

Ankenævnet for Forsikring

Den 16. februar 2022 blev i sag nr. 97103:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Den forsikrede bygning er et sommerhus opført i 1999. Klageren overtog ejendommen den 1/10 2020 på baggrund af en tilstandsrapport af 8/6 2020. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1 Tagbelægning/rygning	K3	Tagpladerne og rygningpladerne fremstår med forvitrede og nedslidte overflader, samt flere steder med afskalninger. Note: Der er risiko for fugtindtrængen og skader på de underliggende/bagvedliggende konstruktioner.
1.3 Skotrender/inddækninger	K2	Der mangler dækbrædder på nederste del af tagets hjørne mod nordvest. Note: Der er risiko for fugtindtrængen og skader på de underliggende konstruktioner.

2. Ydervægge

2.2 Beklædninger	K1	Der er mindre skade nederst på hjørne mod sydvest.
------------------	----	--

3. Vinduer og døre

3.2 Vinduer	K2	Der ses begyndende nedbrydning i glaslister på stueens vinduesparti mod have.
3.5 Andet	K2	Der er registreret punkterede termoruder i det ene store vindue mod have.

...

6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K3	Der er gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget i badeværelset, her under i brusenichen. Note: Der er tale om et område med vandbelastning, hvorfor der er risiko for opfugtninger og skader i underliggende konstruktioner.
---------------------------------	----	--

...

7. Gulvkonstruktion og gulve

7.1 Gulvkonstruktioner	K1	Trægulve i værelse ved køkken samt værelse mod sydvest har sat sig/har lunke.
------------------------	----	---

"

Ankenævnet for Forsikring

2.

97103

I klageskema af 18/7 2021 til nævnet har klagerens repræsentant bl.a. anført:

"Der er købt og overtaget et sommerhus, som efter indflytning, hverken lever op til bygningsreglementet for den tids huse [BR98] eller den tilstandsrapport der fulgte med. Selskabet har ikke taget forbehold eller indsat klausuler i policen, for de forhold der er beskrevet eller angivet på sagen, hvorfor selskabet selvsagt ikke kan afvise her på.

Vurdering af huset alder og beskaffenhed, set op imod en renovering af de nævnte forhold er meget bekostelig, hvilket vi har fremlagt i to uvildige tilbud på sagen. Et nyt typehus af samme art, vil derfor være billige at sætte op og skadegraden af huset, grundet de fundne skader, overstiger, hvad man måtte forvente af et totalrenoveret sommerhus fra 1999. Derfor henviser vi til, at en tålelig løsning for begge parter kunne være nedrivning med etablering af nyt hus på grunden.

Der er i bilag 1-17 gennemgået de enkelte forhold på sagen, hvori der beskrives korrekt udbedring jf. BR98. Herudover er der fremlagt byggetekniske skrivelser, tilbud samt dokumenteret med billeder og tidligere indsigelser på sagen, hvori der er vedhæftet kendelser på tilsvarende skadesager, som kan relateres til sikredes på nærværende skadesag. Vi henviser derfor til Ankenævnet kigger i skrivelse af 08.03.2021, hvor der henvist til kendelser på området.

Skaderne fundet i huset udgør en nævneværdig risiko for yderligere skader på bygningen og en nedsat anvendelighed heraf. Skadebegrebet er således opfyldt. Dette gøres helt klart i skrivelsen på sagen, hvor det fremgår huset ikke er brugbart i hele vinterperioden samt kolde dage, da gulve m.fl. ikke er isoleret og undertag og isolering er med store mangler. Herunder skal det nævnes den byggeteknisk nedsatte værdi af bygningen, som dokumenteret fra ejendomsmægler, se bilag 15 med bilag fra [ejendomsmæglerfirma 1] og [ejendomsmæglerfirma 2].

Vi henviser i det store hele til fremlagte akter på sagen, som udgør de enkelte skader på bygningen angivet overfor selskabet med afvisning til følge.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Som minimum er kravet, at forhold der er fundet på matriklen og ikke lever op til reglerne og udgør en skade, idet der er fundet skimmel, råd, huller, manglende isolering og nedsat anvendelighed af bygningen, at denne opføres, udbedres, således bygningen fremstår som tiltænkt ved overtagelsen. Et totalrenoveret hus fra 1999.

Taget skaderne og tilbud på udbedring i betragtning, ses en totalskade nærliggende, hvorfor vi imødeser Ankenævnets vurdering heraf og om forholdene overhovedet kan svare sig at udbedre, fremfor at rive ned og bygge nyt.

Herudover ønskes diverse udgifter til sagen dækket – herunder undersøgelser m.fl. Se bilag 14."

Selskabet har i brev af 30/9 2021 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Klagen vedrører 10 forhold, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at forholdene ikke opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 1. oktober 2020. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport

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

Den 6. oktober 2020 anmelder klager fugt og skimmel i gulve og skimmel på vægge samt 7 andre forhold. Skadeanmeldelse med supplerende beskrivelse fremlægges som **bilag C**.

Den 26. oktober 2020 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat af den 28. oktober 2020 fremlægges som **bilag D**. Korrespondance mellem klager og DBF fremlægges som **bilag E**.

Den 6. november 2020 meddeler DBF dækning for udbedring af fugtskadet gulv. Klager er uenig i afgørelsen og fremsender den 30. november og 6. december 2020 bl.a. rapport af den 16. november 2020 fra [byggerådgiver] samt skadeanmeldelse af yderligere 24 forhold (genanmeldes den 22. december 2020). Rapport fra [byggerådgiver] fremlægges som **bilag F**.

Den 26. januar 2021 besigtiger DBF 7 forhold, som afvises den 10. februar 2021. Besigtigelsesrapport af den 2. februar 2021 fremlægges som **bilag G**.

Den 23. marts 2021 tilbyder DBF kontanterstatning for manglende tagrender. Klager er stadigvæk uenig i afgørelsen, som påklages – ved klagers rådgiver, ... - til DBF's interne klageafdeling, der den 17. juni 2021 dækker udførelse af fodblik, men fastholder afvisningen af de øvrige forhold.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Ifølge klageskemaet kræver klager, at DBF skal dække forhold, der er fundet på matriklen og ikke lever op til reglerne og udgør en skade, således at bygningen fremstår som tiltænkt ved overtagelsen. Klager anfører, at en tålelig løsning for begge parter kunne være nedrivning med etablering af nyt hus på grunden.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at de påklagede forhold på overtagelsestidspunktet den 1. oktober 2020 udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et 104 m² stort sommerhus fra 1999 opført med saddeltag – med 20-25 graders taghældning beklædt med fiberarmerede bølgeplader/bølgeeternit – og ydervægge med brændebeklædning. Sommerhuset er solgt med sommerhusstatus."

De indklagede forhold behandles separat nedenfor. Nævnet har fået forelagt fotos og bilag fra sagen.

Ødelagt undertag og isolering

Klagerens repræsentant har i bilag til klageskemaet bl.a. anført:

"Anmeldelse den 21-12-2020:

Undertag er beskadiget grundet husmår og andre dyr, da taget ikke er sikret mod indtrængning af disse. Ved demontering af tilfældig tagplade var der synlig skade på undertag og isolering samt flere mårreder i forbindelse med udhæng fundet inkl. brud på undertag.

...

3. Yderligere dokumentation fremsendt 16-3-2021 ...:

... Yderligere er undertaget ikke afsluttet korrekt, de slutter 3-7 cm fra sternbrædder, hvilket opfugter sternbrædder såvel som spær – og der kan konstateres råd flere steder.

...

3.1. Dokumentation for skaden:

3.1.1. Lørdag den 9-1-2021 demonterede jeg udhænget hele vejen rundt og har konstateret ødelæggelse af undertag og isolering hele vejen rundt om huset. Nedenfor yderligere billeder samt link til video og yderligere billeder. Ligeledes demonterede vi tagplader på den sydlige side af huset (den nordlige var for glat grundet frost). Det samme mønster ses på taget som ved udhænget – ødelagt undertag samt isolering.

...

'Vi har under vores korte ophold i huset hørt lyde fra dyr i huset så vi kan ikke udelukke at der stadig er dyr i huset som fortsat gør skade på huset. Vi henstiller derfor til at I opprioriterer sagen. Vi vedlægger en del billeder fra huset samt en video som viser at huset er hårdt angrebet (ødelagt isolering/ undertag) stort set over hele tagets areal. Da huset har stået tomt de sidste 20 år, specielt om vinteren da der ingen varme har været installeret. Herudover også meget sjælden visit af ejerne resten af året I følge flere naboer.

Som bevis for påstanden om at huset har stået tomt de sidste 20 år er, at end ikke vedligeholdelsesbeskrivelse på toilet var blevet demonteret ved overtagelsen af huset og har altså siddet der i 20 år. Så mår og andre skadedyr har haft frit spil. Sælgers meget begrænsede brug bekræftes også af flere naboer.

...

3.2. Udbedring af skaden:

Tagplader, lægter og lister (på undertag) demonteres. Undertag fjernes og isolering repareres. Undertag, lister, lægter og tag genmonteres.

Ref. BR18 skal der udføres en rentabilitetsberegning på om der skal isoleres yderligere isolering mod de i dag 125 mm isolering der er monteret.

...

Der er udtaget stikprøver under tagplader og der er stort set ødelagt isolering/undertag grundet redebyggeri fra mår. Under alle de viste, tilfældigt, demonterede plader på de 2 efterfølgende billeder nedenfor var der angreb af mår:"

Selskabet har i brev af 30/9 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Ødelagt undertag og isolering

Klager mener, at skader på tagisolering og undertag efter skadedyr udgør en dækningsberettigende skade.

Fiberarmerede bølgeplader/bølgeeternit betegnes i sig selv som en tæt tagbeklædning ved taghældninger på minimum 14 grader, og skal derfor ikke oplægges med undertag. Oversigt over tagtyper fra www.cembrit.dk fremlægges som **bilag H**.

Til trods herfor er huset udført med undertag, som fleres steder ses med gennembrydninger efter mår/skadedyr, ligesom der tilsvarende ses gange i isoleringen (bilag G og bilag 1).

Til trods for tilstandsrapportens K3-anmærkning kunne der ikke ved DBF's besigtigelse den 26. januar 2021 registreres fugtskader på indvendige lofter som tegn på vandindtrængning ved huller i undertaget. Ifølge besigtigelseskonsulenten tjener undertaget intet praktisk formål grundet den tætte tagbeklædning, ligesom omfanget af den ødelagte/sammentrykket isolering ikke har medført en væsentlig nedsættelse af den samlede isoleringsevne. Supplerende udtalelse fra besigtigelseskonsulenten af den 8. februar 2021 fremlægges som **bilag I**.

Klagers rådgiver (...) anfører, at fugt i spærender skyldes, at undertaget ikke er afsluttet i tagrenden. DBF er ikke enig heri, da undertaget sjældent vandbelastes grundet den tætte tagbeklædning. Ifølge konsulenten skyldes opfugtningen og den begyndende råd i nogle spærender og sternbrædder, at den nederste række tagplader flere steder ikke er udført med udhæng, hvormed underliggende spærender og stern opfugtes ved regnvejr.

Da undertaget ikke har nogen byggeteknisk funktion, grundet den tætte tagbeklædning, og da standen på isoleringen ikke har nogen nævneværdig betydning for sommerhusets brugbarhed (da sommerhuset ikke må benyttes til længerevarende ophold i vinterperioden), udgjorde skaderne ved undertaget og isoleringen forårsaget af skadedyr ikke en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5."

Af en fugt- og byggeteknisk gennemgang af bygningen af 16/11 2020 rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

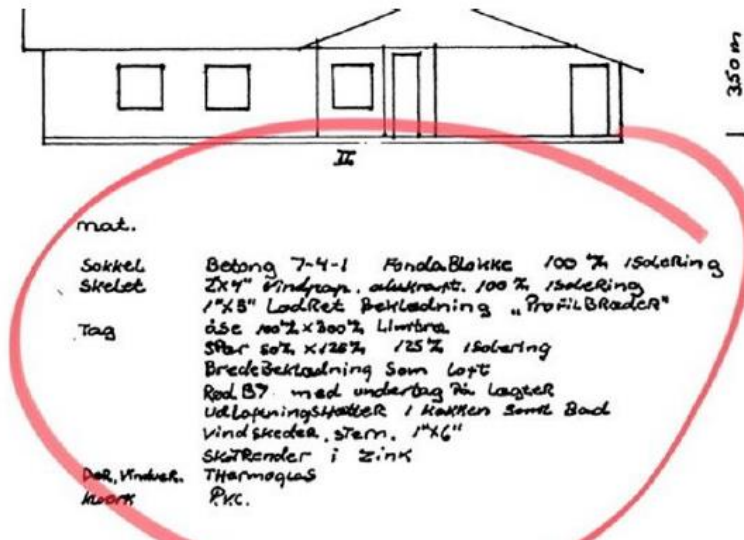
"Ejendom generelt

Der er tale om et sommerhus opført i 1999. Generelle anvisninger for konstruktioner / bygningsdele mm som angivet i byggetilladelsen.

Ankenævnet for Forsikring

6.

97103



...

Registrerede forhold tag

Isolering ikke jf. tegninger/byggetilladelse hvor der anføres 125mm. (ved måling skønnes 75mm)
Gældende SBI anvisning foreskriver en værdi på 0,20 svarende til 200mm isolering.

Der ses opfugtning af spær ender (under beklædning) – vurderes som følge af manglende afslutning af undertag (undertaget afvander ikke ud ved tagfod)

Der mangler generelt tagrender.

Afvanding af undertag (til tagrender/tagfod) samt tagrender er normal praksis ved opførelstidspunktet, men udeladt i dette tilfælde.

Der ses skader på undertag ved optagne plader – vurderes som følge af skadedyr (mus / husmår)

På billede ses skader på undertag

Der må forventes yderligere skadesudvikling (nedbrydning) som følge af undertagets generelle udførsel og beskaffenhed i de besigtigede områder..."

Af selskabets besigtigelsesrapport af 2/2 2021 fremgår det bl.a.:

"Forhold ... Råd i spær og huller i undertag

Konstruktion/opbygning:

B7 bølgeeternitplader, tynde undertag (Tyvek) og nogen steder armeret plast.

Beskrivelse:

Ude:

Kunder anviser tag hvor der ses tegn på, at der har været mår på loftet.

Der ses huller i undertaget og gange i isoleringen.

Og ved tag fod er stopper under taget ca. 5 cm bag stern og enkle spærrender ses med begyndende råd samt enkelte steder på sternbrædder. Foto 2-27

Kunder har nedtaget udhængsbrædder som ses med spor efter skadedyr og flere steder hvor brædder stadig sidder ses skidt hænge ud. Foto 12-14

Der er ingen fugleklodser eller tjære klodser i bund af tagplader eller ved skotrender Foto 7-8

Inde:

Der er ikke konstateret fugtskader o.l. indvendig på lofter

Konklusion:

Der er tydelige tegn på at, der har været skadedyr på lofter, men uvist i hvilket omfang isolering er ødelagt. Men der er gange i isoleringen og i undertag som er monteret.

Undertag er ikke ført ud over stern. Undertag er ikke nødvendigt til dette tag og det er lige før det er til større gene end gavn, da den smule vand som evt. kommer ind samles og ledes ned i udhæng. Opfugtning og nedbrud i sternbrædder skyldes dog hovedsageligt, at de nederste tagplader de pågældende steder slutter ved sternbrættet uden udhæng.

...

Aktuelle skader:

Enkelte spær ender og lidt sternbrædder er med begyndende råd.

Om isolering er væsentligt ødelagt er ikke konstateret d.d.

Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader:

Ikke udover konstruktioner ikke bør opfugtes utilsigtet og medfører råd.

(Virker som gør det selv arbejde)

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Lovlig ja, men en noget dårligt konstruktion og ringe håndværk.

Kunde har basisdækning.

...

Beskrivelse af udbedring af det skadede:

1. Bølgeeternittagplader er en tæt tagbeklædning, som ikke behøver undertag ved selv lave taghældninger. Undertaget bør bare fjernes helt. Ved udskiftning af tag som er K3 anmærket, vil årsagen til opfugtningen af stern og spær ender blive løst ved en korrekt lægning af nye tagplader."

Af supplerende udtalelse af 8/2 2021 fra selskabets besigtigelseskonsulent fremgår bl.a.:

"Ang. Isolering:

Min vurdering er, at isolering ikke har væsentlig nedsat isoleringsevne. Men det vurderes dog, at der er gang o.l. i isoleringen efter skadedyr som mår o.l.

Reetablering af isolering vurderes at være omk. 8-10.000,00 ekskl. moms

Og vurderes, at bør udføres i forbindelse med en evt. tagplade udskiftning."

Manglende tagrender og forkert afsluttet undertag

Klagerens repræsentant har i bilag til klageskemaet bl.a. anført:

"1. Anmeldelse den 21-12-2020:

Undertaget kan ikke afsluttes korrekt (f.eks. i tagrende) og vandet herfra ledes forsvarligt væk fra bygningen som var tiltænkt på de i byggetilladelsen vedlagte tegning Derfor anses den manglende tagrende som en dækningsberettiget skade, idet en manglende bygningsdel anses som en

skade og da den samtidigt giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

...

3. Svar til Dansk boligforsikring den 16-3-2021:

Der ses tydelige fugtangreb på spær og sternbrædder. Dette skyldes at fugt/ regn fra undertag/ tag ikke føres til tagrende. Derfor fastholder vi at de manglende tagrender giver nærliggende risiko for en skade af nævneværdig værdi."

Selskabet har i brev af 30/9 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Manglende tagrender

Klager mener, at de manglende tagrender udgør en dækningsberettigende nærliggende risiko for skade.

Huset er oprindeligt udført uden tagrender, hvilket ifølge besigtigelseskonsulenten ikke i sig selv giver anledning til rådskader, hvis blot de nederste tagplader er udført med tilstrækkeligt udhæng på sternen. I så fald vil vand fra tagfladen afvande på forsiden af de overfladebehandlede sternbrædder, som tørrer ud efterfølgende. Da de nederste tagplader flere steder ikke er ført ud over sternbrættet, vil vand fra tagfladen disse steder også løbe på den ubehandlede bagside af sternbrættet, som derved opfugtes sammen med enderne på de spær, sternbrættet er fastgjort til, hvilket ses at være tilfældet.

Den 23. marts 2021 tilbød DBF klager en kontanterstatning på kr. 22.500,00 (før fradrag af selvrisiko) til fuld og endelig afgørelse af skadeanmeldelsen vedrørende manglende tagrender. Tilbuddet var uden præjudice for en eventuel ankenævns- eller retssag.

Den 17. juni 2021 – i forbindelse med klagebehandlingen – tilbød DBF en kontanterstatning på kr. 13.125,00 til dækning for montering af fodblik ved tagfoden på hele huset (25 – 30 meter), således at vand fra tagfladen ikke kan føre til en forøget opfugtning af tagfoden (som anført ovenfor), men i stedet afledes foran sternbrættet. Supplerende udtalelse af den 17. juni 2021 fra besigtigelseskonsulenten fremlægges som **bilag J**.

Selvom DBF's tilbud af den 23. marts 2021 bortfaldt ved forholdets indbringelse for nævnet, tilbyder DBF – i stedet for selskabets tilbud af den 17. juni 2021 – at udbetale kontanterstatning til klager på kr. 17.500,00 (svarende til kr. 22.500,00 før fradrag af selvrisiko) til dækning for udførelse af fodblik ved tagfoden, idet klager i øvrigt ikke har godtgjort, at udførelsen af fodblik ved tagfoden er utilstrækkelig som udbedringsmetode eller dyrere end kr. 22.500,00.

Følgeskader (råd) på enkelte sternbrædder og spærrender ses umiddelbart ikke at være en del af ankenævnsagen, men dækkes af ejerskifteforsikringen med henvisning til bilag I, i det omfang de ikke er en følge af tilstandsrapportens anmærkninger (pkt. 1.1 og 1.3, bygning A) jf. policens forbehold."

Af en fugt- og byggeteknisk gennemgang af bygningen af 16/11 2020 rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"Registrerede forhold tag

...

Der ses opfugtning af spær ender (under beklædning) – vurderes som følge af manglende afslutning af undertag (undertaget afvander ikke ud ved tagfod)

Der mangler generelt tagrender.

Afvanding af undertag (til tagrender/tagfod) samt tagrender er normal praksis ved opførelsestidspunktet, men udeladt i dette tilfælde.

...

Der må forventes yderligere skadesudvikling (nedbrydning) som følge af undertagets generelle udførsel og beskaffenhed i de besigtigede områder. Der må herudover forventes yderligere skadesudvikling som følge af manglende tagrender/nedløb/afvanding."

Af selskabets besigtigelsesrapport af 2/2 2021 fremgår det bl.a.:

"Forhold ... Ingen tagrender**Konstruktion/opbygning:**

20-25 grader taghældning. B7 bølgeeternitplader, sternbrædder i malet træ.

Beskrivelse:

Ude: kunde anmelder, at der ikke er tagrender på huset.

Taget ses med tagplader som enkle sted næsten ikke går ud over sternbrædder. Sydvestlig hjørne ved overdækket terrasse. Foto 7 & 29

Enkelte steder ses stern med råd. bl.a. ved hjørne ved terrasse og i bund af skotrender foto 19 & 30

Konklusion:

Der er ikke monteret tagrende hvilket gør, at de steder hvor tagplader ikke går ud over stern er der risiko for råd.

Manglende tagrender giver øget krav til maling, tilsyn og vedligeholdelse af sternbrædder.

...

Aktuelle skader:

Enkelte steder er der råd i sternbrædder, men ellers kun begynde afskalling af maling.

Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader:

Ikke udover konstruktioner ikke bør opfugtes utilsigtet.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Ja, men ringe håndværk da tagplader og stern generelt er noget skævt udført.

Kunde har basisdækning.

...

Der er ikke krav om, at der skal være tagrende, men er altid en god ide.

...

Beskrivelse af udbedring af det skadede:

...

Ankenævnet for Forsikring

10.

97103

2. Montering af tagrender eventuelt suppleret med montering af fodblik de strækninger, hvor der ikke er udhæng ved nederste tagplader."

Af supplerende udtalelse af 8/2 2021 fra selskabets besigtigelseskonsulent fremgår bl.a.:

"Ang. råd i spær:

Mener kunde oplyste, at råd er anmeldt til husforsikring.

Vedbesigtigelsen blev der forvist spær som hovedsagelig var skjoldet af fugt. Og enkelte spær ender (4-6 stk.) og bund af skotrende, samt hjørne på stem/ udhæng imod sydvest (ved overdækket terrasse) som var med råd/ begyndende råd.

Udskiftning af spær ender og sternbrædder vurderes, at koste omk. 8-10.000,00 ekskl. moms i forbindelse med en evt. tagudskiftning.

Ikke i forbindelse tagudskiftning anslået det til kr. 20-22.000,00 ekskl. Moms"

Af mail af 24/3 2021 fra klagerens husforsikring til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg kan forstå du har et par spørgsmål angående råd i dit vindue er dette omfattet af din forsikring vi dækker ikke råd i vinduer på sommerhuse. Se under dine betingelser (Rådskade på udvendige vinduer, døre, beklædninger og facadepartier samt udestuer, vinterhaver o. lign.)

Men det råd i spærene er dækket dette har jeg også godkendt at få lavet hos vores tømrer."

Af supplerende udtalelse af 17/6 2021 fra selskabets besigtigelseskonsulent fremgår bl.a.:

"Jeg vil mene det er muligt, at montere et fodblik i bund af taget ved at løsne den nederste skrue på tagpladerne. For så skubbe et Fodblik op under plader og fastgøre det med skruen igen.

Mener opgaven måske nok kan udføres fra stige, men eller skal der lige et lille bukkestillads til i 1-1,5 meters højde. Som flyttes med rundt om huset.

Anslået pris 25-30 m fodblik	kr. 6-6.500,00 ekskl. moms
------------------------------	----------------------------

Evt. stillads	kr. 3-4.000,00 ekskl. moms
---------------	----------------------------

I alt omk. 10.000,00 ekskl. Moms"

Af klagerens police fremgår bl.a.:

"Særlig undtagelse. Forsikringen dækker ikke skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens tag/tagkonstruktion jf. tilstandsrapporten pkt. 1.1, 1.3, som følge af fugt."

Råd i vindue og skæv terrassedør

Klagerens repræsentant har i bilag til klageskemaet bl.a. anført:

"1. Vi har per 24-3-2021 fået afslag fra ... (vores fritidshusforsikring) på dækning af denne skade hvorfor vi skal bede Dansk Boligforsikring om at dække. Skaden består af en deformeret terrassedør samt råd i et vinduesparti. Tømrermester ... har givet en pris herpå. Det var hans vurdering at begge partier skal udskiftes og kan ikke repareres. Tilbud vedlagt.

...

2.1. Dokumentation for skaden:

2.1.1. Vedlagt billede fra termografering hvor det tydeligt ses at døren er deformeret og ikke lukker tæt."

Selskabet har i brev af 30/9 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Råd i vindue og skæv terrassedør

Klager kræver, at DBF skal dække rådskadet vindue og udskiftning af deformeret terrassedør.

Råd i vindue samt skæv terrassedør (begge fra husets opførelse i 1999) har ikke være en del af klagers indsigelser af den 16. marts 2021 eller den efterfølgende klage til selskabets interne klageafdeling (bilag E) og skal derfor udskilles fra ankenævns sagen jf. nævnets vedtægter § 4, stk. 3, 1. pkt.

Selskabets interne klageafdeling har i sin afgørelse af den 17. juni 2021 i øvrigt anmodet klagers rådgiver (...) om at vende tilbage, såfremt forholdet er en del af klagesagen.

DBF kan dog meddele, at selskabet dækker udskiftning af rådskadet vindue og skæv terrassedør fra husets opførelse. Erstatningen opgøres på baggrund af fremlagte tilbud af den 3. maj 2021 fra Tømrer- og snedkerfirmaet ... til kr. 13.265,00 efter fradrag for tilstandsrapportens anmærkninger, aldersafskrivning (tabel F) og selvrisiko.

Supplerende udtalelse af den 22. september 2021 fra besigtigelseskonsulenten fremlægges som **bilag K.**"

Manglende afstandslister bag facadebrædder

Klagerens repræsentant har i bilag til klageskemaet bl.a. anført:

"1. Anmeldelse den 21-12-2020:

Facadebrædderne bliver ikke naturligt ventileret i det facadebrædderne ikke er monteret i henhold til BR85 og SBI's anvisning herfor. Dette medfører øget svampe vækst samt hurtigere nedbrydning af facadebrædderne end på intakte bygninger af samme alder. Derfor anses den manglende afstandslister som en dækningsberettiget skade, idet det er en manglende bygningsdel, hvilket anses som en skade og da den samtidigt giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

...

3. Yderligere dokumentation fremsendt 16-3-2021 ...:

Vi fastholder at de manglende afstandslister samt det at facadebrædderne er monteret med direkte kontakt til sokkelpuds giver mulighed for opfugtning af brædder og samtidigt ikke muligt at fjerne kondens/ fugt da brædderne ikke ventileres på bagsiden. Der blev foretaget fugtmåling den 3-3-2021 af [termograferingsfirma] som viste en forhøjet fugt nederst på brædderne hvor brædderne er monteret klods op af sokkel grundet den manglende afstandslister. Se vedlagt rapport."

Selskabet har i brev af 30/9 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Manglende afstandslister bag facadebrædder

Klager mener, at manglende afstandslister bag facadebrædder udgør en dækningsberettigende skade og nærliggende risiko for skade.

Ved DBF's besigtigelse den 26. januar 2021 er hjørneliste på sydvestvendt hushjørne fjernet, hvormed det kan konstateres, at der ikke her er udført afstandslister bag udvendig træbeklædningen, som i stedet er monteret direkte på top- og bundrem og løsholter beklædt med vindpap. Konsulenten kan registrere begyndende råd nederst på oversiden af hjørneliste på sydøstvendt hjørne, men kan ikke registrere fugtskader ved facadebeklædningen som følge af de manglende afstandslister.

Klager har fremlagt fotos af facadebeklædning og den bagvedliggende konstruktion efter yderligere opbrydning af den udvendige sydvendte træbeklædning samt fugtmålinger med indstiksmåler foretaget af [termograferingsfirma] den 3. marts 2020 ... jf. bilag 4.

Af fremlagte fotos fremgår det, at træbeklædningen udgøres af trykimprægnerede overmalede beklædningsbrædder (figur 1 og 2), og at det yderste beklædningsbræt – udover fugt nederst mod sokkel og i kanten mod hjørnelisten – fremstår tørt og uden nedbrud efter mere end 20 år. Udover små hvide pletter nederst på vindpappen, fremstår bundrem og beklædningsbrædder uden svamp eller nedbrud efter mere end 20 år (se også bilag F, side 5).

Af fremlagte fugtmålinger fremgår det, at der den 3. marts 2020 ved indstiksmåling foretaget udefra kunne registreres forhøjet fugt (20 %) i den nederste del af bræddebeklædningen og normal fugt (10 %) i den midterste del af bræddebeklædningen.

Uanset at det også i 1999 var almindelig byggeskik at udføre afstandslister bag den udvendige bræddebeklædning for at øge ventileringen, har klager ved fremlagte fotos og fugtmåling ikke sandsynliggjort, at den manglende udførelse af afstandslister udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet, idet der i øvrigt ikke er konstateret nedbrud i vægkonstruktionen siden husets opførelse i 1999.

Klager har ligeledes – ved de fremlagte fugtmålinger foretaget af [termograferingsfirma] den 3. marts 2020 – ikke antageliggjort, at den manglende udførelse af afstandslister giver anledning til skadelig opfugtning med nedbrud i træværket til følge, idet fugtmålingerne – med forhøjet fugt alene i den nederste del af beklædningsbrædderne – ikke afviger fra hvad man må forvente henset til den fugtige årstid samt den omstændighed, at det var regnvejr natten til den 3. marts 2020. Oversigt fra DMI's vejrarkiv over nedbør i ... Kommune i marts 2020 fremlægges som **bilag L**."

Nævnet har fået forelagt fotos og bilag vedrørende dette klagepunkt. Af en fugtmåling i trækonstruktionen af 3/3 2020 rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"Konklusion

Målingerne i træværket viser en generel opfugtning af de nederste dele af beklædning. Fugtmålinger midt på beklædningen viser et normalt fugtindhold, med måleværdier omkring 10 % fugt-

indhold. Fugtmålinger i den nederste del af beklædningen viser et forhøjet fugtindhold, med måleværdier omkring 20 % fugtindhold."

Af en fugt- og byggeteknisk gennemgang af bygningen af 16/11 2020 rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"Registrerede forhold ydervægge

Ydervægge opført som let konstruktion på støbt sokkel.

Konstruktionen ser ud til at være opført uden fugtsikring mellem bundrem og sokkel, ligesom beklædning er udført uden bagvedliggende ventileret hulrum.

Fugtsikring udgør en vigtig og selvstændig bygningsdel som er af udeladt.

Der må forventes yderligere skadesudvikling (nedbrydning) som følge af manglende fugtbremsende lag i de besigtigede områder.

Manglende fugtsikring mod sokkel samt manglende ventilering af konstruktion medfører en hurtigere skadesudvikling og forventelig og utilsigtet nedbrydning af bærende konstruktion og klimaskærm."

Af selskabets besigtigelsesrapport af 2/2 2021 fremgår det bl.a.:

"Forhold ... Ingen afstandslisters bag facadebeklædning

Konstruktion/opbygning:

Profilbrædder er monteret direkte på vindpap.

Beskrivelse:

Ude:

Kunde anviser først beklædning i sydøstlig hjørne som ses med begynde nedbrud i bund af hjørne liste. Foto 31 I sydvestlighjørne er hjørneliste taget af og her ses, at beklædning sidder direkte på vindpappen. Foto 32-33 Samt ved siden af vinduet på terrasse imod vest. Træværket fremstår tørt og uden tegn på opfugtning. Foto 34 og 36.

Konklusion:

Beklædning er ikke monteret på afstandslisters, som er normal byggeskik og efter normale anvisninger. Nogen steder ser det ud til at vindpap er monteret indefra, bl.a. ved siden af vinduer i stue imod vest. Foto 36

...

Aktuelle skader:

Der ses d.d. ingen fugtskader grundet dette forhold.

Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader:

Ikke udover konstruktioner ikke bør opfugtes utilsigtet. Manglende ventilation bag beklædning kan give risiko for råd og svamp i beklædning.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Ja, men ikke efter henvisninger. Kunde har basisdækning

...

Beskrivelse af udbedring af det skadede:

...

3. Vurderes ikke at skulle behandles, da der ikke ses skader som følge af manglende afstandslister."

Tre værelser med strøgulve

Klagerens repræsentant har i bilag til klageskemaet bl.a. anført:

"1. Anmeldelse den 21-12-2020:

Gulve er ikke udført i henhold til tegning i byggetilladelsen, samt BR85 og tilhørende SBI 147 anvist. Gulvene er udført med strøet lagt på et betonlag som igen er lagt direkte ovenpå jord. De manglende bygningsdele i form af manglende kapillarbrydende lag, isolering samt dampspærre må betragtes som en dækningsberettiget skade, som har givet aktuelle skader i form af nedbrydning af træ i gulvkonstruktionen samt skimmelsvamp, dvs. giver en nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

...

3. Svar til Dansk boligforsikring den 16-3-2021 ...:**Argumentation for dækningsberettiget skade:**

Vedr. gulv og terrændæk i de 3 værelser. For det første er den ødelagte isolering, strøer og spånplade at betragte som en aktuel skade defineret som: 'Ved »skade« forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen' – ligeledes må kuldetrækket, lækage, fra ydervæggen og gulv (*brudt* dampspærre i væg mod gulv og *manglende* dampspærre i gulv) komme ind under betegnelsen 'andre fysiske forhold' da dette gør værelserne ubrugelige i vinterhalvåret – grundet kulde træk.

Vi fastholder, at de nævnte forhold i de 3 værelser nedsætter husets værdi/ brugbarhed nævneværdigt, i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Yderligere gøres gældende, at manglende bygningsdele kan være en skade – og vi betragter det udeladte kapillarbrydende lag, isolering (under betonlag) og dampspærre som væsentligt *manglende bygningsdele* for et hus bygget i 1999 under et 14 år gammelt bygningsreglement (BR85) – hvor isolering/ fugtisolering af gulve for længst var blevet en selvfølge. Det er ikke et spørgsmål om lovlig/ ulovlige bygningsdele men om hvorvidt at man kan forvente af et hus fra 1999 om der er isoleret/ og fugtisoleret så man undgår nedbrydning af materialer, hindrer skimmelsvamp vækst samt undgår træk og kulde. Det er vi overbeviste om, at man kan forvente, og sammenlignet med tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand så er disse gulve IKKE tidssvarende opbygget, inklusive at der mangler adskillige bygningsdele.

Huset er købt på baggrund af tilstandsrapport, og en byggetilladelse under BR85 med tilhørende tegninger – derfor skal husets stand vurderes op imod andre huse bygget under BR85 dvs. sammenlignet med tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Gulvets konstruktion nedsætter selvsagt brugbarheden (i det den giver grobund for skimmelsvamp og fodkolde gulve samt træk til følge som nedsætter udlejningssæsonen til sommerhalvåret) og nedsætter værdien af huset nævneværdigt og derfor en erstatningsberettiget skade.

Det skal med retfærdighed nævnes at der er isolering i de 3 værelser men at denne er delvist ødelagt. En anden væsentlig årsag til at gulvene opleves kolde er den brudte dampspærre i ydervæggene. Som det ses fra Termograferingsrapporten, blæser vinden ind under væggene og køler gulvene ned. Så trods delvis isolering i gulvene, er gulvene med trægulve endnu koldere end de uisolerede betongulve i resten af huset. Derfor opleves hele huset som være uisolaret. Se billeder fra termograferingen nedenfor – med og uden undertryk. Der kan konstateres tydelig lækage af væggene.

Vores påstand underbygges af e-mail fra [ejendomsmægler 1] ([ejendomsmæglerfirma 1]) som udtaler sig ud fra sin egen erfaring som ejendomsmægler for udlejning/ salg af sommerhuse for [ejendomsmæglerfirma 1]. Hun skriver '*At huset mangler isolering i gulvet som du beskriver og har undersøgt mener jeg vil minimere værdien af huset med mindst 200.000. Det har stor værdi for alle købere – ligesom det havde for jer – at vide at det sommerhus man køber er isoleret og velegnet til vinterophold. Et sommerhus uden isolering i gulvet er stort set ubrugeligt til længere ophold i vinterhalvåret – dvs. efterårsferie til påskeferie*'. Se hendes fulde vurdering vedlagt som bilag. Ligeledes skriver [ejendomsmægler 2], [ejendomsmæglerfirma 2]: *Under henvisning til behagelig telefonsamtale forleden, skal jeg bekræfte, at værdien på huset og brugbarheden er markant ringere, hvis huset ikke er isoleret og ikke kan opvarmes i vinterhalvåret* Såfremt du måtte have yderligere spørgsmål, er du velkommen til at kontakte mig igen. Bilag vedlagt.

Udover en *nedsat værdi* af huset, vil vi gå glip af en tabt lejeindtægt i vinterhalvåret. For efteråret 2020 har [sommerhusudlejer] vurderet at vi kunne have tjent 29.640 DK (uge 42 2020 til uge 1 2021). Så med den manglende isolering i gulvene skal vi regne med et årligt tab i indtjening på udlejning på 30 – 40 TDKK. Vedlagt udlejningsbudget for 2021 vedlagt som bilag.

...

3.1. Dokumentation for skaden:

3.1.1. Træk og kulde fra gulve:

Vi har haft sommerhuset varmet op fra den 23-12-2020 til den 6-1-2021 og trods det er det ikke lykkedes at varme husets gulve eller luft op til almindelig indendørs temperatur grundet den ødelagte isolering under gulvene samt manglende dampspærre i gulve og nederste del af ydervæggene. Dette medfører at der er meget fodkoldt og kuldetræk i resten af rumhøjden grundet kuldestråling/ træk på grund af temperaturforskellene mellem den nedre og den øvre del af rummene (f.eks. værelse 2: 8,2 grader ved gulvet og 16,5 grader i 2 meters højde). Med en konstant jordtemperatur på 15 grader året rundt ligger vi midt i rummene ca. på jordtemperatur men ude ved kanterne væsentligt under – sandsynligt grundet den forkerte væg/ gulvkonstruktion. Det er altså bevist her at opbygningen af gulvene/ ydervæggene medfører at gulvene har jordtemperatur og endda betydeligt lavere ved kanterne.

...

3.1.3. Termografering:

Som ekstra bevis for de kolde gulve fik vi et professionelt termograferingsfirma,..., til at foretage en termografering med og uden undertryk på huset. Resultaterne taler for sig selv men det ses tydeligt en lækage langs ydervæggene grundet den brudte dampspærre. Samtidigt viser det også meget tydeligt et yderligere temperatur drop når der sættes undertryk på huset.

...

3.1.4. DNA-analyse:

I DNA-analyse, foretaget den 19-10-2020 af Dansk Skimmelsvamp, vedlagt og tidligere fremsendt til Dansk Boligforsikring, fremgår et forhøjet niveau for bl.a. svampen *Stachybotrys Chartarum*.

...

3.1.5. Komfort oplevelse:

For både værelse 1, 2 og 3 opleves temperaturdifferencen som træk/ fodkolde gulve – kuldestråling i hele rummet, hvilket gør det umuligt at opholde sig i huset i længere periode uden at have vinterovertøj/vinterfodtøj på. Temperaturen i almindelig kropshøjde er ca. 10-15 grader C.

3.2. Undersøgelse af skaden:

Som bekræftelse på vores stærke mistro, til de manglende bygningsdele i opbygning af gulvene og den konstaterede skimmelsvamp, lavede vi flere destruktive indgreb i de berørte værelser med trægulve:

Vi har foretaget destruktive indgreb i de tre berørte værelser i huset i form af opbankning af gulve i værelse 2 den 25-10-2020, værelse 3 den 9-11-2020 og hulboring i værelse 1 den 14-1-2020. Alle hultagninger viser at gulvene er bygget op af startende fra oven: laminatgulve, plast/ gummifolie (diffusionstæt), spånplade, strøer (100x45mm) med isolering imellem, og ca. 100 mm beton uden armering udlagt på jord/ sand. Der blev ikke konstateret dampspærre, armering, isolering eller kapillarbrydende lag i opbygningen som man burde kunne forvente af intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand og bygget efter BR85.

Vi har konstateret nedbrydning af isolering, træ og spånplade i værelser og angrebet af skimmelsvamp. Som det fremgår af SBI anvisning 267 (1.udgave 2016) så er det specielt vigtigt, at uopvarmede sommerhuse som vores har været i 20 år, med effektiv fugtspærre. Den manglende fugtspærre har ført til de nævnte skader, som det ses af billederne, og nu opleves som fodkolde gulve og kuldestråling i resten af rumhøjden. Ydermere forstærkes oplevelsen af kuldetrækket, at ydervæggens dampspærre i gulv og væg ikke er ført sammen. Tværtimod er ydervæggens dampspærre afbrudt af spånpladen, som er ført igennem gipsbeklædningen ud mod facaden. Herved har spånpladen fungeret som 'svamp' og kunnet suge fugt fra udeluften, forstærket af, at den har været afsluttet op af rist i sokkel – se billeder fra værelse 3 længere nede – samme konstruktion konstateret i værelse 1 og 2.

...

3.4. Forventelig opbygning af intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand:

Som grund for vurderingen af skaden skal ligge hvad man kan forvente af huse og tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Dvs. da dette hus er opført med udgangspunkt i BR85 og de underliggende SBI-anvisninger som 178 for hvad angår fugt isolering samt SBI 147 for hvad angår isolering.

...

Heraf understreges det, at det er vigtigt, at mindst halvdelen af isoleringen placeres **under** betonpladen for at undgå kondens – ligeledes understreges vigtigheden af, at murpap under formuren er forbundet med den indvendige dampspærre i gulvet – det er af gode grunde heller ikke opfyldt, da dampspærre er helt udeladt.

Endvidere beskrives det, hvorfor det specielt for sommerhuse er vigtigt ikke at have diffusionstætte gulvbelægninger i uopvarmede rum da der kan/ vil opstå kondens på undersiden. Dette har vi også konstateret her – se billeder længere nede.

...

3.4.2. Mht. isolering så fremgår det af SBI-anvisning 147 (BR85):

50 mm isolering under betonpladen og herunder 150 mm kapillarbrydende lag. Begge dele mangler i vores gulve, selv om vi altså kunne have forventet at finde disse bygningsdele i et hus af den-

ne alder – denne anvisning er på opførslen af vores hus mere end 10 år gammel så det må rimeligt at skønne at denne konstruktion er almindelig praksis på opførselstidspunktet.

Se illustration nedenfor:

...

Yderligere beskriver SBI-anvisningen:

At der skal udlægges dampspærre samt opklodsning med ikke fugtsugende materiale – begge dele er udeladt og strøer lagt direkte ovenpå betonen.

...

3.5. Udbedring af skaden:

For at stoppe den opadgående kondens og heraf følgende fugtskade/ skimmelsvampskade (specielt i vinterhalvåret) ser vi ikke nogen vej uden om at betonklaplaget bankes op og gulvet bygges op som man kan forvente af et hus af den alder – dvs. isolering under og over betondækket. I henhold til Videnscenter for Energibesparelser i Bygninger, vedlagt, og deres guide til renovering af strøgulve (gulvrenoveringsguide.pdf (byggerienergi.dk)) af 2019, som er udarbejdet som en guide for renovering af strøgulve fra før 1980 – som vores gulve passer desværre ind i denne kategori! – trods at de er fra 1999.

...

Kravet til ophugning af betongulve medfører i henhold til BR18 at rentabilitetsberegning ikke kan finde anvendelse og renoveringen skal overholde krav om isolering i henhold til BR18 ved konstruktion af nye terrændæk – se (gulvrenoveringsguide.pdf (byggerienergi.dk))."

Selskabet har i brev af 30/9 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Gulve i 3 værelser

Klager kræver dækning for ødelagt isolering, defekt dampspærre i vægge og gulve, nedbrudt spånplade/ trælægter og skimmelsvamp grundet kuldestråling.

Klager har tegnet en ejerskifteforsikring med basisdækning, som ikke omfatter ulovlige bygningsindretninger.

DBF har den 6. november 2020 og den 17. juni 2021 dækket udskiftning af de oprindelige strøgulve i værelse 1 og 2 (nordvendte værelser) med nye opklodsede strøgulve med 50 mm isolering og 22 mm gulvspån (klar til tæppebelægning som huset er overtaget med). Gulvene udføres på fugtspærrende plastfolie udlagt på terrændæk.

Strøgulv i sydvestvendt værelse (værelse 3) er udført med laminatgulvbelægning på gulvspån og ikke tæppebeklædning på gulvspån som i værelse 1 og 2.

I forbindelse med DBF's besigtigelser kan der – til trods for manglende udførelse af fugtsikring mod betongulv, utæt dampspærreafslutning nederst i vægge mod gulv og det tætte laminatovergulv – ikke måles fugt nederst i ydervægge mod gulv i sydvestvendt værelse (værelse 3) eller registreres nedbrud i den mere end 20 år gamle strøgulvkonstruktion som følge af fugtophobning. Der ses kuldebrosrelaterede skimmelforekomster på underside af gulvspån og den underliggende isolering. Gulvet er eftergivende som anført i tilstandsrapporten, hvilket almindeligvis sker med kilopklodsede strøgulve med tiden.

Skimmelforekomsterne er lokaliseret i en lukket strøgulvkonstruktion med gulvspån og laminatovergulv og er således afsondret for indeklimaet, ligesom klager i øvrigt ikke har godtgjort, at in-

deklimaet i sommerhuset på overtagelsestidspunktet den 1. oktober 2020 var forværret af skimmel i et sådant omfang, at husets brugbarhed og værdi dermed var nedsat nævneværdigt sammenlignet med et alders- og typetilsvarende sommerhus i almindelig god stand.

Da kuldebro/kuldestråling ved gulvene ikke har nogen nævneværdig betydning for sommerhusets brugbarhed (da sommerhuset alene må benyttes til længere varigt ophold i sommerperioden), har klager ikke sandsynliggjort andre dækningsberettigende forhold jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5 eller, at den af DBF meddelte dækning for udskiftning af strøgulve i værelse 1 og 2 og udlægning af fugtspærrende plastfolie på terrændæk i øvrigt er utilstrækkelig som udbedningsmetode."

Af selskabets besigtigelsesrapport af 28/10 2020 fremgår bl.a.:

"Råd og skimmel i gulv.

...

Konstruktion/opbygning:

...

Tæpper, klikgulv, spånpladegulv, strøer, isolering, 15 cm beton, sand.

...

Beskrivelse:

Inde:

...

Her ses i værelse mod nord optaget gulv. Billede 2-3

Gulv ses i værelse mod nord delvis optaget. Billede 4-5-6-7

Betondæk ses opbanket i værelse mod nord. Billede 9-16-17

Her ses ikke isolering under betondækket. Billede 14-15-17 (Byggetegning står der er 100 mm)

Der kan ikke måles fugt i strøer hvor gulv ses optaget i værelse mod nord. Billede 8-9-10-11

Isolering ses oplagt helt op under gulvspån. Billede 15

Gulvstrøer ses at være udlagt direkte på betondæk. Billede 9-15

Der kan måles kuldebro under gulv hvor gulv ses opskåret i værelse mod nord. Billede 18-19-20-21-22

Bagside af gulvspån ses med skimmel og nedbrydning. Billede 12-13-23

Der kan måles let fugt i vægge hvor gulv ses optaget. Billede 35-36-37-38

I tilstødende rum ses værelse mod nord. Billede 25-26-27-28

Her kan ikke måles fugt i vægge i tilstødende værelse mod nord. Billede 29-30-31-32-33-34

Mod sydvest ses værelse. Billede 43-54

Her kan ikke måles fugt i vægge i værelse mod syd vest. Billede 47-48-49-50-51-52

Her ses ved bundstykke mod værelse mod syd vest at der er pålagt flydende gulv, formentlig på et andet flydende gulv da nuværende gulv ses over bundstykke og afsluttet med fuge. Billede 45-53

Overgulv i værelse mod syd vest er fjedrene ved belastning. Billede 54

...

Ude:

Her ses facader mod anmeldte forhold. Billede 86-87-88-89

Her ses enkelte sokkelriste med manglende funktion da de ses blokeret på bagside med isolering. Billede 90-91-92-93

Konklusion:

...

Manglende ventilation.

Manglende ventilation mellem isolering og gulvspån, har medført dugpunkt er rykket og der derved er sket skader på gulvspån og råd i strøer. Der ses ej heller isolering i beton hvor dette ses banket op. Der skulle i henhold til byggetegning være 100 mm isolering herunder. Endvidere kan der måles kuldebro under gulve, formentlig pga. evt. manglende isolering under beton. Her kan kulde og varme mødes og fugt har skabt råd i strøer og spånplader. Endvidere ses der ej heller dampspærre på betongulv.

...

Konstruktiv betydning:

Basis

...

Fugt kondens pga. manglende udluftning og kuldebro, kan medføre skader på bagved liggende konstruktioner.

...

Aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor:

...

Her ses kun skader hvor gulv ses optaget i værelse mod nord. Her ses råd og skimmel i strøer og spånplade gulv.

...

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Ses ikke udført i henhold til normal byggeskik.

...

Beskrivelse af udbedring af det skadede og evt. følgeskader:

Værelse hvor gulv er optaget mod nord:

Resterende gulv, strøer og isolering fjernes. Udlægning af dampspærre, strøer, kiler, 50 mm isolering, 22 mm gulvspån klar til tæppe.

Der ses ingen skader ved de øvrige anmeldte forhold. Her er blot tale om formodninger

...

FT oplyser han vil tage hul på værelse mod nord og syd, for at se om de er i samme stand som hvor der optaget."

Af en fugt- og byggeteknisk gennemgang af bygningen af 16/11 2020 rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"Sokkel / sokkelriste

Sokkelriste er placeret forkert ifht. indvendigt gulvflade. (Markeret med pile) Funktionen er at ventilere hulrummet under isolering.

Grundet konstruktionen lader dette sig ikke gøre.

...

Her ses hvorledes rist ventilerer direkte i isolering under gulv.

Der er her øget (og forventelig) risiko for skades udvikling som følge af opfugtning. Der ses endvidere manglende fugtsikring mellem indervægge og sokkel.

...

Der er foretaget besigtigelse af terrændæk i områder hvor trægulve er brudt op. Her ses poser med guldplader med skimlet bagside. (Der foreligger endvidere DNA test, med koncentrationer over normalt niveau)

...

Registrerede forhold terrændæk værelse 2 samt 3

Følgende forhold kunne konstateres i besigtigede områder ved trægulve

Der mangler fugtsikring mellem sokkel og væg.

Der mangler fugtsikring mellem sokkel og organiske guldplader (de suger fugt fra sokkel)

Fugtsikring udgør en vigtig og selvstændig bygningsdel som er udeladt.

Isolering og ventilerende lag under trægulv er ikke udført jf. gældende anvisninger.

Der må forventes yderligere skadesudvikling (nedbrydning) som af manglende fugtbremsende lag i de besigtigede områder."

Af selskabets besigtigelsesrapport af 2/2 2021 fremgår det bl.a.:

"Forhold ... Gulv i værelser har ingen fugtspærre

Konstruktion/opbygning:

Terrændæk i beton på sand, strøgulv med 75-100 mm isolering, spånpladegulv og flyende gulv træ / laminat.

Beskrivelse:

Se tidligere besigtigelse.

Inde:

Kunde anviser gulve som tidligere anmeldt og besigtiget.

Generelt kan siger, at der ikke er fugtspærre i gulvet, der er ikke isolering i terrændækket.

Generelt er er også dårlig afslutning af dampspærre imellem væg og gulve, og manglende pap imellem sokkel og væg konstruktion. Foto 44-58

Kunde anviser skimmel på optaget guldplader, ses fremsendte foto fra FT.

Ude:

På sokkel ses en rist i sokkel til hvert værelse. Foto 59-60, vurderes dog ingen funktion at have, tvært imod giver de en kuldebro med kold luft. Lige ind i gulvet helt lokalt, der hvor de sidder/er placeret.

Konklusion:

Der er en utilsigtet kuldebro ved riste og gulvet er ikke udført med en fugtsikring, hvilket har givet anledning til skimmel i gulvkonstruktionen. Se tidligere besigtigelse.

...

Aktuelle skader:

Der ses d.d. ikke nedbrud i gulve udover tidligere besigtigelse. Kunde oplyser om kolde gulve og skimmel i gulvkonstruktion.

Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader:

Ikke udover konstruktioner ikke bør opfugtes utilsigtet, men der ses d.d. ikke kan ikke ske.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Nej. Der bør være en fugtsikring i gulvkonstruktion. Kunde har basisdækning

...

Beskrivelse af udbedring af det skadede:

...

5. Udskiftning af gulve og etablering af fugtspærre. Vurderes ikke at skulle behandles, da der ikke ses nedbrud eller andre skader af konstruktionsmæssig betydning for gulvet men alene skimmel."

Manglende isolering i klinkegulve

Klagerens repræsentant har i bilag til klageskemaet bl.a. anført:

"1. Anmeldelse den 21-12-2020:

I henhold til tegningen vedlagt byggetilladelsen (bilag ...), skulle gulve have været isoleret med 100 mm. Det er konstateret ved opbankning af gulv op imod badeværelse, at betongulvet er støbt direkte på jord uden anvendelse af kapillarbrydende lag og isolering.

Derfor anses det manglende kapillarbrydende lag og isolering som *manglende bygningsdele* og derfor en dækningsberettiget skade som tilmed *nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt* i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand – og derfor er skaden dækningsberettiget.

...

3. Svar til Dansk boligforsikring 16-3-2021 ...:

Vi har skrevet punkt 4.c, 5.c og 6 sammen da det er samme skade for gulvene på toilet, badeværelse og køkken & alrum. Alle gulve er udført som betongulve med klinker. Fælles for alle gulvene er at de ikke er isolerede. Der er lavet destruktive indgreb på badeværelse, køkken og stue og ingen steder er der fundet isolering.

Vi fast holder at det er en dækningsberettiget skade ...

Huset er købt på baggrund af tegninger, tilstandsrapport, og en byggetilladelse under BR85 med tilhørende tegninger (heraf fremgår at der skal monteres 100 mm i gulve) – derfor skal huset stand vurderes op imod andre huse bygget under BR85 dvs. sammenlignet med tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Gulvets konstruktion nedsætter selvsagt brugbarheden (i det der er fodkolde gulve samt træk til følge som nedsætter udlejningssæsonen til sommerhalvåret) og nedsætter værdien af huset nævneværdigt og derfor en erstatningsberettiget skade.

Vores påstand underbygges af e-mail fra [ejendomsmægler 1] ([ejendomsmæglerfirma 1]) som udtaler sig ud fra sin egen erfaring som ejendomsmægler for udlejning/ salg af sommerhuse for [ejendomsmæglerfirma 1]. Hun skriver '*At huset mangler isolering i gulvet som du beskriver og har undersøgt mener jeg vil minimere værdien af huset med mindst 200.000. Det har stor værdi for alle købere – ligesom det havde for jer – at vide at det sommerhus man køber er isoleret og velegnet til vinterophold. Et sommerhus uden isolering i gulvet er stort set ubrugeligt til længere ophold i vinterhalvåret – dvs. efterårsferie til påskeferie*'. Se hendes fulde vurdering vedlagt som bilag. Ligeledes skriver [ejendomsmægler 2], [ejendomsmæglerfirma 2]: *Under henvisning til behagelig telefonsamtale forleden, skal jeg bekræfte, at værdien på huset og brugbarheden er mar-*

kant ringere, hvis huset ikke er isoleret og ikke kan opvarmes i vinterhalvåret. Såfremt du måtte have yderligere spørgsmål, er du velkommen til at kontakte mig igen. Bilag vedlagt.

Udover en formindskede værdi for huset vil vi gå glip af en tabt lejeindtægt i vinterhalvåret. For efteråret 2020 har [sommerhusudlejer] vurderet at vi kunne have tjent 29.640 DK (uge 42 2020 til uge 1 2021) – se udklip fra e-mail nedenfor fra [medarbejder], [sommerhusudlejer]. [Medarbejder] udlejer i forvejen nabohuset, ..., så må siges at kende området.

Så med den manglende isolering i gulvene skal vi regne med et årligt tab i indtjening på udlejning på 30 – 40 TDKK. Vedlagt udlejningsbudget for 2021 vedlagt som bilag.

...

3.1. Dokumentation for skaden:

3.1.1. Træk og kulde fra gulve:

Vi har haft sommerhuset varmet op fra den 23-12-2020 til den 6-1-2021 og trods det er det ikke lykkedes at varme husets gulve eller luft op til almindelig indendørs temperatur grundet de manglende bygningsdele i terrændækket (kapillarbrydende lag, isolering, kantisolering af terrændæk mod sokkel og dampspærre). Dette medfører at der er meget fodkoldt og kuldeetræk i resten af rumhøjden grundet kuldestråling/ træk på grund af temperaturforskellene mellem den nedre og den øvre del af rummene (f.eks. toilettet: 13,9 grader ved gulvet og 19,3 grader i 2 meters højde). Med en konstant jordtemperatur på 15 grader året rundt ligger vi midt i rummene 1 grad over men ude ved kanterne væsentligt under – sandsynligt fordi kuldebro imellem fundament og terrændækket ikke er brudt. Det er altså bevist her at det er umuligt at opvarme en uisoleret betonplade – og også derfor at isolering af gulve har været en krav siden 1985.

...

3.1.3. Komfort oplevelse:

For både toilet, badeværelse og køkken/alrum opleves temperaturforskellen som træk/fodkolde gulve – kuldestråling i hele rummet og kolde næser til følge.

...

3.2. Undersøgelse af skaden:

Som bekræftelse på vores stærke mistro, til de manglende bygningsdele i opbygning af gulvene, lavede vi flere destruktive indgreb i de berørte rum med klinker:

Vi har foretaget destruktive indgreb på badeværelse samt køkken/ alrum. Badeværelset bankede vi gulvet op i værelse 3 den 9-11-2020 og hulboring i badeværelse og stue den 14-1-2020. Alle hulltagninger viser at gulvene er bygget op af startende fra oven: klinker, slidlag, i stuen bestående af 30/ 35 mm slidlag og badeværelse 60/ 65 mm, lag af lecanødder/ sand 20/25 mm og til sidst 110/ 180 mm beton uden armering udlagt på jord/ sand. Der blev ikke konstateret dampspærre, armering, isolering eller kapillarbrydende lag i opbygningen som man burde kunne forvente af intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand og bygget efter BR85.

...

3.4. Forventelig opbygning af intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand:

Som grund for vurderingen af skaden skal ligge hvad man kan forvente af huse og tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Dvs. da dette hus er opført med udgangspunkt i BR85 og de underliggende SBI-anvisninger som 178 for hvad angår fugtisolering samt SBI 147 for hvad angår isolering.

...

Heraf understreges det at isoleringen placeres under gulv.

Endvidere beskrives det, hvorfor det specielt for sommerhuse er vigtigt ikke at have diffusionstætte gulvbelægninger i uopvarmede rum da der kan/ vil opstå kondens på undersiden. Dette har vi også konstateret her – se billeder længere nede.

...

3.4.2. Mht. isolering så fremgår det af SBI-anvisning 147 (BR85):

100 mm isolering under betonpladen og herunder 150 mm kapillarbrydende lag. Begge dele er udeladt i vores gulve men som vi altså kunne have forventet af et hus af denne alder – denne anvisning er på opførslen af vores hus mere end 10 år gammel så det må rimeligt at skønne at denne konstruktion er almindelig praksis på opførelstidspunktet.

...

3.5. Udbedring af skaden:

Betongulvene skæres fri af fundament og herefter opbankes gulvene og der graves ud til nyt terrændæk. Ved konstruktion af nye betongulve medfører det i henhold til BR18 at rentabilitetsberegning ikke kan finde anvendelse og renoveringen skal overholde krav om isolering i henhold til BR18 ved konstruktion af nye terrændæk – se (gulvrenoveringsguide.pdf (byggerienergi.dk):"

Selskabet har i brev af 30/9 2021 til klageren bl.a. anført:

"Uisolerede klinkegulve

Klager kræver dækning for manglende isolering i gulve på toilet, badeværelse og køkken/ alrum.

Klager har tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning.

Ved DBF's besigtigelse den 26. januar 2021 kan det konstateres, at gulvkonstruktionerne i de pågældende rum er udført uisoleret – med klinker på terrændæk bestående af cementslidlagt på 10-12 cm betongulv på sand. Der kan ikke ses skader som følge af den manglende isolering.

Da sommerhuset kun må benyttes til længere varigt ophold i sommerperioden, udgjorde den manglende isolering af gulvene ikke på overtagelsestidspunktet en nævneværdig nedsættelse af bygningens brugbarhed eller værdi sammenlignet med tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5"

Af en fugt- og byggeteknisk gennemgang af bygningen af 16/11 2020 rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"Registrerede forhold terrændæk ved klinkegulve, Køkken, Alrum, Toilet, Bad samt gang

Følgende forhold kunne konstateres i besigtigede områder ved klinkegulve.

Terrændæk er ved klinkegulve udført uden underliggende isolering

Terrændæk er udført uden kapillarbrydende lag, dette vurderes at være både ved klinkegulv samt ved trægulve.

BR85 / SBI anvisning 147 (samt konstruktionstegninger ifbm. byggetilladelse) foreskriver 100mm isolering under gulv.

Fugtsikring og varmesikring udfør en vigtig og selvstændig bygningsdel som er udeladt.

Der må forventes yderligere skadesudvikling (nedbrydning) som af manglende fugtbremsende lag i de besigtigede områder."

Af selskabets besigtigelsesrapport af 2/2 2021 fremgår det bl.a.:

"Forhold 6 Ingen isolering i gulve med klinker

Konstruktion/opbygning:

Terrændæk i beton på sand, 10-12 cm. beton/cement slidlag, klinker

Beskrivelse:

Inde:

Kunde anviser gulve i køkken og badeværelser, som er udført uden isolering. Kunde har boret et par huller. Et i stue og et i stort badeværelse. Foto 61-64 & 76-79

Konklusion:

Der hvor der ikke ligger strøgulv med isolering på terrændækket, er der bare blevet støbt ekstra betongulv oven på til klinker.

...

Aktuelle skader:

Der er ingen skader, andet end kunde syntes gulve er utrolig kolde.

Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader:

Nej, men gulv kan selvfølgelig virke kolde.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Nej. der er i BR 98 beskrevet at, gulvet skal have et minimum af isolering på:

Terrændæk, kældergulve mod jord og etageadskillelser over det fri eller ventileret kryberum 0,30 W/m² °C Tegninger viser, at der burde være 100 mm isolering i gulvet. Der er der kun i værelse med strøgulve, ved klinkegulve er der kun beton Kunde har basisdækning

...

Beskrivelse af udbedring af det skadede:

...

6. Vurderes ikke at skulle behandles. Ingen skader men alene kuldebro i terrændæk"

Manglende/ulovligt placeret gulvafløb og manglende fald på gulv

Klagerens repræsentant har i bilag til klageskemaet bl.a. anført:

"1. Anmeldelse den 21-12-2020:

Gulvafløb ved vaskemaskine på toilet og i bruseniche på badeværelset skal være placeret minimum 60 mm fra væg – begge afløb er monteret helt op ad væg som vurderes at kunne give skade på bygningen.

Derfor anses den ulovlige installation at være en dækningsberettiget skade.

...

3. Yderligere dokumentation fremsendt den 16-3-2021 ...:

Vi fastholder at begge gulvafløb er ulovligt placeret op ad vægge samt at det manglende gulvafløb ved SPA er ulovligt i henhold til BR85 som huset er bygget under. Ligeledes er de manglende fald op imod gulvafløbene en dækningsberettiget skade.

...

3.1. Dokumentation for skaden:

3.1.1. Mandag den 18-1-2021 optog vi to video'er som demonstrerer faldet på gulvet på toilet samt badeværelset i såvel bruseniche, vand fra SPA området og vand fra håndvask. Som det tydeligt fremgår for hvad angår badeværelset løber vandet mod dør/ toilettet – dvs. væk fra afløb i bruseniche. På toilet vil vand fra vandinstallationer, ved varmtvandsbeholder, samt fra håndvask løbe mod dør og ikke mod afløb.

...

1.1. Udbedring af skaden:

Betongulvene skæres fri af fundament og herefter opbankes gulvene og der graves ud til nyt terrændæk. Ved konstruktion af nye betongulve medfører det i henhold til BR18 at rentabilitetsberegning ikke kan finde anvendelse og renoveringen skal overholde krav om isolering i henhold til BR18 ved konstruktion af nye terrændæk – se (gulvrenoveringsguide.pdf (byggerienergi.dk)):"

Selskabet har i brev af 30/9 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Manglende/ulovligt placeret gulvafløb og fald på gulv

Manglende/ulovligt placeret gulvafløb og fald på gulv har ikke være en del af klagers indsigelser af den 16. marts 2021 eller den efterfølgende klage til selskabets interne klageafdeling (bilag E) og skal derfor udskilles fra ankenævns sagen jf. nævnets vedtægter § 4, stk. 3, 1. pkt.

Selskabets interne klageafdeling har i sin afgørelse af den 17. juni 2021 anmodet klagers rådgiver (...) om at vende tilbage, såfremt forholdet vedrørende manglende eller forkert placeret afløb på badeværelse også er en del af klagesagen. Klager bedes derfor rette henvendelse til DBF's interne klageafdeling med henblik på genbehandling af dette forhold.

Ifølge DBF's besigtigelseskonsulent (bilag G) har det manglende fald på badeværelsesgulvet ikke givet anledning til skader på huset, ligesom en udbedring af tilstandsrapportens anmærkninger af gulvfliser og fuger i øvrigt vil indebære en udskiftning af alle gulvfliserne og dermed en udbedring af forholdet, idet nye gulvfliser lægges med korrekt fald."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 28/10 2020 fremgår bl.a.:

"Forkert fald, manglende afløb bad

...

Konstruktion/opbygning

...

Klinker, beton.

Beskrivelse:

...

Her ses badeværelse mod syd øst. Billede 56-59-61
Gulv ses med fald fra spa mod dør. Billede 64-65
Gulv ses foran spa og være næsten vandret, dog lille fald mod toilet. Billede 66-67
Der ses lunke i klinker foran dør på bad. Billede 69-70
Der ses under spa ingen gulvafløb. Kun at afløb er ført direkte i gulv. Billede 57-58
I brusekabine ses badets eneste afløbsrist. Billede 61
Her ses i brusekabine vand har samlet sig i lunke væk fra afløbsrist. Billede 62-63

...

Konklusion:

...

Lunker manglende afløb.

Her ses lunke ved dør / bundstykke til bad. Evt. vand kan ikke løbe til afløbsrist da denne er i brusekabine bag opkant. Vand kan derved løbe over bundstykke, og ud i gangen. Der ses kun afløb fra spa ført direkte til afløb i gulv.

...

Konstruktiv betydning:

...

Vand kan ikke løbe til afløb og vil løbe over bundstykke til bad, før det finder vej til afløb.

...

Aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor:

...

Her ses ingen skader. Risiko for vand kan løbe over bundstykke og ikke til afløb, hvis der sker uheld ved spa området.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Ses ikke udført i henhold til normal byggeskik."

Af en fugt- og byggeteknisk gennemgang af bygningen af 16/11 2020 rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"Besigtigelse toilet/badrum generelt

Følgende forhold kunne konstateres i besigtigede områder

Fald på gulve ikke jf. gældende anvisninger (SBI anvisning 180)

Placering og antal af gulvafløb ikke jf. gældende anvisninger (SBI anvisning 180)

Det skønnes at der ikke er anvendt vådrumsgips (SBI anvisning 180)

Dermed opfyldes generelle krav til vådrum jf. byggetilladelsen ikke."

Af selskabets besigtigelsesrapport af 2/2 2021 fremgår det bl.a.:

"Forhold ... Ingen og forkert placeret afløb i badeværelse

Konstruktion/opbygning:

Massive betongulve med klinker (sandsynligvis vådrumssikring)

Beskrivelse:

Se også tidligere besigtigelse.

Inde:

Kunde anviser badeværelser hvor vand ikke løber til gulvrister og riste sider for tæt til vægge. Samt at der i stort bad ikke er gulvafløb uden for bruseområde. Foto 86-94
Kunde anviser i video at vand løber imod dør, og mener der er risiko for skader på dør.

Konklusion:

Gulve er ikke udført med fald imod gulvrister, og riste i brus er placeret helt ind til væg samt er der ikke udført afløb i stort badeværelse uden for bruseområde.

...

Aktuelle skader:

Der er d.d. ingen skader

Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader:

Nej, der er ikke sket skader i løbet af husets nu 21 år.
Men der kan være gener med vand på gulvene.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Der er ikke krav om afløb udenfor bruseområder, hvis der ellers er overløb på vaske og badekar, hvilket der vurderes at være.

Der ses d.d. ingen skader grundet anmeldte forhold. Kunde basisdækning.

...

Beskrivelse af udbedring af det skadede:

...

7. Vurderes ikke at skulle behandles. Ingen skader."

Ulovlig/defekte spots i tagudhæng

Klagerens repræsentant har i bilag vedlagt klageskemaet bl.a. anført:

"1. Anmeldelse den 21-12-2020:

Lyset er defekt og skyldes ulovlig montering af lavvolts transformere i udhæng i et fugtigt miljø. Da der er tale om manglende og ulovlig installation er det en dækningsberettiget skade og som hvis den ikke rettes give risiko for en nærliggende skade på de resterende bygningsdele.

...

3. Yderligere dokumentation fremsendt den 16-3-2021 ...:

Vi finder det ikke sandsynligt at 15 spots med tilhørende lysstyring kan repareres for 5.000 DK. Vi har fremsendt et tilbud på 16.671,13DKK, hvis Dansk Boligforsikring mener de har en elinstallatør der kan gøre det billigere og endda for under 5.000 så bedes I oplyse navn og telefonnummer så vi kan få dem ud at give et bud på opgaven. Yderligere er indhentet endnu et tilbud fra ... på 19.500 DK.

...

3.2. Udbedring af skaden:

Spots og lavvolts transformere demonteres, nye installeres og sættes i drift med skumringsrelæ og bevægelses sensor."

Selskabet har i brev af 30/9 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Ulovlig/defekte spots i udvendig installation

Klager kræver dækning for udbedring af 15 udvendige spots, der er defekte som følge af ulovlig montering af lavvolts transformere i udhæng i fugtigt miljø.

Følgende anmærkninger om husets lavvoltsinstallation fremgår af Elinstallationsrapporten for ejendommen, der blev udarbejdet i forbindelse med El-eftersynet og som ligger til grund for ejerskifteforsikringen (Elinstallationsrapport fremlægges som **bilag M**):

Lavvoltsinstallation

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der en oversigtstegning over installationen?	Ikke relevant		
Er strømforsyninger fastgjort?	UN		Trafo kan ikke findes
Er der anvendt sikringer svarende til installationen?	UN		Trafo kan ikke findes
Er der anvendt korrekt ledningsmateriel og tværsnit?	UN		Trafo kan ikke findes Der er anvendt 0,75 kvadrat
Er belysningsarmaturer anvendt og placeret korrekt, jf. fabrikantanvisning?	Nej	K2	Armaturer er ikke anvendt korrekt jf. fabrikantens anvisninger Må ikke sidde i isolering
Er ledningssamlinger foretaget korrekt?	UN		Trafo kan ikke findes
Er loftet ved lamperne fri for brandtiløb?	Ja		
Hvad har været adskilt?	–		Indbygningslampe Køkken ved loft mod yderdør

Afsnittet omhandler alle husets lavvoltsinstallationer, idet spørgsmålene er opdelt efter type uden stedlig afgrænsning som rapportens øvrige afsnit.

Lavvolts-transformere (trafo) er i 4 henseender UN-anmærket med noten 'Trafo kan ikke findes'. En sådan nærmere undersøgelse ville have klarlagt, at der var/er anvendt en ulovlig transformator for de udvendige spots, som også er årsagen til defekten ved disse.

Udbedringen af de defekte spots – ved udskiftning af de ulovlige transformatorer – dækkes derfor ikke af ejerskifteforsikringen jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1., da klager i øvrigt ikke har godtgjort, at forholdet er klart forkert besvaret."

Tabt lejeindtægt

Klagerens repræsentant har i bilag vedlagt klageskemaet bl.a. anført:

"1. Yderligere dokumentation fremsendt den 16-3-2021:

Huset er købt til vores eget brug og delvis udlejning. Havde det ikke været for de fundne skader kort efter vi overtog huset den 1-10-20 havde vi kunnet leje det ud.

Den 4-10-2020 anmeldte vi den første skade i form af skimmelsvamp/ trænedbrydning i værelse 2.

Vi har haft kontakt til [sommerhusudlejer] som har beregnet vores tabte fortjeneste for manglende udlejning i 2020 samt lavet et budget for 2021.

Tabt indtægt 2020 er på 29.640 DK.

Udlejnings budget for 2021 er vedlagt i bilag og løber op i 97.890 DK – det er hvis huset udlejes for 25 uger – dvs. delvis udlejning som planlagt hvorved vi selv får mulighed for at bruge huset også.

...

Budgettet er meget realistisk (måske endda konservativt) for både 2020 og 2021 idet Corona situationen giver meget stor efterspørgsel på sommerhuse i DK. Bookningen af sommerhuse for 2021 var allerede i udgangen af november 2020 14 % højere end normalt:"

Selskabet har i brev af 30/9 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Tabt lejeindtægt

Klager kræver dækning for tab af lejeindtægt i 2020 som følge af de påklagede forhold.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke klagers indirekte tab – herunder formuetab – men alene forhold ved huset, som på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5, da der i øvrigt ikke er grundlag for at pålægge DBF erstatningsansvar.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"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, deformering, 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.

3.2

Forsikringen dækker:

- udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer i eller under de forsikrede bygninger (til yderside af bygningens fundament)

- lovliggørelse af vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses-/opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet.

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.

...

Forsikringen dækker ikke:

4.1

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

...

4.11

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."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede bygning er et sommerhus med sommerhusstatus opført i 1999. Klageren overtog ejendommen den 1/10 2020 og har ejerskifteforsikring med basisdækning. Kort tid efter overtagelsen anmeldte han en række forhold. Han har anført, at han har købt et totalrenoveret hus, og at en tålelig løsning for begge parter – skaderne taget i betragtning – kunne være nedrivning og opførelse af et nyt hus på grunden.

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

Nævnet bemærker videre, at det er klageren, der skal bevise, at et forhold er omfattet af forsikringsdækningen. Klageren skal således bevise, at forholdet er af en sådan karakter, at det på

overtagelsestidspunktet udgjorde en skade på bygningen, eller at der var nærliggende risiko for skade på bygningen.

Nævnet bemærker desuden, at det må bedømmes hver for sig, om de anmeldte forhold er dækningsberettigende over ejerskifteforsikringen.

Ødelagt undertag og isolering

Klageren ønsker dækning for undertag og isolering, der er ødelagt af mår og andre skadedyr.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at tagbelægningen er fiberarmeret bølgeeternit, som kan lægges på tage med en hældning ned til 14 grader, og som udgør en tæt tagbelægning, der ikke kræver undertag. Der er ikke konstateret fugtskader på indvendige lofter som tegn på vandindtrængning. Selskabet har anført, at den ødelagte/sammentrykkede isolering ikke har medført en væsentlig nedsættelse af den samlede isoleringsevne.

Nævnet finder – selv om en tagbelægning af bølgeeternit ikke kræver et undertag – at undertaget skal kunne fungere som en ekstra sikring, når der er udført undertag. Undertaget er ødelagt i tagudhænget og visse steder på tagfladen skadet af skadedyr og kan dermed ikke fuldt ud yde beskyttelse for eventuel indtrængende vand.

Nævnet finder imidlertid, at klageren ikke har bevist, at undertagets stand har påført ham en merudgift, som han ikke måtte påregne henset til oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afvisning af dækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren i tilstandsrapporten er advaret om en kommende udskiftning af taget, idet den bygningssagkyndige har gjort anmærkning om, at tagpladerne og rygningspladerne fremstår med forvitrede og nedslidte overflader og flere steder med afskalninger. Forholdet har fået karakteren K3, som beskriver en kritisk skade, som medfører, at

bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid, og at dette svigt risikerer at medføre skade på andre bygningsdele.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det i forbindelse med udskiftning af tagbelægningen vil være sædvanligt også at udskifte et undertag som dette af lette banevarer, der er over 20 år gammelt.

Nævnet har også lagt vægt på, at der ikke er konstateret tegn på vandindtrængen og følgeskader.

Nævnet finder med hensyn til isoleringen, at klageren ikke har bevist en væsentlig nedsættelse af isoleringsevnen. Nævnet bemærker, at der er tale om et sommerhus, der i vinterperioden kun må benyttes til kortvarige ophold.

Manglende tagrender og forkert afsluttet undertag

Klageren ønsker dækning for manglende tagrender. Han har anført, at undertaget på grund af de manglende tagrender ikke kan afsluttes korrekt, og at der ses tydelige fugtangreb og råd på spær og sternbrædder.

Selskabet har anført, at bygningen er opført uden tagrender, og at dette i sig selv ikke vil give anledning til opfugtning og rådskader, hvis de nederste tagplader er udført med tilstrækkeligt udhæng på sternen. De nederste tagplader er flere steder ikke ført ud over sternbrættet, hvilket har medført opfugtning af og råd i sternbræt og spærrender, som sternbrættet er fastgjort til. Selskabet har anført, at forholdet kan løses ved at montere fodblik ved tagfoden på hele huset, hvorefter vand fra tagfladen afledes foran sternbrættet. Selskabet har tilbudt en kon-
tanterstatning på 17.500 kr. efter fradrag af selvrisiko for udbedring af forholdet.

Selskabet har anerkendt at dække rådskaderne i sternbrædder og spær i det omfang, de opståede skader ikke er omfattet af policens forbehold. Nævnet bemærker, at klagerens fritidshusforsikring har anerkendt at dække råd i spær.

Nævnet finder, at der ikke er grundlag for at kritisere selskabets udbedringsmetode med montering af fodblik ved tagfoden.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at vand fra taget herefter ledes forbi sternbrættet.

Råd i vindue og skæv terrassedør

Klageren ønsker dækning for et rådskadet vindue og udskiftning af deformeret terrassedør. Han har fremlagt tilbud på 23.000 kr. inkl. moms og har henvist til en termograferingsrapport, der viser, at terrassedøren ikke lukker tæt.

Selskabet har under sagens behandling ved nævnet accepteret at yde dækning med fradrag af 3.125 kr. for tilstandsrapportens anmærkning om begyndende nedbrydning i glaslister, aldersafskrivning med 7 % efter tabel F for blødt træ, vakuumimprægneret og selvrisikoen på 5.000 kr. Selskabet har opgjort erstatningen til 13.265 kr.

Nævnet bemærker, at nævnet i sag 90302 har udtalt om erstatningsberegningen, at der først skal foretages fradrag for det beløb, som klageren måtte påregne at afholde ifølge oplysningerne i tilstandsrapporten. Herefter kan selskabet foretage afskrivning efter afskrivningstabellerne og til sidst fratrække selvrisikoen. Denne beregning giver i klagerens sag en erstatning på kr. 13.483,75, og selskabet skal derfor i overensstemmelse hermed forhøje sin erstatningsopgørelse med kr. 218,75.

Manglende afstandslister bag facadebrædder

Klageren ønsker dækning for manglende afstandslister bag facadebrædder. Han har anført, at facadebrædderne ikke bliver naturligt ventileret, hvilket giver nærliggende risiko for skade i form af svampevækst og hurtigere nedbrydning af facadebrædderne end på intakte bygninger af samme alder. Han har anført, at facadebrædderne er opført uden fugtsikring mod soklen.

Klageren har henvist til fugtmåling af facaderne den 3/3 2020, hvoraf det fremgår at, "Målingerne i træværket viser en generel opfugtning af de nederste dele af beklædning. Fugtmålinger midt på beklædningen viser et normalt fugtindhold, med måleværdier omkring 10 % fugtindhold. Fugtmålinger i den nederste del af beklædningen viser et forhøjet fugtindhold, med måleværdier omkring 20 % fugtindhold".

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at der ved selskabets besigtigelse bortset fra begyndende råd nederst på hjørnelisten på sydøst vendt hjørne ikke kunne registreres fugtskader ved facadebeklædningen som følge af de manglende afstandslistes. Selskabet har anført, at fugtmålingerne med forhøjet fugt alene i den nederste del af beklædningsbrædderne ikke afviger fra, hvad man må forvente henset til den fugtige årstid, samt at det var regnvejr natten til den 3/3 2020.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist forhold ved facadernes opbygning, der udgør skade eller nærliggende risiko for skade. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afvisning af dækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er konstateret skader som følge af de manglende afstandslistes.

Nævnet har videre lagt vægt på, at ejendommen er færdigopført i 1999, hvorfor nævnet lægger til grund, at eventuelle fugtproblemer som følge af forholdene ville være opstået på nuværende tidspunkt.

Nævnet bemærker, at hjørnelister er bygningsdele, der er meget udsatte for vejrligets påvirkninger og kræver vedligeholdelse, og at de begyndende nedbrydninger 27 måneder efter klagerens overtagelse af ejendommen ikke afviger fra, hvad der må forventes i udsat placerede bygningsdele af tilsvarende alder.

Tre værelser med strøgulve

Sommerhuset har tre værelser med gulvspånplader på strøer på betongulv. Ved klagerens overtagelse af ejendommen var der tæpper i de to nordvendte værelser og laminatgulv i værelset mod sydvest.

Klageren ønsker dækning for udførelse af en isoleret terrændækskonstruktion i husets tre værelser med strøgulve. Han har henvist til, at gulvkonstruktionen ikke er udført i henhold til byggetegningen i byggetilladelsen, bygningsreglementet eller SBI-anvisninger, og at der mangler fugtspærre, kapillarbrydende lag og isolering under betondækket. Han har anført, at forholdene har forårsaget skader i gulvkonstruktionen i form af ødelagt isolering, nedbrudte strøer og gulvspånplader og skimmel, og at det tætte laminatgulv medfører risiko for kondens. Han har anført, at gulvene er fodkolde med trækgener på grund af en utæt dampspærreafslutning nederst i ydervæggene, og at huset ikke kan udlejes i vintersæsonen.

Selskabet har besigtiget gulvene to gange og har alene konstateret råd og skimmel i strøer og spånpladegulv i det ene af værelserne mod nord, som selskabets besigtigelseskonsulent har vurderet skyldes manglende ventilation mellem isolering og gulvspånplader. Selskabet har givet dækningstilsagn til, at de oprindelige strøgulve i begge værelser mod nord udskiftes med nye opklodsede strøgulve med 50 mm isolering og 22 mm gulvspån til tæppebelægning, og at gulvene udføres på fugtspærende plastfolie udlagt på terrændæk. Selskabet har afvist at yde dækning til værelset mod sydvest, hvor der ikke er konstateret skader.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er grundlag for at kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der – bortset fra det ene værelse mod nord – ikke er konstateret skader som følge af forholdene

Nævnet har videre lagt vægt på, at ejendommen er opført i 1999, hvorfor nævnet lægger til grund, at eventuelle fugtproblemer som følge af forholdene ville være opstået på nuværende tidspunkt. Nævnet bemærker, at skimmel ikke er trænedbrydende.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke har påvist et massivt angreb af skimmel i gulvkonstruktionen, der på overtagelsestidspunktet har påvirket brugbarheden af sommerhuset nævneværdigt.

Det forhold, at klageren ikke kan benytte sommerhuset om vinteren i forventet omfang, kan ikke føre til andet resultat.

Manglende isolering i klinkegulve

Klageren ønsker dækning for udførelsen af en isoleret terrændækskonstruktion i husets køkken/alrum, toilet og badeværelse, der har klinker på betongulv. Han har henvist til, at gulvkonstruktionen ikke er udført i henhold til byggetegningen i byggetilladelsen, bygningsreglementet eller SBI-anvisninger, og at der mangler fugtspærre, kapillarbrydende lag og 100 mm isolering under betondækket. Han har anført, at der er meget fodkoldt og kuldetræk i resten af rumhøjden grundet kuldestråling/træk på grund af temperaturforskellene mellem den nedre og den øvre del af rummene, og at huset ikke kan udlejes i vintersæsonen.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at der ikke ses skader som følge af den manglende isolering.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er grundlag for at kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandet andet lagt vægt på, at formålet med et kapillarbrydende lag er at sikre, at der ikke transporteres vand op fra jorden til de fugtfølsomme materialer i gulvkonstruktionen, og at der ikke er organisk materiale i gulvkonstruktionen i køkken/alrum, toilet og badeværelse.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke har bevist skader eller nærliggende risiko for skader som følge af manglende isolering.

Det forhold, at klageren ikke kan benytte sommerhuset om vinteren i forventet omfang, kan ikke føre til andet resultat.

Manglende/ulovligt placerede gulvafløb og manglende fald på gulv

Klageren ønsker dækning for flytning henholdsvis etablering af gulvafløb og udbedring af manglende fald på gulvene i husets toilet og badeværelse. Han har anført, at gulvafløbene ved vaskemaskinen i toiletrummet og i brusenichen på badeværelset er monteret helt op ad væggen og vurderes at kunne give skade på bygningen. Han har anført, at der mangler et ekstra gulvafløb i badeværelset ved spabad, og at det manglende fald på gulvene medfører, at vandet løber mod dørene til gangen og ikke til afløbene.

Selskabet har anmodet om, at klagepunktet udskilles fra ankenævns sagen i medfør af vedtægternes § 4, stk. 3, 1. pkt. med henvisning til, at klageren ikke har klaget over forholdet til selskabets interne klageafdeling.

Nævnet finder efter en gennemgang af sagen, at klageren på det foreliggende grundlag ikke har bevist, at de anmeldte forhold udgør skade eller nærliggende risiko for skade ved sædvanlig brug af toiletrum og badeværelse, eller at VVS-installationer er ulovligt udførte på udførelses-tidspunktet.

Nævnet har noteret sig, at selskabet vil genbehandle forholdet, såfremt klageren retter henvendelse til selskabets interne klageafdeling.

Ulovlige/defekte spots

Klageren ønsker dækning for udbedring af spots i tagudhæng. Han har anført, at lyset er defekt og skyldes ulovlig montering af lavvoltstransformere i udhænget i fugtigt miljø.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til elinstallationsrapporten, hvor der er 4 UN-anmærkninger til lavvoltsinstallationen om, at trafo (lavvolts-transformere) ikke kan findes.

I elinstallationsrapporten er der givet karakteren UN og anmærket, at "Trafo kan ikke findes" til spørgsmålene "Er strømforsyninger fastgjort?", "Er der anvendt sikringer svarende til installationen?", "Er der anvendt korrekt ledningsmateriel og tværsnit?" og "Er ledningssamlinger foretaget korrekt?".

Nævnet finder, at der ikke er grundlag for at kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren i elinstallationsrapporten er gjort opmærksom på, at lavvoltsinstallationen bør undersøges nærmere med hensyn til transformere. Nævnet bemærker, at såfremt klageren havde foretaget relevante undersøgelser, ville han være blevet bekendt med den ulovlige montering af lavvoltstransformere i udhænget.

Tabt lejeindtægt

Klageren ønsker dækning for tabt lejeindtægt, idet han på grund af de fundne skader ikke har kunnet udleje sommerhuset som planlagt.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at ejerskifteforsikringen dækker forhold ved bygningen, som på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade, og at ejerskifteforsikringen ikke dækker indirekte tab.

Tabte lejeindtægter er ikke omfattet af forsikringsdækningen, jf. sagerne 60659, 79104 og 80511. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Ankenævnet for Forsikring

39.

97103

Rådgiveromkostninger

Klageren ønsker dækning for sine udgifter på 13.925 kr. til en byggeteknisk rapport, termograferingsrapport og betonboring i forbindelse med undersøgelse af gulvopbygningen. Han ønsker sine udgifter til forsikringsmæssig bistand dækket med 15.600 kr. i repræsentation over for selskabet og med 3.500 kr. til indbringelse af klage for nævnet.

De byggetekniske rapporter og undersøgelser har ikke påvist forhold, som kan kræves dækket af forsikringen, og nævnet finder, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgifter til byggeteknisk bistand.

Det følger af forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3, at den sikrede kan kræve rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand dækket af selskabet.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at udgifterne til hans repræsentants førelse af sagen forud for indbringelsen af sagen for nævnet har været rimelige og nødvendige.

Nævnet bemærker med henvisning til § 23, stk. 3, i nævnets vedtægter, at udgangspunktet er, at ingen af parterne betaler omkostninger ved tvistløsningsbehandlingen til den anden part. Der er ikke grundlag for at fravige dette udgangspunkt i denne sag.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal til klageren i erstatning udbetale yderligere kr. 218,75. Beløbet forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24.

Ankenævnet *for* Forsikring

40.

97103

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.



Svend Bjerg Hansen