskonsulent har vurderet, at udbedring vil bestå i pålaskning af spærtræ 125x45 på siden af de 3 eksisterende spær/hanebånd, mellemliggende bulldogskiver og fastgørelse med franske skruer eller gevindstænger og bolte. Prisen hertil er vurderet til ca. 5.000 kr. inklusive moms.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist dækningsberettigende forhold ud over det af selskabet anerkendte, og at udbedringsomkostningerne hertil vil overstige 5.000 kr., jf. forsikringsbetingelsernes punkt. 4.12.

Nævnet bemærker, at såfremt det måtte vise sig, at pålaskning af spærtræ – i overensstemmelse med selskabets besigtigelseskonsulents anvisninger – ikke kan udføres for et beløb under bagatelgrænsen, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.12, skal selskabet opføre en eventuel erstatning i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne.

4. Manglende isolering af gulve i hele ejendommen og 5. Manglende indvendig isolering/manglende forsatsvægge i entre, badeværelse og bryggers

Det er klagerens opfattelse, at der henset til det betydelige fugtniveau i gulvkonstruktionen er tale om en aktuel skade, og at der er betydelig og nærliggende risiko for, at skaden udvikler sig i form af skimmelsvamp og lignende følgeskader. Han har anført, at forholdet ikke er nævnt i tilstandsrapporten, og at det af salgsopstillingen fremgår, at der er 300 mm isolering i ejendommens gulve, hvilket har vist sig at være faktisk forkert. Da der er tale om nyere gulve, lever den manglende isolering af gulvene ikke op til nugældende regler og bygningsreglement, hvor-

efter 300 mm isolering er påkrævet. Han har også anført, at der under to værelser er uisolaret krybekælder, hvilket er i strid med gældende bygningsregler.

For så vidt angår gulvkonstruktionen har selskabet afvist dækning under henvisning til skadebegrebet. Selskabet har anført, at der ikke er konstateret nogen skader ved gulvkonstruktionen, herunder nedbrud eller forhøjet fugt i strøkonstruktionen. Opbygningen er desuden sædvanlig og tidstypisk ejendommens alder taget i betragtning. De målinger, der er foretaget, ses ikke at være udført i gulv/strøkonstruktionen, men derimod direkte på terrænet/jordlaget, der ligger nedenunder. Målingen siger således intet om gulvkonstruktionen eller bygningen i øvrigt. Selskabet har også anført, at forsikringen dækningsmæssigt ikke relaterer til oplysningerne i energimærket eller klagerens forventninger til udførelsen af bygningskonstruktionerne.

For så vidt angår væggene har selskabet anført, at den omstændighed, at der i de pågældende rum ikke er udført en energirenovering med isolerede forsatsvægge, ikke udgør en skade under ejerskifteforsikringen. Det er selskabets opfattelse, at forholdet nærmere er et spørgsmål om, at klagerens forventninger til ejendommen og dens konstruktioner ikke er blevet indfriet, hvilket ikke er dækket af forsikringen.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 27/9 2020 vedrørende gulvkonstruktionen fremgår det, at "Forsikringstager viser mig værelserne mod syd i litra a, hvor klikgulv ses fjernet i 1 værelse mod syd af forsikringstager. Der ses opskåret i det oprindelige fyrretræsgulv i værelse midt på. Gulvkonstruktionen er klikgulv, oprindelige fyrretræsgulve, strøer med ventileret hulrum på jord. Gulvkonstruktionen fremstår alderen taget i betragtning pæn. Udvendig ses ventilationsrist mod sydøst og sydvest. Konstruktionen er normal for bygninger af denne alder. Her ses ingen tegn på skader i konstruktionen som er ca. 160 år. Der vurderes heller ikke risiko for skader da der ikke kan måles forhøjet fugt. Forsikringstager gør opmærksom på, at han skulle være oplyst ved hussalg, at der er støbte gulve over alt i huset".

Af selskabets besigtigelsesnotat af 27/9 2020 vedrørende væggene fremgår det, at "Bryggers ligger mod vest, entre og bad mod øst. Vægge er udført med skalmur, mursten, isolering, mursten, der indvendigt er pudset. Konstruktionen er tidstypisk og sædvanlig i forhold til ejendommens alder. Forsikringstager oplyser, at der ved hussalg er oplyst der skulle være indvendige isoleret vægge alle steder i litra a, i henhold til energimærkningen. Sådanne ældre ejendomme er ikke opført velisoleret, derfor foretages ofte efterisolering, der ofte laves inde fra med isolerede forsatsvægge. At der ikke er udført indvendig efterisolering af de pågældende vægge adskiller sig heller ikke fra andre ejendomme fra 1853. Her ses ingen skader på vægge".

Nævnet finder, at sælgers oplysninger om ejendommen i tilstandsrapporten omkring isolering af gulve og vægge ikke kan betragtes som en tilsikring/garanti, som klageren kan støtte ret på.

Ligeledes kan oplysninger i energimærkningen og salgsopstillingen ikke betragtes som en tilsikring/garanti, som klageren kan støtte ret på i forhold til ejerskifteforsikringen, idet energimærkningen og salgsopstillingen ikke er en del af tilstandsrapporten og heller ikke på anden måde indgår som en del af selskabets grundlag for tegning af ejerskifteforsikringen.

Nævnet henviser til sine tidligere kendelser nr. 81598 og 94433.

Nævnet bemærker, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved gulvkonstruktionen og væggene, som på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærlig-

gende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afslag på dækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har bevist konstruktionsmæssige forhold ved gulvkonstruktionen og væggene, som afskiller sig nævneværdigt fra tilsvarende ejendomme af samme alder.

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabets besigtigelseskonsulent på baggrund af sin besigtigelse af gulvkonstruktionen har vurderet, at konstruktionen er normal for bygninger af denne alder, at der ikke ses tegn på skader i konstruktionen, som er ca. 160 år, og at der heller ikke er risiko for skader, da der ikke kan måles forhøjet fugt. Nævnet bemærker, at de af rådgivningsfirmaet foretagne fugtmålinger ses foretaget direkte på terrænet, hvorfor der ikke herved er påvist opfugtning af selve konstruktionen.

For så vidt angår væggene, har nævnet også lagt vægt på, at selskabets besigtigelseskonsulent har vurderet, at konstruktionen er tidstypisk og sædvanlig i forhold til ejendommens alder, og at der ikke ses skader på væggene.

6. Manglende vindplader

Klageren har anført, at manglende vindplader medfører betydelig risiko for opfugtning af bygningen og er af væsentlig betydning for ventilation af tagrummet. Der er både tale om manglende bygningsdele samt fysiske forhold ved bygningen, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, ligesom der er en betydelig og nærliggende risiko for opfugtning af bygningen.

Selskabet har anført, at det ikke er godtgjort, at den omstændighed, at der ikke er udført vindplader, udgør en skade eller i øvrigt afviger fra andre tilsvarende ejendomme af samme alder og stand.

Ankenævnet for Forsikring

29.

96817

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at manglende vindplader ikke i sig selv udgør et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder således, at ejerskifteforsikringens skadesbegreb er opfyldt. Nævnet finder endvidere, at klageren ikke har bevist, at der er nærliggende risiko for skade, hvis der ikke sættes ind med forebyggende foranstaltninger. Nævnet henviser til sin tidligere kendelse nr. 93818.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er påvist aktuelle skader som følge af forholdet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen

formand