

Ankenævnet for Forsikring

Den 14. december 2022 blev i sag nr. 97421:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har udvidet ejerskifteforsikring. Ejendommen er opført i 1896 med senere tilbygninger. Ejerskifteforsikringen trådte i kraft den 24/1 2020. Tilstandsrapport af 31/10 2019 indeholder bl.a. følgende oplysninger:

"Bemærkninger

Ja Nej Bygning

...

2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?



AC

Tag kun besigtiget fra terræn pga. højden.

Fladt tag og solarpaneler øverst er ikke besigtiget, pga. bygningshøjden.

Loftrum er ikke besigtiget pga. ingen adgangsmulighed.

...

Tagpapbelægning på tagterrasse, pga. træterrasse.

...

Registrering af bygningens tilstand

...

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1. Ingen bemærkninger

2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle

K1

Facader har stedvis nogle mindre revnedannelser, bla. i facade og gesims ved tagterrasse mod øst og ved gesimsbånd mod vest, samt nogle mindre områder med puds med mindre god vedhæftning til underlaget.

...

5. Kældre/krybekældre/terrændæk

...

Ankenævnet for Forsikring

2.

97421

5.2 Vægge	K1	Kældervægge er stedvis med let forhøjet fugt/ fugtudslag, bla. i bryggers og vinkælder, samt løs/ afskallet puds og revner i øverst vinreol i vinkælder. Note: Let forhøjet fugt (alm. grundfugt) i kældervægge og gulve forekommer ofte i bygninger med dette byggesæt og denne alder. Det anbefales generelt, at holde kælderen godt ventileret og evt. opvarmet for at minimere forholdet.
-----------	----	---

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...		Ja	Nej
1.	Generelle oplysninger		
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen? 19 1/2 år		
1.2	I hvilken periode har du boet på ejendommen? Alle 19 1/2		
1.3	Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne? Hvis ja, hvilke og hvornår? I kælderen: Badeværelse og bryggers i 2007. Carport i 2007. Automatisk port i 2008. Taget og solarpaneler i 2012. Facader i flere opmgange.	☒	☐
1.4	Har du kendskab til, at bygningerne eller dele af bygningerne er udført helt eller delvist som selvbyg? Hvis ja, hvilke?	☐	☒
...			
3.	Yder- og indervægge / skillevægge		
3.1	Har du kendskab til, at der er eller har været revner eller andre skader i yder- eller indervægge/skillevægge? Hvis ja, hvor? Der har været tynde revner i facaden som er blevet repareret af en murer.	☒	☐
3.2	Har du kendskab til, at der er eller har været fugtpletter eller mug/skimmel på yder- eller indervægge/skillevægge? Hvis ja, hvor og hvornår? Der har været fugtpletter en enkelt sted i kælderen og vinkælderen	☒	☐

Klagernes repræsentant har i brev af 18/10 2021 til nævnet bl.a. anført:

"A.1. Sagsfremstilling

Klager indgik købsaftale den 24. januar 2020 ejendommen med overtagelse d. 1. februar 2021, hvor sælger havde brugsret frem til d. 1. maj 2021. Efter overtagelsen forberedte Klager en renovering, som gik i gang i starten af februar 2021 med henblik på indflytning d. 14. juli 2021. Indflytningen er blevet udskudt på grund af manglende afklaring af skader anmeldt til Dansk Boligforsikring.

...

I forbindelse renoveringen blev Klager opmærksom på en række skader i og på bygningen, som ikke var en kalkuleret del af den planlagte renovering, som var gået i gang. Klager blev opmærksom på skaderne, fordi entreprenøren henledte opmærksomheden på skaderne, idet Klager ikke selv har en håndværksmæssig baggrund, og den viden herom som følger heraf. Skaderne var ikke beskrevet i tilsandsrapporten.

Entreprenøren gjorde opmærksom på skaderne, fordi de ikke er omfattet af hans oprindelige tilbud, og således skulle der betales yderligere, hvis disse skader også skulle udbedres, og det havde betydning for udførsel af andre dele af arbejdet, som ikke kan igangsættes før skaderne er udbedret.

Skaderne blev anmeldt til Dansk Boligforsikring – ikke alle på én gang, da konstateringerne af skaderne i/på bygningen skete løbende.

Selskabet har næsten afvist alle de anmeldte skader og har ikke besvaret Klagers forespørgsler d. 13. juli 2021, d. 16. juli 2021, d. 26. juli 2021, d. 29. juli 2021, d. 11. august 2021 og d. 7. september 2021.

...

Selskabet har indtil videre foretaget fire besigtigelser og senest sammen med en ingeniør, hvilken seneste besigtigelse Klager endnu ikke har modtaget ingeniørens rapport for, som Selskabet mundtligt oplyste ville indeholde en projektering af, hvordan en række skader kunne udbedres.

...

Dansk Boligforsikring har senest telefonisk den 12. august 2021 via konsulent ... fastholdt deres svar på dækning af skader som beskrevet i mail d. 2. juli 2021.

...

Selskabet har blandt andet lagt til grund, at hele bygningen er fra 1896. Det er faktisk forkert, idet der er udført tilbygninger i både 1934 og 1945 ud over også andre løbende ombygninger/ændringer af forskellig art i henhold til byggesagsmappen hos kommunen.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at sælger har foretaget en del løbende renoveringer af bygningen i sin ejertid.

...

Tagene er udskiftet som helhed i 2012. Facader er blevet renoveret i flere omgange med – som det fremgår – større renoveringer. Siden 2007 har der været foretaget flere større renoveringer, som ud over facader også omfatter, at der er sket udbedring i forhold til fundering.

...

A.2. Introduktion til ejendommen og de mange forskellige tage

...

Alle de forskellige tagtyper er udført i 2012.

- Valmtag: Det østlige tag er et valmtag (også beskrevet som saddeltag på den midterste eller høje bygning) med naturskifer, lagt på et paptag på krydsfiner. På dette tag er der solpaneler. Tagpap må anses for at være den primære tagbelægning, da vand og sol har direkte adgang til tagpappen. Taget er på ejendommen fra 1896.
- Mansardtag: Det andet tag er bygget som mansardtag (det er også beskrevet som vestligt mansardtag), hvor den flade del er med tagdug ('gummi') (det er også beskrevet som tagpap) og rupløjede brædder. Mansarden er ellers med naturskifer. Taget er på ejendommen fra 1896.
- Zinktag: Det vestligste tag er det mindre zinktag. Taget er på tilbygning fra 1945.
- Terrasse med tagpap: Tag over køkken/garagen er terrassegulvet. Taget er på tilbygning fra 1934.

Der blev i 2012 lagt nyt tag på hele ejendommen (inkl. tilbygninger).

B. Skadesgennemgang

...

Der er overordnet 38 forhold, hvoraf de 22 forhold vedrører de fire tage.

...

De 8 anerkendte skader har Selskabet dog ikke besvaret Klagers talrige forespørgsler om dækning, så Klager ved reelt ikke, om der er dækningstilsagn til at udbedre forholdene eller på hvilken måde.

Indtil [klagernes rådgiver] blev involveret, så havde Selskabet afvist alle Klagers anmeldte skader, og Selskabet havde bl.a. bedt Klager om at nedtage stillads, da Selskabet oplyser, at *'Der foreligger endnu ikke en afgørelse i sagen, hvorfor entreprenøren må nedtage stilladset'*.

...

I forhold til Mansardtaget, zinktaget og den østlige side af valmtaget (punkt 3.c), så har Klager også haft [arkitektfirma] til at besigtige taget d. 19. juli 2021.

...

B.1. Mansardtag (også beskrevet som vestligt mansardtag) på bygning fra 1896

...

Det var ikke planlagt, at der skulle åbnes op til mansardtaget i forbindelse med renovering af huset. Skaderne blev derfor opdaget ved en kombination af en håndværker ved en fejl kom til at nedtage en indvendig skråvæg mod undertaget samt efterfølgende destruktivt indgreb for at se omfang, hvilket også skyldes, at der var identificeret en skade i remmen i bygningen med valmtag.

Udover Selskabet så har Klagers husforsikring også haft taksator ude og besigtige en del af mansardtaget d. 30. juni 2021, hvor han bl.a. skriver følgende til Klager:

- *'Som jeg oplyste på stedet, så er det ejerskifteforsikringen, der skal stå for det meste, hvis du spørger mig. Der er flere utætheder, der er forkert isolering/manglende ventilation, der kan være skimmelsvamp og evt. råd/svamp. Det meste kan først konstateres når/hvis der lukkes op i samtlige skråvægge.'*
- *'Her er der skummet imellem ventilationsspalte og tagdækning, hvilket bevirker at der slet ikke er ventilation, samtidig med der er isoleret for meget op, så der ikke er den krævede ventilation på minimum 50 mm. Evt. fugt vil derfor ikke kunne komme ud, men kan give store udfordringer med fugt, skimmel og råd/svampe skader.'*

Selskabet blev gjort opmærksom på vurderingen fra husforsikringens taksator d. 13. juli 2021.

På baggrund af [arkitektfirmas] besigtigelse d. 19. juli 2021 vurderede [arkitektfirma], at det ikke var muligt at udbedre skaderne på den måde, som Selskabet har anvist. Klager sendte efter aftale med [arkitektfirma] en opsummerende konklusion fra besigtigelsen:

- *'Vestligt mansardtag: Du vurderede ikke, at det var muligt at udbedre dette uden at have stillads oppe, da der mindst skulle fjernes hhv. de to øverste og de to nederste rækker af skifre for at udbedre ventilation ved tagryg og tagfod. Derudover skal der også skifre af for at udbedre inddækningen af kvistvinduet. Inddækningen mellem den skrå og flade del af taget skal også udskiftes og dermed også udbedring af tagbelægning på det flade tag. På den flade del af taget skal der også laves udluftning langs muren. Blyinddækning ved nordligt tagvindue skal udbedres, som også medfører udbedring af tagbelægning på det flade tag. Ved udbedringer på det flade tag, så bør det også have et fald, så vandet ledes væk fra taget. Inddækningen af 'klodserne' og 'klodserne', som gelænderet på det flade tag er monteret på skal også udbedres. Det løstsiddende gelænder skal også fastgøres. Ift. isolering så skal der skabes den nødvendige luft mellem isolering og undertag, som også medfører en opretning af taget. Indvendigt skal puds og tagbrædder, hvor der kan ses skimmel eller svamp udskiftes. Endeligt skal der være en tæt dampspærre, og der skal afsluttes med gipsplader.'*

Til dette havde [arkitektfirma] følgende præciseringer:

- *'Etablering af ventilation på det flade tag behøver ikke at betyde at hele tagdugen skal fornyes. Den kan suppleres ved opskæring langs facade henholdsvis langs tagkant/sokler for rækværk.*
- *Der skal naturligvis etableres luft mellem undertag og isolering. Enten ved at hæve taget eller reducere isoleringstykkelsen.'*

[Arkitektfirma] anbefalede at følge anbefalingerne i en svamperapport for så vidt angår udbedring af skimmelvækst og anden svamp. Selskabet er blevet gjort opmærksom på [arkitektfirmas] vurdering d. 26. juli 2021, men Klager har endnu ikke fået en tilbagemelding fra Selskabet.

Selskabet bedes i deres klagenævns svar bekræfte, at det er ovennævnte udbedring, der skal udføres for at udbedre skaderne, og Selskabet vil dække den fulde omkostning. Hvis Selskabets udbedring afviger fra denne, så bedes en beskrivelse af udbedringsformen fremsendes.

B.1.a. Manglende ventilation og B.1.b. Overisolering

Mansardtaget har manglende ventilation, hvilket bl.a. skyldes overisolering, så der ikke er de nødvendige 5 cm luftspalte mellem undertag og isolering, men også at der ikke er nødvendige luftkanaler (fx udluftningshætter) ind og ud gennem taget, hvilket bl.a. skyldes, at luftspalte ved tagfod er blevet skummet, så den er tæt.

Billede B.1.1-B.1.6 viser billeder af manglende ventilation og overisolering. Billeder B.1.1-B.1.3 viser, hvordan tagfoden er skummet med lyserødt skum. Billede B.1.4 er et eksempel på, hvordan isoleringen ligger mellem forskallingsbrædder og undertagets krydsfinerplader, hvor der er en luftspalte på under 2 cm. Billede B.1.5 og B.1.6 viser nogle træstykker, som er sat mellem trælægterne, hvor der mellem dem og undertagets krydsfinerplader er en luftspalte på ca. 2 cm, som er for lidt.

...

Selv om Selskabet oprindeligt afviste forholdene i svar d. 18. maj 2021, så har Klager forstået på Selskabets mail fra den 2. juli 2021, at Selskabet har anerkendt, at følgende skader udbedres:

- *'Udbedring kan ske indefra, ved at beklædningen og isolering på skråvæggene fjernes. Herefter kan undertagsplader afrenses, og ny isolering i lægges. For at sikre tilstrækkelig ventilation, må spærrene påføres indvendigt med 50 mm, så der sikres 50 mm ventilationsspalte mellem isolering og undertag. Herefter afsluttes med tæt dampspærre og gipsplader. Da det er oplyst, at I havde planlagt af opsætte ny gips på de indvendige vægge, vil den ekstra gipsplade, samt det efterfølgende malerarbejde ikke være forsikringsdækket.'*
- At udbedre overisoleringen, hvor dette forekommer i tagkonstruktionen i den vestlige del af beboelsesbygningen og følgeskader heraf.

Den angivne udbedringsform vurderes ikke at udbedre forholdet, hvorfor Klagers entreprenør ikke ønsker at afgive tilbud på en udførsel af dette forhold. Tilsvarende vurderede [arkitektfirma] ikke, at det beskrevne kunne udbedre forholdene. Klager har mundtligt fået oplyst af Selskabet og går derfor ud fra, at en beskrivelse af en løsning, som udbedrer forholdet, har været en del af den ingeniørundersøgelse, som Selskabet har foretaget d. 9. august 2021, men ved det reelt ikke.

...

Desuden er det faktuel forkert, at det er planlagt at opsætte en ny ekstra gipsplade på alle de eksisterende indvendige skråvægge mod mansardtaget. Det drejer sig kun om skråvæggene som angivet på figur B.1.1. Desuden vil udbedring af denne skade kræve en helt ny indvendig skråvæg, hvilket er meget dyrere. De nye indvendige skråvægge og malerarbejde bør derfor være dækket.

Selskabet bedes i deres klagenævns svar bekræfte, at der er enighed om ovennævnte dækningstil-sagn til at udbedre forholdene på en måde, der løser det, samt omfatter udbedring af manglende ventilation på den flade del af mansardtaget og dækker udgift til gipsplader og malerarbejde, idet eventuel uenighed også må behandles i ankenævnsklagen.

B.1.c. Opfugtning og skimmelvækst

Tagkonstruktion er en opfugtet med skimmelvækst som følge af mansardtagets konstruktion. Billede B.1.10-B.1.19 i sektion B.1.d. viser bl.a. opfugtning.

Selv om Selskabet oprindeligt afviste forholdene i svar d. 18. maj 2021, så har Klager forstået på Selskabets mail fra den 2. juli 2021, at Selskabet har anerkendt, at følgende skader udbedres:

- Selskabet anerkender opfugtning som følge af manglende ventilation og overisolering: 'Det er vores opfattelse, at man derved har forringet fugtforholdene i taget, i forhold til den oprindelige konstruktion. Taget har aldrig været ventileret, men da der tidligere kun har været en ubetydelig mængde isolering, har den manglende ventilation ikke medført nogen skaderisiko. Med den forøgede mængde isolering, vurderes det, at den manglende ventilation, vil kunne medføre en u hensigtsmæssig ophobning af fugt i konstruktionen, og jeg kan på den baggrund anerkende forholdet som en dækningsberettigende skade.'

Selskabet anerkender dermed, at opfugtning og skimmelvækst skyldes 1.a. Manglende ventilation og 1.b. Overisolering, men skaden skyldes også flere af følgende: Manglende dampspærre, 1.d. Tag er partielt utæt, 1.e. Kvist: Det regner ind, da inddækning er uden tilstrækkeligt overlæg, 1.f. Bly er hullet/utæt omkring balustre, 1.g. Inddækning ved klodser til gelænder og 1.h. Manglende fald på den flade del af taget.

Det skal bemærkes, at der ikke er udført svampemåling på mansardtaget, men det udføres gerne, hvis det er en forudsætning for, at Selskabet kan konkludere, at der er svamp til stede samt få angivet en anbefalet udbedringsform.

Selskabet bedes i deres klagenævns svar bekræfte, at der er enighed om ovennævnte dækningstil-sagn til at udbedre forholdene på en måde, der løser det, idet eventuel uenighed også må behandles i ankenævnsklagen.

B.1.d. Tag er partielt utæt

Taget er partielt utæt ved inddækninger og kviste.

Figur B.1.2 viser nogle af de potentielle utætheder på facadetegningerne af huset, mens billede B.1.7-B.1.9 viser nogle potentielle utætheder mellem det flade og skrå tag, hvor der på billede B.1.9 ses en hvid fugemasse på inddækningen, som er en midlertidig foranstaltning foretaget af Klagers entreprenør for at lukke åbningerne som ses på billede B.1.7 og B.1.8 og dermed forhindre yderligere vandindtrængning. Disse billeder kan også ses i sammenhæng med billede B.1.25 i sektion B.1.h, som viser søer af vand på det flade tag.

...

Selv om Selskabet oprindeligt afviste forholdet i svar d. 18. maj 2021, så har Klager forstået på Selskabets mail fra den 2. juli 2021 og den 7. juli 2021, at Selskabet har anerkendt, at følgende skader udbedres:

- Mail den. 2. juli 2021: *'Det var ikke muligt at afdække dette forhold ved besigtigelsen. Det kunne dog konstateres at der flere steder ligger meget gamle bly og zinkinddækninger, som sandsynligvis har nogle utætheder. Det ses bl.a. ved den øverste kant mansardtaget, og bag de to kviste. Forholdet må undersøges nærmere. Du skal være opmærksom på, at der ved udskiftningen af gamle inddækninger, vil være en betydelig egenbetaling, da dækningen pga. inddækningerne alder vil være 20 % af prisen for en udskiftning.'*
- Mail den 7. juli 2021: *'I forhold til utæthederne på det vestlige tag, var det ikke ved besigtigelsen muligt at konstatere nogen skader, men det kunne ses, at der er nogle ældre inddækninger bl.a. andet bag de to kviste, som kan være årsagen til vandindtrængningen. I det omfang din entreprenør finder ud af, hvorfra der sker vandindtrængning, vil vi også gerne modtage forslag til reparationer inkl. tilbud.'*

Der er bl.a. utætheder i taget ved kviste og inddækning af mellem skråt skifertag og fladt tag med tagdug samt inddækning ved klodser med gelænder på tagdugen. Udover det så er tagbelægningen også flere andre steder med utætheder af andre årsager.

Billede B.1.10-B.1.19 viser vandindtrængning og opfugtning. Disse fotos dokumenteres loftets dårlige stand på grund af utæthederne. Billede B.1.10 viser blankt vand på udlagt plastik efter regnvejr. Billede B.1.15 viser, at der også kan ses himmel indefra markeret med grøn cirkel. Billede B.1.19 viser indvendig opfugtning af undertaget krydsfinerplader ved kvisten på den sydvendte facade.

...

Selskabet skriver i deres svar den 2. juli 2021 og den 7. juli 2021, at der ligger gamle bly- og zinkinddækninger, men det er ikke rigtigt, da hele tagbelægningen – og således også inddækningerne – blev udskiftet af sælger i 2012.

Det er umiddelbart ikke muligt, og det er heller ikke sandsynligt, at man har udskiftet hele tagkonstruktionen på hele bygningen, men ladet eksisterende inddækninger i relation til tagkonstruktionen forblive urørte.

Selskabet har ønsket at undersøge forholdet nærmere, men har meldt ud, at i tilfælde af dækning, da vil dækningen udgøre kun 20%, uanset hele bygningens tag er udskiftet i 2012 og dermed naturligvis også inddækningerne, da det umiddelbart ikke er muligt at lægge et nyt tag og genbruge de eksisterende inddækninger.

Klager går ud fra, at det har været en del af den ingeniørundersøgelse, som Selskabet har foretaget d. 9. august 2021, men ved det reelt ikke.

Klager er derfor af den opfattelse, at øvrige utætheder og følgeskaderne heraf bør være dækket 100%.

Utæthed i en tagbelægning og indtrængende vand er en skade i ejerskifteforsikringens forstand. En så ny tagbelægning bør ikke have inddækninger, der er utætte. Og at der har stået på over en længere periode vidner følgeskaderne – der først kunne konstateres ved nedtagningen af loftet - om.

Det skal nævnes, at Klager har lavet en foreløbig udbedring af indtrængning af vand ved den sydvendte kvist, som beløber sig til DKK 6.187,50 ekskl. moms og DKK 7.734,38 inkl. moms.

Selskabet bedes i deres klagenævns svar bekræfte, at der er enighed om ovennævnte dækningstil-sagn gælder for den fulde omkostning til at udbedre forholdene på en måde, der løser det (inkl. den foreløbige udbedring af indtrængning af vand ved den sydvendte kvist), idet eventuel uenighed også må behandles i ankenævnsklagen.

B.1.e. Kvist: Det regner ind, da inddækning er uden tilstrækkeligt overlæg

Det regner ind ved kvisten, hvor det ses, at bly er beskadiget og zinkinddækning ikke er ført korrekt ind under undertaget. Der ser ud til at være stort mellemrum mellem skiffer og dermed en mulighed for at vand kan trænge ind også dette sted ud over ved den defekte blyinddækning. Begge dele kan ses på Billede B.1.20, mens kvistens placering på den vestvendte del af taget kan ses på figur B.1.3.

...

Selv om Selskabet oprindeligt afviste forholdet i svar d. 18. maj 2021, så har Klager forstået på Selskabets mail fra den 2. juli 2021, at selskabet har anerkendt, at skaden udbedres:

- Selskabet anerkender kvisten er udført forkert: *'at zinkinddækningen ikke er ført korrekt ind under undertaget, så vand der løber på undertaget kan trænge ind bag zinkinddækningen. Forholdet bør rettes. Der er tilsyneladende tidligere givet pris på arbejdet på i alt kr. 24.463,75 inkl. stillads. Jeg kan bekræfte, at erstatningen kan opgøres til dette beløb.'*

Det er dog forkert, at pris på arbejdet indeholder stillads. Der er den 27. juli 2021 fremsendt tilbud med pris på arbejdet inkl. stillads på DKK 78.550,00 ekskl. moms svarende til DKK 98.187,50 inkl. moms.

Selskabet bedes i deres klagenævns svar bekræfte, at der er enighed om ovennævnte dækningstil-sagn til at udbedre forholdene til en pris på DKK 98.187,50 inkl. moms, idet eventuel uenighed også må behandles i ankenævnsklagen.

B.1.f. Bly er hullet/utæt omkring balustre

Det er konstateret, at bly er hullet omkring balustre på taget, hvilket ses af billede B.1.21, mens figur B.1.4 viser dets placering på den nordvendte del af taget. Det hullede bly bør udbedres.

...

Selskabet afviser forholdet i svar d. 2. juli 2021:

- *'Der er konstateret et enkelt mindre hul, som kan repareres for et beløb under forsikringens bagatelgrænse. Forholdet er ikke dækket.'*

Det er ikke korrekt, at det kan udbedres under forsikringens bagatelgrænse. Klagers entreprenør vurderer, at man ved en udbedring *'skal ind under zink inddækning, og der ved bryde pap tag op'*, hvor pap taget henviser til den flade del af mansardtaget. Herudover kræver det et stillads at udbedre dette forhold, og således bør udbedringens pris skulle fastsættes inklusive en andel af stilladsudgiften, fordi det kræver stillads som andre skader på tagkonstruktionen og inklusive den underliggende følgeskade på grund af, at der er trængt vand ind over en længere periode. Klagers entreprenør har derfor ikke ønsket at give en pris isoleret på udskiftning af det hullede bly, da entreprenøren ikke mener, det er muligt kun at udskifte det.

Klager må derfor afvise, at udbedringsudgiften er under policens selvrisko. Selskabet bedes derfor i deres klagenævnsvar bekræfte, at der er dækningstilsagn til at udbedre forholdet på en måde, der løser det, idet eventuel uenighed også må behandles i ankenævnsklagen.

B.1.g. Inddækning ved klodser til gelænder

Inddækning ved klodser til at fastholde gelænder på den flade del af taget er utæt. Billede B.1.22-B.1.24 viser eksempler på utætheder i inddækninger af klodser.

...

Selskabet har ikke svaret separat på dækning af dette, men da det også er en årsag til det partielt utætte tag forstår Klager, at Selskabet har anerkendt, at skaden udbedres.

Klager har indhentet tilbud på udbedring på DKK 85.650 ekskl. moms og DKK 107.062,50 inkl. moms.

Selskabet bedes i deres klagenævnsvar bekræfte, at der er enighed om ovennævnte dækningstilsagn gælder for den fulde omkostning til at udbedre forholdene på en måde, der løser det, idet eventuel uenighed også må behandles i ankenævnsklagen.

B.1.h. Manglende fald på den flade del af taget

Manglende fald på taget medfører, der skabes søer af vand, som trænger ind igennem utætheder. Billede B.1.25 søer af vand på den flade del af mansardtaget. ... Selskabet er ikke vendt tilbage til Klager.

Selskabet bedes i deres klagenævnsvar bekræfte, at der er dækningstilsagn til at udbedre forholdet på en måde, der løser det, idet eventuel uenighed også må behandles i ankenævnsklagen.

B.1.i. Gelænder på det flade tag er løstsiddende

Det er konstateret, at gelænder på tag er løstsiddende, hvilket ses af billede B.1.26 og B.1.27, som viser det løstsiddende gelænder i forskellige positioner, mens figur B.1.5 viser dets placering på den sydvendte del af ejendommen. Det løstsiddende gelænder bør udbedres.

...

Selskabet afviser forholdet i svar d. 2. juli 2021: 'Der er tale om at der mangler en enkelt gennemgående bolt på gelænderet. Forholdet er bagatelagtigt, og ikke omfattet af dækningen.'

Det er en skade, når der mangler en bolt og der er en risiko for at balustret, fx i stormvejr, kan forlade dets plads og forvolde anden skade i den forbindelse på ting eller personer ved nedstyrtning i så fald.

Derudover kræver det endvidere et stillads at udbedre dette forhold og således bør udbedringspris skulle fastsættes inklusive en andel af stilladsudgiften. Selv uden stillads kan det ikke betegnes som en bagatel, da Klagers entreprenør har givet et tilbud på udbedring på DKK 7.500,00 ekskl. moms svarende til DKK 9.375,00 inkl. moms, som ikke indeholder udgift til stilladsleje, hvilket kommer oveni.

Der hvor der tidligere har siddet en bolt er der et hul i tagbelægningen og her er der trængt vand ned i tagkonstruktionen. Der er således også en eller anden andel af følgeskade i tagkonstruktionen, idet hullet kan have været der i længere tid.

Klager må derfor afvise, at forholdet er bagatelagtigt, da udbedringsudgiften er større end policens selvrisiko. Selskabet bedes derfor i deres klagenævnssvar bekræfte, at der er dækningstilsagn til at udbedre forholdet på en måde, der løser det, idet eventuel uenighed også må behandles i ankenævnsklagen.

B.1.j. Midlertidig udbedring af forhold indtil denne sag er afgjort

På grund af langsom behandling, afvisning af forhold i første omgang og uklar tilbagemelding d. 2. juli 2021 og d. 7. juli 2021, så er udbedring af forhold ikke påbegyndt endnu. Hvis taget ikke udbedres før vinteren, så er det nødvendigt at lave midlertidig foranstaltning forud for vinteren for at mindske skaderne i (det vestlige) mansardtag, så det kan udføres korrekt, når der foreligger et projekt.

Klager har indhentet tilbud på levering og montering af vintermåtter 50 mm i loft og ved huller i skråvægge og skunk på 1. sal, så der kan sættes varme på 1. sal til vinter uden at det vil skabe kondens indenfor. Tilbuddet er på DKK 14.054,00 ekskl. moms og DKK 17.657,50 inkl. moms.

Dette har Klager oplyst Selskabet og efterspurgt Selskabets holdning til, men Selskabet er ikke vendt tilbage. Klager har derfor besluttet at udføre dette for at begrænse følgeskader og forventer dækning fra Selskabet.

Selskabet bedes i deres klagenævnssvar bekræfte, at der er dækningstilsagn til at dække Klagers udgift, idet eventuel uenighed også må behandles i ankenævnsklagen.

B.2. Zinktag på tilbygning fra 1945

Denne sektion omhandler følgende skader på zinktaget, som efterfølgende gennemgås samlet:

- a. Manglende ventilation
- b. Overisolering
- c. Opfugtning og skimmelvækst

Det var ikke planlagt, at der skulle åbnes op til zinktaget i forbindelse med renovering af huset. Skaderne blev derfor opdaget som følge af et ønske af at undersøge forholdene efter der var konstateret skader i mansardtag og valmtag.

Zinktaget har manglende ventilation, hvilket bl.a. skyldes for små og for få luftkanaler samt overisolering. Tagkonstruktion er opfugtet med skimmelvækst som følge af zinktagets manglende ventilation, overisolering og manglende dampspærre. Billede B.2.1-B.2.3 viser billeder af zinktaget indefra, hvor bl.a. kan ses overisolering.

...

Selskabet afviser senest forholdet i svar d. 2. juli 2021:

- 'Denne del af bygningen er under indvendig ombygning, og det kan ikke vurderes, om de manglende ventilationsmuligheder tidligere har haft betydning for taget. Det ses dog at vil være helt enkelt at montere nogle ventilationsåbninger i udhængen. Etableringen af et antal ventilationsriste vil formentligt ikke overstige kr. 5.000.'

Det er muligt at vurdere den manglende ventilation udefra stående på stilladset. [Klagernes rådgivers] bygningskonstruktør kunne sammen med Klagers entreprenør konstatere forholdet ude fra stående på stilladset.

Ventilationsåbninger i et tilstrækkeligt omfang kan ikke etableres for under 5.000 kroner.

Det kræves stillads at montere ventilationsåbningerne. Derudover er der følgeskader i tagkonstruktionen på grund af den manglende ventilation, som også bør være dækket af ejerskifteforsikringen.

På baggrund af [arkitektfirmas] besigtigelse d. 19. juli 2021 vurderede [arkitektfirma], at det ikke var muligt at udbedre skaderne på den måde, som Selskabet har anvist. Klager sendte efter aftale med [arkitektfirma] en opsummerende konklusion fra besigtigelsen, som [arkitektfirma] var enig i:

- *'Zinktag: Du vurderede, at det kan udbedres ved at øge luftspalten ved tagfoden med ca. 1,5 cm samt tilføje klipfisk i toppen langs husmuren. Den nuværende luftspalte ved tagfoden er for lille selv, hvis der laves klipfisk ved tagryggen. Desuden skulle der være en tæt dampspærre og stadig isolering.'*

Der er også udført svamperapport, som bl.a. beskriver følgende:

- *'Tagrummet over rummet ved hoveddøren er besigtiget, og der kan registreres misfarvninger på tagbrædderne i flere områder samt fugtskjolder'*
- *'Fra undersøgelsesstedet kan der kun observeres ganske lidt lys ved tagfoden og ingen andre ventilationshuller, hvilket umiddelbart må antages at være utilstrækkeligt.'*
- *'Der var desuden en del bakterier og bl.a. Blåsplintssvampe, som tegn på at konstruktionen har været, eller er opfugtet.'*
- *'Overfladeprøverne (...) viste begge høj kimbelastning af skimmelsporer. Der var en dominerende art i hver af prøverne, dvs. at den formentlig vokser på prøvestederne.'*
- *'Det anbefales, at der gennemføres en skimmelsanering af undertag og tagbrædder for at fjerne forekomsten af skimmelvækst. Det kan være vanskeligt at foretage afrensning af undersiden af krydsfinerpladerne som tagfladen fremstår. Før der afrenses, bør det overvejes, om det skal udføres inde- eller udefra.'*

Klager har indhentet tilbud på udbedring (inklusive skimmelsanering) på DKK 83.350,00 ekskl. moms og DKK 104.187,50 inkl. moms.

Klager må derfor afvise, at udbedringsudgiften er under policens selvrisiko. Selskabet bedes derfor i deres klagenævns svar bekræfte, at der er dækningstilsagn til at udbedre forholdet på en måde, der løser det, idet eventuel uenighed også må behandles i ankenævnsklagen.

B.3. Valmtag (også beskrevet som det midterste saddeltag i den høje bygning) på bygning fra 1896

...

Det var ikke planlagt, at der skulle åbnes op til valmtaget i forbindelse med renovering af huset. Skaderne blev derfor opdaget som følge af et destruktivt indgreb for at undersøge tagets konstruktion, hvilket skyldes, at der var identificeret en skade i remmen af bygningen med valmtag samt identificerede skader på mansardtaget.

B.3.a. Dækning af selvrisiko i husforsikrings dækning af råd i rem

I remmen på bygningen med valmtaget har der været råd i rem, som er forgået.

Klagers husforsikringsselskab ... har erkendt skaden og dækket udbedringen med en selvrisiko på DKK 6.158,00.

Idet der er tale om en dobbeltforsikring, hvor ejerskifteforsikringen umiddelbart ikke får en udgift til udbedring af råds-kaderne, som i øvrigt ville have været dækket af ejerskifteforsikringen efter vores opfattelse, så bør Selskabet dække den selvrisko, som husforsikringen har. Selskabet er ikke vendt tilbage til Klager.

Der er lavet en svamperapport fra [svampeanalysefirma], som i øvrigt fsva. fugtkilden, der har skabt råd i remmen, skriver følgende:

- *'Vi formoder, at fugtkilden er blevet elimineret i forbindelse med den tidligere udskiftning af bygningens tagbelægning'*

Selskabet bedes i deres klagenævns-svar bekræfte, at der er dækningstilsagn til, at der er dækningstilsagn til at dække Klagers udgift til udbedringen, idet eventuel uenighed også må behandles i ankenævnsklagen.

B.3.b. Manglende ventilation

Valmtaget har manglende ventilation, hvilket bl.a. skyldes, at der ikke er de nødvendige luftkanaler (fx udluftningshætter) ind og ud gennem taget, hvilket bl.a. skyldes at luftspalte ved tagfod er blevet skummet, så den er tæt.

Billede B.3.1 viser billede af loftsrummet, mens billede B.3.2 viser, hvordan tagfoden er skummet med lyserødt skum, og der er fugtaftegninger på undertaget.

...

Selskabet afviser forholdet i svar d. 2. juli 2021, hvor Selskabet bl.a. skriver følgende:

- *'Under taget er der et lukket loftsrum, og der er tilsyneladende ikke sket nogen efterisolering af det vandrette loft, i forbindelse med, at tagbelægningen er blevet udskiftet. Det må antages at der tidligere har ligget tagbrædder som underlag for tagpap. Tagbrædderne er udskiftet med krydsfiner, men i øvrigt vurderes taget uforandret i forhold til det oprindelige. Da huset blev opført, blev der typisk ikke etableret ventilationsåbninger i sådanne tage, og her er der heller ikke noget der tyder på, at taget oprindeligt har været ventileret. I forbindelse med at der blev lagt nyt tag i 2012, er der blevet sat ventiler i undertaget, men det var ikke muligt ved besigtigelsen at konstatere ventilationsarealet.'*

Det er Klager opfattelse, at det ikke er korrekt, når Selskabet konkluderer, at fordi det tidligere oprindelige tag før 1896 formentligt ikke var ventileret (Selskabet gætter, da tagkonstruktionen blev fjernet i 2012 og ingen aner, hvordan den så ud indvendigt), så behøver den nye tagkonstruktion udført i 2012 heller ikke at have ventilation. Desuden er tagfoden skummet, så det kan på ingen måde være lavet på samme måde som i 1896.

Det siger sig selv at man med årene er blevet klogere, og at tagkonstruktioner udført i 2012 naturligvis skal have den fornødne ventilation, så der ikke opstår skadelig kondens og skimmel.

Det fremgår af fotodokumentationen og af rapport 2 fra [svampeanalysefirma], at der er konstateret forekomst af moderat til massiv skimmel. Forekomsten af bakterier og blåsplintsvampe er også et tegn på at konstruktionen har været opfugtet, hvilket bekræftes af de mange forskellige utætheder som er konstateret flere steder på tagene samt den generelt manglende ventilation i de nye tagkonstruktioner fra 2012.

Det er Klagers opfattelse, at ejerskifteforsikringen bør erstatte at få skabt en tilstrækkelig ventilation og at udbedre følgeskaderne heraf, som skyldes både manglende ventilation og mange utætheder fra skadede sten, utætte inddækninger med mere, se herunder i oplistningen af konstaterede skader.

Klager henviser fx til denne kendelse: [95358] ... og kendelse 95905 ...

Klager forstod ved besigtigelse d. 28. juni 2021, at Selskabet var enig i, at der skulle etableres ventilation, selv om Selskabet afviste at se nærmere på forholdet ved at få åbnet op til loftet, som Klager tilbød, da Selskabet mente, at tidligere besigtigelser og svamperapport kunne anvendes. Ved besigtigelse d. 9. august 2021 åbnede Klager op til loftet for at sikre, at Selskabet igen kunne besigtige det og ventilationsarealet, og Klager forstod igen på denne besigtigelse, at Selskabet var enig i, at der skulle etableres yderligere ventilation, hvor Selskabet og dets ingeniør ville vende tilbage med en beskrivelse af, hvordan dette skulle udføres. Klager har dog fortsat ikke modtaget noget fra Selskabet.

Klager må derfor bede Selskabet ændre dets vurdering og i deres klagenævnssvar bekræfte, at der er dækningstilsagn til at udbedre forholdet på en måde, der løser det, idet eventuel uenighed også må behandles i ankenævnsklagen. Selskabet bedes komme med deres forslag til udbedring.

B.3.c. Kun 1 lag tagpap på østvendt side af tag, hvor der burde være dobbelt lag

Der er partielt kun 1 lag tagpap på valmtaget, hvor der burde være dobbelt lag tagpap. Billede B.3.3. viser taget mod øst, hvor det 1 lag tagpap delvist kan ses, og det viser desuden delvist, hvordan der er direkte adgang for sol og vand til undertaget, mens figur B.3.1 viser dets placering på den østvendte del af taget, hvor det er identificeret. Dette vides ikke, om det er tilfældet andre steder end den østvendte del af taget. Dette bør udbedres.

...

Selskabet anerkender forholdet i svar d. 2. juli 2021:

- *'Forholdet kunne ikke verificeres ved besigtigelsen, med de billeder vi har set, kunne tyde på, at der kun ligger en underpap på denne tagflade, og hvis det er tilfældet, kan jeg bekræfte, at forholdet må anses at være en fejlkonstruktion, da taget på denne tagflade må betragtes som den primære tagdækning. Jeg bemærker dog, at der findes forskellige typer tagpap, som er beregnet til at blive lagt uden underpap. Er der tale om en sådan enkeltlags-løsning, er der ikke tale om en skade. Forholdet må undersøges nærmere, før der evt. kan meddeles dækningstilsagn.'*

På baggrund af [arkitektfirmas] besigtigelse d. 19. juli 2021 vurderede [arkitektfirma] omfanget. Klager sendte efter aftale med [arkitektfirma] en opsummerende konklusion fra besigtigelsen, som [arkitektfirma] var enig i:

- *'Østlig ... del af taget er med et lags tagpap (underpap), som skal udskiftes til 2-lags tagpap under skifrene. Du vurderede, at det var tilfældet på hele den østlige side af taget.'*

Ligeledes så har chefkonsulent ... fra [tagproducent] besigtiget taget tirsdag d. 17. august 2021, hvor han vurderede, at der kun var 1 lag tagpap, og der burde være en 2 lags løsning. Han skriver bl.a.:

- *'Umiddelbart da jeg var oppe og kigge på taget, der kunne jeg kun mærke et fast undertag/underpap under solcellerne/skiferen og at vandet løb på denne konstruktion (det regnede jo), dvs. konstruktionen var ikke lukket.'*

- *'Bliver vi spurgt til en opbygning som denne, så vil vi anbefale en 2-lags papløsning, dvs. en løsning med underpap og en overpap hvor der er skifer øverst, kort sagt en reel opbygning med tagpap. Den kan tåle sollys og at der løber vand på den (som der gør i denne konstruktion), hvilket et fast undertag ikke kan (de har normalt en eksponeringsperiode på 12 mdr., hvorefter taget skal være lukket).'*

Selskabet har meldt ud, at det anerkender, hvis der kun ligger et lag tagpap, men at de vil undersøge det nærmere og vende tilbage. Klager går ud fra, at det har været en del af den ingeniørundersøgelse, som selskabet har foretaget senest, men ved det reelt ikke.

Klager fastholder, at der bør være tale om en dækningsberettiget skade, fordi konstruktionen er udført forkert og dels nedsætter holdbarheden på klimaskærmen, dels og ikke mindst udgør en reel nærliggende risiko for skade på grund af fejlkonstruktionen. Taget som klimaskærm er en af de vigtigste bygningskonstruktioner på en bygning.

Som efterspurgt af Selskabet så har Klagers entreprenør fremsendt et tilbud på udskiftning på DKK 290.891 ekskl. moms og DKK 362.726,25 inkl. moms. Selskabet er ikke vendt tilbage efter de har modtaget ovenstående.

Selskabet bedes i deres klagenævnsvar bekræfte, at der er enighed om ovennævnte dækningstilsgaen til at udbedre forholdene på en måde, der løser det, idet eventuel uenighed også må behandles i ankenævnsklagen.

B.3.d. Skadet tagbelægning (skifere)

Der er skadede (revnede og skårede skifre) på valmtag og mansardtag.

Selskabet skriver til Klager i svar d. 2. juli 2021:

- *'Her er tale om enkelte skifre, som kan konstateres med revner og afslag. Forholdet vurderes bagatelagtigt, og det er desuden ikke muligt for os at afgøre, i hvilket omfang skaderne er sket i forbindelse med det igangværende renoveringsarbejde. Ejerskifteforsikringen har en bagatelgrænse på kr. 5.000 jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.4, så selv hvis det kan dokumenteres, at der har været defekte skifre, da du overtog huset i januar 2020, vurderes omfanget at være så begrænset, at forholdet falder under bagatelgrænsen.'*

Allerede af den grund at det kræver stillads at komme op på tagbelægningen og udskifte de skadede skifre – som i øvrigt ikke af Selskabet er opgjort talmæssigt – er udbedringsudgiften mere end selvrisikobeløbet. Der er tale om en meget høj bygning.

Klager må afvise at det ret nye skiffertag fra 2012, hvilket ikke er nogen alder for et sådant tag først skulle have fået disse skader efter Klagers overtagelse. Der er ganske enkelt ikke belæg for det synspunkt og Selskabet kan ikke løfte bevisbyrden for, at det skulle forholde sig sådan. Derimod er det overvejende sandsynligt, at disse skader er opstået ved etableringen i 2012 og i tiden derefter. Det er umiddelbart ikke en stor faglig omhyggelighed, som har præget udførelsen af tagkonstruktionerne på bygningen i forbindelse med sælgers udførelse af tagkonstruktionerne i 2012.

Indvendigt i bygningen er der derudover tegn på en længerevarende vandindtrængning blandt andet, hvor der er skadede skiffersten, hvilke skader først kunne konstateres, da loft blev nedta-

get. Således medfører følgeskaderne også, at der naturligvis ikke er tale om en udbedring af den samlede skade, der ligger under policens selvrisko.

Klager må derfor afvise, at udbedringsudgiften er under policens selvrisko. Selskabet bedes derfor i deres klagenævnssvar bekræfte, at der er dækningstilsagn til at udbedre forholdet på en måde, der løser det, idet eventuel uenighed også må behandles i ankenævnsklagen.

B.3.e. Opfugtning og skimmelvækst

Tagkonstruktion er opfugtet med skimmelvækst som følge af valmtagets konstruktion. Opfugtning og skimmelvækst skyldes bl.a. manglende dampspærre, B.3.b. Manglende ventilation, B.3.c. Kun 1 lag tagpap på østvendt side af tag, hvor der burde være dobbelt lag og B.3.d. Skadet tagbelægning (skifere).

Selskabet afviser forholdet i svar d. 2. juli 2021 med henvisning til afvisningen af manglende ventilation (jf. punkt B.3.b.).

[Svampeanalysefirma] har også foretaget målinger, hvor der er indikationer på moderat til massiv vækst af skimmelsvamp samt fugtighed i krydsfinerpladerne tre forskellige steder på 19-21%, hvilket konkluderes som værende opfugtet. Forekomsten af bakterier og blåsplintsvampe er også et tegn på at konstruktionen har været opfugtet. [Svampeanalysefirma] skriver desuden følgende:

- 'Fra hullet kan der kun observeres ganske lidt lys ved tagfoden og der er kun observeret få ventilationshuller i tagfladen, hvilket umiddelbart må antages som værende for lidt.'
- 'Årsagen til væksten af skimmelsvamp på undertaget er en kombination af utilstrækkelig ventilation af tagrummene og valg af krydsfinerplader som undertag.'
- 'Et tagrum som ikke er opvarmet, skal være velventileret langs med tagfoden og i kippen. Er der ikke den fornødne ventilation kan der opstå kondens. Kondens i tagrum vil primært sætte sig på de koldeste overflader, som i dette tilfælde er undersiden af undertaget. Når overflader opfugtes er betingelserne til stede for vækst af skimmelsvamp.'
- 'Det anbefales, at der gennemføres en skimmelsanering af undertag og tagbrædder for at fjerne forekomsten af skimmelvækst. Det kan være vanskeligt at foretage afrensning af undersiden af krydsfinerpladerne som tagfladen fremstår. Før der afrenses, bør det overvejes, om det skal udføres inde- eller udefra.'

Klager har etableret dampspærre, men for at gøre dette, så blev det eksisterende loft på 1. sal nødt til at blive nedtaget, hvilket ikke var en del af det planlagte arbejde. Dette har kostet DKK 35.270,00 ekskl. moms og DKK 44.087,50 inkl. moms.

Klager må derfor bede Selskabet ændre dets vurdering og i deres klagenævnssvar bekræfte, at der er dækningstilsagn til at udbedre forholdet på en måde, der løser det, idet eventuel uenighed også må behandles i ankenævnsklagen. Dette omfatter også skimmelsanering, hvis hele taget ikke udskiftes, og Klagers udgift til etablering af dampspærre.

B.3.f. Destruktivt indgreb for at afdække manglende ventilation og reparation heraf

Klager har været nødt til at foretage et destruktivt indgreb i loftet og den nyetablerede dampspærre, så Selskabet kunne få adgang til at besigtige ventilationsarealet i loftsrummet ved besigtigelsen d. 9. august 2021. Klager havde ad to omgange forud for dette spurgt Selskabet, om Selskabet ønskede dette foretaget, men Selskabet har ikke besvaret dette, hvorfor Klager valgte at foretage indgrebet, da Selskabet d. 2. juli 2021 havde afvist skaden med begrundelsen, at de ikke

kunne inspicere ventilationsarealet d. 28. juni 2021 (jf. B.3.b. Manglende ventilation) på trods af, at Selskabet var blevet tilbudt det.

Selskabet bedes i deres klagenævnssvar bekræfte, at der er dækningstilsagn til at dække Klagers udgift til dette og udbedring af det, idet eventuel uenighed også må behandles i ankenævnsklagen.

B.4. Tag/terrasse på tilbygning fra 1934 (over køkken og garage)

...

Det var ikke planlagt, at loftet i køkkenet skulle tages ned, eller der skulle åbnes op til undersiden af terrassen fra køkkenet i forbindelse med renovering af huset. Skaderne blev derfor opdaget som følge af et ønske om at undersøge forholdene, efter der var konstateret skader i mansardtag, zinktag og valmtag. I køkkenet var der et nedsænket gipsloft, som var bygget op på træreglar.

B.4.a. Huller i tagpapinddækningen som følge af træterrasse konstruktion

På terrassen over køkkenet er træterrassen lavet med en opklodsning (af små tagpapstykker) under terrassebrædekassetterne. Opklodsningen er sat fast med søm, hvor sømhovedet vender mod den underliggende tagpap. Sømmene har arbejdet sig ud af opklodsningen og lavet hul i tagpapdækningen over køkkenet. Billede B.4.1-B.4.3 viser forholdet. Billede B.4.1 viser undersiden af en terrassebrædekassette, hvor der kan ses en opklodsning med et søm på vej ud markeret med en grøn cirkel. Billede B.4.2. viser en opklodsning, som ikke længere sidder fast på en terrassebrædekassette, men hvor sømstikket stikker op. Billede B.4.3 viser hul i tagpap markeret med grøn cirkel, hvor opklodsningen har været placeret, som kan ses på den sorte firkant. Dette bør udbedres.

...

Selskabet er ikke vendt tilbage til Klager.

Selskabet bedes i deres klagenævnssvar bekræfte, at der er dækningstilsagn til at udbedre forholdet på en måde, der løser det, idet eventuel uenighed også må behandles i ankenævnsklagen.

B.4.b. Inddækning af tagpap

Inddækningen af tagpappen over køkkenet er udført forkert, fordi den ikke er fræset ind i facaden og lukket med en gummifuge. Billede B.4.4. viser inddækningen på ejendommen, mens billede B.4.5. viser, at inddækningen ikke har nogen not til indmuring. Inddækningen bør udbedres.

...

Selskabet er ikke vendt tilbage til Klager.

Selskabet bedes i deres klagenævnssvar bekræfte, at der er dækningstilsagn til at udbedre forholdet på en måde, der løser det, idet eventuel uenighed også må behandles i ankenævnsklagen.

B.4.c. Opfugtning og skimmelvækst

I nedsænket loft og træreglar er der konstateret massiv skimmelvækst som følge af utæthed i betondækket. Det bør udbedres.

Selskabet afviser forholdet i svar d. 18. maj 2021, og Selskabet har siden ikke svaret på Klagers indsigelse. Selskabet vurderer i svaret d. 18. maj 2021, at forholdet er en ikke-udbedret følgeskade til en tidligere skade:

- *'Årsagen til fugtaftegningerne og skimmel vurderes at stamme fra en tidligere utæthed, der har været inden det nye paplag blev lagt på terrassen.'*

Det er dog ikke kun en tidligere utæthed, men også den nuværende utæthed som følge af fx førnævnte skader i punkt 4.a og 4.b.

Klager har haft [svampeanalysefirma] til at lave en svamperapport, hvor der står følgende:

- *'På vægge mod øst, er der foretaget opskæring af gipsvæggen, hvor der er observeret brune streger på murværket. De brune streger bredde sig fra hullet til ventilationshullet fra emhætten og ned efter, men der er ikke tale om mikrobiologisk vækst.'*
- *'På betondækket langs med ydervæggen i det åbnede område forekommer der misfarvninger i overfladen af betondækket som breder sig ud til begge besigtigede områder.'*
- *'Årsagen til misfarvninger har formegentlig været fugtindtrængning fra betondækket.'*
- *'På baggrund af undersøgelsen og prøveresultatet (...) skal der udføres en indeklimasanering af gipsloftet og bræddeforskallingen. Det ville medføre, at loftskonstruktionen nedtages og udskiftes.'*

Klager har på denne baggrund udbedret skaden for DKK 11.487,00 ekskl. moms og DKK 14.358,75 inkl. moms.

Klager må derfor bede Selskabet ændre dets vurdering og i deres klagenævnssvar bekræfte, at der er dækningstilsagn til at dække Klagers udgift til udbedringen, idet eventuel uenighed også må behandles i ankenævnsklagen.

B.5. U-profil i østvendt mur i tilbygning fra 1934 og B.6. Jernoverligger i østvendt mur i tilbygning fra 1934

Overliggeren er væsentligt svækket. Den er 4,5 meter lang og meget korroderet. En så stor/lang overligger skal have den tilstrækkelige styrke. Overliggerene ses udvendigt af billede B.5.1. Overliggerens placering udvendigt ses af figur B.5.1 på den østvendte del af ejendommen.

U-profil over vinduer i køkken har ikke længere den fornødne styrke og bæreevne og det ses at vand er løbet ned indvendigt og at der således er utæthed og betondæk væsentligt svækket på grund af vandgennemtrængning fra terrassen, der støder op til. U-profil ses indvendigt af billede B.6.1 og B.6.2.

...

Selskabet afviser forholdet i svar d. 2. juli 2021: ...

Årsagen til at overligger fremstår rusten og svækket kan ikke tilskrives alder som påstået af Selskabet i deres afvisning til vores klient. Der er trængt vand ind i området omkring overliggeren, som har fået den til at korrodere.

Der ligger en terrasse ovenpå med køkkenet og garagen i denne ende af bygningen, hvorfra vand kan trænge ind i den tilstødende konstruktion. Betondækket over køkkenet er opfugtet med fugteskader af den grund lige som væggene bærer præg af indtrængende vand over tid, hvilket ses af de gulbrune 'løbere'. Jf. punkt 4.c.

Svamperapporten fra den 18. marts 2021 oplyser herom efter vores opfattelse. Der har over tid trængt vand ind gennem et tidligere utæt tag og det har bidraget til en svækkelse.

Det ses tydeligt, at overliggeren ligger langt fremme i facaden og således ikke er beskyttet på samme måde i facademuren, som hvis den havde ligget lidt længere tilbage i konstruktionen, hvilket har gjort den mere udsat ud over der er sætningsskader i facaden, der ligeledes leder vand ind i facademuren og blandt andet til overliggeren. Jf. punkt 14. Endelig er det Klagers opfattelse, at der kan ledes vand ind via terrassens bræddebælægning.

Forholdet i facaden med u-profilen er nu udbedret, idet Selskabet har været meget lang tid om at behandle skadesagerne, og Klagers renovering omfattede facaderne, men på ingen måde en udskiftning af overliggeren og u-profil over vinduet dette sted.

...

Overliggeren er umiddelbart ikke fra hovedbygningens opførelse i 1896, men er derimod fra 1934, idet terrasse og dermed også dør- og vinduespartier som fører ud til terrassen første gang blev udført på det tidspunkt sammen med underliggende garage. Den ende af bygningen ligger modsat enden af bygningen med vindfanget og det er også disse facader, hvor der er flest sætningsskader/større revneforløb.

...

Hertil kommer i øvrigt også, at jern i murværk bør have en forventet gennemsnitlig levetid, der er væsentligt længere end, hvad overliggeren i dette tilfælde har.

...

Klager har udbedret skaden for DKK 26.428,00 ekskl. moms og DKK 33.035,00 inkl. moms.

Klager må derfor bede Selskabet ændre dets vurdering og i deres klagenævnssvar bekræfte, at der er dækningstilsagn til at dække Klagers udgift til udbedringen, idet eventuel uenighed også må behandles i ankenævnsklagen.

B.7. Jernoverligger i nordvendt mur i tilbygning fra 1934

Overliggeren over garageporten er væsentligt svækket, hvilket ses af billede B.7.1-B.7.3, mens figur B.7.1 viser dets placering på den nordvendte del af ejendommen. Den svækkede jernoverligger bør udskiftes.

...

Selskabet afviser senest forholdet i svar d. 2. juli 2021 med henvisning til nedenstående:

- 'overliggeren er sædvanligt udført, og at tæringerne er en følge af slid og ælde/udløb af levetid.'

Selskabet har valgt ikke at kommentere på, at Klager er af den opfattelse, at årsagen til svækkelsen ikke kan tilskrives alder, men den omstændighed at der er større sætningsrevner i bygningen som giver adgang for at nedbør og frost kan trænge ind og bidrage til en uhensigtsmæssig hurtigere udvikling af svækkelsen af jernet. Jf. punkt 14. Derudover er der trængt vand i konstruktionen fra det terrassen som over køkkenet, som yderligere har kunne bidrage til svækkelsen. Jf. punkt 4.c.

Endvidere har Selskabet heller ikke kommenteret på, at en sådan konstruktion bør kunne holde meget længere end 60-80 år. Bemærk vores henvisning - oven over dette punkt om overligger over vindue - til en skønserklæring i en anden sag, som vi har sammen, hvor en skønsmand var enig med klager i, at levetiden ikke var opbrugt for jern i en støbt trappe fra 1925.

Garagen er tilbygget i 1934 i henhold til byggesagsarkivet samtidigt med, at der blev udført en terrasse oven på garagen.

Vores klient har billedokumentation. Taksatorerne havde desuden mulighed for at inspicere jernbjælkerne på dagen ved besigtigelsen, idet de stadig var på stedet, men heller ikke denne overligger vakte videre interesse hos taksatorerne.

Klager må på den baggrund afvise Selskabets standardiserede bemærkning om, at overliggeren af jern har udlevet sin levetid. Klager må fastholde, at der efter Klagers opfattelse bør være tale om en dækningsberettiget skade.

Bemærk sætningsrevnerne der trods fjernelse af det yderste pudslag stadig forefindes i murværket og således er dybere end blot almindelige overfladiske 'fine' revner. Relevant fordi revnerne har tilført vand til jernet og således gearet op for korrosionsmuligheden, så jernet hurtigere ødelægges end blot gennem almindelig og forventet levetid. Jernet i konstruktionen burde holde mindst 100 år.

Klager har udbedret skaden for DKK 29.933,00 ekskl. moms og DKK 37.146,25 inkl. moms.

Klager må derfor bede Selskabet ændre dets vurdering og i deres klagenævnssvar bekræfte, at der er dækningstilsagn til at dække Klagers udgift til udbedringen, idet eventuel uenighed også må behandles i ankenævnsklagen.

B.8. Sålbenke

Der er to ødelagte skiffer-sålbenke, hvilket ses af billede B.8.1 (sydvendt sålbænk) og B.8.2 (nordvendt sålbænk), mens figur B.8.1 viser dets placering på den nordvendte og sydvendte del af ejendommen. De ødelagte skiffer-sålbenke bør udbedres.

...

Selskabet afviser forholdet i svar d. 2. juli 2021: '*Bagatelagtige forhold der ikke går ud over, hvad man som køber må acceptere når man køber et hus der er 125 år gammelt.*'

Det forholder sig sådan, at sålbænkene ikke er 125 år gamle, men af væsentlig nyere dato og at en udbedring her kræver stillads. Det er ikke rigtigt, når Selskabet skriver, at man som køber må acceptere huller i sålbænkene. Derudover er der ikke tale om de oprindelige sålbænke, men sålbænke af nyere dato.

Klager har indhentet tilbud på udbedring på DKK 43.500,00 ekskl. moms og DKK 54.375,00 inkl. moms. Således overstiger en udbedring af sålbænkene selvrisikobeløbet.

...

B.9. Zinkgesims på tilbygning fra 1934

Zinkgesims, der bl.a. beskytter murkroner, er ikke udført korrekt, hvilket ses af billede B.9.1-B.9.3, mens figur B.9.1 viser dets placering på den nordvendte, sydvendte og østvendte del af ejendommen. Den forkerte udførte zinkgesims bør udbedres.

...

Selskabet afviser forholdet i svar d. 2. juli 2021: ...

Det er desværre heller ikke rigtigt, når Selskabet skriver, at der er mindre utætheder fordi de igangværende arbejder er uafsluttede. Selskabet bedes fremlægge dokumentation for deres påstand.

Forholdet giver nærliggende risiko for skade i form af vandindtrængning både på grund af sætningsrevnerne og udførelsen. Vandindtrængningen derfra kan være en af flere årsager til fugt og skimmel i køkkenloft.

Zinkgesimsen er af Klager påvist forkert udført, og konstruktionen kan give skade på bygningen. Der er også her tale om en bygningskonstruktion udført i nyere tid.

Klager har indhentet tilbud på udbedring på DKK 55.350,00 ekskl. moms og DKK 69.187,50 inkl. moms.

Klager må derfor bede Selskabet ændre dets vurdering og i deres klagenævnssvar bekræfte, at der er dækningstilsagn til at udbedre forholdet på en måde, der løser det ...

B.10. Sætningsrevner i garagens vægge i tilbygning fra 1934

Der er store revner og revneforløb i garagens vægge, hvilket ses af billede B.10.1 og B.10.2. Revner og revneforløb bør udbedres.

...

Selskabet afviser forholdet i svar d. 2. juli 2021 med henvisning til nedenstående: 'Sædvanlige og forventelige revner i en ældre garage bygning.'

Klager må afvise, at det er tilfældet, idet flere af revnerne i henhold til fotodokumentationen er ret store revner og deciderede revneforløb med nedbøjning, som burde have været beskrevet i tilstandsrapporten. Det er ikke sædvanligt sådanne revneforløb i væggene.

Kravet fastholdes, idet Klager påpeger, at også facaderne oplyses udbedret af sælger af flere omgange og at der må være tale om aktive sætningsskader, når de på trods alt kort tid siden sælgers renovering i 2012 allerede kan fremstå med så store sætningsskader/revneforløb. Det går ud over, hvad Klager med rette kan forvente.

I Byggesagsarkivet fremgår det, at garagen er udført i 1934 samtidigt med terrassen oven på garagen.

Klager må derfor bede Selskabet ændre dets vurdering og i deres klagenævnssvar bekræfte, at der er dækningstilsagn til at udbedre forholdet på en måde, der løser det ...

B.11. Fugt/kondens og misfarvning i ydervæg i kælder

Der fugt/kondens og misfarvning af kælderydervæg, hvor der stod en fryser ved købers overtagelse af ejendommen, hvilket ses af billede B.11.1 og B.11.2, mens figur B.11.1 viser dets placering på plantegningen af kælderen mod den nordvendte facade. Dette bør udbedres.

...

Skaderne er ikke beskrevet i tilstandsrapporten, fordi skaden har været skjult bag hårde hvidevarer.

Selskabet afviser forholdet i svar d. 2. juli 2021 med henvisning til følgende: 'Der er tale om nogle ubetydelige misfarvninger, som er sædvanlige for en kælder fra 1886. Skyldes en kombination af opstigende grundfugt, og fugt fra en vaskesøjle. Forholdet er desuden beskrevet i tilstandsrapporten. Forholdet dækkes ikke.'

Det er faktisk forkert, at kælderen er fra 1886, da ejendommen ikke var opført på dette tidspunkt. Derudover så er det ikke sædvanligt for ældre kældre, at der er så store skjolder og i denne på væggene efter at der har stået vaskemaskine, tørretumbler m.m. mener Klager går ud over, hvad Klager med rette kan forvente. Det er formentlig en kombination af til dels vandudslip og til dels varmeudvikling, idet der i øvrigt er tale om en virkelig flot kælder uanset alderen.

Det som er sædvanligt for ældre kældre er, at der kan forekomme opstigende grundfugt og løst puds/afskallende overfladebehandling i den forbindelse. Her er der dog det element, at installeringen af hårde hvidevarerne i sig selv har medført at der er kommet store skjolder på væggene, formentlig fordi der har forekommet vandudslip og fordi der øverst på den ene væg ser ud til at have været en mulig varmepåvirkning.

Skaden kræver afrensning og maling formentlig fordi der er maskiner som har stået og lækket m.m. over tid.

Klager har ikke anmeldt opstigende grundfugt i en i øvrigt relativ og fornuftig tør og flot kælder uden dårlig lugt eller udseende som følge af opstigende grundfugt og kældervæggene fremstår ikke med generelt dårlige vægoverflader nogen steder. Der er en dårlig vægoverflade lige præcis på de steder, hvor disse maskiner har stået og ikke andre steder i kælderen.

Klager må derfor bede Selskabet ændre dets vurdering og i deres klagenævnssvar bekræfte, at der er dækningstilsagn til at udbedre forholdet på en måde, der løser det ...

B.12. Betondæk i tilbygning fra 1945

Jern i betondækskonstruktion er korroderet, og bæreevnen er dermed svækket betydeligt, hvilket ses af billede B.12.1-B.12.3, mens figur B.12.1 viser dets placering på plantegning af stuen. Den svækkede bæreevne bør udbedres.

...

Selv om Selskabet oprindeligt afviste forholdene i svar d. 10. maj 2021, så har Klager forstået på Selskabets mail fra den 2. juli 2021, at Selskabet har anerkendt at dække udbedringen af skaden:

- *'Der er tale om et dæk med et meget lille spænd, så på trods af, at to bærejern er konstateret svækkede, vurderes der ikke at have været nærliggende risiko for skade. Besigtigelseskonsulenten der besigtigede d. 27. april 2021 har i øvrigt oplyst, at det om nødvendigt vil være muligt at forstærke konstruktionen nedefra. Han har vurderet udgiften hertil til at ville være ca. kr. 5.000 - kr. 10.000. Jeg kan ikke tilbyde at dække udgiften til at få etableret et helt nyt betondæk, men af hensyn til at der muligvis kan findes en samlet løsning, kan jeg tilbyde at afsætte kr. 10.000 inkl. moms til en forstærkning af dækket.'*

Selskabet har erkendt, at korroderet jern i betondækskonstruktionen har svækket bæreevnen. Det virker urimeligt lavt at erstatte 10.000 kroner til en forstærkning af et betondæk, fordi udbedringen kan ikke udføres for 10.000 kroner.

Klagers entreprenør har af to omgange regnet priser på understøttelse af betondækket baseret på Selskabets vejledning. Begge af disse alternative understøttelser har entreprenøren oplyst vil være dyrere end en udskiftning af terrændækket som helhed i entréen. Klager har priser på de to alternative løsninger, hvis de ønskes oplyst.

Klager fastholder, at Selskabet bør betale for hele udbedringen af terrændækkets bæreevne i entreen og den billigste af de tre løsninger, som er nedbrydning og genopbygning, idet det ikke var planen for Klager at skulle optage etagedækket mellem kælder og entre, men det var nødvendigt på grund af jernets svækkede tilstand.

Klager har udbedret skaden for DKK 64.000,00 ekskl. moms og DKK 80.000,00 inkl. moms.

Selskabet bedes i deres klagenævnsvar bekræfte, at der er dækningstilsagn til at dække Klagers udgift til udbedringen, idet eventuel uenighed også må behandles i ankenævnsklagen.

B.13. Nedbøjning i overligger i dørparti til 1. sals terrasse

Der er ca. 15 mm nedbøjning i overligger i dørparti til 1. sals terrasse, hvilket ses af billede B.13.1 og B.13.2, mens figur B.13.1 viser dets placering på den østvendte del af ejendommen. Billederne viser større nedbøjning og revner, der forløber over flere bygningsdele. Nedbøjningen bør udbedres. Billede B.13.1 (øverst) og B.13.2 (nederst): Større nedbøjning og revner, der forløber over flere bygningsdele.

...

Denne skade har Selskabet valgt slet ikke at tage stilling til, selv om Klager i en mail fra den 7. juli 2021 har gjort Selskabet opmærksom på, at deres stillingtagen mangler.

Denne skade kan måske hænge sammen med revneforløbene, og den konstaterede nedbøjning blev heller ikke beskrevet i tilstandsrapporten. Dørhullet er formentlig fra 1934, men dør og karm naturligvis af meget nyere dato og i den forbindelse nok også overligger, som nu er meget nedbøjet.

Også denne skade må Klager fastholde bør være dækket af ejerskifteforsikringen. Det er hverken almindeligt eller forventeligt, uanset husets alder, at der er en sådan nedbøjning i dørpartiet og sætningsskader på facaden dette sted.

Klager har indhentet tilbud på udbedring af nedbøjningen på DKK 14.890,00 ekskl. moms og DKK 18.612,50 inkl. moms.

...

B.14. Facader har flere steder meget store dybdegående og lange sætningsrevner

Facaderne har flere steder meget store dybdegående og lange sætningsrevner, hvilket ses af billeder B.14.1-B.14.6, som viser et lille udpluk af sætningsskaderne, hvor billede B.14.6 er indvendigt. Sætningsskaderne og følgeskader deraf bør udbedres.

...

Selskabet afviser forholdet i svar d. 2. juli 2021 med henvisning til følgende: 'Det vurderes at der er tale om sædvanlige ældre bevægelsesrevner, som er uden betydning for murværkets funktion. Det er forventeligt at sådanne gamle revner/revnereparationer dukker op, når man afrenser pudslaget på et gammelt hus. Forholdet vurderes at være tilstrækkeligt beskrevet i tilstandsrapporten under pkt. 2.1. Forholdene dækkes ikke af ejerskifteforsikringen.'

Det er også Klagers opfattelse, at der ikke kan være tale om sædvanlige ældre bevægelsesrevner i beboelsesbygningens facader – der ikke alle er 125 år gamle som påstået af Selskabet – og som er løbende renoverede af sælger i sælgers ejertid, altså for ikke så mange år siden. Der ses større decidede revneforløb og brede revner, hvor vand kan trænge ind og ødelægge, herunder også i frostperioder. Revneforløbene har betydning for bygningens holdbarhed/brugbarhed.

Klager havde ikke forestillet sig, at der skulle så store murreparationer til, fordi det har vist sig, at der er tale om egentlige sætningsskader.

Sælger har i sin ejertid foretaget nogle arbejder ved funderingen, men Klager ved ikke, hvilke arbejder der er tale om og om det i sig selv kan have medført sætningsskaderne.

Dette konstaterede omfang nævner tilstandsrapporten intet om. K1 skader er mindre alvorlige skader og skader, som ikke går over flere bygningsdele og heller ikke udvikler sig i videre omfang. Det er skader i bero.

...

Sælger oplyser i sælgererklæringen, at der er sket forstærkning af fundamentet, men ikke hvilke arbejder der er udført og hvordan. Der må jo have været en årsag til, at sælger har fået udført en forstærkning af fundamentet og arbejdet har måske ikke været udført korrekt eller tilstrækkeligt. Sælger oplyser også, at der tidligere kun har været tynde revner, som er repareret af murer.

Således er det Klagers opfattelse, at det ikke kan udelukkes, at sælgers arbejder med fundamentet kan have været en udløsende faktor for de større revner/revneforløb, idet de åbenbart ikke har været til stede ved de tidligere reparationer af facaden.

Det er ikke de stedvise mindre revner som Klager har anmeldt, men de større egentlige revner og revneforløb. Når der er større revneforløb med længde og bredde som i dette tilfælde, så er forholdet umiddelbart klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, og der bør være tale om en dækningsberettiget skade.

Det forholder sig stadig sådan, at ikke alle facaderne er 125 år gamle, som påstået af Selskabet. I den ene ende af ejendommen er det sætningsskader på den facade, hvor vindfanget er bygget på i 1945 og i den anden ende af bygningen er det en tilbygning også bygget på i 1934:

...

Og i den modsatte ende af bygningen blev der i 1934 udført en garage med overliggende terrasse med deraf følgende facadearbejder på såvel tilbygningen som den facade der blev bygget op ad, idet det har formodningen for sig, at der er udført et arbejde på den eksisterende facade for at den fremstod pænt i forbindelse med terrassen og garagen blev tilbygget hovedbygningen.

...

Det var også her Klagers opfattelse, at taksatorerne reelt ikke var interesseret i at se på dette forhold nærmere, selv om Klager konkret spurgte herom. Klager har yderligere billeddokumentation og optegning af skaderne, som vedhæftes til ankenævnets brug.

Klager har udbedret sætningsskaderne for samlet DKK 64.065,80 ekskl. moms og DKK 80.082,25 inkl. moms.

...

B.15. Bistand til klagesag

Klager har haft brug for bistand fra [klagernes rådgiver] og [arkitektfirma] i denne sag, da Selskabet i første omgang afviste alle Klagers anmeldelser, og Selskabet i øvrigt har udvist dårlig forretningsskik.

...

[Klagernes rådgiver] har med Klager aftalt et beløb på 10.000 kroner inklusive moms for bistand (8.000 kroner + moms), herunder besigtigelse foretaget af byggetekniker ... Hertil kommer, at Sel-

skabet efter [klagernes rådgivers] involvering har anerkendt at erstatte tidligere afviste skader. Omkostningen til bistand øges muligvis i forbindelse med klagen til ankenævnet, hvilket også bør være dækket.

For så vidt angår [arkitektfirma], så har deres assistance været nødvendig, da:

- Mansardtaget: Afvisninger og foreslåede udbedringer var nødvendigt at blive vurderet, hvor [arkitektfirma] også afviste, at det fx var muligt at udbedre ventilationen på Selskabets anviste måde.
- Zinktaget: Foreslåede udbedringer var nødvendigt at blive vurderet, hvor [arkitektfirma] også afviste, at det var muligt at udbedre Zinktaget på Selskabets anviste måde.
- Valmtaget: Omfangsbestemmelse af 1 lag tagpap, hvor der burde være dobbeltlag.

Klager har ikke modtaget en regning fra [arkitektfirma] endnu, men kan bede om en opgørelse.

Selskabet bedes i deres klagenævns svar bekræfte, at der er dækningstilsagn til at dække Klagers udgifter til bistand, idet eventuel uenighed også må behandles i ankenævnsklagen.

B.16. Genhusningsudgifter

Klager havde oprindeligt planlagt indflytning d. 14. juli 2021, men som følge af Selskabets langsomme sagsbehandling og oprindelige afvisninger af alle forhold, hvor flere skader efterfølgende anerkendes, så er arbejdet blevet forsinket, hvorfor indflytning nu først sker d. 1. november 2021. Klager har i den forbindelse haft månedlige genhusningsudgifter på DKK 25.512,00 i 2,5 måneder svarende til DKK 76.536,00.

Den månedlige genhusningsudgift fordeler sig på DKK 22.400,00 i månedlig husleje til midlertidig lejelejlighed, DKK 1.875,00 månedligt for opbevaring af Klagers ejendele, som der ikke er plads til i den midlertidige lejelejlighed og DKK 1.237,00 månedligt for parkering ved Klagers midlertidige lejelejlighed. Dette vurderes lavt i forhold til genhusningsudgifter i en bolig, som svarer til ejendommen, som Selskabet har forsikret. Ved senere udbedring af taget har Klagers entreprenør også vurderet, at det ikke vil være muligt at bebo huset, hvorfor der også forventes at være genhusningsudgifter, når taget udbedres, og de vil formegentligt være større end DKK 25.512,00 om måneden, da Klager ikke kan leje den midlertidige lejlighed til længere end d. 1. november 2021, og den desuden ikke svarer til en sammenlignelig bolig som ejendommen, eller opfylder Klagers behov ...

Selskabet er ikke vendt tilbage til Klager vedrørende dækning af denne udgift, selv om den er blevet bragt op flere gange – herunder d. 20. april 2021 og d. 13. juli 2021.

Selskabet bedes i deres klagenævns svar bekræfte, at der er dækningstilsagn til at dække Klagers genhusningsudgifter, idet eventuel uenighed også må behandles i ankenævnsklagen.

B.17. Forringet brugsværdi

Klager flytter d. 1. november 2021 ind i ejendommen, hvor kun stuen og kælderen kan tages i brug, da 1. sal fortsat står ufærdig og ubeboelig på grund af Selskabets langsomme sagsbehandling, ændringer i svar, anerkendte forhold med anviste løsninger, som ikke løser forholdet samt manglende svar siden d. 7. juli 2021. Det medfører en forringet brugsværdi for Klager. Desuden er Klager nødt til at holde 1. sal opvarmet for at undgå kondens og yderligere følgeskader. Det med-

fører også en ekstraomkostning for Klager uden værdi på grund af forløbet med Selskabet. Klager har spurgt Selskabet om dets holdning til dette d. 16. juli 2021 uden svar.

Selskabet bedes i deres klagenævnssvar bekræfte, at der er dækningstilsagn til at dække værdien af den forringede brugsværdi og opvarmning af 1. sal, idet eventuel uenighed også må behandles i ankenævnsklagen.

B.18. Forøgede byggeomkostninger

1. sal i ejendommen står fortsat ufærdig på grund af Selskabets langsomme sagsbehandling, ændringer i svar, anerkendte forhold med anviste løsninger, som ikke løser forholdet samt manglende svar siden d. 7. juli 2021. Det medfører øgede byggeomkostninger for Klager, når 1. sal skal færdiggøres.

Selskabet bedes i deres klagenævnssvar bekræfte, at der er dækningstilsagn til at dække de øgede byggeomkostninger for Klager, idet eventuel uenighed også må behandles i ankenævnsklagen.

B.19. Svamperapporter

Klager har fået udført svamperapporter for at dokumentere dele af forholdene samt angive udbedringsform i B.2. Zinktag på tilbygning fra 1945, B.3. Valmtag på bygning fra 1896 og B.4. Tag/terrasse på tilbygning fra 1934 (over køkken og garage). Disse er også brugt som dokumentation i denne skrivelse for at tilbagevise afvisninger fra Selskabet.

Klager har haft en udgift til dette på DKK 29.830,00 ekskl. moms og DKK 37.287,50 inkl. moms.

Selskabet bedes i deres klagenævnssvar bekræfte, at der er dækningstilsagn til at dække Klagers udgift til dette, idet eventuel uenighed også må behandles i ankenævnsklagen.

B.20. Entrepriseforsikring

Klager havde i forbindelse med renoveringen tegnet en entrepriseforsikring. Da renoveringen er meget afhængig af udbedring af taget, så kommer renoveringen til at foregå over en længere periode end planlagt og desuden omfatte en ny entrepriseforsikring, som omfatter udbedring af taget.

Selskabet bedes i deres klagenævnssvar bekræfte, at der er dækningstilsagn til at dække denne udgift, idet eventuel uenighed også må behandles i ankenævnsklagen.

C. Generelt gør Klager opmærksom på:

Klager henleder opmærksomheden på, at for ældre ejendomme som i nyere tid renoveres må det naturligvis gælde, at de arbejder som udføres i den forbindelse skal udføres byggeteknisk korrekt, så de renoverede bygningskonstruktioner/-dele ikke i sig selv er årsag til skade på bygningen på grund af udførelsen er forkert, se fx ankenævnskendelse 95905.

...

Og det er også sådan, at der på en ældre bygning sagtens kan være skader, men at disse skader bør beskrives i tilstandsrapporten, hvis de går ud over, hvad Klager med rette kan forvente af en bygningskonstruktion fra et givent byggeår – med eller uden renovering.

Når det af tilstandsrapporten fremgår, at sælger har foretaget renoveringer/udbedringer, så påhviler der i henhold til praksis hos Klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige den bygnings-sagkyndige en skærpet eftersynspligt. Denne skærpede eftersynspligt er tilsyneladende ikke overholdt, hvilket også bør medføre at skader beskrevet i tilstandsrapporten og efterfølgende anmeldt, fx revner der er mere end blot fine revner, bør kategoriseres som decideret klart forkert beskrevne i tilstandsrapporten.

Bliver sådanne skader eller skaderisici ikke beskrevet korrekt i tilstandsrapporten, så bliver Klager reelt frataget muligheden for at handle sådanne skader af med sælger. Og det er den situation en ejerskifteforsikring også bør hjælpe køber/forsikringstager med i henhold til intentionerne med huseftersynsordningens tilblivelse.

Selskabet har valgt at tilbyde en ejerskifteforsikring for denne ældre bygning med senere tilbygninger og nyere renoveringer. Selskabet har haft tilstandsrapporten og har været klar over, at der var udført renoveringsopgaver på bygningen, idet sælger loyalt har oplyst herom. At der viser sig skader efterfølgende er den risiko, som Selskabet ved kan være tilfældet og må bære over forsikringen. Selskabet har mulighed for at rejse et erstatningskrav over for den bygningssagkyndige for fejl begået i tilstandsrapporten.

Klager er klar over, at der skal være tale om en klart forkert beskrivelse, men det mener Klager også er tilfældet, hvis der er åbne større revneforløb, der tillader vandindtrængning i lidt større omfang, hvis der er følgeskader efter vandindtrængning med råd og massiv skimmelvækst til følge, hvor dette ikke burde forekomme etc."

Selskabet har i brev af 9/11 2021 til nævnet bl.a. bemærket:

"Klager har ved deres rådgiver ... påklaget 13 forhold, hvoraf en stor del af forholdene stadigvæk behandles af selskabets interne klageafdeling og er i denne forbindelse sendt til udredning hos en ekstern ingeniør, idet DBF enten allerede har meddelt dækning eller fordi selskabet ønsker forholdene undersøgt nærmere. Klagen er i hovedsagen motiveret af et ønske om en hurtig afgørelse og i mindre omfang af en uenighed i en afgørelse eller erstatningsopgørelse.

DBF medgiver, at behandlingstiden har været lang ikke mindst grundet sagens omfang men også mere praktiske udfordringer i forhold til fælles besigtigelse, overlappende ferie mv. DBF er derfor også indstillet på at dække klagers dokumenterede rimelige og nødvendige udgifter som følge af den lange behandlingstid.

Da nævnet ikke behandler klager, som ikke angår et konkret økonomisk mellemværende mellem parterne eller i øvrigt er useriøs eller unødig (jf. nævnets vedtægter § 4, stk. 3, 2. pkt.), skal DBF anmode om, at sagen sættes i bero, indtil selskabet på baggrund af den eksterne ingeniørudredning har taget endelig stilling til de påklagte forhold herunder bl.a. dækningsomfang, eventuel erstatningsopgørelse og dækning af rimelige og nødvendige følgeudgifter. Klager må herefter genoptage klagesagen i det omfang, de stadigvæk er uenige."

Selskabet har i brev af 30/12 2021 til nævnet videre bl.a. bemærket:

"Der skal præciseres, at der er tale om en storskadesag. Klager har siden marts 2021 løbende anmeldt en lang række forhold, hvoraf 20 forhold blev påklaget til selskabets klageansvarlige, som har meddelt dækning for flere omfattende og komplekse forhold (jf. bilag 10). For bl.a. at kunne fastslå en korrekt udbedringsmetode for flere af disse forhold (med henblik på at kunne indhente tilbud til brug for erstatningens opgørelse), har det været nødvendigt at engagere en ekstern bygningssingeniør. Denne proces er i dag i sin afsluttende fase."

Af "besigtigelsesrapport for anmeldte forhold" af 12/1 2022 udarbejdet af et rådgivende ingeniørfirma for selskabet fremgår bl.a.:

"Besigtiget 09.08.21

...

1. Skifertag mangler ventilation blandt andet ved tagfod

Ved manzardtag, kan der konstateres ca. 20 mm ventilationsspalte under nederste taglægte, der er klodset op.

2. Der er skadet tagbelægning (skifer) på valmetag

3. Tagbelægningen er partielt utæt

For pkt 2 og 3, skal der udføres udskiftning af skiffer. Der regnes med 2 x 10 stk skiffer. Udbedring skal udføres af blikkenslager.

4. Det regner ind ved kvist fordi inddækning er uden tilstrækkeligt overlæg

Der skal udføres udbedring af inddækninger ved kvist. Arbejdet skal udføres af blikkenslager.

5. Bly er hullet/utæt omkring ballustre

Der skal udføres udskiftning og tætning omkring ballustre. Udbedring skal udføres af blikkenslager.

6. Mod [øst] er der partielt kun 1 lag tagpap. Burde være dobbelt lag tagpap

Forholdet skal vurderes af konsulent fra tagpapleverandør, om 1 lag tagpap er tilstrækkeligt.

7. Gelænder på tag er løstsiddende ved det 'flade' tag

Udbedring skal udføres af blikkenslager samtidigt med udskiftning og tætning af inddækningerne under pkt. 5.

8. Fladt zinktag ved hovedindgang mangler ventilation

Ventilation etableres ved spalte eller ventiler i tagudhæng (begge facader). Ca. 5 meter.

9. Der er overisoleret i manzardtaget. Isolering ligger tæt op ad tagbelægningen flere steder.

I tagrum ved manzardtag var det meste af indvendig beklædning fjernet, og det kunne ses, at isoleringen mellem spærrene var udfyldt, her kan der isoleres med 50 mm, således at der kan ventileres med 50 mm under undertagspladen. Evt. ekstra isolering kan udføres indvendigt, samt etablering af dampspærre.

Ventilation i tagfladen på manzardtaget er udført ved ventilationsspalte på ca. 20 mm under nederste lægte ved tagfoden, samt ventilationsventiler i undertaget foroven samt foroven. Det anbefales, at der monteres icopal udluftningsrygning foroven ved overgang mellem tag og manzard.

9a Ventilering af det høje tagrum

Forbedring af ventilationen af det høje tagrum foreslås udført med iboring af 15 stk. ø100 mm huller med riste, i den murede trempel.

10. To skiffersålbænke er skadede på 1. sal

Skiffersålbænken på det øverste foto, har en skade i det ene hjørne, det kan være mekanisk påført. Skiffersålbænken på det nederste foto synes at have en bevidst 'rund' udskæring. Skaderne har ikke bygningsmæssige konsekvenser, blot kosmetiske.

11. Overgang ved nyere zinkgesims

Zinkafdækning af de murede gesimser synes ikke at være udført med en korrekt afslutning ved muren. Det vurderes ligeledes at zinkafdækningen ikke er en oprindelig bygningsdel. De brede gesimser er formentlig blevet zinkafdækket, for at forhindre tilsmudsning fra duer etc. Der ses andre murede gesimser på ejendommen, som ikke er med zinkafdækning.

16. Bærende jern i betondæk over kælder i entre, har rustangreb primært ved vederlag

Ved besigtigelsen kunne det ses at ejer har monteret nye stålbjælker. Der henvises til tidligere besigtigelser, hvor det blev anført, at rustangrebet var ved stålbjælkernes understøtning, og at der kunne monteres nyt bærejern under stålbjælkernes vederlag. Således kan der prissættes 2 stk stålbjælker 120 x 120 x 10 mm, et jern i hver side, boltet til murværket med M12 HVA Hilti limankre pr. 30 cm.

21. Tagterrasse skader på vandtæt belægning

Hul i asfaltmembran. På tagterrassen kunne det konstateres, at bræddebelægningen har afstands-træklodser på undersiden som ligger på tagpapbelægningen, disse træklodser er skruet op i bræddebelægningen, men træklodserne er mørnet og skruerne arbejder sig ned i tagpapbelægninger og er kilde til utætheder. Det anbefales at ændre denne tremmekonstruktion, uden skuer nedefra og op, og tagpapbelægning renoveres."

Af prisoverslag af 10/12 2021 fra entreprenørfirma til selskabets ingeniør fremgår bl.a.:

"Prisoverslag vedr. [ejendom]

Prissat ud fra udleveret liste med kommentarer og fælles gennemgang af denne.

<u>Pkt. 2:</u> Udskiftning af 10 stk. skiffer på valmtag inkl. lift.	9.380 kr.
<u>Pkt. 3:</u> Som pkt. 2.	9.380 kr.
<u>Pkt. 4:</u> Udbedring af inddækninger ved kvist.	7.940 kr.
<u>Pkt. 5:</u> Tætning omkring 6 stk. balystre.	13.200 kr.
<u>Pkt. 8:</u> Udluftning i udhæng. (ca. 5 meter)	9.500 kr.
<u>Pkt. 9:</u> Udførelse jf. beskrivelse. (ca. 50 m2)	111.800 kr.
<u>Pkt. 9a:</u> Udboring af 15 stk. huller i mur til ventilation.	12.000 kr.
<u>Pkt. 16:</u> Oplægning af 2 stk. jern til understøtning.	28.000 kr.
<u>Pkt. 21:</u> Udskiftning af ca. 13 m2 træbeklædning på terrasse inkl. rep. af tagpap.	21.580 kr.

Samlet pris ekskl. moms.	222.780 kr.
25% moms	55.695 kr.
Samlet pris inkl. moms.	248.475 kr.

...

Prisoverslaget indeholder:

- Arbejde udført i omfang beskrevet i udleveret liste og fælles gennemgang.
- Bortskaffelse af affald omhandlende opgaverne.

Prisoverslaget indeholder ikke:

- Maling eller malerarbejde.
- Arbejde fra andre faggrupper, eller materialer hertil.
- Andet arbejde end beskrevet herover.

Prisoverslaget er gældende 10 dage fra d.d., skal accepteres via mail."

I mail af 19/1 2022 fra selskabet til klagerne og klagernes repræsentant hedder det bl.a.:

"Jeg henviser til min afgørelse af 2. juli 2021.

Jeg har i min tidligere afgørelse anmodet om at modtage tilbud, med henblik på, at der muligvis kunne findes en samlet løsning på de mange anmeldte forhold vedrørende denne ejendom. Desværre måtte vi konstatere at de priser vi efterfølgende modtog ikke kunne godkendes, og det var ikke muligt for os at få oplyst, hvilket firma der havde udarbejdet det fremsendte tilbud. Det var derfor heller ikke muligt at indgå i drøftelser med håndværkerne om de anførte priser. I øvrigt var forholdet vedrørende mansardtaget (1/9) ikke prissat.

Vi har derfor genbesigtiget ejendommen sammen med [selskabets ingeniør] med henblik på, at han skulle komme med forslag til udbedring af de forskellige forhold, og desuden indhente priser. Jeg fremsender vedhæftet ingeniørens bemærkninger til en del af de anmeldte forhold, samt prisoverslag udarbejdet af [selskabets entreprenør], efter gennemgang med [selskabets ingeniør].

Som det fremgår, har firmaet prissat en del af de forhold, som tidligere er vurderet under bagatelgrænsen (2, 3, 4, 5 og 8) og da alle priser er over kr. 5.000 bekræfter jeg, at vi vil erstatte forholdene med de anførte beløb. Jeg lægger til grund, at der alene udføres nødvendige reparationer, hvorfor der ikke vil blive foretaget aldersnedskrivning i erstatningen. Der vil dog blive beregnet selvrisiko for de enkelte forhold.

Pkt. 9 og 9a er beskrevet i min afgørelse under pkt. 1. Ingeniøren er enig i, at det er muligt at etablere den fornødne ventilation indefra. Udbedringen består i montage af ekstra ventilationsåbninger iht. ingeniørens forslag, samt udskiftning af indvendig beklædning, isolering m.m.

Under pkt. 9a er der medtaget en pris på evt. forbedring af ventilationen i det høje tag. Dette forhold har vi ikke dækket, da taget aldrig har været ventileret, og da det må fastholdes, at der ikke i forbindelse af udførelsen af det nye tag, er sket en negativ påvirkning af ventilations-/fugtforholdene. Dette bekræftes af ingeniøren. Såfremt det skulle vise sig muligt at finde en samlet løsning vil jeg dog være indstillet på, at dette beløb også kan indgå.

Pkt. 16 er udbedret af vores kunde. Der kan udbetales erstatning med kr. 35.000 før fradrag af selvrisiko, mod fremsendelse af faktura.

Ankenævnet for Forsikring

30.

97421

Pkt. 21 er et nyt punkt, som blev erkendt/anmeldt i forbindelse med genbesigtigelsen. Jeg bekræfter, at dette forhold anses at være dækningsberettiget, og erstatningen opgøres iht. vedhæftede prisoverslag.

Det fastholdes i øvrigt, at der ikke er yderligere forhold, som vi efter gennemgangen med ingeniøren, har fundet dækningsberettigende. Ingeniøren har kort beskrevet de forhold har set og vurderet. Flere forhold var dog allerede udbedret ved besigtigelsen.

Forhold 6, vedrørende tagflade med kun et lag tagpap (underpap?) er fortsat uafklaret.

Da vores kunde ved besigtigelserne har givet udtryk for, at han ikke var interesseret i at få udført de forskellige reparationer, men i stedet forventede at få udført en mere omfattende renovering, er de enkelte arbejder ikke nærmere beskrevet. Hvis vores kunde alligevel skulle være interesseret i at få udført reparationerne, er det naturligvis muligt at få en nærmere udspecificering af priserne. Jeg er også opmærksom på, at det fremsendte prisoverslag principielt er udløbet. Grundet den ekstraordinære udvikling i materialepriser m.m. i løbet af 2021, er den angivne frist ret kort, men håndværkeren genfremsætter gerne sin prissætning af de enkelte forhold.

Mit forslag til en samlet løsning vil være, at vi på baggrund af vedhæftede priser opgør en samlet erstatning til fuld og endelig afgørelse. Hvis dette kan tiltrædes, vil der kunne udbetales i alt kr. 248.475 – selvrisiko på kr. 20.000 = kr. 228.475.

Såfremt vores kunde ikke er indstillet på en sådan løsning, kan jeg bekræfte, at de enkelte forhold dækkes iht. vedhæftede prisoverslag, dog undtaget pkt. 9a.

Hvis vores kunde ønsker et eller flere forhold udbedret af [selskabets entreprenør], kan dette aftales med firmaet. Der vil efterfølgende kunne udbetales erstatning iht. fremsendte fakturaer. Vedrørende forhold, som allerede er udbedret fx pkt. 16, skal jeg anmode om at modtage en kopi af fakturaen vedrørende det udførte arbejde, samt et kontonummer som erstatningen kan overføres til."

Selskabet har i mail af 20/1 2022 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vores klageansvarlige har den 19. ds. fremsendt en samlet afgørelse til klager, som vedrører en stor del af ankenævnsklagen.

...

Det er vores opfattelse, at klager nu opfordres til at meddele nævnet hvilke forhold, klager fortsat ønsker at påklage til nævnet, som jeg på vegne af Dansk Boligforsikring herefter kan afgive klagesvar på."

Klagernes repræsentant har i brev af 29/1 2022 til nævnet bl.a. bemærket:

"Klager vender tilbage til ankenævns sagen, idet klager den 19. januar 2022 direkte fra selskabet har modtaget et erstatningstilbud på 248.475 kroner inklusive moms for en række af det tidligere anerkendte og nogle af de forhold, som er påklaget efter afvisning eller udeblivelse af svar fra selskabet.

...

Selskabets seneste henvendelse bærer desuden præg af bl.a. at være mangelfuldt og fejlbehæftet, da selskabet hverken giver et tydeligt eller fuldkomment svar på alle forhold, som er indbragt for ankenævnet, og det kun delvist er baseret på indhold i klagen til ankenævnet, og Klagers henvendelser til selskabet efter den 2. juli 2021, som fortsat er ubesvarede.

Erstatningstilbuddet er givet på baggrund af et tilbud, som selskabet har indhentet via deres ingeniør den 10. december 2021 og udløb 10 dage efter.

Klager kan konstatere, at tilbuddet er baseret på en besigtigelsesrapport fra ingeniøren dateret den 12. januar 2022. Klager undrer sig over, hvordan et tilbud kan være baseret på en rapport, som *ikke* var udarbejdet på tidspunktet for afgivelse af tilbuddet. Derudover bemærker klager, at tilbudsgiver ikke har besigtiget ejendommen og forholdene, hvorfor klager forholder sig skeptisk til om tilbudsgiver reelt har en forståelse for udbedringernes omfang og karakter.

Klager kan også konstatere, at de priser der er i tilbuddet næppe længere er aktuelle, idet der i markedet er sket væsentlige prisstigninger, hvilket er alment kendt i branchen.

På grund af husets store højde kræver det stillads/lift at udføre reparationerne. Klager kan konstatere, at der ikke i tilbuddet ser ud til at være taget højde for stillads/lift i et tilstrækkeligt omfang, hvilket er en dyr post på dette store høje hus, men også at tilbuddet ikke er fyldestgørende, da det eksplicit skrives, at tilbuddet ikke indeholder en lang række andre arbejder, som er nødvendige.

Ligeledes vil kørsel med og opstilling af en lift i haven kræve retablering af haveanlæg efterfølgende, hvis en lift da alle steder kan komme ind uden ødelæggelser, hvilket klager ikke mener er tilfældet. Et stillads medfører umiddelbart ikke samme ødelæggelser.

For de af skaderne, som er blevet udbedret for at klager kunne flytte ind i sit hus - om end en forsinket indflytning - gælder at sådanne allerede betalte udgifter bør forrentes efter Forsikringsaftalelovens § 24 ud fra det beløb, som er tilstrækkeligt for at udbedre skaden.

For de af skaderne, som endnu ikke er blevet udbedret gælder, at der bør indhentes nye retvisende aktuelle tilbud, der viser, hvad det reelt vil koste klager at udbedre på dette sene tidspunkt inklusive alle nødvendige arbejder som fx stilladsudgift eller retablering efter brug af lift. Henset på, at der arbejdes nogen steder i op til 3 etagers højde, så skal der efter klagers opfattelse alligevel noget af en lift til for at overholde arbejdstilsynets regler.

Klager har måtte betale håndværkere for at stille sig til rådighed for de gentagne besigtigelser fra selskabets side. Arbejderne var sat i bero, så der er ikke tale om, at håndværkerne alligevel nødvendigvis befandt sig på ejendommen i gang med andre arbejder. Det er en udgift, som klager beder om at selskabet betaler for. Det drejer sig foreløbigt om 56.000,00 kroner eksklusive moms og 70.000,00 kroner inklusive moms i henhold til vedhæftede bilag, som omfatter den generelle forsikringssag med selskabet.

Klager har også som beskrevet i klagen til ankenævnet også haft bistand fra [arkitektfirma], som foreløbigt beløber sig til 5.752,50 kroner eksklusive moms og 7.190,63 kroner inklusive moms i henhold til vedhæftede bilag, hvor arbejdet til denne sag vedrører 5,9 af de 8,8 fakturerede timer. Klager beder om selskabet betaler for dette.

Klager har haft udgift til bistand fra [klagerens rådgiver] på 8.000 kroner eksklusive moms og 10.000 kroner inklusive moms, hvilken udgift klager beder om, at selskabet betaler. Faktura vedlægges.

Klager fik på grund af selskabets langsommelige skadesagsbehandlinger med blandt afvisninger af dækninger på et uretmæssigt grundlag forsinket sin indflytning, idet de igangværende håndværksarbejder måtte sættes i bero, men der pågik drøftelser og besigtigelser med selskabet.

Det fremgår af den korrespondance som klager har fremlagt i ankenævns sagen, at det har været nødvendigt at rykke mange gange over en længere periode for svar fra selskabet.

Det skyldes således alene selskabets langsommelige ageren og uretmæssige dækningsafslag, at klager ikke kunne flytte ind som det ellers var planlagt. Genhusningen på grund af forsinkelsen, som selskabet alene er årsag til, beder klager om at selskabet erstatter.

Det drejer sig om 3,5 måneder à 25.512 kroner i henhold til vedlagte bilag og beskrivelse i ankenævnsklagen punkt B.16, hvor klager bemærker, at klager ved en fejl havde opgjort perioden fra den 14. juli 2021 til 1. november 2021 til at svare til 2,5 måneder, selv om den reelt er 3,5 måneder. Genhusningsudgiften beløber sig derfor til i alt 89.292 kroner i stedet for de anførte 76.536,00 kroner i klagen.

...

Overlades det igen blot til selskabet at forsøge sig i behandlingen af skaderne selv, har klager en velbegrunderet frygt for, at det ikke er muligt uden ankenævnets mellemkomst at opnå:

1. korrekte dækningssvar på de respektive forhold, som endnu ikke er anerkendt af selskabet
2. korrekte dækningssvar på de respektive forhold, som selskabet nu har anerkendt, men som er opgjort på baggrund af et udløbet tilbud og uden alle nødvendige arbejder som fx stillads/liftudgift indregnet i alle relevante udbudringer
3. følgeudgifter i form af blandt andet skimmelsanering, maling ind- og udvendigt efter udbudringer, hvor det er nødvendigt er ikke med i tilbuddet ligeså f.eks. også el-installationer, hvor de er nødvendige på grund af skaderne og deres udbudringerne
4. følgeudgifterne i øvrigt i henhold til klagers opstilling i ankenævnsklagen.

...

Dags dato foreligger der fortsat ikke et samlet svar fra selskabet på de respektive klagepunkter og en uddybende begrundelse for, hvorfor fortsat afviste forhold ikke anerkendes på trods af klagers argumentation for dækning.

Det har taget selskabet næsten 1 år at komme til det punkt, hvor de er nu og selskabet har fortsat ikke realitetsbehandlet alle skaderne og begrundet de få afvisninger, som selskabet oplyser, at det agter at fastholde, idet selskabet tidligere har meldt ud, at størstedelen af de påklagede skader/forhold er dækket af ejerskifteforsikringen.

Endvidere har selskabet ikke i deres delvise erstatningstilbud fra den 19. januar 2022 medtaget de ekstra økonomiske udgifter, som selskabet i det foreløbige svar dateret 9. november 2021 på ankenævnsklagen skrev at de ville.

...

Klager skal derfor opfordre selskabet til at afgive et egentligt klagesvar, hvor det helt præcist fremgår, hvilken størstedel af de oplyste skader/forhold, som selskabet anerkender at erstatte og med hvilket beløb inklusive stillads/lift, hvor stillads/lift måtte mangle i priserne, skimmelsaner, maling, el etc. alt efter, hvad der er påkrævet for en rimelig og nødvendig udbedring af de respektive anerkendte skader."

Selskabet har i brev af 9/3 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Indledning

Klagen vedrører DBF's afgørelser vedrørende husets tage, tagterrasse på tilbygning, jern-/stålbjælker i murværk, sålbænke, zinkgesims på tilbygning, sætningsrevner i garagevægge, fugt/misfarvning i kælderydervægge, betondæk i tilbygning, nedbøjning i overligger samt sætningsrevner i facader, som klager er uenig i.

Sagsfremstilling

I tillæg til klagers/[rådgivers] sagsfremstilling.

Klager overtager ejendommen ... den 24. januar 2020. I forbindelse med handlen tegner klager en 10-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning ...

Ved DBF's besigtigelser er huset allerede genstand for en gennemgribende renovering, som man under hele sagsforløbet ikke har ønsket at oplyse det fulde omfang af. Nogle af de påklagede forhold er således udbedret allerede ved den førstkomende besigtigelse. Klager har fra perioden fra den 12. marts til den 7. juni 2021 bl.a. anmeldt en del af de påklagede forhold, ligesom andre blev anmeldt i forbindelse med DBF's besigtigelser. Oversigt over klagers skadeanmeldelser fremlægges som **bilag E**.

DBF's besigtigelsesnotat af den 30. marts 2021 fremlægges som **bilag F**, besigtigelsesnotat af den 28. april 2021 som **bilag G** og fotos fra DBF's besigtigelse den 28. juni 2021 fremlægges som **bilag H**, idet der ikke blev udarbejdet et notat i denne forbindelse, da de pågældende forhold allerede var udbedret.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klagers rådgiver har til trods for DBF's opfordring herom, ikke ønsket at skære den oprindelige ankenævnsklage på 51 sider til i forhold til DBF's afgørelse af den 19. januar 2022, hvori erstatningen for en række af de påklagede forhold blev opgjort i forlængelse af ekstern besigtigelse og prisoverslag.

DBF's svar på ankenævnsklagen af den 18. oktober 2021 og [klagerens rådgivers] kommentarer af den 29. januar 2022 vil således fremgå under de enkelte forhold i det følgende.

Indledningsvis bemærkes det, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 24. januar 2020 var forhold ved huset, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Ad Mansardtag

Manglende ventilation og overisolering samt opfugtning og skimmelvækst

Klager/[rådgiver] kræver, at DBF skal bekræfte/anerkende dækning for udbedring af ventilationsforholdene ved de skrå vægge på mansardtag, som ligeledes indebærer en udbedring af manglende ventilation ved den flade del af mansardtaget, samt for udgifter til gipsplader og malerarbejde.

DBF har den 2. juli 2021 meddelt dækning for indvendig udbedring af ventilationsforholdene ved de skrå vægge på mansardtaget. Dækningen omfatter fjernelse af beklædningen og isolering på skråvæggene, skimmelfrensning af undertagsplader, oplægning af ny isolering, 50 mm indvendig påføring af spær for etablering af tilsvarende ventilationsspalte mellem isolering og undertag samt montering af tæt dampspærre og gipsplader.

Da klager allerede forinden havde planlagt af opsætte ny gips på de indvendige vægge, er den ekstra gipsplade og det efterfølgende malerarbejde ikke omfattet af dækningen.

At udbedringen kan udføres indefra som anført bekræftes af [selskabets ingeniør]. Erstatningen er opgjort til kr. 139.750,00 (før fradrag af selvrisiko) på baggrund af prisoverslag af den 10. december 2021 fra [selskabets entreprenør].

Der er registreret moderat niveau af skimmelforekomst på undertagsplader af krydsfiner, hvilket – uanset overisolering – ikke er usædvanligt ved finerplader i selv ventilerede tagrum, hvor luftfugtigheden vil variere af flere naturlige årsager (underafkøling af tagunderlaget, solens delvise opvarmning af tagfladen mv.). BYG ERFA (47) 110719 'Tagunderlag af krydsfiner – misfarvning efter skimmelvækst' fremlægges som **bilag I**.

Da klager/[rådgiver] i øvrigt ikke har påvist, at skimmelforekomsterne i de lukkede lofts-/tagkonstruktioner på overtagelsestidspunktet havde nogen skadelig indvirkning på indeklimaet i husets beboelsesdel på overtagelsestidspunktet af betydning for husets brugbarhed, er DBF ikke forpligtiget til at dække udgifter til yderligere skimmelfrensning mv.

Da klager ikke har godtgjort, at den meddelte dækning er utilstrækkelig som udbedringsmetode, og da DBF i øvrigt ikke er forpligtiget til at opføre større erstatning end nødvendig, bør klagers krav udover den meddelte dækning afvises.

Partielle utætheder i tagbelægning samt ved kvist og balustre

Klager/[rådgiver] kræver, at DBF skal bekræfte/anerkende dækning for partielle utætheder ved tagbelægning, kvistinddækning og balustre. Klager kræver i øvrigt, at DBF skal opføre erstatningen for utætheder ved kvist til kr. 98.187,50.

DBF har den 19. januar 2022 meddelt dækning for udbedring af de utætheder ved tagfladen, inddækning ved kvist og blyinddækning omkring balustre, som er konstateret af [selskabets ingeniør], idet udbedring af forholdene hver især overstiger kr. 5.000,00. På baggrund af bilag C opgøres erstatningen for udbedring af utæthederne til kr. 33.820,00 (før selvrisiko).

I erstatningsbeløbet er der indregnet nødvendige udgifter til lift (i stedet for stillads) i forbindelse med udbedring af utæthederne (og fastgørelse af gelænder), som derfor er en regulering af den hidtidige erstatning af den 2. juli 2021 på kr. 24.463,75 (før selvrisiko).

Derudover kan DBF tilbyde dækning for klagers udbedring af indtrængende vand ved sydvendt kvist. Erstatningen opgøres til kr. 7.734,38 inklusive moms og udbetales til klager ved fremsendelse af udspecificeret faktura.

Da klager ikke har godtgjort, at den af DBF meddelte dækning og opgjorte erstatning er utilstrækkelig som udbedringsmetode, og da DBF i øvrigt ikke er forpligtiget til at opføre større erstatning end nødvendigt, bør klagers krav afvises.

Manglende fald på den flade del af taget

Klager/[rådgiver] kræver, at DBF skal anerkende dækning for manglende fald på den flade del af mansardtaget.

Klager/[rådgiver] påpeger, at der er manglende fald på den flade del af mansardtaget (ca. 20 m²), idet der ses 2 mindre søer af vand ved gelænder. Tagfladen – der er udført med en papfolie fra 2012 på de oprindelige rupløjede brædder fra 1896 – fremstår ensartet og plan tagets alder taget i betragtning (bilag F, foto 75-79, 87-89).

Ældre flade tagflader af brædder er ikke 100% plane i dag, hvorfor der typisk vil kunne ses mindre søer på større tagflader. De 2 mindre lunger som [klagerens rådgiver] påpeger, går således ikke udover, hvad man må forvente af en mere end 120 år gammel tagflade, ligesom de i øvrigt ikke er udtryk for, at taget oprindeligt er udført med manglende fald. DBF er derfor ikke forpligtiget til at dække udgifter til en udbedring af de af klager/[rådgiver] påpegede lunger, da disse i øvrigt ikke har givet anledning til skader på huset.

Klagers krav bør derfor afvises.

Løstsiddende gelænder på det flade tag

Klager/[rådgiver] kræver, at DBF skal anerkende dækning og opføre erstatning til kr. 107.062,50. Erstatningen omfatter demontering og nedhejsning af gelænder, demontage af klodser og membran, montering af nye klodser og inddækning af disse, påsvejsning af fødder på gelænder for montage, maling af gelænder samt stilladsomkostninger.

Ifølge [selskabets ingeniør] fastgøres gelænder fra lift i forbindelse med udskiftning og tætning af inddækningerne ved kvist som en del af udbedringsomkostningerne hertil jf. bilag B sammenholdt med bilag C. Det er således ikke nødvendigt at afmontere gelænderet, påsvejs nye fødder, male og genmontere gelænderet, hvorfor der heller ikke er behov for stillads.

Da klager ikke har godtgjort, at den af DBF meddelte dækning er utilstrækkelig som udbedring af det løse gelænder, og da DBF i øvrigt ikke er forpligtiget til at opføre større erstatning end nødvendigt, bør klagers krav afvises.

Midlertidig udbedring af forhold indtil sagens afgørelse

Klager/[rådgiver] kræver, at DBF skal dække klagers udgifter til midlertidige vinterforanstaltninger for at mindske skaderne i det vestlige mansardtag på i alt kr. 17.657,50.

Udbedringen af ventilationsforholdene ved det vestlige mansardtag blev dækket af DBF den 2. juli 2021, ligesom erstatningen blev opgjort den 19. januar 2022 i forlængelse af [selskabets ingeniør] besigtigelse og indhentning af prisoverslag fra [selskabets entreprenør].

DBF vil derfor dække klagers udgifter på kr. 17.657,50, som udbetales ved fremsendelse af udspecificeret fakturakopi.

Ad zinktag på tilbygning fra 1945

Manglende ventilation, overisolering samt opfugtning og skimmelvækst

Klager/[rådgiver] kræver, at DBF skal anerkende dækning for udbedring af manglende ventilation og overisolering samt opfugtning og skimmelvækst som følge heraf, og at DBF opgør erstatningen herfor til kr. 104.187,50.

DBF har den 19. januar 2022 meddelt dækning for etablering af ventilation af fladt zinktag ved hovedindgang, da dette koster mere end kr. 5.000,00.

Ifølge [selskabets ingeniør] kan der skabes ventilation ved etablering af spalte eller ventiler i tagudhæng ved begge facader (i længderetningen). Erstatningen er opgjort til kr. 11.875,00 (før fradrag af selvrisiko) på baggrund af prisoverslag af den 10. december 2021 fra [selskabets entreprenør].

Tagkonstruktionen er blotlagt ved DBF's første besigtigelse, idet lofter og en del af loftsisolering er fjernet. Der er ikke konstateret dækningsberettigende fugtskader eller skimmelforekomster som følge af overisolering eller manglende ventilation, idet de påviste moderate skimmelforekomster på det oprindelige træværk i tagkonstruktionen for zinktaget, ikke er usædvanlige sammenlignet med en alders- og typetilsvarende men velventileret tagkonstruktion.

Klagers krav bør derfor afvises.

Ad Valmtag

Dækning af selvrisiko i husforsikringens dækning af råd i rem

Klager/[rådgiver] kræver, at DBF skal dække klagers selvrisiko på kr. 6.158,00 i forbindelse med klagers husforsikrings dækning af råd i rem.

Selvrisiko er – i øvrigt ligesom aldersafskrivning – et udtryk for en del af omkostningen ved det dækkede udbedringsarbejdet, som forsikringstageren selv må betale. Det dækkede udbedringsarbejdet er således ikke lig med det udbetalte erstatningsbeløb.

Da rådskadet rem allerede er dækket af klagers husforsikring, og da klager alene kan få dækket sit faktiske tab – og dermed ikke få dækning for samme skade mere end én gang – er DBF ikke uden nærmere aftale forpligtiget til at dække klagers selvrisiko i forbindelse med husforsikrings dækning for udbedring af råd i rem.

Desuagtet vil DBF tilbyde at dække selvrisikobeløbet pr. kulance.

Manglende ventilation

Klager/[rådgiver] kræver, at DBF skal anerkende dækning for etablering af ventilation i loftsrum på valmtag.

DBF har den 19. januar 2022 fastholdt sin oprindelige afvisning af forholdet med henvisning til, at denne del af taget aldrig har været ventileret, da dette bekræftes af [selskabets ingeniør]. Ved

samme lejlighed tilbød DBF at medtage udbedringsomkostningerne på kr. 15.000,00 (jf. prisoverslag fra [selskabets entreprenør]) i forbindelse med en samlet løsning, hvilket klager/[rådgiver] efterfølgende har afvist.

Desuagtet vil DBF tilbyde at udbetale kr. 15.000,00 i kontanterstatning til etablering af yderligere ventilation ved udboring af 15 stk. huller i mur.

1 lag tagpap på østvendt side af tag

Klager/[rådgiver] kræver, at DBF på det foreliggende grundlag skal anerkende dækning for udførelse af en 2-lags løsning på hele den østvendte tagflade på valmtaget og at DBF opgør erstatningen til kr. 362.726,25.

Den pågældende tagside udgøres af skifertagsbelægning og solcellepaneler, som er udført plant med skiferbelægning.

DBF har den 2. juli 2021 meddelt dækning, såfremt den under solcellepanelerne udførte tagpabelægning udgøres af underpap og ikke en enkeltlags papløsning beregnet for udførelse uden underpap. Da det påhviler klager at godtgøre, at det udførte tagpaplag på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade/nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, blev klager anmodet om at undersøge den anvendte pap nærmere, da det udførte paplag i øvrigt var tæt.

Efterfølgende har chefkonsulent ... fra [tagproducent] besigtiget pappen og udtalt, at han i denne forbindelse alene kunne mærke et fast (lag) undertag/underpap under solcellerne. [Konsulenten] kunne ikke konstatere, hvilken type pap der er anvendt (da et af solpanelerne i så fald skal afmonteres), men anbefaler generelt, at man udfører en 2-lags løsning.

Såfremt tagpabelægningen alene udgøres af underpap (der ikke er konstrueret til at modstå jævnlig vejrlig slitage) består DBF's dækningstilsagn i påsvejsning af overpap på det eksisterende underpaplag eller afmontering af dette og udførelse af nyt 2-lags løsning i område under solcellepanelerne, hvis påsvejsning ikke er muligt. I denne forbindelse dækkes rimelige og nødvendige udgifter til stillads.

Da DBF ikke er forpligtet til at dække en udskiftning af tagpaptaget på hele den østvendte side af taget (men kun under den udsatte pap under solcellepanelerne), og da klager i øvrigt ikke endnu har godtgjort, at tagbelægningen under solcellepanelerne alene udgøres af en underpap, bør klagers krav afvises.

Skadet tagbelægning

Klager/[rådgiver] kræver, at DBF skal anerkende dækning for udbedring af revnede og skårede skifertagsten på valmtag og mansardtag.

Vedrørende mansardtaget henvises der til ovenstående.

DBF meddelte den 19. januar 2022 dækning for udskiftning af beskadiget skifertagsten på valmtag (fra lift) på baggrund af [selskabets ingeniørs] vurdering og opgjorde i samme forbindelse erstatningen til kr. 11.725,00 (før selvrisko) på baggrund af prisoverslag af den 10. december 2021 fra [selskabets entreprenør].

Da klager ikke har godtgjort, at den meddelte dækning er utilstrækkelig som udbedringsmetode, og da DBF i øvrigt ikke er forpligtiget til at opføre større erstatning, end hvad der er nødvendigt for skadens ubedring, bør klagers krav afvises.

Opfugtning og skimmelvækst

Klager/[rådgiver] kræver, at DBF skal anerkende dækning for afrensning af skimmel på undertag og tagbrædder, ligesom DBF skal dække klagers udgifter på i alt kr. 44.087,50 til nedtagning af loft i forbindelse med etablering af dampspærre.

Der er ikke konstateret dækningsberettigende fugtskader eller skimmelforekomster ved valmtagskonstruktionen (fra 1896) af betydning for indeklimaet i husets beboelsesdel, idet fugten i tagkonstruktionen i øvrigt vil bortdiffundere efter etableringen af ventilationshuller og udskiftningens af de beskadiget skifertagsten.

Klagers krav vedrørende dette forhold bør derfor afvises.

Destruktivt indgreb for at afdække manglende ventilation og reparation heraf

Klager/[rådgiver] kræver, at DBF skal anerkende dækning for klagers udgifter til destruktivt indgreb og reetablering i forbindelse med afdækning af manglende ventilation i loftsrummet.

DBF tilbyder dækning for rimelige og nødvendige udgifter til destruktivt indgreb og reetablering i forbindelse med besigtigelsen af ventilationsforholdene i valmtaget.

Ad Tag/terrasse på tilbygning fra 1934 (over køkken og garage)

Huller i tagpapinddækningen som følge af tagterrassekonstruktionen

Klager/[rådgiver] kræver, at DBF skal anerkende dækning for ubedring af huller i tagpapdækning som følge af træterrassens konstruktion.

DBF har den 19. januar 2022 dækket udskiftning af ca. 13 m² træbeklædning på terrasse inklusive reparation af underliggende tagpaplag (så den bliver tæt) og opgjort erstatningen til kr. 26.975,00 (før selvrisiko) på baggrund af [selskabets ingeniørs] besigtigelse og [selskabets entreprenørs] prisoverslag.

Der er derudover ikke konstateret eller påvist dækningsberettigende fugtskader eller skimmelforekomster som følge af utæthederne ved tagterrassens tagpapelægning.

Da klager ikke har godtgjort, at den af [selskabets ingeniørs] anviste udbedringsmetode er utilstrækkelig (idet håndværksmæssigt dårligt udført arbejde i øvrigt ikke i sig selv udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand), bør klagers krav udover den meddelte dækning afvises.

U-profil og jernoverligger over vinduer i tilbygning fra 1934

Klager/[rådgiver] kræver, at DBF anerkender dækning for udskiftning af de tærede jernoverligger og opgør erstatningen til kr. 33.035,00.

De pågældende indmurede overligger er udskiftet i forbindelse med klagers igangværende reno-
vering og henlå ved DBF's besigtigelse.

Da knap 90 år gamle indmurede jernoverligger i dag almindeligvis er tæret (idet indmurede jern-
overligger ikke dengang var/blev overfladebehandlet), har klager/[rådgiver] ikke påvist, at jern-
overligger over vinduer er dækningsberettigende under ejerskifteforsikringen.

Desuagtet kan DBF tilbyde kulancemæssig erstatning på kr. 27.767,30 (før selvrisko) svarende til
kr. 33.035,00 efter afskrivning med 22% (tabel A) jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5.3, idet jern-
overliggerne efter nævnets praksis betragtes som en integreret del af murværket.

Ad Jernoverligger i nordvendt mur i tilbygning fra 1934

Klager/[rådgiver] kræver, at DBF anerkender dækning for udskiftning af den tærede jernoverligger
og opgør erstatningen til kr. 33.035,00.

Ved DBF's besigtigelse kan det konstateres, at den knap 90 år gamle jernoverligger over garage-
porten er tæret – i alderstilsvarende stand – og skal udskiftes indenfor en overskuelig fremtid, om
end der ikke er umiddelbar risiko for kollaps.

Da klager ikke har godtgjort, at overliggeren på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller
nærliggende risiko for skade, bør klagers krav vedrørende dette forhold afvises.

Ad Såløbænke

Klager/[rådgiver] kræver, at DBF anerkender dækning for udskiftning af 2 skifersåløbænke.

Ifølge [selskabets ingeniør] har den afbrækket hjørneflig og udskæring i 2 skifersåløbænke ingen
bygningsmæssige konsekvenser og er blot kosmetiske.

Da forholdene ved skifersåløbænkene i øvrigt ikke udgør en nævneværdig nedsættelse af ejen-
dommens brugbarhed og værdi sammenlignet med tilsvarende intakte bygninger af samme alder
i almindelig god vedligeholdelsesstand, bør klagers krav vedrørende dette forhold afvises.

Den omstændighed at sålbænkene måtte være udført i nyere tid kan efter DBF's opfattelse ikke
føre til andet resultat.

Ad Zinkgesims på tilbygning fra 1934

Klager/[rådgiver] kræver, at DBF skal dække udgifterne på i alt kr. 69.187,50 til udbedring af zink-
gesims placeret på den nord-, syd- og østvendte del af ejendommen, da disse ifølge kla-
ger/[rådgiver] ikke er udført korrekt.

DBF har den 2. juli 2021 afvist forholdet med henvisning til, at utætheder ved gesimserne er op-
stået efter overtagelsen og i forbindelse med det igangværende og uafsluttede renoveringsarbej-
de.

Ifølge [selskabets ingeniør] er zinkgesimserne udført efterfølgende med det formål at beskytte murværket for tilsmudsning fra duer, idet der ses andre murede gesimser på ejendommen uden zinkafdækning.

Håndværksmæssigt forkert udført arbejde er ikke i sig selv dækningsberettigende under ejerskifteforsikringen. Da klager/[rådgiver] ikke har godtgjort, at zinkgesimserne på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand – idet der ikke er påvist skader på huset som følge af de udførte zinkgesimser – bør klagers krav vedrørende dette forhold afvises.

Ad Sætningsrevner i ældre garagebygning

Uden nærmere sagkyndig vurdering kræver klager/[rådgiver], at DBF skal anerkende dækning for udbedring af revner i garagebygning fra 1934, idet der er tale om aktive sætningsskader.

DBF har den 2. juli 2021 afvist dækning med henvisning til, at der er tale om sædvanlige og forventelige revner for en knap 90 år gammel garagebygning, som ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

Da ejerskifteforsikringen bl.a. ikke dækker revnedannelser i murværk, der skyldes naturlige bevægelser i bygningen eller almindelig aldersbetinget slid, og da klager i øvrigt ikke har godtgjort, at revnerne på overtagelsestidspunktet indebar en nærliggende risiko for skade på huset, bør klagers krav vedrørende dette forhold afvises.

Ad Fugt/kondens og misfarvning i kælderydervæg

Klager/[rådgiver] kræver, at DBF skal meddele dækning for udbedring af misfarvning/skjolder på husets oprindelige kælderydervæg fra 1896, som ifølge klager/[rådgiver] formentlig skyldes vand-udslip fra hårde hvidevarer.

Da misfarvninger/fugtskjolder ikke har nogen byggeteknisk betydning og da de i øvrigt ikke går ud over, hvad klager måtte forvente på baggrund af tilstandsrapportens anmærkning (pkt. 5.2, bygning A) samt kælderydervæggens alder i øvrigt (idet konstruktionsbetinget fugt i ældre kælderydervægge ophobes især i områder med dårlig luftcirkulation jf. tilstandsrapportens obs punkt vedrørende samme), bør klagers krav vedrørende dette forhold afvises.

Ad Betondæk i tilbygning fra 1945

Klager/[rådgiver] kræver, at DBF skal dække omkostningerne til udskiftning af betondækket på i alt kr. 80.000,00, idet jern i betondækskonstruktionen ifølge klager/[rådgiver] var korroderet og svækket betydeligt.

Det var ikke muligt at undersøge forholdet nærmere ved DBF's besigtigelse den 28. juni 2021, hvor hele den oprindelige dækkonstruktion er fjernet og udskiftet med et nyt støbt betondæk udført på svalehaleplader (bilag x, foto 17 og 18). Ved DBF's besigtigelse den 27. april 2021 kunne der konstateres gravrust i 2 jernbjælker samt alderssvarende overfladerust i de øvrige, hvorfor

der ifølge konsulenten ikke var risiko for kollaps. De 2 jernbjælker med gravrust kan ifølge konsulenten forstærkes nedefra med en stor vinkel til en anslået omkostning på kr. 5.000,00 - 10.000,00.

DBF har den 2. juli 2021 – på denne baggrund – tilbudt klager at udbetale en kulancemæssig erstatning på kr. 10.000,00.

Da klager ikke har godtgjort dækningsberettigende forhold ved dækket, som går udover den af DBF tilbudte erstatning, bør klagers krav vedrørende dette forhold afvises.

Ad Nedbøjning i overligger i dørparti til 1. sals terrasse

Klager/[rådgiver] kræver, at DBF skal dække omkostningerne til udbedring af nedbøjning over dørparti/i dørhul fra 1934 på i alt kr. 18.612,20.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at nedbøjningen i overligger over døren på overtagelsestidspunktet udgør en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet ejerskifteforsikringen ikke dækker revnedannelser, der skyldes naturlige bevægelser i bygningen eller almindelig aldersbetinget slid.

Desuagtet kan DBF tilbyde at opgøre erstatning på i alt kr. 18.612,50 (før selvrisiko), som udbetales ved fremsendelse af udspecificeret fakturakopi.

Ad Sætningsrevner i facader

Klager/[rådgiver] kræver, at [klagernes rådgiver] skal dække omkostningerne til udbedring af revner i husets facader på i alt kr. 80.082,25, idet der ifølge [klagernes rådgiver] – men uden nærmere dokumentation herfor – er tale om sætningsrevner af betydning for bygningens holdbarhed/brugbarhed.

Der er mellem parterne enighed om, at der er tale om de i tilstandsrapporten K1-anmærkede revner i husets facader (pkt. 2.1, bygning A), som er blevet blotlagt efter afrensning af pudslag i forbindelse med den gennemgribende renovering af huset.

Revnerne blev registreret i forbindelse med DBF's besigtigelse den 28. juni 2021, men blev straks afvist af besigtigelseskonsulenten med henvisning til tilstandsrapportens anmærkninger. Ved [selvskabets ingeniørs] besigtigelse den 12. januar 2022 var revnerne udbedret og de pågældende facader oppudset.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at revnerne er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Langt de fleste ældre bygninger fra både 1896 og 1934 fremstår i dag med bevægelsesrevner (særligt i forbindelse med brøstninger, udspring samt vindues- og dørhuller, hvor murværket er svagest). Udover at denne type revner skal udbedres løbende for at undgå yderligere udvikling i forbindelse med frost, har de ingen nævneværdig betydning for murværket styrke eller stabilitet. Sådanne revner udgør derfor heller ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand (uddrag af minimumsdækningsbekendtgørelsens bilag 3 'Eksempler på dækningsberettigende og ikke-dækningsberettigende forhold' fremlægges som bilag J).

Da udbedring af bevægelsesrevner består i, at et passende antal liggefuger udfræses, tentorstål ilægges og nye liggefuger udføres ovenpå, og da klager ikke har godtgjort, at revnerne på overtagestidspunktet udgjorde en nærliggende risiko for skade på huset (og dermed var klart forkert beskrevet), som nødvendiggjorde en mere omfattende udbedring end ilægning af tentorstål, bør klagers krav afvises.

Ad Bistand til klagesag

Hver part bærer egne omkostninger under ankenævnsagen jf. § 23, stk. 3 i nævnets vedtægter. DBF kan derfor tilbyde at udbetale kr. 10.000,00 pr. kulance til dækning for [klagerens rådgivers] bistand i sagen.

Da klager øvrige udgifter til teknisk bistand ikke har haft betydning for DBF's vurdering af de enkelte forhold eller været styrende for DBF's håndtering af sagen i øvrigt, er disse ikke dækningsberettigende i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.6.2.

Ad Genhusningsudgifter og forringet brugsværdi

I henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.6.3 er DBF alene forpligtiget til at dække klagers rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning i op til 12 måneder, såfremt udbedringen af et dækningsberettigende forhold gør huset ubeboeligt.

Da udbedringen af de af DBF dækkede forhold ikke indebærer, at huset er ubeboeligt i denne periode, er DBF ikke forpligtiget til at meddele genhusningserstatning i henhold til forsikringsbetingelserne.

Uanset at DBF's behandlingstid måtte være kritisabel, har besigtigelsen og behandlingen af de den 19. januar 2022 dækkede forhold – som oprindeligt blev afvist den 2. juli 2022 – ikke nødvendiggjort et ophold af klagers øvrige renoveringsarbejde med tilsvarende nødvendige lejeforlængelse af klagers midlertidige bolig til følge, hvorfor disse udgifter heller ikke er påregnelige. DBF er derfor heller ikke erstatningsansvarlig for klagers yderligere lejeudgifter til midlertidig bolig.

Endelig er DBF ikke forpligtiget til at udbetale genhusningserstatning, der følger af klagers standpunktsrisiko i forbindelse med klagers indbringelsen af DBF's afgørelse af den 2. juli 2021 for Ankenævnet for Forsikring.

Klagers krav vedrørende dette forhold bør derfor afvises.

Ad Forøgede byggeomkostninger

Klager/[rådgiver] kræver, at DBF skal anerkende dækning for klagers forøgede byggeomkostninger som følge af DBF's manglende svar siden 7. juli 2021.

Da DBF ikke forpligtiget til at udbetale erstatning, der følger af klagers standpunktsrisiko i forbindelse med klagers indbringelsen af DBF's afgørelse af den 2. juli 2021 for Ankenævnet for Forsikring, bør klagers krav vedrørende dette forhold afvises.

Ad Svamperapporter

Klager/[rådgiver] kræver, at DBF skal dække klagers omkostninger til udarbejdelse af svamperapporter for i alt kr. 37.287,50.

I henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.6.2 er DBF alene forpligtiget til at dække klagers rimelige og nødvendige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold.

Da der ikke ved de fremlagte svamperapporter er påvist dækningsberettigende skimmelforekomster i huset, bør klagers krav afvises.

Ad Entrepriseforsikring

Klager/[rådgiver] kræver, at DBF skal anerkende dækning for klagers merudgifter til forlængelse af entreprisforsikring.

Da DBF ikke forpligtiget til at udbetale erstatning, der følger af klagers standpunktsrisiko i forbindelse med klagers indbringelsen af DBF's afgørelse af den 2. juli 2021 for Ankenævnet for Forsikring, bør klagers krav afvises."

I brev af 29/4 2022 fra klagerens repræsentant til nævnet hedder det bl.a.:

"Klager mener ikke, at Klager skal skære for Klager væsentlige og korrekte oplysninger ud af klagebrev med risiko for at få forklaret sig utilstrækkeligt om de faktiske forhold til Ankenævnet i sin klage.

...

Der var således begrundet og reel usikkerhed hos Klager om, hvad det egentlig var at Selskabet reelt anerkendte eller ikke anerkendte.

...

Det kan yderligere undre Klager, hvorfor ingeniøren ... ('Selskabets Ingeniør') var nødvendig, da Selskabets allerede havde besigtiget forholdene tre gange ved ..., ... og ... & ... ('Selskabets Taksatorer') hhv. d. 29. marts 2021, d. 27. april 2021 og d. 28. juni 2021.

I øvrigt er Selskabets Ingeniørs rapport (bilag 22) udarbejdet d. 12. januar 2022, som er ca. 5 måneder efter besigtigelsen d. 9. august 2021, selv om Selskabet ved besigtigelsen havde givet udtryk for, at det ville tage ca. 1 måned, hvilket Klager fulgte op på d. 11. august 2021 (Bilag 18) uden svar fra Selskabet.

Den lange udarbejdelsestid kan være årsag til, at rapporten ikke indeholder alle forhold, som Selskabets Ingeniør besigtigede, og rapporten indeholder fejl, som fx i første punkt på første side, hvor der er angivet, at der er en ventilationsspalte ved tagfoden, men der mangler tekst om, at den er skummet, som Selskabets Ingeniør konstaterede ved besigtigelsen, og alle andre af Selskabets Taksatorer har konstateret.

Det er i øvrigt påfaldende, at nogle anbefalede udbedringsmetoder svarer overens med Selskabets afgørelse d. 2. juli 2021, som ikke kan konstateres anbefalet af nogen på daværende tidspunkt, og det var i direkte modstrid med, hvad Selskabets Taksatorer havde anbefalet (Bilag F og Bilag G). Selskabets Ingeniørs rapport kan derfor virke som bestilt arbejde fra Selskabet til at retfærdiggøre afgørelsen d. 2. juli 2021.

At Selskabets Ingeniør er den ingeniør som Selskabet sædvanligvis benytter i sådanne skadesager opnår et andet resultat i sin kalkulation betyder ikke, at dét beløb er lig med den faktiske udgift

for en udbedring. Selskabets Ingeniør er derudover ikke uvildig, men en samarbejdspartner for Selskabet og betalt af Selskabet, som har en interesse i at ende ud i et lavere erstatningsbeløb.

Således påpeger Klager igen, at der af Selskabet er indhentet og fremlagt et tilbud (bilag 20) fra håndværker [selskabets entreprenør] ('Selskabets Håndværker'), som hverken har besigtiget ejendommen eller skaderne, og det er uklart, hvad tilbuddet er baseret på.

Tilbuddet er dateret 10. december 2021, og det er udløbet allerede 10 dage senere, selv om det er baseret på en rapport, der først er udarbejdet af Selskabets Ingeniør en måned senere d. 12. januar 2022, og længe inden Selskabets svar på klagen den 19. januar 2022.

...

Det er Klagers overbevisning, at Selskabets Håndværker formentlig er en sædvanlig samarbejdspartner til Selskabet eller Selskabets Ingeniør, og at tilbuddet er afgivet vel vidende, at håndværkeren ikke skulle udføre arbejdet, og at der på den baggrund er så at sige 'frit slag' for at lægge priserne lavt for at hjælpe Selskabet.

...

Desuden er det uklart, hvad priserne indeholder, da der reelt ikke er en beskrivelse af arbejdet, og der står, at:

'Prisoverslaget indeholder ikke:

- Maling eller malerarbejde.*
- Arbejde fra andre faggrupper, eller materialer hertil.*
- Andet arbejde end beskrevet herover.'*

Der er en uskik af forsikringsselskabet at foreslå et tilbud for forsikringstager med forbehold/begrænsninger i udbedringen, da det alene må være en sag mellem forsikringsselskabet og tilbudsgiver, at tilbuddet indeholder alle dækningsberettigede forhold.

Selskabet har haft god tid siden anmeldelsen af skaderne til at indhente rigtige tilbud på udbedringer, som rent faktisk kunne danne grundlag, hvis Selskabet havde haft reet reelt ønske herom.

Uanset Klager havde en udførende entreprenør til de planlagte arbejder, så kan Klager ikke udelukke, at en håndværker med et rigtigt/troværdigt tilbud sagtens kan få til opgave at udføre de ekstra arbejder som viste sig i form af skader på bygningen.

Imidlertid var nogle af skaderne så omfattende, at de dels fortsat skadede bygningen og derfor måtte udbedres hurtigere end hvad der kunne lade sig gøre ud fra Selskabets langsommelige skadebehandling og fejlagtige afvisninger, dels stod Klager for at skulle flytte ind i bygningen på en given planlagt dato, hvilket i forvejen blev væsentligt forsinket af Selskabets fejlagtige skadebehandling og langsommelige ageren i sagen ligesom Selskabet havde afvist at betale for genhusning.

Klager foreslår, at Selskabet i stedet for betaler for, at en uvildig byggesagkyndig udtaler sig om skønnede priser i byggemarkedet nu om stunder, hvor materialer har været underlagt en væsentlig prisstigning gennem en længere periode og hvor arbejdslønnen hos håndværkere er steget i takt med, at der har været meget travlt i byggeriet generelt, hvor håndværkere så at sige næsten kan vælge og vrage mellem opgaverne.

Det betyder også, at de opgjorte beløb i den oprindelige klage nu er forældede og kravet med al sandsynlighed er større i dag, hvilket Klager kræver reflekteres i dækningstilsagnet samt de omkostninger, der vil være til energiforbrug relateret til udbedringerne.

...

Selskabet kommer også med flere forkerte udsagn i både svar til ankenævnet d. 9. marts 2022 og svar uden om ankenævnet til Klager d. 19. januar 2022:

1. Klagesvaret d. 9. marts 2022 til ankenævnet indeholder bl.a. følgende forkerte udsagn, men der er også yderligere forkerte udsagn ved de forskellige klagepunkter:

- a. Klager ikke har ønsket at oplyse omfanget af renoveringen: Det er faktisk forkert. Selskabet har fået oplyst alt, hvad det har efterspurgt. Klager endda ved flere lejligheder proaktivt spurgt Selskabet, om de havde alt nødvendigt materiale. Fx skrev Klager d. 20. april 2021 *'Sig endeligt til, hvis I mangler noget fra mig, eller der er noget, som jeg kan gøre for hjælpe jer frem til en beslutning'* (jf. bilag 33), hvilket Selskabet ikke har besvaret, hvorfor det må lægge til grund for vurderingen af klagen, at Selskabet har fået alt det materiale, som Selskabet har haft brug for.
- b. Klager ikke har ønsket at skære klagen til efter Selskabets svar uden om ankenævnet d. 19. januar 2022: Jf. tidligere beskrivelse, så kunne både klagen og denne skrivelse været forkortet med i hvert fald omkring 25 sider, hvis Selskabet havde fulgt Selskabets Taksatorers konklusioner vedr. taget/tagene.
- c. Nogle forhold var udbedret ved den førstkommande besigtigelse: Det er faktisk forkert, at forholdene var udbedret inden besigtigelserne d. 29. marts 2021 og d. 27. april 2021. Klager erkender, at *B.5. U-profil i østvendt mur i tilbygning fra 1934* og *B.6. Jernoverligger i østvendt mur i tilbygning fra 1934* og *B.14. Facader har flere steder meget store dybdegående og lange sætningsrevner* var udbedret ved besigtigelsen d. 28. juni 2021, hvilket var de eneste udbedrede forhold, som Selskabet ikke havde besigtiget tidligere. Klager bemærker, at Selskabet alligevel har givet dækningstilsagn til *B.5. U-profil i østvendt mur i tilbygning fra 1934* og *B.6. Jernoverligger i østvendt mur i tilbygning fra 1934*. Der var ikke udbedret nogle forhold ved besigtigelsen d. 9. august 2021, som ikke var besigtiget tidligere af Selskabet.
- d. Selskabet forklarer, at det ikke lavede rapport ved besigtigelsen d. 28. juni 2021, da de pågældende forhold allerede var udbedret: Det er faktisk forkert, at forholdene var udbedrede.
- e. Klager har fra perioden fra den. 12. marts 2021 til den 7. juni 2021 bl.a. anmeldt en del af de påklagede forhold, ligesom andre blev anmeldt i forbindelse med Selskabets besigtigelser: Selskabet har desværre heller ikke styr på Klagers skadesanmeldelser. Klager anmeldte første skade d. 6. marts 2021, mens Klager også har anmeldt skader efterfølgende ved bl.a. de ubesvarede henvendelser d. 13. juli 2021, d. 16. juli 2021, d. 26. juli 2021, d. 29. juli 2021, d. 11. august 2021 og d. 7. september 2021. Klager har ikke anmeldt skader i forbindelse med Selskabets besigtigelser.
- f. Alle Klagers skadesanmeldelser er indeholdt i Bilag E: Bilag E indeholder ikke alle skadeanmeldelser eller materiale fremsendt til Selskabet, når Selskabet har efterspurgt det. Fx indeholder Bilag E ikke skadesanmeldelsen d. 6. marts 2021.

2. Svaret direkte til Klager uden om ankenævnet d. 19. januar 2022 indeholder bl.a. følgende forkerte udsagn, men der er også yderligere forkerte udsagn ved de forskellige klagepunkter:

- a. Det ikke var muligt at få oplyst hvilket, der havde udarbejdet Klagers fremsendte tilbud: Selskabets entreprenør og [klagernes rådgiver] har begge skriftligt oplyst Selskabet om dette d. 27. juli 2021, og Klager har også oplyst om dette telefonisk. Jf. bilag 35 og 36.
- b. Genbesigtigelsen d. 9. august 2021 med Selskabets Ingeniør havde til formål at komme med forslag til udbedringer og indhente priser: Selskabets Ingeniør skulle lave en projektering af

udbedringen af tagene, hvor han var juridisk og økonomisk ansvarlig for, at det udbedrede skaden.

- c. Klager har givet udtryk for ikke at være interesseret i at få udført de forskellige reparationer, men i stedet forventede at få udført en mere omfattende renovering: Det er faktisk forkert.

Hvis Selskabet er uenig i ovenstående, så opfordres Selskabet til at fremlægge dokumentation.

B. Skadesgennemgang

Klager henviser til det meget udførlige klagebrev d. 18. oktober 2021, som Klager sendte i forbindelse med klagen til Ankenævnet.

...

Klager konstaterer, at Selskabet ud af de 38 forhold stadig anerkender under halvdelen af forholdene, da Selskabet nu anerkender 14 forhold, men der er desværre fortsat uenighed omkring udbedring og erstatning for mange af disse anerkendte skader. Selskabet har derfor alligevel ikke – som tidligere skriftligt meldt ud i ankenævnsklagen – anerkendt størstedelen af skaderne.

...

B.1. Mansardtag (også beskrevet som vestligt mansardtag) på bygning fra 1896, B.2. Zinktag på tilbygning fra 1945 og B.3. Valmtag (også beskrevet som det midterste saddeltag i den høje bygning) på bygning fra 1896

Før de enkelte skadespunkter for taget/tagene gennemgås, så konstaterer Klager, at Selskabet flere gange har afvist, at der er en skade på taget/tagene som anmeldt d. 12. marts 2021. Det er på trods af, at Selskabets Taksatorer ved besigtigelse d. 29. marts 2021 (besigtigelsesnotat udarbejdet d. 30. marts 2021) og d. 27. april 2021 (besigtigelsesnotat udarbejdet d. 28. april 2021) konkluderer, at hele taget/tagene skal skiftes, og der skal laves en konstruktion, der er udluftet ordentligt samt at forholdene opfylder forsikringsbetingelserne i policen.

Ingen af Selskabets Taksatorer vurderer i deres rapporter, at Klagers indhentede tilbud d. 28. marts 2021 på udbedring på DKK 897.888 ekskl. moms (Bilag 16) som for højt. Desuden var det tilbud betinget af, at det blev udført samtidigt med øvrige igangværende arbejder på ejendommen, så der bl.a. kunne opnås besparelser på stillads, og det må derfor forventes at være betydeligt dyrere i dag alene af den årsag, men også som følge af stigende materialepriser og lønomkostninger.

Disse øgede omkostninger bør Selskabet også dække ifølge forsikringsbetingelserne. På trods af muligheden for at udføre det i sammenhæng med de øvrige igangværende arbejder så skriver Selskabet d. 5. maj 2021, at *'Der foreligger endnu ikke en afgørelse i sagen, hvorfor entreprenøren må nedtage stilladset'* (jf. bilag 34). Klager gjorde flere gange Selskabet opmærksom på muligheden for at benytte det stående stillads i forbindelse med udbedringerne efter d. 5. maj 2021, men Selskabet besvarede ikke Klagers henvendelser. Selskabet afviste i vid udstrækning forholdene d. 18. maj 2021 (Bilag 7), og igen efter klage d. 2. juli 2021 (Bilag 10) på trods af, at Selskabet ikke har andre besigtigelsesnotater at basere deres kendelser på, og skaderne opfylder forsikringsbetingelserne kriterier for en skade.

... ('Selskabets Kvalitets og Klageansvarlige') kommer derimod med forslag til en delvist udbedring d. 2. juli 2021 (Bilag 10), som er i modstrid med Selskabets Taksatorers besigtigelsesnotater (Bilag F og G) og som ikke udbedrer skaderne. Det er uklart på hvilket grundlag Selskabets Kvalitets og Klageansvarlige kan foreslå denne løsning, når Selskabets Kvalitets og Klageansvarlige til Klagers vidende ikke har byggeteknisk uddannelse eller selv har besigtiget ejendommen, og det er i mod-

strid med Selskabets Taksatorers konklusioner, hvoraf fx Selskabets Taksator d. 29. marts 2021, ..., ifølge sin LinkedIn profil bl.a. har arbejdet dedikeret med tage i mere end 8 år.

Fra besigtigelsen d. 29. marts 2021 står der bl.a. følgende i notatet (Bilag F) omkring tagene:

'Konklusion: Årsagen til skimmel og fugt i konstruktionen er dårligt håndværk da der blev lavet nyt tag i 2012 de håndværkere der har lavet det har ikke vist hvad de har lavet så der mangler udluftning alle steder i konstruktionen både i bunden af tag og i toppen og der er kommet skimmel og råd og svamp kommer mere og mere i konstruktionen.

Aktuelle skader: Der er skimmel i undertag og enkelte steder er der begynde råd i denne også plader og brædder er mørknet og der er tegn på svamp har gode betingelser for at ødelægge en del.

Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader: Det har konstruktiv betydning da hele tagkonstruktionen bliver angrebet af svamp og der vil den ikke kunne opretholde sin styrke og vil give efter på et tidspunkt.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt): Der er Udvidet dækning. Der skal være lavet ordentligt udluftning så skadelig svamp undgås det er meget usædvanlig at lave tagkonstruktioner så tætte det er meget dårligt håndværk på hele taget.

Beskrivelse af udbedring af det skadede:

1. Hele taget skal skiftes og der skal laves en konstruktion der er udluftet ordentligt. Skiffer kan genbruges i det omfang det er muligt. Der skal taget skiffer af og zink hvor dette er nødvendigt og undertag skal fjernes så der kan blive lavet en ventilations spalte i bunden og så luft frit kan passer på oversiden af isolering og derefter skal der monteres nyt fast undertag og zink laves inden der monteres skiffer igen. Der skal opbygges et stillads der kan bruges til tagrenovering. solpanel skal demonteres og etableres igen når undertag er lavet rigtigt.'

Fra besigtigelsen d. 28. april 2021 står der bl.a. følgende i notatet (Bilag G) omkring tagene:

'Konklusion: Det er nogle tage, som ikke er blevet lavet korrekt med ventilation i 2021, der er derfor opstået både råd og skimmel i konstruktionen. Det er ikke muligt at skabe den ventilation der skal til, uden at åbne op for hele konstruktionen'

Det bør også bemærkes, at Selskabets afgørelse er i modstrid med, hvad Klagers håndværkere, [arkitektfirma] og Klagers husforsikring ... vurderer nødvendigt.

Da Selskabet selv har valgt at inddele skaderne ved taget/tagene i mange underpunkter har Klager følt sig nødsaget til også at gøre dette, hvilket gør Klagen længere, men det vurderes også at være dyrere at udbedre hvert enkelt forhold end en samlet udskiftning af taget/tagene, hvorfor Klager fastholder sit oprindelige krav om udskiftning af hele taget, men de enkelte punkter gennemgås også, hvorfor hvert af disse fastholdes. En stor del af underpunkterne kan dog muligvis bortfalde, hvis en udskiftning af taget/tagene anerkendes. Det ville skære klagen betydeligt til, hvis Selskabet anerkender dette og følger Selskabets Taksatorers konklusion.

B.1. Mansardtag (også beskrevet som vestligt mansardtag) på bygning fra 1896

Klager konstaterer, at Selskabet ikke er uenig i vurderingerne fra bl.a. Klagers entreprenør, taksator hos Klagers husforsikring og [arkitektfirma], som ikke mener, de anviste udbedringsformer fra Selskabet udbedrer skaderne. Derudover henviser Klager til Selskabets Taksatorers rapporter fra besigtigelserne d. 29. marts 2021 (Bilag F) og d. 27. april 2021 (Bilag G), som kommer frem til en anden konklusion end den, der fremgår i Selskabets besvarelse til ankenævnet.

B.1.a. Manglende ventilation og B.1.b. Overisolering

Selskabet anerkender skaden, men der er fortsat uenighed om udbedring og dermed erstatningens opgørelse, og Selskabet mangler fortsat at meddele/besvare dækningstilsagn til udbedring af ventilation og overisolering på den flade del af taget.

Jf. klage d. 18. oktober 2021, så mener hverken Klagers entreprenør eller [arkitektfirma], at den dækkede løsning udbedrer forholdene. Der henvises igen til Selskabets Taksatorer, som mener, hele taget skal udskiftes.

[Arkitektfirma] har set på den foreslåede løsning fra Selskabets Ingeniør, og det vurderes, at den ikke udbedrer skaden:

- *'Løsningen fra Selskabets Ingeniørs rapport vurderes ikke, at udbedre den manglende ventilation i mansardtaget. Det skyldes bl.a., at tagfoden er opskummet, og derfor lukket for ventilation. Derudover er der ikke angivet løsning for den manglende ventilation på den flade del af taget, som ikke er ventileret. Etablering af udluftningsrygning kan i øvrigt kun ske udefra. Det er ikke muligt at vurdere Selskabets anbefaling af løsning med Icopal udluftningsrygning, når de ikke anviser den konkrete løsning og det konkrete produkt, som Selskabets Ingeniør mener passer til netop dette tag.'*

Hvis Ankenævnet ikke skulle give Klager medhold, så konstaterer Klager, at Selskabet oplyser, at de den 2. juli 2021 har meddelt dækning for indvendig udbedring af ventilationsforholdene ved de skrå vægge på mansardtaget.

Dækningen omfatter fjernelse af beklædningen og isolering på skråvæggene, skimmelfrensning af undertagsplader, oplægning af ny isolering, 50 mm indvendig påføring af spær for etablering af tilsvarende ventilationsspalte mellem isolering og undertag samt montering af tæt dampspærre og gipsplader, dog undtagen gipsplader og malerarbejde.

Klager opfordrer Selskabet til at genlæse klagen fra d. 18. oktober 2021, da Klager tydeligt beskriver, at det ikke var alle de indvendige skråvægge, som Klager selv havde planlagt at opsætte gips på.

Erstatningen er opgjort til DKK 139.750,00.

Klager beder Selskabet forklare mere præcist, hvordan Selskabet har beregnet netop dette beløb, fordi det ligger under den pris, som det rent faktisk koster at udføre den pågældende opgave og at udbedre skaderne.

Klager bemærker også, at udbedringen er baseret på Selskabets Ingeniørs rapport, som beskriver, at der er ca. 20 mm ventilationsspalte ved tagfoden, men det er bemærkelsesværdigt, at Selskabets Ingeniør ikke bemærker, at den er skummet (og dermed blokeret), selv om Klager, [arkitektfirma], [klagernes rådgivers] byggetekniker, [svampeanalysefirma] og Selskabets Taksatorer d. 29.

marts 2021 og d. 27. april 2021 alle uden undtagelse har konstateret skumningen og den manglende ventilation og følgerne heraf, som Selskabets Ingeniør ikke kan konstatere. Det er tankevækkende.

Det kan undre, at Selskabet mener, at det er Klager der skal bære risikoen for Selskabets langsomme, forkerte skadesagshåndtering henset til Klagers dokumenterede mange forgæves henvendelser til selskabet for at opnå fremdrift i skadebehandlingen. Selskabet har i perioder været umulige at nå ind til for svar.

På dette sene tidspunkt i klagesagsforløbet er det så priser fra Selskabets Håndværker, som er fuldt ud klar over, at han ikke kommer til at udbedre skaderne, som Selskabet mener bør danne grundlag for den erstatning som Selskabet nu har anerkendt. På den måde bliver det Klager, der som forbruger kommer til at bære risikoen for Selskabets kritisable skadesagshåndtering.

Det mener, Klager er et element, der bør tages hensyn til. I modsat fald så har Selskabet en fordel over for forbrugeren ved at træne skadesagerne og give ukorrekte afgørelser, hvilket er en urimelig skævvridning i forholdet mellem en erhvervsdrivende og en privat forbruger.

På den baggrund må Klager fastholde, at Selskabet helt tilbage til d. 28. marts 2021 modtog priser på de respektive udbudringer fra Klagers entreprenør og at Selskabet langt tidligere kunne have indhentet kontroltilbud, hvis Selskabet havde indvendinger mod de afgivne priser. Jf. Bilag 16.

Klager fastholder kravet fra Klagen d. 18. oktober 2021.

B.1.c. Opfugtning og skimmelvækst

Selskabet afviser klagen d. 9. marts 2022, hvilket er en ændring i forhold til Selskabets skrivelse til Klager d. 2. juli 2021.

Klager henviser til, at Selskabet d. 2. juli 2021 (jf. Bilag 10) anerkendte forholdet som en dækningsberettiget skade, hvor der bl.a. står følgende: ...

Klager gjorde i klagen d. 18. oktober 2021 opmærksom på, at der ikke er udført svampemåling på mansardtaget, men det udføres gerne, hvis det er en forudsætning for, at Selskabet kan konkludere, at der er svamp til stede samt få angivet en anbefalet udbedringsform. Dette har Selskabet ikke svaret på, hvorfor Klager må forstå, at Selskabet er enig i tilstedeværelse af opfugtning og skimmel, da Selskabets Taksatorer også har konstateret dette.

Selskabets Taksator har ved besigtigelsen d. 29. marts 2021 bl.a. konstateret følgende (udover det beskrevne i starten af skadesgennemgangen, hvor der også beskrives opfugtning og skimmelvækst – og andre svampe/råd):

'Indvendig ses tagbrædder som mørke i farven som følge af opfugtning. Foto 37,38. Der ses på krydsfiner ved skråvæggen at der er ophobning af fugt der ses skjolder og enkelte steder er der fugt i pladen selv om det står lidt åben inde fra pga. ombygning. Foto 4,5.

Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?: De overtog den. 24-01-2020. Det har været til stede det er startet i 2012 da taget blev lavet og der ved har svamp fået gode leve betingelser. De blev opdaget under renovering af ejendommen.'

Selskabets taksator har ved besigtigelsen d. 27. april 2021 bl.a. konstateret følgende:

'Der ses skimmel på krydsfineren. Der ses på det flade paptag, meget mørke brædder nedefra (foto 33-35). Der kan ikke konstateres nogen former for ventilation. Der kan ses utætheder omkring kvisten (foto 36).

Konklusion: *Det er nogle tage, som ikke er blevet lavet korrekt med ventilation i 2021, der er derfor opstået både råd og skimmel i konstruktionen. Det er ikke muligt at skabe den ventilation der skal til, uden at åbne op for hele konstruktionen, dette gøres enten indefra eller udefra. Alt efter hvad der er billigst, vurderingen er nok udefra, men det må jo prøves af.*

Aktuelle skader: *Råd skimmel og manglende ventilation.*

Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader: *Ja, der er risiko for råd og svamp'*

På trods af dette, så mener Selskabet ifølge deres klagesvar d. 9. marts 2022 ikke, at det er sandsynliggjort, at skimmelsituationen som følge af manglende ventilation og overisolering har haft et omfang, at den kunne påvirke indeklimaet.

Klager henviser også til rapport fra [svampeanalysefirma] (vedhæftet som bilag 32 til Klagers skrivelse d. 29. januar 2022 til at erstatte Bilag 3 fra klagen d. 18. oktober 2021), som i både zinktaget, valmtaget og tag/terrasse over køkken/garage er konstateret massiv svampevækst og meget høj kim belastning, så set i sammenhæng med konklusioner fra Selskabets Taksatorer og Klager (herunder Klagers entreprenør, Klagers husforsikring, [arkitektfirma] og [klagerens rådgiver] – jf. klagen d. 18. oktober 2021) må det være rimeligt at konkludere, at det også er tilfældet i mansardtaget.

Konstruktionen er ikke konstateret helt tæt ned mod boligområdet og således er det af Klager sandsynliggjort, at der nogen steder har været tale om en skimmelvækst, som er ud over, hvad Klager med rette kan forvente i en ny tagkonstruktion og som skyldes manglende ventilation og overisolering. Derudover at der er skimmel i et omfang, der kan påvirke den underliggende beboelse.

Klager minder om, at der er tale om en tagkonstruktion udført i 2012 og således en ret ny tagkonstruktion, som dermed ikke virker efter hensigten i sin udførelse. At det kan være almindeligt med skimmel på krydsfiner har for så vidt ingen relevans i dette tilfælde al den stund, at der er tale om skimmel, der her er opstået som følge af bl.a. utætheder i taget samt manglende ventilation, hvilke er skader der ikke bør forekomme i en ret ny tagkonstruktion. Skimmelvæksten er primært en følge af, at der er bygget med manglende ventilation og at der er opstået utætheder i taget.

For at løfte sin bevisbyrde skal Klager ifølge Selskabet *sandsynliggøre*, at skimmelvækst på grund af sin forekomst er et problem i tagkonstruktionen og for den underliggende beboelse. Det har Klager gjort, mens Selskabet ikke har ønsket at besvare, om det ønsker, Klager får foretaget en svampemåling på Selskabets regning, hvis forholdet er dækningsberettiget.

Der foreligger ikke dokumentation fra Selskabets side, som påviser at massiv/høj skimmelvækst i tagkonstruktionen ikke kan have en skadelig indvirkning/påvirkning på den underliggende beboelse.

Selskabet påstår under henvisning til en BYG-ERFA-blad, at skimmel ikke skal afrenses, fordi det er almindeligt. Det er blot en generel udtalelse om skimmel i tagkonstruktioner, men beror ikke på en konkret specialistundersøgelse svarende til den Klager har fået udført i tagkonstruktionen, som har påvist utætheder og overisolering samt følger heraf.

Klager mener derfor at kunne tilbagevise Selskabets påstand.

Det er derudover Klagers påstand, at den bygningssagkyndige burde have beskrevet bl.a. fx den overdrevne og visuelle forekomst af misfarvninger af indvendige skråvægge op mod mansardtaget, hvor misfarvningen på nedenstående billede i øvrigt er et af de steder, hvor der er konstateret utætheder i taget.

Klager er derfor af den opfattelse, at tilstandsrapporten er klart forkert i sin beskrivelse af undertagets tilstand. Tilstandsrapporten er klart forkert i beskrivelsen af undertaget.

...

Også af den grund bør Selskabet anerkende at erstatte en skimmelsanering i de områder af tagkonstruktionen.

Klager henviser til kendelse 94608 med en lignende problemstilling, men hvor Klager ikke påviste i et tilstrækkeligt omfang, at der var massiv skimmelvækst, som kunne have skadelig indvirkning på den underliggende beboelse.

Klager mener at der med Selskabets Taksatorers besigtigelsesnotater, Klagers entreprenør, Klagers husforsikrings taksator, [arkitektfirma], [klagernes rådgiver] og rapporten fra [svampeanalysefirma] (Bilag 32) netop er sandsynliggjort, at skimmelforekomsten kan have indflydelse på den underliggende beboelse. Også af den grund bør Selskabet erstatte at betale for en skimmelsanering i tagrummet.

...

Klager henviser i øvrigt til C.1. Følgeskader om at følgeskader bør være dækningsberettigede. Der hvor der er påvist manglende ventilation eller utætheder vil skimmel i et eller andet omfang altid være en følgeskade, fordi skimmel trives i opfugtede områder. Derudover er det også klagers opfattelse, at en følgeskade i øvrigt ikke selvstændigt opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb, når skadeårsagen allerede selvstændigt opfylder skadebegrebet.

[Svampeanalysefirma] skriver blandt andet om nogle af de andre tage:

'Årsagen til væksten af skimmelsvamp på undertaget er en kombination af utilstrækkelig ventilation af tagrummene og valg af krydsfinerplader som undertag.

Et tagrum som ikke er opvarmet, skal være vel ventileret langs med tagfoden og i kippen. Er der ikke den fornødne ventilation kan der opstå kondens. Kondens i tagrum vil primært sætte sig på de koldeste overflader, som i dette tilfælde er undersiden af undertaget. Når overflader opfugtes er betingelserne til stede for vækst af skimmelsvamp.

Det anbefales, at der gennemføres en skimmelsanering af undertag og tagbrædder for at fjerne forekomsten af skimmelvækst. Det kan være vanskeligt at foretage afrensning af undersiden af krydsfinerpladerne som tagfladen fremstår. Før der afrenses, bør det overvejes, om det skal udføres inde- eller udefra.

Da krydsfinerplader er et dårlig valg som tagunderlag, anbefales det at udføre skimmelsanering af undertaget udefra, hvor der udskiftes til et underlag af tagbrædder. Der kan samtidig ændres på ventilationsforholdene.'

Hvis vandindtrængning og kondens grundet manglende ventilation ikke var opstået, havde krydsfinerpladerne ikke haft skimmelbegroninger i det samme omfang, som det ses tilfældet her.

Således mener Klager at det er uomtvisteligt, at skadeårsagerne (utætheder og manglende ventilation) har medført følgeskade i form af en ekstraordinær mulighed for vækst af skimmel, som ikke ville have haft samme omfang, hvis der ikke forekom de nævnte skadeårsager.

Den ekstra påvirkning af tagkonstruktionen med skimmelvækst giver ligeledes en ekstra påvirkning af sporedannelsen og fjernes den ikke, vil der kunne ske en udvikling, fordi et tagrum vil have årstidsbestemt opfugtning, som ventileres bort, hvis ventilationen ellers er i orden i tagkonstruktionen. Men den periodevis opfugtning vil kunne bringe liv tilbage i de ekstraordinært mange svampesporer der allerede er dannet og som er gået i dvale i tagkonstruktionen, medmindre der skimmelsaneres og udskiftes et underlag til tagbrædder som anbefalet af [svampeanalysefirma].

Klager understreger endvidere, at der også blev konstateret rådskader flere steder i tagkonstruktionen netop på grund af den uhensigtsmæssige ekstra opfugtning over nogle år, hvilke rådskader husforsikringen har erstattet (jf. B.3.a. Dækning af selvrisiko i husforsikrings dækning af råd i rem).

Utætheder og manglende ventilation er bl.a. de direkte årsager til opfugtning, råd og skimmel i tagene, fordi det har tippet fugtbalancen i tagkonstruktionen og været en afgørende faktor for at skimmel trivedes bedre.

Klager fastholder dermed kravet fra Klagen d. 18. oktober 2021.

B.1.d. Tag er partielt utæt, B.1.e. Kvist: inddækning er uden tilstrækkeligt overlæg og B.1.f. Bly er hullet/utæt omkring balustre

Selskabet anerkender flere af skaderne, men der er fortsat uenighed om udbedring og dermed erstatningens opgørelse, mens andre skader ikke besvares.

Klager noterer sig, at Selskabet laver en samlet besvarelse af en række forhold, men samtidigt udelader at besvare en del af klagen. Klager gennemgår derfor først Selskabets samlede besvarelse af de nævnte skader og dernæst de enkelte punkter for overskuelighedens skyld.

Selskabet har den 19. januar 2022 – efter at sagen blev indbragt for ankenævnet, og efter at Klager forgæves havde forsøgt at få svar fra Selskabet på afvisning af næsten alle de anmeldte skader, og Selskabet ikke besvarede Klagers forespørgsler den 13. juli 2021, den 16. juli 2021, den 26. juli 2021, den 29. juli 2021, den 11. august 2021 og den 7. september 2021, som bl.a. beder om bekræftelse af dækning på de skader, som Klager opfatter, at Selskabet – endelig anerkendt flere af skaderne er dækningsberettigede.

Selskabet har haft mulighed for at anerkende skaderne for dækningsberettigede for længe siden, men ændrer først deres afvisning den 19. januar 2022 og henviser kun til deres svar d. 2. juli 2021 og ikke Klagers efterfølgende henvendelser.

Den anerkendte dækning for udbedring af de utætheder ved tagfladen, inddækning ved kvist og blyinddækning omkring balustre, som er konstateret af Selskabet, har Selskabet fastsat til DKK 33.820,00 på baggrund af bilag 20, som er et fiktivt indhentet tilbud fra Selskabets Håndværker, der er klar over, at han ikke får opgaven med at udbedre skaden. Derfor er det 'risikofrit' for håndværkeren at sætte prisen lavt.

Klager kan i øvrigt ikke se, hvor dette beløb er angivet i tilbuddet. Derudover kan Klager slet ikke se, at Selskabets Håndværker har givet tilbud på udbedring B.1.f. Bly er hullet/utæt omkring balustre, da Selskabets Håndværker så vidt Klager kan se har givet et tilbud på tætning omkring 6 stk. balustre, som er en del af klagepunkt B.1.g Inddækning ved klodser til gelænder. Det illustrerer også, at Selskabets Håndværker ikke ved, hvad der bliver givet tilbud på.

Selskabet skriver, at da Klager ikke har godtgjort, at den af Selskabet meddelte dækning og opgjorte erstatning er utilstrækkelig som udbedringsmetode, og da Selskabet i øvrigt ikke er forpligtet til at opføre større erstatning end nødvendigt, bør Klagers krav afvises.

Selskabet har netop anerkendt at Klager har et krav, som Selskabet tilbyder dækning for. Således kan Selskabet ikke kræve at Klagers krav afvises, men vi kan diskutere størrelsen af kravet, fordi Selskabet indhenter tilbud på så sent et tidspunkt efter at have træneret skadesagerne siden marts 2021, hvor de første skader blev anmeldt.

Det kan undre, at Selskabet mener, at det er Klager der skal bære risikoen for Selskabets langsomme, forkerte skadesagshåndtering henset til Klagers dokumenterede mange forgæves henvendelser til selskabet for at opnå fremdrift i skadebehandlingen. Selskabet har i perioder været umulige at nå ind til for svar og fortsat hverken besvarer Klagers henvendelser efter d. 2. juli 2021 eller den fulde klage.

På dette sene tidspunkt i klagesagsforløbet er det så priser fra Selskabets Håndværker, som er fuldt ud klar over, at han ikke kommer til at udbedre skaderne, som Selskabet mener bør danne grundlag for den erstatning som Selskabet nu har anerkendt. På den måde bliver det Klager, der som forbruger kommer til at bære risikoen for Selskabets kritisable skadesagshåndtering.

Det mener Klager er et væsentligt element, der bør tages hensyn til. I modsat fald så har Selskabet en fordel over for forbrugeren ved at træne og give ukorrekte afgørelser, hvilket er en urimelig skævvridning i forholdet mellem en erhvervsdrivende og en privat forbruger.

På den baggrund må Klager fastholde, at Selskabet helt tilbage til i sommers modtog priser på de respektive udbedringer fra Klagers entreprenør og at Selskabet langt tidligere kunne have indhentet kontroltilbud, hvis Selskabet havde indvendinger mod de afgivne priser.

Klager må derfor fastholde sit erstatningskrav.

B.1.d. Tag er partielt utæt

Klager noterer sig, at Selskabet giver dækningstilsagn på den foreløbige (ikke nødvendigvis endelige) udbedring af indtrængning af vand et sted ved den sydvendte kvist, men Selskabet mangler fortsat at meddele/besvare dækningstilsagn til de øvrige utætheder.

Selskabet har anerkendt og givet dækningstilsagn til den foreløbige udbedring af indtrængning af vand ved den sydvendte kvist på DKK 7.734,38 inkl. moms, hvor der i henhold til Forsikringsaftalelovens § 24 tillægges en årlig forrentning på 6% efter Klager betalte for forholdet. Det er også en ændring af en tidligere afvisning. Se bilag 38 for betalingsdato og faktura.

Klagen fra d. 18. oktober 2021 omfatter bl.a. også utætheder ved inddækning/tagrygning og taget på den sydvendte kvist. Klager forstår, at Selskabet anerkender skaden ved inddækning/tagrygning, men Selskabet mangler at komme med en udbedringsmetode, som ubedrer problemet, hvilket hverken Selskabets svar d. 19. januar 2022 med Selskabet Ingeniørs rapport eller Selskabets klagesvar d. 9. marts 2022 ændrer på.

I forhold til Selskabets Ingeniørs forslag om at bruge Icopal udluftsrygning, så vurderes det ikke muligt, da Icopals produkter til Klagers vidende er (i) faste grader, som ikke nødvendigvis passer til graden på Klagers tag, og (ii) de er i aluminium og ikke zink som den nuværende inddækning, hvilket dermed vil være en forringelse af konstruktionen. Det er dog ikke muligt at forholde sig til løsningen, da Selskabets Ingeniør er meget upræcis og hverken har fremlagt en konkret løsning eller produkt. [Arkitektfirma] har også vurderet det:

- 'Det er ikke muligt at vurdere Selskabets anbefaling af løsning med Icopal udluftsrygning, når de ikke viser den konkrete løsning og det konkrete produkt, som Selskabets Ingeniør mener passer til netop dette tag.'

Beløbet på DKK 7.734,38 for den del af skaden, som der er enighed om, bedes overført til Klagers konto som angivet i C.5. Klagers kontodetaljer hvor der i henhold til Forsikringsaftalelovens § 24 tillægges en årlig forrentning på 6% efter Klager betalte for forholdet. Se bilag 38 for betalingsdato og faktura.

Klager fastholder i øvrigt kravet fra Klagen d. 18. oktober 2021.

B.1.e. Kvist: inddækning er uden tilstrækkeligt overlæg

Selskabet anerkender skaden, men der er fortsat uenighed om udbedring og dermed erstatningens opgørelse.

Klager fastholder kravet fra Klagen d. 18. oktober 2021. Det forventes dog, at prisen på udbedringen i dag er større, end da klagen blev indgivet, hvorfor kravet skal reflektere den nuværende pris til udbedring.

B.1.f. Bly er hullet/utæt omkring balustre

Selskabet anerkender skaden, men der er fortsat uenighed om udbedring og dermed erstatningens opgørelse, hvilket bl.a. skyldes, at Selskabets Håndværker *ikke* har givet et tilbud på udbedring af dette. Anerkendelsen af skaden er også en ændring af en tidligere afvisning.

Klager fastholder kravet fra klagen d. 18. oktober 2021. Det forventes dog, at prisen på udbedringen i dag er større, end da klagen blev indgivet, hvorfor kravet skal reflektere den nuværende pris til udbedring.

B.1.g. Inddækning ved klodser til gelænder

Klager konstaterer, at Selskabet ikke har forholdt sig til dette, hvorfor Klager må antage, at Selskabet erkender skaden og bekræfter dækningstilsagn.

Klager fastholder kravet fra klagen d. 18. oktober 2021. Det forventes dog, at prisen på udbedringen i dag er større, end da klagen blev indgivet, hvorfor kravet skal reflektere den nuværende pris til udbedring.

B.1.h. Manglende fald på den flade del af taget

Selskabet afviser klagen d. 9. marts 2022, som er første gang Selskabet besvarer skadesanmeldelsen.

Manglende fald på taget medfører, der skabes søer af vand, som trænger ind igennem utætheder. Der er konstateret søer af vand på den flade del af mansardtaget. Klager har fotodokumenteret søer på gulv inden for. Klagers entreprenør og [klagerens rådgiver] kan derudover bevidne at der stod vand indenfor som vist på fotos fra Klager.

Klager har konstateret, at der er manglende fald på den flade del af mansardtaget (ca. 20 m²), idet Selskabet kan konstatere søer af vand ved gelænder og ved bl.a. den utætte inddækning (som B.1.d. Tag er partielt utæt bl.a. beskriver) på det tidspunkt, hvor Selskabet har besigtiget. Tagfladen – der ifølge Selskabet er udført med en papfolie fra 2012 – skal naturligvis være udført på en sådan måde, at udførelsen ikke giver skade på bygningen, og det bemærkes, at det er hele taget, som er skiftet i 2012.

Da der kan trænge vand ind i tagkonstruktionen alene på grund af udførelsen med for lidt fald, bør der være tale om en dækningsberettiget skade.

Om tagpaptaget er bygget oven på eksisterende brædder, er udførelsen af selve tagpaptaget underordnet, herunder det manglende fald på tagpaptaget.

Selskabet sammenligner det nye tagpaptag med ældre flade tagflader, hvilket er en helt forkert sammenligning, fordi der er tale om en tagpakkonstruktion udført i 2012, uanset der længere nede i tagkonstruktionen er brædder som ikke blev udskiftet. En nyere tagkonstruktion skal i henhold til BR10 udføres således, at den ikke giver skade på bygningen. Den udførte tagpakkonstruktion giver netop i sig selv skade på bygningen på grund af måden den er udført på.

Sammenligningsgrundlaget bør derfor være en tilsvarende tagpakkonstruktion udført i 2012, da det er konstruktionens alder og ikke det oprindelige hus alder, som skal lægges til grund.

Det er helt uacceptabelt, at Selskabet sammenligner en tagpakkonstruktion med et 120 år gammelt tag. Tagpakkonstruktionen skal naturligvis udføres korrekt på det tidspunkt, hvor den udføres og bør ikke allerede stå med lunger og utætheder. Der er ikke tale om det oprindelige tag, men et nyere tag udført på det oprindelige hus.

Klager må fastholde kravet om, at der udføres en tagpakkonstruktion, der udføres på en sådan måde, at der er et tilstrækkeligt fald, så konstruktionen ikke medfører nedsat holdbarhed af tagpabelægningen eller giver skader i form af indtrængende vand.

I henhold til BR10 som var gældende på tidspunktet, hvor den nye tagkonstruktion blev udført på bygningen som helhed, skal bygningskonstruktioner udføres som følgende:

'BR10, punkt 4.1, stk. 1: Stk.1. Bygninger skal opføres, så der opnås tilfredsstillende forhold i funktions-, sikkerheds-, holdbarheds- og sundhedsmæssig henseende. Udførelsen skal være i overensstemmelse med god praksis, og der skal anvendes materialer, som er egnede til det aktuelle formål.'

Den udførte tagkonstruktion er netop ikke opført på en sådan måde, så der er opnået tilfredsstillende forhold i funktions-, sikkerheds-, holdbarheds- og sundhedsmæssigt henseende. Udførelsen er netop ikke i overensstemmelse med god praksis.

Ovennævnte må være 'skadebegrebet' i forhold til dækningen for ulovlige bygningsindretninger. Er byggeriet ikke udført, så det opfylder kravene i punkt 4.1.1, så bør det i sig selv medføre en dækningsberettiget skade/et dækningsberettiget forhold under dækningen for ulovlige bygningsindretninger.

Her er det Klagers påstand, at der så at sige skal mindre til for, at en skade bliver betragtet som en skade på den udvidede dækning for ulovlige bygningsindretninger, hvor basisforsikringens almindelige skadebegreb ikke gælder.

Klager fastholder kravet fra klagen d. 18. oktober 2021.

B.1.i. Gelænder på det flade tag er løstsiddende

Selskabet anerkender skaden efter at have afvist den, da klagen blev indgivet, men der er fortsat uenighed om udbedring og dermed erstatningens opgørelse.

Klager noterer sig, at Selskabet erstatter en udbedring af gelænderet, men også at det ikke sker i henhold til det tilbud om udbedring, som Klagers entreprenør har givet på baggrund af besigtigelse sammen med Selskabets Taksatorer.

Selskabet skriver i deres svarbrev: 'Klager/[rådgiver] kræver, at Selskabet skal anerkende dækning og opgøre erstatningen til kr. 107.062,50.' Det er helt forkert. Det er ikke tilfældet.

Klager har i Klagers brev fra den 18. oktober 2021, side 20, 2. afsnit oplyst, at Klagers entreprenør har givet et tilbud på udbedring på DKK 9.375,00 inkl. moms, som ikke indeholder udgift til stilladsleje (nu ændret til liftleje af Selskabet), hvilket kommer oveni.

Klager foreslår Selskabet, at de følger logikken i klagebrevet fra den 18. oktober 2021, hvor de forhold der klages over er opremsede, herunder om der mangler svar, om Klager er i tvivl om det der er givet dækningstilsagn eller om Klager er uenig i en afvisning og hvorfor.

Havde Selskabet fulgt klagebrevet mere systematisk, ville Selskabet have bemærket, at kravet fra Klager for udbedring af gelænder reelt ikke er ret stort.

Det kan naturligvis også forholde sig sådan, at Selskabet blot ønsker at udstille Klager over for Ankenævnet, som værende urimelig i sine krav for at søge at fremme en vis sympati i klagesagen. Er det tilfældet, så er det hermed tilbagevist, at Klager er urimelig i sine erstatningskrav.

Der hvor der tidligere har siddet en bolt er der et hul i tagbelægningen og her er der trængt vand ned i tagkonstruktionen. Der er således også en eller anden andel af følgeskade i tagkonstruktionen, idet hullet kan have været der i længere tid.

Klager har således blot krævet denne skade erstattet med DKK 9.375,00 inkl. moms + stillads-/liftleje samt udbedring af indtrængende vand dette sted, hvor der mangler en bolt og der dermed er adgang for vand gennem hullet.

Også omkring det her forhold har Selskabet måtte anerkende at erstatte, hvilket Selskabet tidligere afviste.

Klager fastholder kravet fra klagen d. 18. oktober 2021. Det forventes dog, at prisen på udbedringen i dag er større, end da klagen blev indgivet, hvorfor kravet skal reflektere den nuværende pris til udbedring.

B.1.j. Midlertidig udbedring af forhold indtil denne sag er afgjort

Selskabet giver dækningstilsagn i klagesvaret d. 9. marts 2022, som er første gang Selskabet besvarer forholdet.

Erstatningen beløber sig til DKK 17.657,50 inkl. moms, hvor der i henhold til Forsikringsaftalelovens § 24 tillægges en årlig forrentning på 6% efter Klager betalte for forholdet.

Klager har tidligere gjort opmærksom på, at der er tale om en udgift, der måske bliver aktuel. Klager skriver den 18. oktober 2021:

'På grund af langsom behandling, afvisning af forhold i første omgang og uklar tilbagemelding den 2. juli 2021 og den 7. juli 2021, så er udbedring af forhold ikke påbegyndt endnu. Hvis taget ikke udbedres før vinteren, så er det nødvendigt at lave midlertidig foranstaltning forud for vinteren for at mindske skaderne i (det vestlige) mansardtag, så det kan udføres korrekt, når der foreligger et projekt.'

Selskabet vil derfor dække Klagers udgifter på DKK 17.657,50, som udbetales ved fremsendelse af udspecificeret fakturakopi.

Klager har vedhæftet faktura for, at der er udført vinterforanstaltninger.

Klager noterer sig, at Selskabet har givet dækningstilsagn på foreløbigt DKK 17.657,50, hvor der i henhold til Forsikringsaftalelovens § 24 tillægges en årlig forrentning på 6% efter Klager betalte for forholdet. Se bilag 38 for betalingsdato og faktura.

Klager noterer sig, at Selskabet også vil dække andre evt. nødvendige midlertidige udbedringer indtil denne sag er afgjort.

Beløbet bedes overført til Klagers konto som angivet i C.5. Klagers kontodetaljer.

B.2. Nyere zinktag på tilbygning fra 1945

Denne sektion omhandler følgende skader på zinktaget, som efterfølgende gennemgås samlet:

- a. Manglende ventilation
- b. Overisolering
- c. Opfugtning og skimmelvækst
- d. Manglende dampspærre

Selskabet giver dækningstilsagn til udbedring af den manglende ventilation i klagesvaret d. 9. marts 2022, efter tidligere at have afvist det, men der er fortsat uenighed om udbedring og dermed erstatningens opgørelse samt der mangler dækningstilsagn for udbedring af overisolering, opfugtning og skimmelvækst og manglende dampspærre.

Klager skrev bl.a. d. 18. oktober 2021: *'Zinktaget har manglende ventilation, hvilket bl.a. skyldes for små og for få luftkanaler samt overisolering. Tagkonstruktion er opfugtet med skimmelvækst som følge af zinktagets manglende ventilation, overisolering og manglende dampspærre.'*

Klager glemte at opliste manglende dampspærre i teksten, men den blev nævnt i brevet.

Selskabets Taksator havde allerede ved besigtigelsen d. 27. april 2021 konstateret den manglende ventilation, hvilket er angivet i rapporten (Bilag G). Det kan undre, at Selskabets Taksator ikke besigtigede det nedefra, da der er vedlagt foto 68 i Bilag 68, som viser det nedefra. Selskabets Taksator havde skrevet følgende:

'På zinktag ses der heller ikke mulighed for ventilation, men taget er ikke besigtiget nedefra'

Selskabet angiver en udbedring, som Klager ikke er enig i jf. klage d. 18. oktober 2021, og Selskabets udbedringsmetode kan ikke ses anbefalet af hverken Selskabets Taksatorer eller Selskabets Ingeniør, hvor Selskabets Ingeniørs rapport anerkender skaden, men er meget upræcis og kun forholder sig til manglende ventilation.

Heller ikke Selskabets Ingeniørs angivne udbedring vurderes muligt, hvilket også kan ses af billedet i Selskabets Ingeniørs rapport. [Arkitektfirma] har lavet følgende vurdering af den angivne udbedring fra Selskabets Ingeniør:

- *'Løsningen fra Selskabets Ingeniørs rapport vurderes ikke, at udbedre den manglende ventilation i zinktaget. Det skyldes, at løsningen forstås som, at der laves en ventilation ved spalte i tagudhæng i hver ende af taget på den lange led, hvor luften så skal ventilere på tværs af spærrene. Da der ligger isolering, som fylder en stor del af hulrummet mellem spærrene (ca. 200mm isolering), så vurderes det ikke, at der kan komme tilstrækkelig luft igennem til at ventilere hele taget ved denne løsning, da både spærkonstruktion og isolering blokerer for, at luften kan ventilere på tværs af konstruktionen. Hvis der etableres ventilation med denne løsning, så vil det kun ventilere den øverste/høje del af taget der bliver ventileret, mens den lave del af taget ikke vil blive ventileret.'*

På den baggrund beder Klager om, at Selskabet dokumenterer, at der var en tilstrækkelig ventilation af tilbygningens tagkonstruktion, at der ikke forekom overisolering, og at konstruktionen ikke manglede dampspærre.

Klager må derfor fastholde kravet om, at der udbedres for manglende ventilation, at isoleringen ændres så der ikke er overisoleret. Måtte ændringen af isoleringen medføre at mængden af isolering bliver mindre end kravet var i 2012 for isolering, må Selskabet erstatte at dette løses. Derudover skal der etableres dampspærre.

Klager henviser i det hele til argumentation i dette brev omkring dækning af følgeskader (jf. C.1. Følgeskader), hvor skadeårsagen er anerkendt dækningsberettiget og i sig selv opfylder skadebegrebet.

Selskabet skriver, at der kun er moderat skimmelforekomst, hvilket Selskabet bedes vise dets dokumentation for, da [svampeanalysefirma] i deres rapport uploadet 30. januar 2022 (bilag 32) skriver om Zinktaget i form af punkt P.4, at:

'Direkte mikroskopi. Materialeprøver P.1MA til P.4.MA viste fra moderat til massiv vækst af skimmel med en del til mange sporer. Der var desuden en del bakterier og bl.a. Blåsplintssvampe som tegn på at konstruktionen har været, eller er opfugtet.

Overfladeanalyse. Overfladeprøverne P.3 og P.4 viste begge høj kimbelastrning af skimmelsporer. Der var en dominerende art i hver af prøverne dvs. at den formentlig vokser på prøvestederne.'

Det er baseret på følgende prøver: ...

Om kimbelastrning skriver [svampeanalysefirma] følgende: ...

Skimmelvæksten er en følgeskade af den grund, at den ikke ville være i tagkonstruktionen i samme omfang uden den manglende ventilation, overisolering og dampspærre.

Det er korrekt, at Klager har indhentet tilbud på udbedring på DKK 104.187,50 kroner inkl. moms.

Selskabet bedes fremlægge et realistisk og gældende tilbud, 'idet Klager gør opmærksom på, at Selskabet alene har fremlagt et tilbud fra den 10. december 2021, som ikke dækker alle forhold. Tilbuddet som Selskabet fremlagde var udløbet allerede inden fremlæggelsen' og det bekræfter, at der er indgået en aftale med Selskabets Håndværker, der blot fiktivt har udarbejdet et tilbud til lave priser velvidende at håndværkeren aldrig ville udbedre skaderne og derfor reelt kunne være ligeglad med prissætningen og sikre sig fremadrettede mulige opgaver fra Selskabet ved at prissætte urealistisk lav omkring de største skader.

Klager fastholder kravet fra klagen d. 18. oktober 2021. Det forventes dog, at prisen på udbedringen i dag er større, end da klagen blev indgivet, hvorfor kravet skal reflektere den nuværende pris til udbedring.

B.3. Valmtag (også beskrevet som det midterste saddeltag i den høje bygning) på bygning fra 1896

Klager henviser til Selskabets Taksatorers rapporter fra besigtigelserne d. 29. marts 2021 (Bilag F) og d. 27. april 2021 (Bilag G), som kommer frem til en anden konklusion end den, der fremgår i Selskabets besvarelse til ankenævnet.

Fra besigtigelsen d. 29. marts 2021 står der bl.a. følgende i notatet omkring valmtaget (udover det tidligere nævnte):

'Der er på flad loftet isoleret med 300mm og denne er ført helt ud til undertag så ingen udluftning der heller og der er kun et par sporadiske studser i undertaget så her er der ligeledes tydelige spor af fugt ophobning fra kondens. Foto 17-18 og duften i det lukket tag rum er ikke til at tage fejl af der lugtede af mug og fugt. Selv om Håndværkerne havde lavet et par huller op nede fra.

Der er ingen steder inde fra hvor jeg kan se der er lavet udluftning det hele er lukket tæt til og der hvor der burde være lidt naturlig udluftning er der blevet lukket med skum eller isolering. Der måles lidt fugt et par steder det står dog også åben inde fra pga. ombygning der går at kondens ikke ophober sig så meget som da der var lukket over det hele med lofter. Foto 10-11'

Fra besigtigelsen d. 27. april 2021 står der bl.a. følgende i notatet omkring valmtaget (udover det tidligere nævnte):

'Beskrivelse: På det høje tag, ses der indvendigt ret kraftig skimmelvækst på krydsfineren (foto 41-45). Der måles ikke den store fugt nu, men huset er heller ikke blevet brugt i lang tid og det har stået åbent derop, da håndværkeren har udbedret noget råd i bjælker. Der ses ikke noget ventilation, hverken ved tagfod (foto 4 7) eller i kip. Udvendigt ses der el-paneler lagt ned i naturskiferen, så det vand der kommer på el-panelerne løber ned på undertaget (foto 57-59 og 79-81). På den ene side aftaget (foto 57-59) ses der kun et lag underpap, hvorpå der på den anden side også ses et lag overpap.'

B.3.a. Dækning af selvrisko i husforsikrings dækning af råd i rem

Selskabet giver dækningstilsagn i klagesvaret d. 9. marts 2022, som er første gang Selskabet besvarer forholdet.

Erstatningen beløber sig til DKK 6.158,00 inkl. moms, hvor der i henhold til Forsikringsaftalelovens § 24 tillægges en årlig forrentning på 6% efter Klager betalte for forholdet. Se bilag 38 for betalingsdato og faktura.

Klager gør det kort og oplyser, at ejerskifteforsikringen naturligvis bør erstatte den selvrisko Klager har på husforsikringen, hvis der samtidigt er tale om en skade der er dækningsberettiget på ejerskifteforsikringen. Rådskaden er en følge af en dækningsberettiget skadeårsag via ejerskifteforsikringen.

Den omstændighed at Selskabet økonomisk nyder godt af, at husforsikringen har dækket en følgeskade, bør ikke medføre at Selskabet kan spare erstatning. Selvrisko på en husforsikring er et tab for Klager, når skaden samtidigt kan være dækket af ejerskifteforsikringen.

Klager anser ikke dækningen for at være kulant, men er tilfreds med, at Selskabet under dette punkt har anerkendt husforsikringens selvrisko på DKK 6.158,00 hvor der i henhold til Forsikringsaftalelovens § 24 tillægges en årlig forrentning på 6% efter Klager betalte for forholdet. Se bilag 38 for betalingsdato og faktura.

Beløbet bedes overført til Klagers konto som angivet i C.5. Klagers kontodetaljer.

B.3.b. Manglende ventilation

Selskabet afviser skaden, men tilbyder dækning med henvisning til Selskabets skrivelse til Klager uden om ankenævnet d. 19. januar 2022. Der er fortsat uenighed om hvorvidt der er en skade samt udbedring og dermed erstatningens opgørelse.

Selskabet skriver: *'DBF har den 19. januar 2022 fastholdt sin oprindelige afvisning af forholdet med henvisning til, at denne del af taget aldrig har været ventileret, og det må fastholdes, at der ikke i forbindelse af udførslen af det nye tag, er sket en negativ påvirkning af ventilations-/fugtforholdene.'*

Det ved Selskabet reelt ikke. Klager henviser til sit tidligere svar i klagebrevet fra den 18. oktober 2021 og kan blot konstatere, at Selskabet fortsat ikke har dokumenteret, hvordan den tidligere tagkonstruktion rent faktisk var udført og at der ikke er blevet efterisoleret. Selskabet gætter og gætteriet har ikke til hensigt at være til fordel for Klager.

Det er Klager opfattelse, at det ikke er korrekt, når Selskabet konkluderer, at fordi det tidligere oprindelige tag før 1896 formentligt ikke var ventileret (Selskabet gætter, da tagkonstruktionen blev fjernet i 2012 og ingen aner, hvordan den så ud indvendigt), så behøver den nye tagkonstruktion udført i 2012 heller ikke at have ventilation. Desuden er tagfoden skummet, så det kan på ingen måde være lavet på samme måde som i 1896, og dette har påvirket ventilations-/fugtforholdene negativt. Selskabet aner ikke om der er efterisoleret.

Selv om denne del måske aldrig har været ventileret tidligere, så er det fortsat Klagers opfattelse, at bygningskonstruktioner i nyere tid skal udføres således at det ikke giver skade på bygningen.

Klager mener, at det er en besynderlig betragtning, at fordi en ældre tagkonstruktion måske ikke har været vel ventileret, så skal en nyere tagkonstruktion – typisk også udført med bedre isolering end en ældre tagkonstruktion – ikke udføres vel ventileret i 2012. Det hænger ganske enkelt ikke sammen og det er ikke korrekt efter Klagers opfattelse.

Klager mener at skadebegrebet på ejerskifteforsikringens basisdækning er opfyldt allerede fordi der er konstateret følgeskader i form af opfugtning og følger deraf, men for det tilfælde, at Ankenævnet skulle være enig i Selskabets betragtning om, at fordi en ældre tagkonstruktion ikke har været vel ventileret, skal en nyere tagkonstruktion heller ikke være vel ventileret, er der ulovlighedsdækningen på ejerskifteforsikringen.

I henhold til BR10 som var gældende på tidspunktet, hvor den nye tagkonstruktion blev udført på bygningen som helhed, skal bygningskonstruktioner udføres som følgende: ...

Den udførte tagkonstruktion er netop ikke opført på en sådan måde, så der er opnået tilfredsstillende forhold i funktions-, sikkerheds-, holdbarheds- og sundhedsmæssigt henseende. Udførelsen er netop ikke i overensstemmelse med god praksis.

Ovennævnte må være 'skadebegrebet' i forhold til dækningen for ulovlige bygningsindretninger. Er byggeriet ikke udført, så det opfylder kravene i punkt 4.1.1, så bør det i sig selv medføre en dækningsberettiget skade/et dækningsberettiget forhold under dækningen for ulovlige bygningsindretninger.

Her er det Klagers påstand, at der så at sige skal mindre til for, at en skade bliver betragtet som en skade på den udvidede dækning for ulovlige bygningsindretninger, hvor basisforsikringens almindelige skadebegreb ikke gælder.

Selskabet tilbyder at udbetale DKK 15.000,00 i kontanterstatning til etablering af yderligere ventilation ved udboring af 15 stk. huller i mur som foreslået af Selskabets Ingeniør. Klager må dog fastholde, at udbedringen skal ske byggeteknisk korrekt, hvad angår etablering af ventilation, isolering samt udbedring af følgeskader.

Klager må fastholde, at Selskabet bør erstatte en byggeteknisk korrekt udbedring af den manglende ventilation og følgeskaderne heraf og at tagkonstruktionen efter udbedringen fremstår som Klager med rette kan forvente af en ny tagkonstruktion udført i 2012.

[Arkitektfirma] har også vurderet, at den løsning som Selskabet tilbyder at dække ikke udbedrer den manglende ventilation:

- *'Løsningen fra Selskabets Ingeniørs rapport vurderes ikke, at udbedre den manglende ventilation i valmtaget. Det skyldes, at der på indersiden af den murede trempel ligger isoleringsmateriale op til overside af trempelen. Derudover ville ventilation ikke kunne løses ved blot at etablere ventilation i den nederste del af taget. Der skal også etableres ventilationshuller i tagets kip. Endvidere ville det også være nødvendigt med en nærmere beregning (herunder tagrummets areal, antal huller i trempel, størrelsen af hullerne og placeringen af hullerne), som Selskabets Ingeniør måtte have baseret den foreslåede løsning på, for at vurdere, om den rent faktisk ville kunne udbedre den manglende ventilation. Sidst, men ikke mindst, så vil disse ventilationshuller også skæmme bygningen.'*

Nedenstående billede er fra tagrummet, hvor det ses, at der ligger isoleringsmateriale op til oversiden af trempelen. Billedet er taget d. 9. august 2021 under Selskabets besigtigelse, hvor Selskabets Ingeniør også kunne se dette. Det er derfor tankevækkende, at Selskabets Ingeniør alligevel foreslår en løsning, som han selv har kunne konstatere ikke er mulig:

Der henvises igen til Selskabets Taksatorer, som mener, hele taget skal udskiftes, hvoraf Selskabets taksator fra besigtigelsen d. 27. april 2021 også konstaterer, at ventilation ikke kan udbedres uden at åbne op for hele konstruktion (og dermed er iboring af huller i mur ikke en mulighed).

'Konklusion: *Det er nogle tage, som ikke er blevet lavet korrekt med ventilation i 2021, der er derfor opstået både råd og skimmel i konstruktionen. Det er ikke muligt at skabe den ventilation der skal til, uden at åbne op for hele konstruktionen ...'*

Selskabet påstår i øvrigt i klagesvaret d. 9. marts 2022, at Klager har besvaret og afvist at modtage DKK 15.000,00 som tilbudt i Selskabets skrivelse til Klager uden om ankenævnet d. 19. januar 2022. Det er faktisk forkert, da Klager ikke har besvaret det.

Klager fastholder kravet fra Klagen d. 18. oktober 2021.

B.3.c. Kun 1 lag tagpap på østvendt side af tag, hvor der burde være dobbelt lag

Selskabet anerkender skaden, men afviser, at det er dokumentet, og der er dermed fortsat uenighed, om hvorvidt der er en skade.

Selskabet påstår, at det ikke er dokumenteret, at der kun er 1 lag tagpap (underpap). Klager henviser til Selskabets Taksators vurdering (Bilag G) samt beskrivelsen i klagen d. 18. oktober 2021, hvor flere har vurderet, at der er 1 lag underpap.

Uanset at chefkonsulent ... fra [tagproducent] har besigtiget taget tirsdag d. 17. august 2021, hvor han vurderede, at der kun var 1 lag tagpap, og der burde være en 2 lags løsning, skriver Selskabet:

'Såfremt tagpapelægningen alene udgøres af underpap (der ikke er konstrueret til at modstå jævnlig vejrlig slitage) består DBF's dækningstilsagn i påsvejsning af overpap på det eksisterende underpaplag eller afmontering af dette og udførelse af nyt 2-lags løsning i område under solcellepanelerne, hvis påsvejsning ikke er muligt. I denne forbindelse dækkes rimelige og nødvendige udgifter til stillads.'

Selskabet anerkender forholdet i deres svar den 2. juli 2021, at hele den østvendte tagflade skal skiftes, hvis der er 1 lag underpap:

- *'Forholdet kunne ikke verificeres ved besigtigelsen, med de billeder vi har set, kunne tyde på, at der kun ligger en underpap på denne tagflade, og hvis det er tilfældet, kan jeg bekræfte, at forholdet må anses at være en fejlkonstruktion, da taget på denne tagflade må betragtes som den primære tagdækning. Jeg bemærker dog, at der findes forskellige typer tagpap, som er beregnet til at blive lagt uden underpap. Er der tale om en sådan enkeltlags-løsning, er der ikke tale om en skade. Forholdet må undersøges nærmere, før der evt. kan meddeles dækningstilsagn.'*

På baggrund af [arkitektfirmas] besigtigelse d. 19. juli 2021 vurderede [arkitektfirma] omfanget. Klager sendte efter aftale med [arkitektfirma] en opsummerende konklusion fra besigtigelsen, som [arkitektfirma] var enig i:

- *'Østlig ... del af taget er med et lags tagpap (underpap), som skal udskiftes til 2-lags tagpap under skifrene. Du vurderede, at det var tilfældet på hele den østlige side af taget.'*

Ud fra såvel [arkitektfirmas] og Icopals udtalelser, er det for Klager indlysende, at der naturligvis ikke kun lige præcist under solcelleanlægget kun er 1 lag tagpap, som Selskabet også tidligere har erkendt ser ud til at kunne være tilfældet.

Selskabet har haft Selskabets Ingeniør og Selskabets Taksatorer på besigtigelse. Der er ingen af disse personer, der på det fornødne sikre grundlag på noget tidspunkt har kunne tilbagevise udtalelsen fra både [tagproducent] og [arkitektfirma] via en destruktiv undersøgelse eller andet. Derimod har Selskabets Taksator ... ved besigtigelsen d. 27. april 2021 konkluderet, at der kun er et lag underpap.

Fra besigtigelsen d. 27. april 2021 står der bl.a. følgende i notatet (Bilag G) omkring valmtaget:

'På den ene side af taget (foto 5 7-59) ses der kun et lag underpap, hvorpå der på den anden side også ses et lag overpap.'

Således bygger Selskabet sin afvisning på formodning og lysten til at undgå at erstatte, men ikke på reelle fakta, uanset Selskabet har haft rig lejlighed til at lade udføre en undersøgelse – eventuel destruktiv undersøgelse, hvis selskabet ønskede dette - som har tilbagevist Klagers påstand og de

udtalelser Klager har fremlagt, herunder fra et specialistfirma, der støtter Klagers krav om udbedring af hele østsiden.

Herudover har det endvidere formodningen imod sig, at det tagfirma, som har udført tagpapbelægningen blot lige netop under et solcelleanlæg, som i øvrigt næppe kan have været monteret på tidspunktet for tagarbejdet, skulle have 'nøjes' med en anden tagpapløsning for resten østsiden.

For Klagers krav taler således:

1. [Tagproducents] udtalelse efter en konkret besigtigelse/undersøgelse af hele tagpapfladen mod øst
2. [Arkitektfirmas] besigtigelse/undersøgelse af hele tagpapfladen mod øst
3. Ingen af de teknikere som Selskabet har sendt ud for at besigtige har påvist, at tagpapbelægningen har 2-lag andre steder end på den vestvendte side under selve solcelleanlægget
4. Selskabets Taksator har ved besigtigelsen d. 27. april 2021 konkluderet, at der er 1 lag underpap
5. Selskabet har tidligere anerkendt, at selv blot på fotos kunne det se ud som om, at der kun lå 1 lag underpap på den østlige tagpapflade.

Klager må på den baggrund fastholde sit krav om at få udbedret hele den østvendte tagpapflade korrekt, så den fremstår som en korrekt udført klimaskærm med 2 lag tagpap og ikke blot udbedres under solcelleanlægget.

Klager fastholder kravet fra Klagen d. 18. oktober 2021. Det forventes dog, at prisen på udbedringen i dag er større, end da klagen blev indgivet, hvorfor kravet skal reflektere den nuværende pris til udbedring.

B.3.d. Skadet tagbelægning (skifere)

Selskabet anerkender skaden, men der er fortsat uenighed om udbedring og dermed erstatningens opgørelse. Anerkendelsen af skaden er også en ændring af en tidligere afvisning.

Selskabet meddelte den 19. januar 2022 dækning for udskiftning af beskadiget skifertagsten på valmtag (fra lift) på baggrund af deres Selskabets Ingeniørs vurdering og opgjorde i samme forbindelse erstatningen til DKK 11.725,00 på baggrund af et fiktivt udarbejdet tilbud fra Selskabets Håndværker.

Derudover var tilbuddet udløbet, da det blev fremlagt, så Klager ville ikke have kunne benytte sig af tilbuddet, hvilket må have stået klart for Selskabet. Se tidligere argumentation herom.

Selskabet har tidligere afvist og først i brevet den 19. januar 2022 anerkendt at dække skaden. Først efter indbringelsen for ankenævnsklagen har Selskabet anerkendt at erstatte at en udbedring af skiffertaget.

Klager må fastholde, at erstatningen også bør indeholde en udbedring af følgeskaden.

Klager fastholder kravet fra klagen d. 18. oktober 2021.

B.3.e. Opfugtning og skimmelvækst

Selskabet afviser klagen d. 9. marts 2022, men argumentationen er ændret siden afvisningen d. 2. juli 2021. D. 2. juli 2021 blev skaden afvist, da Selskabet ikke anerkendte, at der var manglende ventilation. Selskabet har nu givet dækningstilsagn til udbedring af den manglende ventilation (jf. B.3.b. Manglende ventilation), hvorfor det kan undre, at Selskabet fortsat afviser dette forhold.

Selskabet afviser at erstatte afrensning af skimmel på undertag og tagbrædder samt nedtagning af loft i forbindelse med etablering af dampspærre, mens Selskabet ikke forholder sig til udbedring af forhold, som medfører opfugtning, hvorfor Klager må antage, at Selskabet anerkender dækning til udbedring af opfugtning.

Valmtagskonstruktionen er ikke fra 1896. Der er udført ny tagkonstruktion i 2012. Den omstændighed, at underlagsbrædderne er de eksisterende medfører ikke, at tagkonstruktionen fra underlagsbrædderne og opefter ikke skal udføres byggeteknisk korrekt, altså ud fra god praksis i henhold til BR10.

Således er det Klagers opfattelse, at der burde være udført dampspærre i forbindelse med udførelsen af tagkonstruktionen i 2012, som vist på eksemplet her: ...

Det er ikke korrekt, når Selskabet skriver, at der ikke er konstateret følgeskader. Klager har i klagebrevet fra d. 18. oktober 2021 forklaret mere udførligt herom.

Et antal ventilationshuller vil muligvis medføre, at fugt kan bortventileres, men det ændrer ikke ved, at der mangler dampspærre i taget, og at der allerede er opfugtet og med moderat til massiv skimmelvækst som følge af opfugtningen.

Følgeskaden bør udbedres sådan, at der alene forekommer en opfugtning og skimmelvækst, som man med rette kan forvente af en tagkonstruktion fra 2012, og det må være intet eller i hvert fald kun ganske lidt som er årstidsbestemt om overhovedet noget.

Selskabets Taksator har ved besigtigelsen d. 29. marts 2021 konstateret følgende (udover det beskrevne i starten af skadesgennemgangen, hvor der også beskrives opfugtning og skimmelvækst – og andre svampe/råd):

'Der er på flad loftet isoleret med 300mm og denne er ført helt ud til undertag så ingen udluftning der heller og der er kun et par sporadiske studser i undertaget så her er der ligeledes tydelige spor af fugt ophobning fra kondens. Foto 17-18 og duften i det lukket tag rum er ikke til at tage fejl af der lugtede af mug og fugt. Selv om Håndværkerne havde lavet et par huller op nede fra.

Der er ingen steder inde fra hvor jeg kan se der er lavet udluftning det hele er lukket tæt til og der hvor der burde være lidt naturlig udluftning er der blevet lukket med skum eller isolering. Der måles lidt fugt et par steder det står dog også åben inde fra pga. ombygning der går at kondens ikke ophober sig så meget som da der var lukket over det hele med lofter. Foto 10-11

Konklusion: Årsagen til skimmel og fugt i konstruktionen er dårligt håndværk da der blev lavet nyt tag i 2012 de håndværkere der har lavet det har ikke vist hvad de har lavet så der mangler udluftning alle steder i konstruktionen både i bunden af tag og i toppen og der er kommet skimmel og råd og svamp kommer mere og mere i konstruktionen.'

Aktuelle skader: Der er skimmel i undertag og enkelte steder er der begyndende råd i denne også plader og brædder er mørknet og der er tegn på svamp har gode betingelser for at ødelægge en del.

Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader: Det har konstruktiv betydning da hele tagkonstruktionen bliver angrebet af svamp og der vil den ikke kunne opretholde sin styrke og vil give efter på et tidspunkt.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt): Der er Udvidet dækning. Der skal være lavet ordentligt udluftning så skadelig svamp undgås det er meget usædvanlig at lave tagkonstruktioner så tætte det er meget dårligt håndværk på hele taget.

Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?: De overtog den 24-01-2020. Det har været til stede det er startet i 2012 da taget blev lavet og der ved har svamp fået gode leve betingelser. De blev opdaget under renovering af ejendommen.'

Selskabets taksator har ved besigtigelsen d. 27. april 2021 konstateret følgende:

'Beskrivelse: På det høje tag, ses der indvendigt ret kraftig skimmelvækst på krydsfineren (foto 41-45).

Konklusion: Det er nogle tage, som ikke er blevet lavet korrekt med ventilation i 2021, der er derfor opstået både råd og skimmel i konstruktionen. Det er ikke muligt at skabe den ventilation der skal til, uden at åbne op for hele konstruktionen, dette gøres enten indefra eller udefra. Alt efter hvad der er billigst, vurderingen er nok udefra, men det må jo prøves af.

Aktuelle skader: Råd skimmel og manglende ventilation.

Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader: Ja, der er risiko for råd og svamp.'

På trods af dette, så mener Selskabet ifølge deres klagesvar d. 9. marts 2022 ikke, at det er sandsynliggjort, at skimmelsituationen som følge af manglende ventilation og overisolering har haft et omfang, at den kunne påvirke indeklimaet.

Det fremgår af rapporten fra [svampeanalysefirma] (bilag 32) udarbejdet i slutningen af marts 2021 efter en tør periode, at, der på grund af manglende ventilation og utætheder på undertaget flere steder forekommer misfarvninger.

Der er blandt andet konstateret en forekomst af massiv/høj skimmel: [prøvesvar]

Der er indikation på vækst af skimmel: [prøvesvar]

Klager henviser til rapporten og gengiver her kun de prøver, som har påviser massiv/høj skimmelvækst. At områderne P1 og P2 kun har en prøve med påvist middel kim belastning (men massiv vækst), er ikke ensbetydende med at der ikke er massiv forekomst af skimmel andre steder i området. Det er blot ikke påvist på netop det sted prøverne er taget.

Rapporten påviser også:

'Overfladeprøverne P.3 og P.4 viste begge høj kimbeklastning af skimmelsporer. Der var en dominerende art i hver af prøverne, dvs. at den formentlig vokser på prøvestederne. ...'

Konstruktionen er ikke konstateret helt tæt ned mod boligområdet og således er det af Klager sandsynliggjort, at der nogle steder har været tale om en skimmelvækst, som er ud over, hvad Klager med rette kan forvente i en ny tagkonstruktion og som skyldes manglende ventilation og overisolering. Derudover at der er skimmel i et omfang, der kan påvirke den underliggende beboelse.

Klager minder om, at der er tale om en tagkonstruktion udført i 2012 og således en ret ny tagkonstruktion, som dermed ikke virker efter hensigten i sin udførelse. At det kan være almindeligt med skimmel på krydsfiner har for så vidt ingen relevans i dette tilfælde al den stund, at der er tale om skimmel, der her er opstået som følge af bl.a. utætheder i taget samt manglende ventilation, hvilket er skader, der ikke bør forekomme i en ret ny tagkonstruktion. Skimmelvæksten er primært en følge af, at der er bygget med manglende ventilation og at der er opstået utætheder i taget.

For at løfte sin bevisbyrde skal Klager ifølge Selskabet sandsynliggøre, at skimmelvækst på grund af sin forekomst er et problem i tagkonstruktionen og for den underliggende beboelse. Det har Klager gjort via en faglig udtalelse fra et eksternt specialistfirma inden for skimmel, der har udtalt sig herom.

Der foreligger ikke en lignende dokumentation fra Selskabets side fra et andet specialistfirma inden for skimmel, som påviser at [svampeanalysefirma] påvisning af massiv/høj skimmelvækst i tagkonstruktionen, som kan have en skadelig indvirkning på den underliggende beboelse er forkert.

Klager mener derfor at kunne tilbagevise Selskabets påstand på baggrund af fakta i en konkret udført specialtrapport fra [svampeanalysefirma].

Klager henviser til [kendelse 94608](#) med en lignende problemstilling, men hvor Klager ikke påviste i et tilstrækkeligt omfang, at der var massiv skimmelvækst, som kunne have skadelig indvirkning på den underliggende beboelse. Klager mener at der med Selskabets Taksatorers besigtigelsesnotater, Klagers entreprenør, Klagers husforsikrings taksator, [arkitektfirma], [klagerens rådgiver] og rapporten fra [svampeanalysefirma] (se længere oppe i dette svar) netop er sandsynliggjort, at skimmelforekomsten kan have indflydelse på den underliggende beboelse.

Også af den grund bør Selskabet erstatte at betale for en skimmelsanering i tagrummet.

...

Klager henviser i øvrigt til C.1. Følgeskader om at følgeskader bør være dækningsberettigede. Der hvor der er påvist manglende ventilation eller utætheder vil skimmel i et eller andet omfang altid være en følgeskade, fordi skimmel trives i opfugtede områder. I dette tilfælde er skadesårsagen bl.a. manglende ventilation, overisolering, manglende dampspærre, 1 lag underpap på østvendt side af taget og skadet belægning.

[Svampeanalysefirma] skriver blandt andet:

'Årsagen til væksten af skimmelsvamp på undertaget er en kombination af utilstrækkelig ventilation af tagrummene og valg af krydsfinerplader som undertag.'

Et tagrum som ikke er opvarmet, skal være velventileret langs med tagfoden og i kippen. Er der ikke den fornødne ventilation kan der opstå kondens. Kondens i tagrum vil primært sætte sig på de koldeste overflader, som i dette tilfælde er undersiden af undertaget. Når overflader opfugtes er betingelserne til stede for vækst af skimmelsvamp.

Det anbefales, at der gennemføres en skimmelsanering af undertag og tagbrædder for at fjerne forekomsten af skimmelvækst. Det kan være vanskeligt at foretage afrensning af undersiden af krydsfinerpladerne som tagfladen fremstår. Før der afrenses, bør det overvejes, om det skal udføres inde- eller udefra. Da krydsfinerplader er et dårlig valg som tagunderlag, anbefales det at udføre skimmelsanering af undertaget udefra, hvor der udskiftes til et underlag af tagbrædder. Der kan samtidig ændres på ventilationsforholdene.'

Således mener Klager at det er uomtvisteligt, at skadeårsagerne (bl.a. utætheder og manglende ventilation) har medført følgeskade i form af en ekstraordinær mulighed for vækst af skimmel, som ikke ville have haft samme omfang, hvis der ikke forekom de nævnte skadeårsager. Hvis bl.a. vandindtrængning og kondens grundet manglende ventilation ikke var opstået, havde krydsfinerpladerne ikke haft skimmelbegroninger i det samme omfang, som det ses tilfældet her.

På den baggrund bør det være dækket i et eller andet omfang allerede af den grund af en del af skimmelforekomsten uden tvivl må være opstået på grund af de nævnte skadeårsager, uanset om underliggende beboelse påvirkes eller ikke påvirkes, fordi der er tale om en følgeskade.

Den ekstra påvirkning af tagkonstruktionen med skimmelvækst giver ligeledes en ekstra påvirkning af sporedannelsen og fjernes den ikke, vil der kunne ske en udvikling, fordi et tagrum vil have årtidsbestemt opfugtning, som ventileres bort, hvis ventilationen ellers er i orden i tagkonstruktionen. Men den periodevis opfugtning vil kunne bringe liv tilbage i de ekstraordinært mange svampesporer der allerede er dannet og som er gået i dvale i tagkonstruktionen, medmindre der skimmelsaneres og udskiftes et underlag til tagbrædder som anbefalet af [svampeanalysefirma].

Klager understreger endvidere, at der også blev konstateret rådskader flere steder i tagkonstruktionen netop på grund af den uhensigtsmæssige ekstra opfugtning over nogle år, hvilke rådskader husforsikringen har erstattet, og Selskabet har tilbudt at dække Klagers selvrisko (jf. B.3.a. Dækning af selvrisko i husforsikringens dækning af råd i rem).

Der henvises igen til Selskabets Taksatorers rapporter, som i øvrigt mener, hele taget skal udskiftes.

Klager fastholder kravet fra klagen d. 18. oktober 2021, som både indeholder etablering af dampspærre (DKK 44.087,50 inkl. moms) samt udbedring af fugt og svampeforhold (fx skimmelsanering). Til kravet vedr. dampspærre på DKK 44.087,50 skal der i henhold til Forsikringsaftalelovens § 24 tillægges en årlig forrentning på 6% efter de givne tidspunkter, hvor Klager har betalt for rådgivning. Se bilag 38 for betalingsdato og faktura for etablering af dampspærre.

B.3.f. Destruktivt indgreb for at afdække manglende ventilation og reparation heraf

Selskabet giver dækningstilsagn i klagesvaret d. 9. marts 2022, som er første gang Selskabet besvarer forholdet.

Erstatningen beløber sig til DKK 10.407,08 ekskl. moms og DKK 13.008,85 inkl. moms, hvor der i henhold til Forsikringsaftalelovens § 24 tillægges en årlig forrentning på 6% efter Klager betalte for forholdet. Se bilag 38 for betalingsdato og faktura. Dette er en del af den samlede omkostning på DKK 70.000,00 inkl. moms til Klagers entreprenør, som beskrives i punkt B.15. Bistand til klagesag.

Selskabet tilbyder dækning for rimelige og nødvendige udgifter til destruktivt indgreb og reetablering i forbindelse med besigtigelsen af ventilationsforholdene i valmtaget.

Dette tilbud er først fremkommet under ankenævns sagen.

Klager noterer sig, at Selskabet har givet dækningstilsagn på foreløbigt DKK 13.008,85, hvor der i henhold til Forsikringsaftalelovens § 24 tillægges en årlig forrentning på 6% efter Klager betalte for forholdet. Se bilag 38 for betalingsdato og faktura.

Beløbet bedes overført til Klagers konto som angivet i C.5. Klagers kontodetaljer.

B.4. Tag/terrasse på tilbygning fra 1934 (over køkken og garage)

B.4.a. Huller i tagpapinddækningen som følge af træterrasse konstruktion

Selskabet giver dækningstilsagn i klagesvaret d. 9. marts 2022, som er første gang Selskabet besvarer forholdet.

Selskabet har den 19. januar 2022 efter klagen til ankenævnet anerkendt at erstatte udskiftning af ca. 13 m² træbeklædning på terrasse inklusive reparation af underliggende tagpaplag (så den bliver tæt) og opgjort erstatningen til DKK 26.975,00 inkl. moms (DKK 21.580,00 ekskl. moms). Det tilbud vurderes at være for lavt sat, og der bedes fremsendt et realistisk tilbud.

Klager beder Selskabet forklare mere præcist, hvordan Selskabet har beregnet netop dette beløb, fordi det ligger under den pris, som det rent faktisk koster at udføre den pågældende opgave og at udbedre skaderne.

Selskabets Ingeniør har i sin rapport d. 12. januar 2022 også vurderet, at denne skade er 'kilde til utætheder'.

Klager er tilfreds med, Selskabet anerkender skaden, men Klager kræver, at Selskabet fremsender et realistisk tilbud på udbedring af forholdet, hvor der redegøres for, hvordan det er beregnet og udbedringsmetoden.

B.4.b. Inddækning af tagpap

Klager konstaterer, at Selskabet ikke har forholdt sig til dette, hvorfor Klager må antage, at Selskabet erkender skaden og bekræfter dækningstilsagn.

Inddækningen af tagpappen over køkkenet er udført forkert, fordi den ikke er fræset ind i facaden og lukket med en gummifuge.

Det betyder, at der kan trænge vand ind, når konstruktionen er udført på den her måde. Selskabet har umiddelbart ikke forholdt sig til dette.

Klager gør opmærksom på – i tilfælde af et standardiseret svar om selvrisko – at den maksimale selvrisko efterhånden må være opbrugt. Også af den grund bør Selskabet forholde sig til skaden dækningsmæssigt.

Derudover hænger kravet sammen med B.4.a. Huller i tagpapinddækningen som følge af træterrasse konstruktion og B.4.c. Opfugtning og skimmelvækst, hvor udbedringen overstiger selvriskoen.

Klager fastholder kravet fra klagen d. 18. oktober 2021.

B.4.c. Opfugtning og skimmelvækst

Klager konstaterer, at Selskabet ikke har forholdt sig til dette, hvorfor Klager må antage, at Selskabet erkender skaden og bekræfter dækningstilsagn.

I tilfælde af, at Selskabet skulle påstå, at der ikke er påvist skimmelsvamp, så henviser Klager til rapport fra [svampeanalysefirma] (Bilag 4), som i øvrigt også:

*'I det område på bræddeforskallingen, hvorfra **Mycometer-prøve P.2** er udtaget, er Mycometer-tallet i kategori C, dvs. at der forekommer massiv skimmelvækst på prøvestedet.'*

Klager henviser i øvrigt til C.1. Følgeskader om at følgeskader bør være dækningsberettigede. I dette tilfælde er dette også en følgeskade af det anerkendte forhold i B.4.a. Huller i tagpapinddækningen som følge af træterrasse konstruktion, hvor Selskabets Ingeniør i rapporten konkluderer, at skaden *'er kilde til utætheder'* og opfugtning og skimmelvækst er dermed en følgeskade fra dette forhold.

Der henvises også til Selskabets Taksators besigtigelsen d. 27. april 2021, som antog, at det nye paplag på tag/terrasse over køkken/garage var tæt, hvilket ikke er tilfældet:

'Konklusion: Det fugt og skimmel der ses, vurderes stamme fra en utæthed før der er blevet lavet et nyt paplag på terrassen, og derved en gammel utæthed.'

Selskabets Taksator havde ved besigtigelsen ikke mulighed for at vurdere/konkludere, at det skyldtes den nuværende utæthed som beskrevet i B.4.a. Huller i tagpapinddækningen som følge af træterrasse konstruktion, da Klager ikke selv var klar over den pågældende skade på daværende tidspunkter, og [svampeanalysefirma] havde vurderet, at *'Årsagen (...) har formegentligt været fugtindtrængning fra betondækket'*. Derudover besigtigede Selskabets Taksator skaden efter en tør periode, hvilket billederne i besigtigelsesnotatet (Bilag G) viser, og det ifølge DMI reelt ikke havde regnet i mere end to uger ved besigtigelsen d. 27. april 2021: ...

Det bør videre bemærkes, at april typisk er den tørreste måned på året, og april 2021 var tørrere end normalen.

Klager fastholder kravet fra klagen d. 18. oktober 2021 på en erstatning på DKK 14.358,75 inkl. moms, hvor der i henhold til Forsikringsaftalelovens § 24 tillægges en årlig forrentning på 6% efter Klager betalte for forholdet. Se bilag 38 for betalingsdato og faktura.

B.5. U-profil i østvendt mur i tilbygning fra 1934 og B.6. Jernoverligger i østvendt mur i tilbygning fra 1934

...

Selskabet tilbyder at en erstatning på 27.767,30 kroner svarende til kr. 33.035,00 efter afskrivning med 22% (tabel A) jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5.3, idet jernoverliggerne efter nævnets praksis betragtes som en integreret del af murværket som Selskabet ser det.

...

Klager henviser omkring afskrivning til f.eks. kendelse 89797 fra Ankenævnet for Forsikring, hvoraf det ses at der ikke er foretaget afskrivning uanset jernoverliggeren var en del af ydervægskonstruktionen: ... Endvidere henviser Klager til kendelse 96019, hvor der ikke skete afskrivning på jerndragere, fordi de indgik som en del af etageadskillelsen: ...

...

Hos Klager er jernoverliggeren ikke nødvendig for at opretholde ydervæggens funktion som væg og klimaskærm, men har alene til formål, at aflaste/fordele vægten fra tag-/terrassekonstruktionen, så vægten ikke giver skade på vinduerne eller ydervæggen.

Hvis jerndrageren blot skulle have funktion af alene at understøtte vægmaterialerne over en dør eller et vindue, så kunne den have været udført i tegl beliggende lige over dør/vinduer. Det er der imidlertid ikke tale om i Klagers bygning. Det er en egentlig jerndrager, som går over vinduerne på tværs af ydervæggen med henblik på at overføre kræfterne fra den overliggende vægt fra tag/terrasse så de fordeles korrekt nedefter i bygningen.

Klager har tydeligt markeret på tegningen i klagebrevet fra den 18. oktober 2021, at jerndrageren går på tværs af hele denne del af bygningen og således ikke 'bare' er en vinduesoverligger:

...

Det er Klagers opfattelse, at der af den grund ikke bør ske afskrivning, idet der ikke er beskrevet jern som materiale i ydervæg, og at jerndrageren derudover ikke har funktion som ydervæg, men derimod har en funktion med at fordele vægten fra den ovenover liggende tag-/terrassekonstruktion. Klager beder derfor om en anerkendelse af dækning for jerndrageren uden afskrivning.

Klager fastholder kravet fra klagen d. 18. oktober 2021 på en erstatning på DKK 33.035,00 inkl. moms, hvor der i henhold til Forsikringsaftalelovens § 24 tillægges en årlig forrentning på 6% efter Klager betalte for udbedring af forholdet. Se bilag 38 for betalingsdato og faktura.

B.7. Jernoverligger i nordvendt mur i tilbygning fra 1934

Selskabet afviser fortsat skaden i klagebrevet d. 9. marts 2022. Den kan virke modstridende, når Selskabet anerkender skaderne i punkt B.5. U-profil i østvendt mur i tilbygning fra 1934 og B.6. Jernoverligger i østvendt mur i tilbygning fra 1934.

Selskabet har citeret et forkert erstatningsbeløb under dette punkt. Blot til information.

Klager må fastholde, at der er tale om en skadet jernoverdrager, som burde have været beskrevet i tilstandsrapporten, men desværre ikke blev det.

Også i dette tilfælde går jernoverdrageren over hele væggen, fordi den skal overføre og fordele belastningen/kræfterne fra den overliggende konstruktion til et større område. Således er jerndrageren ikke kun overligger for garageporten:

...

Klager fastholder i tråd med den anden overligger, at ejerskifteforsikringen er forpligtet til at erstatte en udbedring allerede af den grund, at den svækkede jerndrager burde være blevet beskrevet i tilstandsrapporten, men ikke blev det og derudover er en del af den bærende konstruktion af bygningen. Fjerner man jerndrageren vil det have en konstruktionsmæssig betydning for bygningens konstruktion, idet der vil opstå flere revner/sætningsskader end der i forvejen er opstået.

Det er Klagers pointe, at så længe jerndrageren rent faktisk sidder på sin plads og trods sin svækkede styrke – hvilket ses af de sætningsskader som der er opstået – fortsat opfylder sit formål i et mindre omfang med at fordele vægten/kræfterne i bygningen om end den begynder at svigte, hvilket ses af de revner og sætninger der er i garagen.

Hvis dette forhold havde været korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, så havde Klager kunne medtage skaden over for sælger i forbindelse med handlen. Imidlertid blev skaden ikke beskrevet i tilstandsrapporten og således har Klager ikke haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter og omfang i betragtning ved handlen.

Bemærk sætningsrevnerne der trods fjernelse af det yderste pudslag stadig forefindes i murværket og således er dybere end blot almindelige overfladiske 'fine' revner.

Relevant fordi revnerne har tilført vand til jernet og således gearret op for korrosionsmuligheden, så jernet hurtigere ødelægges end blot gennem almindelig og forventet levetid. Jernet i konstruktionen burde holde mindst 100 år. Klager har dokumenteret dette qua fremlæggelse af en skønsmands konklusion i en tilsvarende skadesag.

Selskabet skriver også i deres afvisning: Da Klager ikke har godtgjort, at overliggeren på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade, bør Klagers krav vedrørende dette forhold afvises.

Klager undrer sig over, hvordan Selskabet kan konkludere det, når Selskabets taksator selv har konstateret, følgende ved besigtigelsen d. 29. marts 2021:

'Konklusion: Årsagen er korrektion i stål ved denne har fået fugt og i gennem årene er begyndte at ruste og nu er begyndt at udvide sig og give lidt revner.

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?: Ja det har været inde i væggen ved overtagelsen kunne måske ikke ses ved overtagelsen da tidligere ejer har ordnet facader nogle gange.'

Derudover så har alle andre teknikere bemærket revner og sætningsskader på denne side af bygningen. Klager har også via fotos og beskrivelse dokumenteret skaderne.

...

Klager må derfor afvise, at Klager ikke har godtgjort, at der er sket skade på ydermur og overligger og fastholder kravet om dækning fra ejerskifteforsikringen for en udbedring af skaden.

Klager fastholder kravet fra klagen d. 18. oktober 2021 på en erstatning på DKK 37.146,25 inkl. moms, hvor der i henhold til Forsikringsaftalelovens § 24 tillægges en årlig forrentning på 6% efter Klager betalte for udbedring af forholdet. Se bilag 38 for betalingsdato og faktura.

B.8. Sålbenke

...

Sålbenkene er defekte, når de er beskadigede med huller. Det kan der ikke være tvivl om. Sålbenkene kan ikke fuldt ud fungere efter deres formål.

Sålbenkes formål er at aflede nedbørsvand fra husmuren. ... Når der er huller i sålbenkene, så er der nærliggende risiko for, at vandet ikke bortledes korrekt og fugt kan trænge ind i facaden under rette vejrligsforhold.

Klager må fastholde, at Selskabet bør erstatte en udbedring af de to sålbenke, der i øvrigt burde være beskrevet i tilstandsrapporten.

...

Klager fastholder kravet fra klagen d. 18. oktober 2021. Det forventes dog, at prisen på udbedringen i dag er større, end da klagen blev indgivet, hvorfor kravet skal reflektere den nuværende pris til udbedring.

B.9. Zinkgesims på tilbygning fra 1934

...

Det er Klagers opfattelse, at når der er udført zinkgesims på tilbygningen i nyere tid, så bør disse være udført sådan, at de ikke på grund af konstruktionsfejl kan lede vand ind i bygningen.

Selskabets Ingeniør konkluderer også, at de er udført forkert, men kommer ikke med en anbefalet udbedringsmetode. Selskabets Ingeniør vurderer, at løsningen blot har et kosmetisk formål, men det er ikke korrekt, da den også skal hindre en opfugtning af murværket og beskytte murkronerne, som der er under netop denne gesims. Selv hvis den ikke havde en funktion, så er den nu en gang lavet på huset, hvor den i det mindste skal være udført korrekt, så den giver en beskyttelse og ikke risiko for yderligere opfugtning af murværket.

Klager har tidligere oplyst, at det ikke rigtigt, når Selskabet skriver, at der er mindre utætheder fordi de igangværende arbejder er uafsluttede. Det har intet med det igangværende arbejde at gøre. Påstanden fra Selskabet bliver ikke mere rigtig af at Selskabet gentager den.

...

Forholdet giver nærliggende risiko for skade i form af vandindtrængning både på grund af sætningsrevnerne som er ret store og udførelsen, da vand kan komme ind under zinkgesimsen og dermed være lukket inde mellem zink og murværk, som kan medføre en større opfugtning af murværk end, hvis der ikke var zinkgesims. Vandindtrængningen derfra kan være en af flere årsager til fugt og skimmel i køkkenloft.

...

Klager fastholder kravet fra klagen d. 18. oktober 2021. Det forventes dog, at prisen på udbedringen i dag er større, end da klagen blev indgivet, hvorfor kravet skal reflektere den nuværende pris til udbedring.

B.10. Sætningsrevner i garagens vægge i tilbygning fra 1934

Selskabet afviser fortsat skaden i klagebrevet d. 9. marts 2022.

Det er ikke korrekt, når Selskabet påstår at Klager – uden sagkyndig vurdering – har krævet dækning for sætningsskader i garagebygningen, se også punkt B.7. Jernoverligger i nordvendt mur i tilbygning fra 1934, som er garagebygningen.

Klager har haft entreprenør, som har set på sætningsskaderne. Klager har haft ekstern [klagerens rådgivers] bygningskonstruktør og storskadetaksator ... til at se på revnerne. Ingen af disse teknikere har grund til at tro, at der ikke skulle være tale om sætningsskader i garagebygningen henset til revneforløbene.

Klager beder om, at parterne i fællesskab bliver enige om at få en udtalelse fra Teknologisk Institut om garagen har statiske udfordringer og om, hvad årsagen i givet fald er til det. Selskabet bør bekoste undersøgelsen.

At det skulle være almindeligt og forventeligt for Klager, at der er store gennemgående lodrette og vandrette revner fra gulv til loft og fra væg til væg har Klager svært ved at indse og ikke mindst, når der samtidigt er trængt vand ind og har forårsaget korrosion af jerndrageren i væggen. Det er jo ikke små fine revner, som der her er tale om i Klagers optik.

Skaden burde have været beskrevet i tilstandsrapporten, men blev det desværre ikke.

...

B.11. Fugt/kondens og misfarvning i ydervæg i kælder

Selskabet afviser fortsat skaden i klagebrevet d. 9. marts 2022.

Klager er uenig med Selskabet i, at de tilstedeværende fugtskjolder med skimmeldannelse ikke har nogen byggeteknisk betydning og at de i øvrigt ikke går ud over, hvad Klager måtte forvente på baggrund af tilstandsrapportens anmærkning (pkt. 5.2, bygning A) samt kælderydervæggens alder i øvrigt.

Pudsen og malingen beskadiges af opfugtning på grund af utæthed fra en vaskemaskine og den ekstraordinære varmepåvirkning fra formentlig en tørretumbler.

Der er for skjoldenes vedkommende heller ikke tale om konstruktionsbetinget opfugtning og følger deraf, men derimod tale om skader opstået i forbindelse med hårde hvidevares placering og virke.

Derudover så er det fortsat *ikke* sædvanligt for ældre kældre, at der er så store skjolder på væggene efter at der har stået vaskemaskine, tørretumbler m.m. Det går klart ud over, hvad Klager med rette kan forvente. Det er formentlig en kombination af til dels vandudslip og til dels varmeudvikling, idet der i øvrigt er tale om en virkelig flot kælder uanset alderen.

Skaden fastholder, at Selskabet bør erstatte at betale for en afrensning og maling af de skader på væggenes overflader, som er forårsaget af, at der har været placeret hårde hvidevarer, som har stået og lækket m.m. over tid.

Klager har *ikke* anmeldt opstigende grundfugt i en i øvrigt relativ og fornuftig tør og flot kælder uden dårlig lugt eller udseende som følge af opstigende grundfugt og kældervæggene fremstår ikke med generelt dårlige vægoverflader nogen steder. Der er en dårlig vægoverflade lige præcis på de steder, hvor disse maskiner har stået og ikke andre steder i kælderen.

Klager fastholder kravet fra klagen d. 18. oktober 2021.

B.12. Betondæk i tilbygning fra 1945

Selskabet anerkender skaden, men der er fortsat uenighed om erstatningens opgørelse.

Selskabet skriver i deres svar, at det ikke var ikke muligt at undersøge forholdet nærmere ved Selskabets besigtigelse den 28. juni 2021, hvor hele den oprindelige dækkonstruktion er fjernet og udskiftet med et nyt støbt betondæk udført på svalehaleplader (Bilag H, foto 17 og 18)), men Selskabets Taksator havde erkendt skaden ved besigtigelsen d. 27. april 2021.

Klager har fremlagt udtalelse fra håndværker og [klagerens rådgiver]. Klager har fremlagt fotodokumentation. Selskabet har konstateret, at der var såkaldt 'gravrust' kalder Selskabet det. Klager er ikke i tvivl om, at det skyldes, at Selskabet gerne vil bagatellisere skaden.

Selskabet anerkender at erstatte DKK 10.000,00 for skadens udbedring. Det står i kontrast til Selskabets brev til Klager uden om ankenævnet d. 19. januar 2022, hvor Selskabet giver dækningstilsgn på DKK 35.000,00.

Klagers entreprenør har af to omgange regnet priser på understøttelse af betondækket **baseret på Selskabets vejledning** som alternativ til udskiftning af betondækket. Begge af disse alternative understøttelser har entreprenøren oplyst vil være dyrere end en udskiftning af terrændækket som helhed i entréen. Klager har stadig priser på de to alternative løsninger, hvis de ønskes oplyst.

I Selskabets beregning af erstatning på DKK 10.000,00 er der til Klagers forståelse kun indeholdt omkostningen til en stor jernvinkel. Ifølge Klagers entreprenør, så er det ikke muligt blot at montere en stor jernvinkel uden at være sikker på at væggen, som de skal monteres på kan bære det. Derfor vil det også være nødvendigt med udkradsning af fuger samt opfugning med beton, så man er sikker på, at væggen kan bære, hvilket det beregnede tilbud fra Klagers entreprenør på denne løsning indeholder, og som er dyrere end at etablere et nyt betondæk.

Klager fastholder, at Selskabet bør betale for hele udbedringen af terrændækkets bæreevne i entréen og den billigste af de tre løsninger, som er en nedbrydning og genopbygning, idet det ikke var planen for Klager at skulle optage etagedækket mellem kælder og entre. Det var alene nødvendigt på grund af jernets svækkede tilstand, hvilket Klager også har påvist via fotos.

Selskabet påstår sent i klagesagen, at der ikke var risiko for kollaps og at det kan udbedres nedefra med en stor vinkel. Dét er jo ikke en udbedring af en eksisterende skade, hvor bæreevnen er svækket på grund af korroderede jerndragere inde i bygningens etageadskillelse.

Om der på et tidspunkt måske har været en større vandskade i bygningen, som har forårsaget at jerndragere i en ellers helt lukket etageadskillelse svækkes af korrosion, kan Klager ikke vide noget om, men Klager kan konstatere, at noget er der sket og at det ikke udbedrer skaden blot at sætte en vinkel på.

Jerndragerne vil stadig være korroderede og have en svækket bæreevne selv om en vinkel ville udskyde problemet et stykke tid. Loftet nedenunder jerndragerne ville fortsat skulle nedtages, herunder med isolering samt dampspærre i etageadskillelsen.

Klager har udbedret skaden for 80.000 kroner inkl. moms. Klager må fastholde at have krav på en tilstrækkelig udbedring af skaden og ikke blot et 'plaster på såret' så at sige.

Klager fastholder kravet fra klagen d. 18. oktober 2021 på en erstatning på DKK 80.000,00 inkl. moms, hvor der i henhold til Forsikringsaftalelovens § 24 tillægges en årlig forrentning på 6% efter Klager betalte for udbedring af forholdet. Se bilag 38 for betalingsdato og faktura.

B.13. Nedbøjning i overligger i dørparti til 1. sals terrasse

Selskabet giver nu dækningstilsagn i klagesvaret d. 9. marts 2022, som er første gang Selskabet besvarer forholdet, hvilket Klager anser som en anerkendelse af skaden.

Selskabet tilbyder at opgøre erstatning på i alt DKK 18.612,50 (før selvrisiko), som udbetales ved fremsendelse af udspecificeret fakturakopi. Beløbet er en del af aftaleseddel 46 (jf. bilag 38), som er på samlet DKK 49.707,000. Dette er en del af den samlede omkostning på DKK 80.083,50 inkl. moms, som er beskrevet i B.14. Facader har flere steder meget store dybdegående og lange sætningsrevner.

Klager er tilfreds med, at Selskabet erkender skaden. Det er blot ærgerligt, at der skal et så langt forløb til for at gå Selskabet til at anerkende en sætningsskade i bygningen også på dette sted med en tydelig nedbøjning over en dør, der kun har siddet dette sted i få år. Nedbøjningen er således af nyere dato, men det er for så vidt lige meget, når Selskabet har anerkendt at erstatte.

...

B.14. Facader har flere steder meget store dybdegående og lange sætningsrevner

Selskabet afviser fortsat skaden i klagebrevet d. 9. marts 2022.

Selskabet påstår i klagesvar d. 9. marts 2022, at der har været en besigtigelse d. 12. januar 2022, hvilket ikke er korrekt. Blot til information.

Det er heller ikke korrekt, når Selskabet skriver, at '*der er mellem parterne enighed om, at der er tale om de i tilstandsrapporten K1-anmærkede revner i husets facader.*'

Det er påfaldende, at denne ellers løbende vedligeholdte patriciavilla har så mange revner og sætningsskader. Det er også påfaldende, at Selskabet har travlt med at få skaderne parkeret ind under et begreb om, at det er helt almindeligt med store dybe revner, der ligefrem har flækket mursten og som gaber ligesom det er almindeligt at der er meget tydelig nedbøjning i bygningen. Klager henviser til de forskellige fotos i klagematerialet, som netop viser de samlet set relativt omfattende sætninger og revner. Det skal ses som et samlet billede af bygningen.

Klager er klar over, at der kan forekomme små fine bevægelsesrevner i huse – også ældre huse. Klager er også klar over, at der kan forekomme små skævheder, som inden for en tolerancetærskel, må accepteres.

Klager har dog svært ved at forstå, hvordan Selskabet kan få de relativt store revner og sætningsskader flere steder i/på bygningen til at passe ind i den 'skabelon', som Selskabet har skabt for dette.

Udviklingen af revneforløbene kan skyldes flere omstændigheder, blandt andet kan den omstændighed, at jerndragere flere steder i hele bygningen er svækkede og disse er en del af den bærende bygningskonstruktion og skal fordele belastning videre ud i bygningen netop for at undgå blandt andet sætningsskader og revner.

Klager fastholder kravet om at ejerskifteforsikringen bør erstatte en udbedring af de konstaterede større revner og sætningsskader i bygningen.

Klager har i øvrigt vedhæftet yderligere fotodokumentation som bilag 39.

Klager fastholder kravet fra klagen d. 18. oktober 2021 på en erstatning på DKK 80.082,25 inkl. moms, hvor der i henhold til Forsikringsaftalelovens § 24 tillægges en årlig forrentning på 6% efter Klager betalte for udbedring af forholdet.

B.15. Bistand til klagesag

Selskabet giver delvist dækningstilsagn i klagesvaret d. 9. marts 2022, som er første gang Selskabet besvarer forholdet, men der er fortsat uenighed om omfang og dermed erstatningens opgørelse. Selskabet giver dækningstilsagn til assistance fra [klagernes rådgiver], afviser at give dækning for assistance fra [arkitektfirma] og forholder sig ikke til assistance fra Klagers entreprenør, som beskrevet i skrivelsen d. 29. januar 2022.

Selskabet har umiddelbart ikke læst klagen i et tilstrækkeligt omfang, herunder om, hvad Klager kræver bistand for. Det er den bistand, som ligger forud for sagens indbringelse for ankenævnet, som Klager mener bør dækkes af Selskabet.

Selskabet har igen og igen måtte krybe til at anerkende i klagesagen efter, at Klager var helt uden svar fra Selskabet i en længere periode. Klagen gentager dette fra tidligere i dette brev og klagebrevet: *Selskabet har næsten afvist alle de anmeldte skader og har ikke besvaret Klagers forespørgsler:*

den 13. juli 2021, den 16. juli 2021, den 26. juli 2021, den 29. juli 2021, den 11. august 2021 og den 7. september 2021,

hvor Klager blandt andet beder om bekræftelse af dækning på de skader, som Klager opfatter, at Selskabet har erkendt er dækningsberettigede og supplerende forklaring på de afviste skader.

Klager har foreløbigt haft brug for bistand fra [klagernes rådgiver], [arkitektfirma] og Klagers entreprenør i denne sag, da Selskabet i første omgang afviste alle Klagers anmeldelser, og Selskabet i øvrigt har udvist ikke har handlet i overensstemmelse med god forsikringskik, dels ved fejlagtig skadebehandling i flere af skadernes afgørelse, dels ved en utilstedelig trænering af skadesagerens afgørelser.

For så vidt angår [klagernes rådgiver], så har bistand været nødvendig og Klager har tidligere redegjort for dette. Klagers krav er på ingen måde urimeligt sagens omfang, kompleksitet og Selskabets fejlagtige skadebehandlinger taget i betragtning. Klager må derfor fastholde kravet om betaling af DKK 10.000,00 inkl. moms for bistanden fra [klagernes rådgiver] inklusive besigtigelse af byggetekniker.

For så vidt angår [arkitektfirma], så har deres assistance været nødvendig og Klager har tidligere redegjort for dette, og det bemærkes, at Selskabet har anerkendt flere skader efter oprindeligt at have afvist dem, efter [arkitektfirma] er blevet involveret.

Klagers krav er på ingen måde urimeligt sagens omfang, kompleksitet og Selskabets fejlagtige skadebehandlinger taget i betragtning. Klager må derfor fastholde kravet om betaling af for bstanden fra [arkitektfirma].

For så vidt angår Klagers entreprenør, så har hans assistance været nødvendig og Klager har tidligere redegjort for dette. Assistancen består bl.a. i beregning af tilbud til Selskabet, destruktive indgreb til Selskabet, møde med [tagproducent] konsulent for at konstatere 1 lag underpap på østvendt side af valmtaget, møder/rundvisning af Selskabet og vurdering (og afvisning) af udbedringsforslag fra Selskabet. Klager må derfor fastholde kravet om betaling af for bstanden fra Klagers entreprenør.

Klager anser ikke dækningen for [klagernes rådgivers] assistance at være kulant, men er tilfreds med, at Selskabet under dette punkt har anerkendt at dække [klagernes rådgivers] assistance, som er foreløbigt er på DKK 10.000,00, hvor der i henhold til Forsikringsaftalelovens § 24 tillægges en årlig forrentning på 6% efter Klager betalte for forholdet. Se bilag 38 for betalingsdato og faktura.

Klager fastholder kravet fra klagen d. 18. oktober 2021 samt udgifter til entreprenør i forbindelse med klagesag og yderligere omkostninger herefter forbundet til klagesagen, da der også har været brug for assistance i forbindelse med Selskabets klagesvar d. 9. marts 2022. Jf. skrivelsen d. 29. januar 2022, så beløb Klagers omkostninger sig på daværende tidspunkt (indeholder ikke omkostninger til assistance i forbindelse med denne besvarelse) til samlet 87.752,50 inkl. moms, som er fordelt på DKK 10.000,00 inkl. moms til [klagernes rådgiver], DKK 70.000,00 inkl. moms (Det omfatter også DKK 13.008,85 inkl. moms, som Selskabet har givet dækningstilsagn til i punkt B.3.f. Destruktivt indgreb for at afdække manglende ventilation og reparation heraf) til entreprenør og DKK 5.752,50 inkl. moms til [arkitektfirma]. Til kravet på samlet DKK 87.752,50 skal der i henhold til Forsikringsaftalelovens § 24 tillægges en årlig forrentning på 6% efter de givne tidspunkter, hvor Klager har betalt for rådgivning. Se bilag 38 for betalingsdato og faktura.

Beløbet bedes overført til Klagers konto som angivet i C.5. Klagers kontodetaljer.

B.16. Genhusningsudgifter

Selskabet afviser kravet i klagebrevet d. 9. marts 2022, som er første gang Selskabet besvarer forholdet.

Den krævede genhusningsudgiften på DKK 89.292,00 omfatter kun perioden, som Selskabets sagsbehandling i første omgang forsinkede Klagers indflytning og ikke evt. genhusning i forbindelse med udbedringer af øvrige forhold i klagen. Klager fremsatte første gang kravet over for Selskabet d. 20. april 2021 (jf. vedhæftede bilag – hvor Klager rykkede for svar flere gange) og dernæst d. 13. juli 2021 (jf. Bilag 13), men Selskabet besvarede ingen af disse henvendelser. Selskabet har dog ændret flere afvisninger til at anerkende skader i den mellemliggende periode. Klagers entreprenør kan endvidere bekræfte, at den forsinkede indflytning skyldes Selskabet (jf. bilag 37).

Selskabet mener tilsyneladende, at det skal være Klagers – forbrugerens risiko – at der medgår en helt uacceptabel lang ekspeditionstid hos Selskabet. En behandlingstid på omkring 1 år er alt for

lang tid for skadesager, der umiddelbart ikke er komplicerede at få besigtiget og vurderet. Især når Selskabets taksator ved besigtigelsen d. 29. marts 2021 konkluderede at taget skulle skiftes.

Skadesagerne er primært blevet komplicerede af Selskabets fejlbehandlinger og tiden er gået med slet ikke at svare på mange af Klagers henvendelser til Selskabet. Klager er af den opfattelse, at det næppe kan være i overensstemmelse med god forsikringsskik, at undlade at behandle skadesager kontinuerligt med en langt mindre ekspeditionstid end den ekspeditionstid, som Selskabet har præsteret over for Klager.

Og som Selskabet selv har påpeget, så er de mange ukorrekte afvisninger endt op i, at størstedelen af de anmeldte skader er dækningsberettigede. Hvis skadesagerne var blevet korrekt behandlet langt tidligere eller Selskabet havde valgt at svare på Klagers mange henvendelser, så havde skadesagerne været løst for længe siden eller i hvert fald havde størstedelen af skadesagerne været løst for længe siden.

Det er korrekt, at udbedringen af de mange anerkendte skader ikke vil medføre genhusning, men det skyldes alene den omstændighed at Klager valgte at få skaderne udbedrede og tage opgøret med Selskabet efterfølgende.

Ligeledes har Klager fået forlænget perioden med dobbelt husleje på grund af en kritisabel skadebehandling hos Selskabet indtil Klager til sidst traf beslutning om at måtte komme videre for at familien kunne få en normal hverdag i bygningen.

Klager fastholder, at Selskabet er forpligtet til at erstatte deres tab i den forbindelse, fordi det alene skyldes forhold hos Selskabet, at dette tab opstod.

Selskabet gav i øvrigt dækningstilsagn i klagesvaret d. 9. november 2021, hvor Selskabet skrev følgende:

*'DBF medgiver, at **behandlingstiden har været lang** ikke mindst grundet sagens omfang men også mere praktiske udfordringer i forhold til fælles besigtigelse, overlappende ferie mv. DBF er derfor også indstillet på at dække klagers dokumenterede rimelige og nødvendige udgifter som følge af den lange behandlingstid.'*

Klager fastholder kravet fra klagen d. 18. oktober 2021 på en erstatning på DKK 89.292,00. Det var forkert opgjort til DKK 76.536,00 i klagen d. 18. oktober 2021, men korrigeret i skrivelsen d. 29. januar 2022. Til kravet skal der i henhold til Forsikringsaftalelovens § 24 tillægges en årlig forrentning på 6% efter Klager afholdt omkostningerne. Se bilag 38 for betalingsdato og faktura.

B.17. Forringet brugsværdi

Klager konstaterer, at Selskabet ikke har forholdt sig til dette, hvorfor Klager må antage, at Selskabet erkender skaden og bekræfter dækningstilsagn.

Selskabet er ikke fremkommet med en acceptabel forklaring på den kritik, som Klager har rejst af skadesbehandlingen og træneringen fra Selskabets side, som betyder, at 1. sal stadig ikke er færdiggjort eller kan benyttes, da dette arbejde først kan foretages, når det endelige omfang af tagets skadesudbedringer er fastlagt. Det bemærkes, at Selskabet oprindeligt har afvist alle forhold,

men efterfølgende har anerkendt flere forhold, men dog fortsat afviser mange forhold, som Klager mener er dækningsberettigede.

Klager fastholder kravet fra klagen d. 18. oktober 2021.

B.18. Forøgede byggeomkostninger

Selskabet afviser kravet i klagebrevet d. 9. marts 2022.

Selskabet er ikke fremkommet med en acceptabel forklaring på den kritik, som Klager har rejst af skadebehandlingen og træneringen fra Selskabets side.

Selskabet omtaler flere gange 'Klagers standpunktsrisiko' i forbindelse med Klagers indbringelse af klagen til Ankenævnet. Klager beklager, at det igen er nødvendigt at minde Selskabet om, at efter et i forvejen månedsvist lang skadesagsforløb, hvor Selskabet næsten afviste alle de anmeldte skader, undlod Selskabet helt at svare på følgende forespørgsler fra Klager:

den 13. juli 2021, den 16. juli 2021, den 26. juli 2021, den 29. juli 2021, den 11. august 2021 og den 7. september 2021

Det var ganske enkelt umuligt at komme i dialog med Selskabet i næsten 2 måneder, og Selskabet havde lavet fejlagtige afvisninger, hvoraf Selskabet har ændret nogle i forbindelse med klagen til ankenævnet d. 18. oktober 2021.

Klager så til sidst ikke anden udvej end at indbringe en klage til Ankenævnet, hvilket er den mulighed en Klager kan benytte sig af, når Selskabet vælger tavsheden frem for dialogen og skadebehandling.

Klager fastholder kravet fra klagen d. 18. oktober 2021.

B.19. Svamperapporter

Selskabet afviser kravet i klagebrevet d. 9. marts 2022.

Svamperapporterne har påvist flere af de dækningsberettigede skadeårsager samt følgeskaderne heraf.

Selskabet har anerkendt utætheder, manglende ventilation med mere efter mange og lange skrivelser og besigtigelser. Klager påpeger, at Selskabet ikke havde anerkendt uden Klager kunne støtte sine påstande på rapporter fra [svampeanalysefirma]. Det bevidner Selskabets kritisable skadebehandlinger i skadesagerne.

Klager må fastholde, at Selskabet bør anerkende at erstatte udgifterne til rapporter, fordi de har dannet grundlag ved sagens behandling. Klager har ikke indtryk af, at det er Selskabets Taksatorer og Selskabets Ingeniør, der med ildhu har gjort sig umage for at afdække utætheder og den manglende ventilation. Det er et større arbejde, som helt har været overladt til Klager selv i usædvanligt omfang.

Klager må fastholde kravet om at Selskabet betaler for undersøgelserne foretaget af [svampeanalysefirma].

Klager fastholder kravet fra klagen d. 18. oktober 2021. Til kravet skal der i henhold til Forsikringsaftalelovens § 24 tillægges en årlig forrentning på 6% efter Klager afholdt omkostningerne. Se bilag 38 for betalingsdato og faktura.

B.20. Entrepriseforsikring

Selskabet afviser klagen d. 9. marts 2022, som er første gang Selskabet besvarer skadesanmeldelse.

Klager har første gang anmeldt dette til Selskabet d. 26. april 2021 (jf. vedhæftede bilag), hvor det blot omfattede en udvidelse af dækningen til også at omfatte udbedring af taget. Nu gælder det hele den nødvendige entrepriseforsikring for at have mindst tilsvarende dækning, når de anerkendte/dækningsberettigede arbejder udføres.

Klager må også for denne post fastholde, at Klager var nødsaget til at klage til Ankenævnet, fordi Selskabet udviste en uhørt passivitet og havde afgjort flere skadeager forkert.

Det er alene Selskabets skyld, at sagen er blevet trukket i langdrag.

Klager fastholder kravet fra klagen d. 18. oktober 2021.

C. Generelt gør Klager opmærksom på

Klager må derudover i forhold til alle Klagers krav henvise til det meget udførlige klagebrev d. 18. oktober 2021, som Klager sendte i forbindelse med klagen til Ankenævnet.

C.1. Følgeskader

Klager gør opmærksom på, at følgeskader af dækningsberettigede skadeårsager normalt bør være dækket over en ejerskifteforsikring.

Hvis ankenævnet skulle være af den mening, at nogle forhold (fx opfugtning, råd og skimmelforekomst) i sig selv ikke opfylder kriterierne for at være en skade i ejerskifteforsikringens forstand (det såkaldte skadebegreb), gør Klager gældende at kriterierne kan være opfyldt for skadeårsageres vedkommende (fx utætheder og manglende ventilation som har givet opfugtning, rådska-der og skimmel). Det ikke fremgår af Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer, at følgeskader af dækningsberettigede skadeårsager alene kan kræves erstattet, hvis også følgeskaderne opfylder samme kriterier som skadeårsagerne for at være en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Fx dækkes udbedring af enkelte løbere typisk efter indtrængende vand, når skadeårsagen er dækket, uanset enkelte løbere – separat set – ikke opfylder skadebegrebet. Dette blot illustrativt, hvor fx utætheder og manglende ventilation i tagene er den direkte årsag til opfugtning, råd og skimmel i tagene, fordi det har tippet fugtbalancen i tagkonstruktionen og været en afgørende faktor for at skimmel trivedes bedre.

Det er derfor – i så fald – Klagers opfattelse, at når skadeårsagerne hver især opfylder kriterierne, er følgeskaderne 'blot' følger af dækningsberettigede skader og bør omfattes af netop den grund at de er følgeskader af dækningsberettigede skadeårsager.

Eller sagt mere direkte, så bør følgeskader af dækningsberettigede skadeårsager være dækket, uanset om skadebegrebet er opfyldt for følgeskaden eller ikke.

Klager fastholder, at følgeskaden af dækningsberettigede skadeårsager skal være dækket, fordi de er en følge af dækningsberettigede skadeårsager.

C.2. Skade på haveanlæg efter brug af lift

I det omfang, at brugen af lift medfører, at der opstår skade på haveanlæg i den forbindelse, bør sådanne eventuelle følgeskader blive dækket af Selskabet.

C.3. Policens maksimumselvrisiko og udvidet dækning

Den samlede selvrisiko i forsikringstiden kan maksimalt udgøre 20.000 kroner:

...

Policen har en udvidet dækning for ulovlige bygningsindretninger som kommer i betragtning i det omfang, at skader/forhold afvises under basisdækningen på et korrekt grundlag. Herefter skal den udvidede dækning for blandt andet ulovlige bygningsindretninger vurderes af Selskabet, hvis der er tale om at der er ulovlige bygningsindretninger, som ikke opfylder kravene i bygningslovgivningen på tidspunktet for udførelsen.

Klager konstaterer, at baseret på Selskabets besvarelse d. 9. marts 2022 at have opbrugt den maksimale selvrisiko på DKK 20.000,00, hvor Selskabet dækker alle omkostninger til anerkendte/dækningsberettigede forhold ud over DKK 20.000,00 i alt.

C.4. Renter

Klager har på nuværende tidspunkt udlagt et større samlet erstatningsbeløb. I det omfang, at Selskabet har anerkendt at erstatte beløb, som er tilbudt Klager på et efter ankenævnets vurdering korrekt erstatningsgrundlag, bør Selskabet betale renter af i overensstemmelse med Forsikringsaftalelovens § 24. Klager får forrentningen til på nuværende tidspunkt at være 6% årligt baseret på følgende: ..."

Selskabet har i brev af 1/6 2022 til nævnet bl.a. bemærket:

"På vegne af Dansk Boligforsikring A/S (DBF) skal jeg hermed fremkomme med selskabets bemærkninger til klagers ([rådgivers]) unødigt omfattende indlæg af den 29. april 2022 på 54 sider, som ikke giver anledning til ændring af selskabets opfattelse.

Udover en gentagelse af allerede anførte påstande og anbringender består størstedelen af indlægget i udokumenterede krav samt påstande og synspunkter uden relevans for klagens juridiske behandling.

At klagers rådgiver ... således finder det nødvendigt i sit 4. indlæg – der er 2 sider længere end selve klageskriftet – under særskilt overskrift og ved lange passager igen at adressere klagens længde og omfang, selskabets klagesvar, udpluk fra selskabets klagesvar mv. er uværdigt for nævnets behandling.

Det forekommer som en bevidst taktik fra klagers rådgivers side at drukne sagen i processkrifter for derved at forsøge at skabe så meget forvirring om sagens genstand og de byggetekniske fakta,

at DBF i sidste må bekoste endnu en ekstern ingeniøruddredning, indtil klagers rådgiver åbenbart er tilfreds med dennes vurdering og prissætning af udbedringsomkostningerne.

Fakta er, at klager ca. 1 år efter overtagelsen iværksatte en selvvalgt gennemgribende renovering af sit hus fra 1896, der bl.a. indebar opstilling af udvendigt stillads og egen genhusning. I forbindelse med renoveringsarbejdet konstaterede klager flere forhold, som løbende blev anmeldt til DBF i takt med at husets konstruktioner blotlægges.

DBF var i forbindelse med selskabets seneste besigtigelse den 28. juni 2021 derfor også indstillet på at besigtige de anmeldte forhold sammen med klagers håndværker for derved at finde en hurtigere løsning, som tilgodeså klagers situation herunder opgøre kontanterstatning som et tilskud til klagers renoveringsprojekt frem for at bruge tid på at indhente tilbud, som alligevel ikke skulle benyttes.

Til trods for besigtigelseskonsulenternes konstruktive dialog med klager, klagers [familiemedlem] og klagers entreprenør blev klagers entreprenør hurtigt instrueret af [klagernes rådgiver] om ikke at indgå i yderligere dialog med DBF under sagens behandling, idet [klagernes rådgiver] i stedet insisterede på, at al kommunikation – herunder drøftelser om mulige udbedringsmetoder og erstatningsudmålinger – alene skulle ske med [klagernes rådgiver].

Desuden har klager/[rådgiver], på trods af DBF's opfordring herom, endnu ikke fremsendt en fuldstændig beskrivelse af hele klagers oprindelige renoveringsprojekt/opgavebeskrivelse og tilhørende tilbud fra klagers entreprenør.

Som følge heraf og i forlængelse af DBF's afgørelse den 2. juli 2021 (som klager/[rådgiver] var uenig i) valgte DBF derfor at lade de anmeldte forhold besigtige af en ekstern ingeniør ... den 9. august 2021 med henblik på en udredning af udbedringsmetoder og indhentning af prisoverslag fra en entreprenør i henhold til denne udredning.

DBF har tilkendegivet, at behandlingstiden fra den eksterne besigtigelse og frem til selskabets fornyede afgørelse og erstatningsopgørelse af den 19. januar 2022 var kritisabel og at selskabet derfor er indstillet på at dække klagers dokumenterede (vores fremhævelse) rimelige og nødvendige udgifter som følge af den lange behandlingstid. Dette tilsagn gælder selvfølgelig stadigvæk.

Klagers indlæg giver dog anledning til en følgende præcisering.

- Udbedringsarbejdet er fastlagt i henhold til ingeniørvurdering fra [selskabets ingeniørs] og erstatningen er opgjort på baggrund af prisoverslag fra [selskabets entreprenør], som omfatter udbedring indefra og udefra (fra lift).
- [Selskabets ingeniør] har anvist en udbedringsmetode, som indebærer montering af Icopal udluftsrygning foroven ved overgang mellem tag og mansard samt etablering af ventilationshuller foroven samt foroven i det faste undertag, hvormed den tillukkede tagfod ikke får nogen fugtmæssig betydning, idet der i øvrigt er en ca. 20 mm ventilationsspalte under nederste taglægte.
- Det er oplyst overfor DBF's besigtigelseskonsulenter, at klager i forbindelse med den planlagte renovering selv vil montere ét lag gips med efterfølgende malerbehandling. Ved DBF's besigtigelser er de fleste gipsvægge ved det skrå mansardtag således også fjernet og undertaget blotlagt. Hvis klager fortsat mener, at gips- og malerarbejdet ikke var en del af det planlagte reno-

veringsprojekt, bedes klager fremlægge det fulde renoveringsprojekt/opgavebeskrivelse og tilhørende tilbud fra klagers entreprenør.

- DBF udbetaler erstatning med tillæg af procesrenter jf. forsikringsaftalelovens § 24, stk. 1, i det omfang klager er berettiget hertil.
- DBF er ikke forpligtiget til at regulere erstatningen i forhold til opdaterede tilbud, idet 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.
- Klager har ikke bevist, at der på overtagelsestidspunktet den 24. januar 2020 var dækningsberettigende forhold ved huset jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.4 udover de af DBF allerede dækkede forhold.
- Klager har ikke godtgjort, at den udbedringsmetode, som ligger til grund for erstatningsopgørelsen, er utilstrækkelig til udbedring af de dækkede forhold.

DBF henviser derudover til tidligere anførte."

Klagernes repræsentant har i brev af 17/6 2022 til nævnet bl.a. bemærket:

"Selskabet har haft uhindret adgang til ejendommen, blot det var efter aftale med Klager. Klager har stillet sin entreprenører til rådighed ved Selskabets besigtigelser. Her har Selskabets Taksatorer kunne spørge og bede om alt fra entreprenørerne/Klager. Der er beredvilligt svaret på alle spørgsmål, som Selskabets Taksatorer og Selskabets Ingeniør har stillet. Der er fremlagt tilbud og andet som Selskabet har bedt om. Klager har indhentet ingeniørnotat. Klager har medvirket til alt, hvad Selskabet har givet udtryk for, at Klager skulle medvirke til for at af-/opklare situationen omkring skaderne.

Alligevel kommer Selskabet nu ind i klagesagens afsluttende fase og påstår, at have manglet oplysninger om Klagers oprindelige renoveringsprojekt/opgavebeskrivelse og tilhørende tilbud fra Klagers entreprenør. Det er ikke Klagers opfattelse, at der har manglet oplysninger fra Klagers side.

...

Klager må i det hele fastholde klagen over Selskabet og kommentarerne til de erstatningstilbud og afvisninger som Selskabet har fremlagt under klagesagen.

Klager mener i øvrigt, at klagesvaret fra Selskabet d. 1. juni 2022 gennemgående er endnu en usand fremstilling og gengivelse af forløbet, og bemærker bl.a. følgende:

- Selskabet ønsker ikke at godtgøre for, hvorfor det ikke følger konklusionerne fra Selskabets Taksatorer, som i øvrigt også bekræfter, at skaderne er til stede på overtagelsestidspunktet (Bilag F og G)
- Selskabet ønsker ikke at overholde sine forsikringsbetingelser (Bilag D)
- Selskabet ønsker ikke at gøre ankenævnets arbejde mindre ved at bekræfte anerkendelse af skader eller udbetale erstatning for anerkendte skader
- Selskabet ønsker fortsat ikke at tage stilling til alle klagepunkter eller det fulde indhold af dem
- Selskabet ønsker ikke at dokumentere deres påstande – herunder dem som Klager dokumenterede var usande i klageskrivelsen d. 29. april 2022
- Selskabet ændrer fremstilling af sagen og forklaring af forløbet, som det passer Selskabet – herunder når Klager dokumenter Selskabets gengivelse er usand."

Ankenævnet for Forsikring

85.

97421

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

"Konklusion

Ved besigtigelse af tagkonstruktion er der undersøgt i tre udpegede områder med nedbrydninger.

Der er tale om tre skader efter angreb af bl.a. Gul Tømmersvamp og Hvid Tømmersvamp, hvor alle angrebne er bedømt som rådskader.

Det kan ikke udelukkes, at der ikke forekommer nedbrydninger i murremmen R.1 imellem skade 2 og skade 3.

Vi formoder, at fugtkilden er blevet elimineret i forbindelse med den tidligere udskiftning af bygningens tagbelægning."

Af svamperapport af 19/4 2021 vedrørende loft over køkken fremgår bl.a.:

"Efter aftale har vi den 14. april 2021 besigtiget ovennævnte beton i loft over køkken med henblik på at undersøge for eventuelle mikrobiologiske indeklimaproblemer, som f.eks. skimmel- og bakterieangreb samt at identificere årsagen til disse.

...

Konklusion

I det område på bræddeforskallingen, hvorfra Mycometer-prøve P.2 er udtaget, er Mycometer-tallet i kategori C, dvs. at der forekommer massiv skimmelvækst på prøvestedet.

I det område på betondækket, hvorfra Mycometer-prøve P.1 er udtaget, er Mycometer-tallet i kategori B, dvs. at der forekommer ringe skimmelvækst eller skimmelsparer i aflejret støv på prøvestedet.

På baggrund af undersøgelsen og prøveresultatet ved prøve P.2 skal der udføres en indeklimasanering af gipsloftet og bræddeforskallingen. Det ville medføre, at loftkonstruktionen nedtages og udskiftes. Med hensyn til betondækket er der ikke umiddelbart behov for en indeklimasanering, da det er et normalt forekommende baggrunds niveau ved en forundersøgelse.

Da der kun er udført en punktundersøgelse, kan det ikke udelukkes, at der også forekommer lignende vækst af skimmelsvampe andre steder i konstruktionen."

Af svamperapport af 4/10 2021 vedrørende valmtaget og tilbygning ved indgang fremgår bl.a.:

"Konklusion

På baggrund af undersøgelsen og prøveresultaterne vurderes det, at der forekommer moderat vækst af skimmelsvamp på undertaget (krydsfinerpladerne) og af tagbrædderne i sidehuset over indgangen.

Årsagen til væksten af skimmelsvamp på undertaget er en kombination af utilstrækkelig ventilation af tagrummene og valg af krydsfinerplader som undertag. Der skal formentlig foretages en ændring af konstruktionen for at undgå vækst af skimmelsvamp i fremtiden.

Et tagrum som ikke er opvarmet, skal være velventileret langs med tagfoden og i kippen. Er der ikke den fornødne ventilation kan der opstå kondens. Kondens i tagrum vil primært sætte sig på de koldeste overflader, som i dette tilfælde er undersiden af undertaget. Når overflader opfugtes er betingelserne til stede for vækst af skimmelsvamp.

Krydsfinérplader er erfaringsmæssigt særligt modtagelige overfor vækst af skimmelsvamp, og er et produkt, som består af sammenpresset træfinér, hvor der er anvendt lim. I træfineren og limen vil der kunne leve skimmelsvamp. Når der opstår kondens på krydsfinérpladerne, vil fugtigheden hurtigt komme op på mere end 17-18 %, som er grænsen for vækst af skimmelsvamp.

Der er udarbejdet et BYG-ERFA-blad omkring problematikken med skimmelvækst i tagrum, hvor der er anvendt krydsfinérplader som underlag.

Det anbefales, at der gennemføres en skimmelsanering af undertag og tagbrædder for at fjerne forekomsten af skimmelvækst. Det kan være vanskeligt at foretage afrensning af undersiden af krydsfinérpladerne som tagfladen fremstår. Før der afrenses, bør det overvejes, om det skal udføres inde- eller udefra.

Da krydsfinérplader er et dårlig valg som tagunderlag, anbefales det at udføre skimmelsanering af undertaget udefra, hvor der udskiftes til et underlag af tagbrædder. Der kan samtidig ændres på ventilationsforholdene.

Da der ikke er foretaget en endelig omfangsbestemmelse af skaderne, henvises der til vores vedlagte bilag 'Generel reparationsvejledning ved skimmelangreb' sidst i rapporten."

Svamperapport af 4/10 2021 er efterfølgende blevet revideret, jf. RR-rapport af 17/1 2022, der har uændret konklusion. Af en række mails af 12/3 2021 fra tømrerfirma til klagerne fremgår bl.a.:

12/3 2021:

"Samlingerne i zinken er ikke loddet, men forsøgt fuget med noget silicone på et tidspunkt. Dette er ikke korrekt det skal loddes. Siliconen gør at vi ikke kan lodde på det så det holder. Der er både samling i kippen hele vejen, og hvor skotrende rammer front (to steder). Vi kan se lige ind på træet under. Hvilket også vandet gør når det regner og blæser samtidig. Vi er nødt til og skal have mange skifer af og skifte zinket og monteret skifer igen, og der skal bygges ekstra stillads, med dertil hørende leje."

...

16/3 2021:

"Taget på ejendommen er udført meget forkert. Der er alt for lidt udluftning af taget, eller slet ikke nogen - det har resulteret i en mørk belægning på bagsiden af X-fineren der udgør undertaget.

Ankenævnet for Forsikring

87.

97421

Vi modtager en rapport sidst på ugen der vil fastslå om det er skimmelsvamp. På samtlige skråvægge er der helt fyldt ud med isolering. Og ikke nogen 5 cm spalte til udluftning.

Der er ikke monteret nogen dampspærre nogen steder. Hvilket er meget vigtigt når man begynder og isolere så hårdt som der er på spidsloftet. Ca. 300 mm. Der ved den sorte vækst. Hverken på den høje del af bygningen eller på det med fladt tag, er der nogen luftspalte under tagfod. Som skulle udlufte hele taget. Ej heller nok udluftnings studser i kippen til at lukke luften ud igen.

Vi bliver nødt til at lave taget om med noget mere udluftning. Også så vi kan få alt det x-finér væk med sortvækst på. Kvisten kan blive taget med under dette punkt.

(Sort vækst = skimmelsvamp. Jeg vil bare ikke skrive det. Da vi ikke har en rapport endnu.)"

...

13/4 2021:

"Her med billeder af jernet i gulv konstruktion. Vi bliver nødt til og bryde betondelen ned. Og ligge nye jern ind til bæring af gulvkonstruktion, derefter ligge svalehaleplader og så støbe nyt betondæk."

...

12/5 2021:

"Efter vi har fået nedrevet dele omkring velux vinduer, og andre steder på vægge på 1 sal. Og at det er begyndt at regne en del. Så kan vi konstatere at taget er utæt mange steder. Vi har direkte vand indtrængen på 1 sal. Vand på gulvet. Og efter følgende skjolder. Så kan kun konkludere at taget er udført meget dårligt og skal udskiftes.

Næste punkt er at når vi har vand inde på skråvægge der er pudset op med strå og puds. Og vi har vandindtrængen flere steder så er pudset ødelagt og sluppet. Og der er stor chance for at der er opstået skimmel på bagsiden af puds og rør - det bør vi nok undersøge sammen med en svampe-mand.

Jeg vil lige sige samtidig at tilbuddet på udskiftning af tag ikke holder mere. Der vil komme tillæg på for leje af stillads, byggeplads, mm. Og evt. stillads montage og demontage. Da vi meget snart er færdig med stillads og nedtager det."

...

21/3 2022:

"Jeg bekræfter her med at afleveringen af jeres projekt blev forsinket af den sene sags behandling fra jeres forsikring. Jeg var nødt til at mande ned på pladsen, da vi ikke kunne få de svar vi skulle bruge for at arbejde der ud ad. Dette kan også ses på at hele jeres 1 sal står ufærdig. Og at I ikke kan bruge den til beboelse. Men generelt mange punkter måtte vi vente svar på. Hvilket har medført en merudgift for mig. Og var til gene for jer, da I ikke kunne flytte ind som planlagt."

I selskabets besigtigelsesnotat af 30/3 2021 hedder det bl.a.:

"ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:

Forhold 1 Manglende udluftning af tagkonstruktion. Hele tagkonstruktionen.

Forhold 2 Råd i rem under spær.

Forhold 3 Muroverlægger rustet og giver revner. ved redskabsskur under altan. Anmeldt inden jeg kom men efter jeg havde lavet aftalen.

BESKRIVELSE/ÅRSAG/KONKLUSION:**Forhold 1**

Konstruktion/opbygning: Skifertag på lægter, klemlister, fast undertag i pap, bjælkespær. Kviste med zink, velux ovenlys. Fladt tagpap på brædder. Indgangstag i zink på brædder.

Beskrivelse: Jeg kommer til et skiffertag der ser pænt ud jeg bliver anvist at der ikke er ventilation på taget der er ikke noget under tag fod som er bygget helt ned på murværk så der ikke kan komme luft ind under undertaget som er fast undertag hvor der skal være udluftning. Foto 32,63,65,66. Der er ikke udluftning i kip. Foto 69

Der er ikke luft mellem skiffer og fodblik så mellem rum under skiffer er ikke ventileret. Foto 75

Der er ingen steder på taget hvor der er lavet udluftning det er lavet helt tæt alle steder. Foto 67,64 Indvendig ses tagbrædder som mørke i farven som følge af opfugtning. Foto 37,38

Der ses på krydsfiner ved skråvæggen at der er ophobning af fugt der ses skjolder og enkelte steder er der fugt i pladen selvom det står lidt åben inde fra pga. ombygning. Foto 4,5

Der ses der er isoleret helt ud i skråvæggen hvor der skulle være min 50mm luft spalte Foto 12. Der er under fodpladen i bunden blevet skummet så der slet ikke kan komme luft ind under dette er direkte dumt. Foto 5,34 Her burde der være 25 mm luft spalte.

Der er på flad loftet isoleret med 300mm og denne er ført helt ud til undertag så ingen udluftning der heller og der er kun et par sporadiske studser i undertaget så her er der ligeledes tydelige spor af fugt ophobning fra kondens. Foto 17-18 og duften i det lukket tag rum er ikke til at tage fejl af der lugtede af mug og fugt. Selv om Håndværkerne havde lavet et par huller op nede fra.

Der er ingen steder inde fra hvor jeg kan se der er lavet udluftning det hele er lukket tæt til og der hvor der burde være lidt naturlig udluftning er der blevet lukket med skum eller isolering. Der måles lidt fugt et par steder det står dog også åben inde fra pga. ombygning der går at kondens ikke ophober sig så meget som da der var lukket over det hele med lofter. Foto 10-11

Konklusion: Årsagen til skimmel og fugt i konstruktionen er dårligt håndværk da der blev lavet nyt tag i 2012 de håndværkere der har lavet det har ikke vist hvad de har lavet så der mangler udluftning alle steder i konstruktionen både i bunden af tag og i toppen og der er kommet skimmel og råd og svamp kommer mere og mere i konstruktionen.

Alderen på det skadede: Taget er lavet i 2012 så 9 år spær konstruktion er oprindeligt fra 1896 så 125 år.

Aktuelle skader: Der er skimmel i undertag og enkelte steder er der begynde råd i denne også plader og brædder er mørknet og der er tegn på svamp har gode betingelser for at ødelægge en del.

Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader: Det har konstruktiv betydning da hele tagkonstruktionen bliver angrebet af svamp og der vil den ikke kunne opretholde sin styrke og vil give efter på et tidspunkt.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt): Der er Udvidet dækning. Der skal være lavet ordentligt udluftning så skadelig svamp undgås det er meget usædvanlig at lave tagkonstruktioner så tætte det er meget dårligt håndværk på hele taget.

Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?: De overtog den 24-01-2020. Det har været til stede det er startet i 2012 da taget blev lavet og der ved har svamp fået gode leve betingelser. De blev opdaget under renovering af ejendommen.

BESKRIVELSE/ÅRSAG/KONKLUSION:

Forhold 2

Konstruktion/opbygning: Rem under spær i træ. Tror husforsikringen tager denne.

Beskrivelse: Der er et hjørne i delen mod altanen hvor remmen er helt væk af råd Foto 39-40. Der er lidt i 2 andre hjørner dog ikke så meget det ligner en gammel utæt hed i gammelt tag inden der blev lavet nyt i 2012 Foto 47,48.

Konklusion: En gammel utæthed i taget som er lavet bunden at få skiftet det rem der var skadet.

Alderen på det skadede: Oprindeligt fra 1986 så 125 år gammel.

Aktuelle skader: Der er råd i rem et hjørne er den helt væk.

Konstruktiv betydning /nærliggende risiko for skader: Der er en risiko for at spær vil sætte sig i det hjørne.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt): Der er Udvidet dækning. Det er helt almindeligt og lovligt.

Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?: Ja det var gemt bag loftet.

BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:

Forhold 3

Konstruktion/opbygning: Overlægger opmuret på jerndrager

Beskrivelse: Jeg bliver anvist et port hul hvor der er en tydelig revne over hullet lige hvor jern drager er monteret. Foto 91 Der ses at jern dragerne er rustet og denne er begyndt at skille sig ad og udvide sig og derved giver det revner i murværk og dragerne mister noget af sin styrke. Foto 82. Drager ligger lige bag pudslaget så denne har ikke været ret godt beskyttet mod fugt i pudslaget og der ved er rusten kommet som giver problemet nu. Foto 83 bagside puds sammesteds som stål drager.

Konklusion: Årsagen er korrektion i stål ved denne har fået fugt og i gennem årene er begyndte at ruste og nu er begyndt at udvide sig og give lidt revner.

Alderen på det skadede: Anslår den er fra 1934 ved en ombygning af ejendommen hvor der bliver lavet garage under altan. 87 år.

Aktuelle skader: Rust i jern som giver revner i murværk.

Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader: Jernet nedbrydes almindeligvis med tiden og skal udskiftes indenfor overskuelig fremtid, men jeg mener ikke at der på nuværende tidspunkt er risiko for kollaps.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt): Der er Udvidet dækning. Det er lovlig og sædvanlig byggeskik på daværende tidspunkt.

Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?: Ja det har været inde i væggen ved overtagelsen kunne måske ikke ses ved overtagelsen da tidligere ejer har ordnet facader nogle gange.

...

UDBEDRING

Beskrivelse af udbedring af det skadede:

1. Hele taget skal skiftes og der skal laves en konstruktion der er udluftet ordentligt. Skiffer kan genbruges i det omfang det er muligt. Der skal taget skiffer af og zink hvor dette er nødvendigt og undertag skal fjernes så der kan blive lavet en ventilations spalte i bunden og så luft frit kan passer på oversiden af isolering og der efter skal der monteres nyt fast undertag og zink laves inden der monteres skiffer igen. Der skal opbygges et stillads der kan bruges til tagrenovering. Solpanel skal demonteres og etableres igen når undertag er lavet rigtigt.

2. Forventer ingen udbedring.

3. Port skal demonteres og murværk over jern skal afstives så jern kan tages ud og der kan ligges en ny ind og der kan blive pudset igen.

Omkostningerne til det skadede:

1. Beløb: Ca. 850000 kr. ekskl. Moms. En god ide lige at få en kontrol pris er sgu i tvivl om det passer helt.
2. Beløb: xxxx kr. ekskl. moms
3. Beløb: 25000 kr. ekskl. moms"

I selskabets besigtigelsesnotat af 28/4 2021 hedder det bl.a.:

"ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:

1. Paptag – zinktag og tag med naturskifer, der mangler ventilation
2. Loft under beton terrasse
3. Bærejern i betonlag ved hoveddør

BESKRIVELSE/ÅRSAG/KONKLUSION:

1. Det er alle tage sagen drejer sig om.

Konstruktion/opbygning: Det høje tag med naturskifer, lagt på et paptag på krydsfiner, taget er bygget med helvalm og ca. 25-30° hældning Det flade tag er bygget som et mandsard tag, hvor den flade del er med en papfolie og rupløjede brædder, og mandsarden er med naturskifer, som det høje tag. Og derefter er der et lille zinktag (foto 95-98).

Beskrivelse:

På det høje tag, ses der indvendigt ret kraftig skimmelvækst på krydsfineren (foto 41-45). Der måles ikke den store fugt nu, men huset er heller ikke blevet brugt i lang tid og det har stået åbent derop, da håndværkeren har udbedret noget råd i bjælker. Der ses ikke noget ventilation, hverken ved tagfod (foto 47) eller i kip. Udvendigt ses der el-paneler lagt ned i naturskiferen, så det vand der kommer på el-panelerne løber ned på undertaget (foto 57-59 og 79-81). På den ene side af taget (foto 57-59) ses der kun et lag underpap, hvorpå der på den anden side også ses et lag overpap.

På mandsardtaget, ses der indvendigt, skrå vægge uden ventilation (foto 39). Der ses under tagfoden, at der er fuget med skum, for at gøre det tæt (foto 37-38). Der ses skimmel på krydsfineren. Der ses på det flade paptag, meget mørke brædder nedefra (foto 33-35). Der kan ikke konstateres nogen former for ventilation. Der kan ses utætheder omkring kvisten (foto 36). Der ses rørpuds på skrå vægge og forskellige steder er der taget hul fra håndværker (foto 28-36). Der ses en enkelt ventilationsstuds, som sidder direkte ind i isoleringen (foto 36). Udvendigt ses der på kvisten det oprindelige zink, og med en dårlig afslutning mod det nye tag (foto 69-71 og 73-74). Der ses et enkelt lag tagdug på det flade tag (foto 77). Der ses ikke mulighed for ventilation i grater er overgang mellem fladt tag og mandsard (foto 76). På zinktag ses der heller ikke mulighed for ventilation, men taget er ikke besigtiget nedefra.

Konklusion: Det er nogle tage, som ikke er blevet lavet korrekt med ventilation i 2021, der er derfor opstået både råd og skimmel i konstruktionen. Det er ikke muligt at skabe den ventilation der skal til, uden at åbne op for hele konstruktionen, dette gøres enten indefra eller udefra. Alt efter hvad der er billigst, vurderingen er nok udefra, men det må jo prøves af.

Alderen på det skadede: 1896/2012.

Aktuelle skader: Råd skimmel og manglende ventilation.

Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader: Ja, der er risiko for råd og svamp.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt): FT har udvidet dækning. Jeg vil mene der mangler ventilation.

Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?: Ja, selvom overtagelse er for lidt over 1 år siden.

2. loft under betonterrasse

Konstruktion/opbygning: Konstruktionen er den oprindelige betonterrasse, med pap på oversiden. Nedenunder er der bygget et nedsænket loft, hvor FT har demonteret det hele på nær bjælkerne (foto 13).

Beskrivelse: Der ses skimmel på undersiden af betonpladen (foto 13-20). Der ses fugtaftegninger på bjælkerne. Håndværkeren oplyser, at der var lidt råd i loftet da det blev demonteret, men det

var ikke fugtigt. Der ses 2 stk. ventilationsriste i hver side af loftet, (foto 23-24) som har ventileret mellem det nedsænkede loft og betonpladen. Udvendigt ses der et nyere paplag, (foto 53-56) som vurderes til ca. 10 år som resten af husets renovering.

Konklusion: Det fugt og skimmel der ses, vurderes stamme fra en utæthed før der er blevet lavet et nyt paplag på terrassen, og derved en gammel utæthed. Det vurderes at være den rigtige måde at bygge en loftkonstruktion på, med den udluftning der er.

Alderen på det skadede: 1896/2012.

Aktuelle skader: Skimmel på beton og træværk.

Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader: Nej, der skal i princippet bare bygges et loft igen.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt): FT har udvidet dækning. Ja, det er bygget korrekt.

Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?: Ja, selvom overtagelse er for lidt over 1 år siden.

3. Det er betondækket lige inden for hoveddøren, sagen drejer sig om.

Konstruktion/opbygning: Det er et betondæk, som ligger på jern og med armering i.

Beskrivelse: Nedenunder ses der gravrust i de 2 jern ud mod hoveddøren (foto 2-4). Der er kun overflade rust i de andre jern. Oppefra ses der ikke den store rust (foto 65-68). Der ses enkelte revner i dækket nedefra.

Konklusion: Det er et meget almindeligt forhold i en bygning af den alder, årsagen vurderes til fugt udefra facaden, som er trukket i væggen over lang tid, facaden er FT ved at få pudset om, så årsagen er stoppet. Om jernet er ved at bryde sammen er tvivlsomt, der vil formentlig gå lang tid, det kan ligge sådan i mange år, men at få en rådgiver til at sige det, er nærmest umuligt, og man kan jo heller ikke stille en garanti på det. Ved en udbedring ville håndværkeren banke det hele op og støbe et nyt dæk, jeg vil mene man kan understøtte de 2 jernbjælker ved hjælp af en stor vinke under dem.

Alderen på det skadede: 1896

Aktuelle skader: Gravrust i 2 bærejern

Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader: Det kan på sigt have betydning.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt): FT har udvidet dækning. Ja, det er bygget korrekt.

Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?: Ja, selvom overtagelse er for lidt over 1 år siden.

...

UDBEDRING:**Beskrivelse af udbedring af det skadede:**

1. Udskiftning af taget ned til spær, for opbygning af tag inkl. Krav for isolering i BR18, jeg tror ikke det er billigere at lave det indefra, og man får heller ikke den helt rigtige løsning, men man kan prøve at få håndværkeren til at give et bud.
2. Forventer ikke udbedring.
3. Understøtte de 2 jern.

Omkostningerne til det skadede:

1. Der ligger et tilbud, det synes at være noget dyrt, men det kan godt løbe derop i disse tider.
2. Ingen omkostning.
3. 5-10.000."

Af mail af 18/8 2021 fra konsulent fra tagproducent til klagernes tømrer fremgår bl.a.:

"Som aftalt lige en mail ift. solceller & pap.

Umiddelbart da jeg var oppe og kigge på taget, der kunne jeg kun mærke et fast undertag/underpap under solcellerne/skiferen og at vandet løb på denne konstruktion (det regnede jo), dvs. konstruktionen var ikke lukket. Om det er vores pap der var anvendt, det kunne jeg ikke tjekke, da jeg kun kunne mærke med fingrene ml. solcellerne.

Bliver vi spurgt til en opbygning som denne, så vil vi anbefale en 2-lags papløsning, dvs. en løsning med underpap og en overpap hvor der er skifer øverst, kort sagt en reel opbygning med tagpap. Den kan tåle sollys og at der løber vand på den (som der gør i denne konstruktion), hvilket et fast undertag ikke kan (de har normalt en eksponeringsperiode på 12 mdr., hvorefter taget skal være lukket). Jeg vedhæfter datablad på BMI's Icosafe, da det muligvis kan være den der er anvendt her."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"3. Hvilke forhold er dækket?

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

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

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

...

3.6 Ved dækningsberettigende forhold i henhold til dette pkt. 3 dækker forsikringen desuden:

...

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

3.6.3 Rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning i op til 12 måneder, hvis udbedringen af et dækningsberettigende forhold gør huset ubeboeligt.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

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

...

Afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele

...

Vægkonstruktion	Afskrivningstabel
Murværk (tegl)	Tabel A

...

Tabel A

Alder indtil	Erstatning
30 år	100%
60 år	93%
90 år	78%
120 år	63%
150 år	48%
180 år	38%
210 år	34%
240 år	30%
270 år	26%
300 år	22%
Mere end 300 år	20%

”

Nævnet udtaler:

Ankenævnet for Forsikring

95.

97421

Den forsikrede ejendom er opført i 1896 med senere tilbygninger. Klagerne har i februar 2021 efter overtagelsen af ejendommen iværksat en omfattende renovering, og de har løbende under renoveringsarbejdet anmeldt skader til selskabet.

I det følgende behandles klagernes klagepunkter med numrene 1-20 svarende til den nummering B.1-B.20, som fremgår af klagernes partsindlæg til nævnet.

1. Mansardtag på bygning fra 1896, 2. Zinktag på tilbygning fra 1945, 3. Valmtag på bygning fra 1896 og 4. Tag/terrasse på tilbygning fra 1934 (over køkken og garage)

Den forsikrede ejendom har flere forskellige tagtyper. Der er et mansardtag med en flad del med en tagdug på bræddeunderlag og en skrå del med naturskifer. Videre er der et zinktag på en mindre tilbygning. Der er desuden et valmtag med naturskifer lagt på et tagpaptag på krydsfiner. Der er på dette tag solpaneler. Tagpaptaget udgør her den primære tagbelægning, idet vand og sol har direkte adgang til tagpaptaget. Endelig er der en tagterrasse med tagpap over køkken og garage. Alle tagbelæggninger er udskiftet af tidligere ejer i 2012.

Klagerne har klaget over selskabets afgørelser i relation til i alt 22 anmeldte skadeforhold vedrørende de fire tage. De anmeldte skadeforhold angår mangelfuld ventilation og overisolering i mansardtaget, zinktaget og valmtaget med opfugtning og skimmelsvamp til følge, partielle utætheder ved mansardtaget ved inddækninger, kviste, balustre og gelænder, manglende fald på den flade del af mansardtaget, løstsiddende gelænder på den flade del af mansardtaget, råd i rem på valmtaget, kun ét lag tagpap på østvendt side af valmtaget, skader på skiferbelægning på mansardtag og valmtag, huller i tagpappet og forkert udført inddækning af tagpap på tagterrassen samt opfugtning og skimmelvækst under tagterrassen som følge af utætheder i betondækket.

Selskabet har rekvireret et ingeniørnotat af 12/1 2022 og har tilbudt erstatning for visse af de anmeldte forhold på grundlag af et prisoverslag af 10/12 202 på samlet 248.475 kr. fra et entreprenørfirma. Prisoverslaget angår udover skader på taget også skadeforholdet vedrørende betondæk, jf. punkt 12 nedenfor, hvor entreprenørens overslag udgør 35.000 kr.

Selskabet har for så vidt angår mansardtaget tilbudt 139.750 kr. til dækning for indvendig udbedring af mangelfuld ventilation i de skrå vægge, hvilket blandt andet omfatter udskiftning af isolering med etablering af luftspalte, skimmelafræsning af undertagsplader og montering af dampspærre. Selskabet har tilbudt 33.820 kr. til udbedring af partielle utætheder i tagbelægningen og ved kvist og balustre. I den forbindelse fastgøres det løse gelænder på det flade tag. Selskabet har anerkendt at dække klagerens afholdte udgifter på 7.734,38 kr. til udbedring af indtrængende vand ved kvist og anerkendt at dække klagerens afholdte udgifter til vinterforanstaltninger 2021/2022 på 17.657,50 kr. Selskabet har afvist, at manglende fald og vandophobning på den flade del af taget udgør en skade.

Selskabet har for så vidt angår zinktaget tilbudt 11.875 kr. til etablering af ventilation i tagudhængen. Selskabet har afvist, at der er konstateret dækningsberettigende følgeskader i form af opfugtning og skimmel.

Selskabet har for så vidt angår valmtaget tilbudt at dække klagerens selvrisiko på 6.158 kr. i forbindelse med husforsikringens dækning for råd i rem. Selskabet har tilbudt en kontanterstatning på 15.000 kr. til etablering af yderligere ventilation ved udboring af 15 stk. huller i mur. Selskabet har afvist, at der er konstateret dækningsberettigende følgeskader i form af opfugtning og skimmel. Selskabet har tilbudt 11.725 kr. til udskiftning af beskadigede skifertagsten på valmtaget. Selskabet har anført, at såfremt tagpapbelægningen under skifertaget kun består af underpap, vil der foreligge et dækningsberettigende forhold, men det påhviler klagerne at undersøge den anvendte pap nærmere.

Klagerne har anført, at entreprenørens prisoverslag af 10/12 2021 ikke kan lægges til grund for erstatningsopgørelsen. Prisoverslaget er udarbejdet af en entreprenør, der ikke har besigtiget ejendommen, og det er uklart, hvad prisoverslaget er baseret på. Det fremgår heraf, at acceptfristen er 10 dage, og tilbuddet var således udløbet, før det blev fremlagt af selskabet ved mail af 19/1 2022. Prisoverslaget henviser til nummereringen i ingeniørrapport af 12/1 2022, selvom prisoverslaget er udarbejdet før ingeniørnotatet. Det er desuden uklart, hvad priserne indehol-

der, da der ikke fremgår en reel beskrivelse af arbejdet, og der står, at tilbuddet ikke indeholder maling/malerarbejde, arbejde fra andre faggrupper og materialer hertil eller andet arbejde end beskrevet. Klagerne har anført, at der er tale om urealistiske priser udarbejdet af en sædvanlig samarbejdspartner til selskabet eller til selskabets ingeniør, og at entreprenøren er vidende om, at han ikke kommer til at skulle udføre arbejdet i henhold til tilbuddet.

Klagerne har anført, at selskabets erstatningsopgørelse er mangelfuld for så vidt angår de forudsatte udbedringer, herunder den påtænkte indvendige udbedring af ventilationen i mansardtaget. Klagerne har henvist til selskabets eget besigtigelsesnotat af 30/3 2021, hvor det fremgår, at "Hele taget skal skiftes, og der skal laves en konstruktion, der er udluftet ordentligt. ... Beløb ca. 850.000 kr. eksklusive moms.", og til selskabets besigtigelsesnotat af 28/4 2021, hvori det hedder, at "Det er alle tage, sagen drejer sig om. ... Det er nogle tage, som ikke er blevet lavet korrekt med ventilation i 2021, derfor er der opstået både råd og skimmel i konstruktionen. Det er ikke muligt at skabe den ventilation, der skal til, uden at åbne op for hele konstruktionen." Klagerne har anført, at de har haft et arkitektfirma til at foretage besigtigelse den 19/7 2021, og at arkitektfirmaet har vurderet, at det ikke er muligt at udbedre skaderne på den måde, som selskabet har anvist. Klagerne har også anført, at der i alle fire tagkonstruktioner forekommer opfugtning og skimmelsvamp i et omfang, så det skal dækkes som følgeskade. Klagerne henviser til fire rapporter fra svampeanalysefirma.

Nævnet finder efter en gennemgang af sagen, at der består en sådan usikkerhed om bedømmelsen af oplysningerne i sagen – herunder angående omfanget af de dækningsberettigende skader og de nødvendige omkostninger til udbedring heraf – at klagepunkterne 1-4 vedrørende ejendommens tagkonstruktioner ikke skønnes egnet til behandling på skriftligt grundlag ved nævnet.

Nævnet afviser derfor med henvisning til § 4, stk. 3, nr. 3, i nævnets vedtægter at afgøre klagepunkt 1-4 i den indgivne klage.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der er konstateret et betydeligt omfang af dækningsberettigende skader i tagkonstruktionen. Parternes korrespondance til nævnet har haft en omfattende karakter, og der er rejst et stort antal spørgsmål og detailproblemstillinger i relation til omfanget af skaderne, rette udbedringsmåde og udbedringsarbejdets pris. Af sagens bilagsmateriale fremgår det, at de sagkyndige er uenige om omfanget af skaderne og det nødvendige udbedringsarbejde, herunder om det er nødvendigt helt at udskifte taget. Det fremgår også, at selskabets erstatningsopgørelse i det væsentlige grunder sig på et kortfattet ingeniørnotat af 12/1 2022 og et kortfattet, ikke-udspecificeret prisoverslag af 10/12 2021 med en acceptfrist, der var udløbet, før tilbuddet blev fremsat.

Nævnet bemærker, at der synes at være behov for, at der foretages syn og skøn, hvor skønsmanden vil kunne afgive supplerende mundtlig forklaring, hvilket ikke kan ske for nævnet.

5-6. U-profil og jernoverligger i østvendt mur i tilbygning fra 1934

Klagerne klager over, at selskabet har foretaget en aldersafskrivning på 22 % efter forsikringsbetingelsernes afskrivningstabel A, der gælder for murværk, og at selskabet på den baggrund har reduceret erstatningen opgjort ud fra klagernes faktura fra 33.035 kr. til 27.767,30 kr.

Nævnet kan ikke kritisere selskabets afskrivning, da jernprofil og jernoverligger i muren må anses for således integreret i murværket, at de i relation til afskrivning må henregnes som en del af dette. Nævnet henviser til sin afgørelse i sag 86518.

7. Jernoverligger i nordvendt mur i tilbygning fra 1934

Klagerne har anmeldt, at jernoverliggeren over garageporten på bygningen fra 1934 er væsentligt svækket og bør udskiftes. Klagerne har anført, at årsagen til svækkelsen er, at der er større sætningsrevner, som giver adgang for nedbør. Desuden er der trængt vand ned fra den overliggende terrasse. Der er fremlagt fotos. Klagerne har udbedret forholdet for 37.146,25 kr.

Selskabet har anført, at overliggeren har tæring, men er i aldersmæssig stand, og at den ikke udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 30/3 2021 fremgår det, at "jerndragerne er rustet og denne er begyndt at skille sig ad og udvide sig og derved giver det revner i murværk og dragerne mister noget af sin styrke. ... Drager ligger lige bag pudslaget så denne har ikke været ret godt beskyttet mod fugt i pudslaget og derved er rusten kommet som giver problemet nu. ... Årsagen er korrektion i stål ved denne har fået fugt og igennem årene er begyndte at ruste og nu er begyndt at udvide sig og give lidt revner. ... Jernet nedbrydes almindeligvis med tiden og skal udskiftes indenfor overskuelig fremtid, men jeg mener ikke at der på nuværende tidspunkt er risiko for kollaps."

Nævnet bemærker, at klagerne har bevisbyrden for, at det anmeldte forhold udgør en dækningsberettigende skade.

Nævnet finder, at klagerne ikke har bevist, at jerndragerens tilstand er af sådan karakter, at der – henset til konstruktionens alder – er tale om en skade i forsikringens forstand.

8. Sålbenke

Klagerne har anmeldt, at der er to ødelagte skiffersålbenke på henholdsvis den nordvendte og sydvendte side af huset. Der er huller i sålbænkene, som derfor ikke kan fungere efter formålet og aflede nedbør fra husmuren. Sålbenkene er af nyere dato. Der er fremlagt fotos. Klagerne har indhentet et udbedringstilbud på 54.375 kr. og har bemærket, dels at udbedring kræver stillads, dels at prisen på udbedring i dag må forventes at være større.

Selskabet har anført, at der ikke er tale om en skade i forsikringens forstand.

Af selskabets ingeniørrapport af 21/1 2022 fremgår det, at "skiffersålbenken på det øverste foto, har en skade i det ene hjørne, det kan være mekanisk påført. Skiffersålbenken på det nederste foto synes at have en bevidst 'rund' udskæring. Skaderne har ikke bygningsmæssige konsekvenser, blot kosmetiske."

Nævnet finder det ikke godtgjort, at det anmeldte forhold ved sålbænke udgør en dækningsberettigende skade.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at forholdet ikke kan antages at have nogen konstruktiv betydning for bygningen, og at der alene er tale om et mindre forhold af kosmetisk karakter.

9. Zinkgesims på tilbygning fra 1934

Klagerne har anført, at zinkgesimsen, der blandt andet skal hindre opfugtning af murværk og beskytte murkroner, ikke er udført korrekt og bør udbedres. Forholdet giver nærliggende risiko for skade i form af vandindtrængen, både på grund af sætningsrevnerne på huset og udførelsen. Forholdet har ikke noget at gøre med klagernes renoveringsarbejder. Vandindtrængen derfra kan være en af flere årsager til fugt og skimmel i køkkenloft. Konstruktionen er udført i nyere tid, mens sælgeren har ejet ejendommen. Der er fremlagt fotos. Klagerne har indhentet et udbedringstilbud på 69.187,50 kr., men har bemærket, at prisen på udbedring i dag må forventes at være større.

Selskabet har anført, at det ikke er bevist, at zinkgesimserne på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i forsikringens forstand, idet der ikke er påvist skader på huset som følge af de udførte zinkgesimser.

Af selskabets ingeniørrapport af 21/1 2022 fremgår det, at "Zinkafdækning af de murede gesimser synes ikke at være udført med en korrekt afslutning ved muren. Det vurderes ligeledes at zinkafdækningen ikke er en oprindelig bygningsdel. De brede gesimser er formentlig blevet zinkafdækket, for at forhindre tilsmudsning fra duer etc. Der ses andre murede gesimser på ejendommen, som ikke er med zinkafdækning."

Nævnet finder, at klagerne ikke har bevist, at der er forhold ved zinkgesimsen, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte ejendomme af samme alder. Nævnet finder derfor, at der ikke foreligger en dækningsberettigende skade.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det ikke er godtgjort, at det anmeldte forhold har konstruktiv betydning for murværket. Nævnet har videre lagt vægt på, at det ikke er godtgjort, at der er sket fugtindtrængen på grund af zinkgesimsens udførelsesmåde, eller at der er nærliggende risiko herfor. At der måtte være udførelsesfejl ved etableringen af zinkgesimsen, fører ikke i sig selv til, at der er tale om en dækningsberettigende skade.

10. Sætningsrevner i garagens vægge i tilbygning fra 1934

Klagerne har anført, at der er store revner og revneforløb med nedbøjning i garagens indvendige vægge. Facaderne har været udbedret af sælger ad flere omgange, og der må være tale om aktive sætningsskader, når de allerede relativt kort efter sælgers renovering i 2012 kan fremstå så omfattende. Klagerne har ladet deres entreprenør og en bygningskonstruktør se på revnerne, og ingen af disse teknikere har haft grund til at tro, at der ikke skulle være tale om sætningsskader henset til revneforløbene. Skaden burde have været beskrevet i tilstandsrapporten. Klagerne ønsker, at selskabet bekoster, at Teknologisk Institut vurderer, om garagen har statiske udfordringer og i givet fald årsagen hertil. Der er fremlagt fotos.

Selskabet har anført, at forholdet ikke udgør en skade eller nærliggende risiko for skade i forsikringens forstand. Der er tale om sædvanlige og forventelige revner for en knap 90 år gammel garagebygning, og revnerne skyldes naturlige bevægelser i bygningen eller almindeligt aldersbetinget slid.

Nævnet bemærker, at klagerne har bevisbyrden for, at det anmeldte forhold udgør en dækningsberettigende skade.

Nævnet finder, at klagerne ikke har bevist, at der er tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning. Nævnet finder endvidere, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at bekoste, at der i fællesskab indhentes en sagkyndig erklæring angående revnerne i garagevæg.

11. Fugt/kondens og misfarvning i ydervæg i kælder

Klagerne har anmeldt, at der er store skjolder/misfarvninger på kælderydervæggen lokalt et sted, hvor der har stået hårde hvidevarer, som formentlig har givet anledning til vandudslip og varmepåvirkning. Skaden kræver afrensning og maling. Kælderen er i øvrigt tør og flot uden dårlig lugt og udseende fra opstigende grundfugt. Der er fremlagt fotos.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at fugtskjolderne ikke har byggeteknisk betydning og ikke går ud over, hvad klagerne må forvente henset til tilstandsrapportens anmærkning i punkt 5.2 og kælderenes alder. Selskabet har anført, at fugt i ældre kældervægge især ophobes i områder med dårlig luftcirkulation.

Af tilstandsrapporten punkt 5.2 fremgår det med karakteren K1, at "Kældervægge er stedvis med let forhøjet fugt/ fugtudslag, bl.a. i bryggers og vinkælder, samt løs/afskallet puds og revner i øverst vinreol i vinkælder. Note: Let forhøjet fugt (alm. grundfugt) i kældervægge og gulve forekommer ofte i bygninger med dette byggesæt og denne alder. Det anbefales generelt at holde kælderen godt ventileret og evt. opvarmet for at minimere forholdet."

Nævnet finder, at klagerne ikke har bevist, at det anmeldte forhold angående fugtskjolder på kælderydervægge går ud over, hvad der må forventes i et hus af pågældende alder på baggrund af beskrivelsen i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning.

12. Betondæk i tilbygning fra 1945

Klagerne har anført, at jernet i betondækkonstruktionen mellem kælder og entré i tilbygningen fra 1945 er korroderet, og at bæreevnen er svækket betydeligt. De har fået udskiftet betondækket, idet deres entreprenør har oplyst, at dette var billigere end selskabets løsning med understøttelse af betondækket, der ifølge entreprenørens tilbud vil koste 83.750 kr. Entreprenøren har oplyst, at det ikke er muligt at montere en stor jernvinkel på væggen – som foreslået af selskabet – uden at være sikker på, at væggen kan bære det. En vinkel vil desuden være en udskyldelse af problemet et stykke tid og er ikke en reel udbedring af skaden, som er rust i jern-

Ankenævnet for Forsikring

103.

97421

dragere. Det var ikke en del af den planlagte renovering af ejendommen, at betondækket skulle udskiftes. Klagerne har anført, at selskabets taksator erkendte skaden under besigtigelsen den 27/4 2021, og at selskabet har afgivet et dækningstilsagn den 19/1 2022 på 35.000 kr. De kræver dækning for deres faktiske udgifter på 80.000 kr. for skadeudbedring. Af aftaleseddel af 22/4 2021 med entreprenøren fremgår: "Nyt betondæk i entre og badeværelse stue plan. Nedrivning og bortskaffelse af affald. Nye jernbjælker indmuret på lejeplader. Udlægning af svalehaleplader. Og støbning af betondæk. ... Ovennævnte arbejder udføres i fast pris." Der er fremlagt fotos.

Selskabet har i brev af 9/3 2022 til nævnet anført, at der er gravrust i to jernbjælker og alderssvarende overfladerust i de øvrige. De to jernbjælker med gravrust kan ifølge selskabets konsulent forstærkes nedefra med en stor vinkel for 5.000-10.000 kr., og selskabet tilbyder en kulan-
cemæssig erstatning på 10.000 kr. Selskabet har anført, at klagerne ikke har godtgjort dækningsberettigende skade ud over den tilbudte erstatning.

Klagernes entreprenør har i mail af 13/4 2021 anført, at "Her med billeder af jernet i gulv konstruktion. Vi bliver nødt til og bryde betondelen ned. Og lægge nye jern ind til bæring af gulv konstruktion, derefter lægge svalehaleplader og så støbe nyt betondæk."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 28/4 2021 fremgår det, at "Nedenunder ses der gravrust i de 2 jern ud mod hoveddøren ... Der er kun overfladerust i de andre jern. Oppefra ses der ikke den store rust ... Der ses enkelte revner i dækket nedefra. Konklusion: Det er et meget almindeligt forhold i en bygning af den alder, årsagen vurderes til fugt ude fra facaden, som er trukket i væggen over lang tid, facaden er FT ved at få pudset om, så årsagen er stoppet. Om jernet er ved at bryde sammen er tvivlsomt, der vil formentlig gå lang tid, det kan ligge sådan i mange år, men at få en rådgiver til at sige det, er nærmest umuligt, og man kan jo heller ikke stille en garanti på det. Ved en udbedring ville håndværkeren banke det hele op og støbe et nyt dæk, jeg vil mene man kan understøtte de 2 jernbjælker ved hjælp af en stor vinkel under dem. Omkostningerne til det skadede ... 5-10.000."

Af selskabets ingeniørrapport af 21/1 2022 fremgår det, at "16. Bærende jern i betondæk over kælder i entre, har rustangreb primært ved vederlag. Ved besigtigelsen kunne det ses at ejer har monteret nye stålbjælker. Der henvises til tidligere besigtigelser, hvor det blev anført, at rustangrebet var ved stålbjælkernes understøtning, og at der kunne monteres nyt bærejern under stålbjælkernes vederlag således kan der prissættes 2 stk. stålbjælker 120 x 120 x 10 mm, et jern i hver side, boltet til murværket med M12 HVA Hilti limankre pr. 30 cm." Af prisoverslag af 10/12 2021 fra selskabets entreprenør fremgår det under pkt. 16, at der kan foretages oplægning af 2 stk. jern til understøtning for 35.000 kr. Selskabet har i mail af 19/1 2022 til klagerne anført, at "Pkt. 16 er udbedret af vores kunde. Der kan udbetales erstatning med kr. 35.000 før fradrag af selvrisko, mod fremsendelse af faktura."

Nævnet finder, at selskabet ved mail af 19/1 2022 har afgivet et dækningstilsagn på at yde dækning med 35.000 kr. for dette klagepunkt. Uanset hvad der fremgår af selskabets brev af 9/3 2022 lægger nævnet dog også til grund, at selskabet anerkender at erstatte skaden med 35.000 kr., idet beløbet på 35.000 kr. inklusive moms indgår i selskabets samlede erstatningsopgørelse på 248.475 kr. for visse forhold undersøgt af selskabets ingeniørfirma, jf. selskabets opgørelse i mail af 19/1 2022, der henviser til ingeniørfirmaets rapport af 12/1 2022 og prisoverslaget af 10/12 2021.

Nævnet finder, at klagerne ikke har bevist, at skaden vedrørende rust i jerndragere ikke kan udbedres håndværksmæssigt korrekt for 35.000 kr. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde højere erstatning end 35.000 kr.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klagerne ikke har godtgjort, at der har været tale om rustangreb af et sådant omfang, at det er utilstrækkeligt med en montering af nyt bærejern to steder ved stålbjælkernes understøtning som anført af selskabets ingeniørfirma. Nævnet finder ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har opgjort prisen for dette til 35.000 kr. i overensstemmelse med prisoverslag af 10/12 2021.

Selskabet har ved brev af 9/3 2022 tilbudt at dække den anmeldte skade med 18.612,20 kr., hvilket var klagernes krav i klagen til nævnet.

Nævnet lægger til grund, at der ikke længere er tvist angående dette klagepunkt.

14. Facader har flere steder meget store dybdegående og lange sætningsrevner

Klagerne har anmeldt, at facaderne flere steder har store, dybdegående og lange sætningsrevner. Skaderne giver risiko for indtrængen af vand. Klagerne har anført, at tilstandsrapporten intet nævner om det konstaterede omfang af revner. Sælgeren har foretaget arbejder ved funderingen, men det ikke vides, om disse kan have medført sætningsskaderne. Udviklingen kan også skyldes, at jerndragere i murværket er svækkede flere steder, og disse er en del af den bærende bygningskonstruktion. Klagerne har fået udbedret murværket for samlet 80.082,25 kr., hvilket også omfatter udbedringen ved dørparti, jf. klagepunkt 13. Der er fremlagt fotos.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der er tale om facaderevner, som er blevet blotlagt efter afrensning af pudslag i forbindelse med den gennemgribende renovering af huset, og at disse revner er anmærket i tilstandsrapporten. Det er sædvanlige bevægelsesrevner for huse af pågældende alder, og revnerne udgør ikke en skade i forsikringens forstand. Revnerne blev afvist straks af selskabets besigtigelseskonsulents besigtigelse den 28/6 2021, og forholdet var udbedret ved besigtigelsen foretaget af selskabets ingeniør.

Af tilstandsrapportens punkt 2.1 fremgår det med karakteren K1, at "Facader har stedvis nogle mindre revnedannelser, bl.a. i facade og gesims ved tagterrasse mod øst og ved gesimsbånd mod vest, samt nogle mindre områder med puds med mindre god vedhæftning til underlaget."

Nævnet finder efter sin gennemgang – herunder af fotos – at klagerne ikke har bevist, at det anmeldte forhold udgør en dækningsberettigede skade, når der henses til ejendommens alder og anmærkningen om revnedannelser i tilstandsrapporten.

Nævnet finder, at klagerne ikke har bevist, at der er sætningsforhold ved ejendommen, som giver nærliggende risiko for fremtidig skade ud over løbende vedligeholdelse af sædvanligt omfang.

Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning.

15. Bistand til klagesag

Det fremgår af sagen, at selskabet har anerkendt at dække 10.000 kr. for bistand fra klagerens rådgiver til sagshåndtering.

Klagerne har anført, at de har haft udgifter på 70.000 kr. til deres håndværkere, for at disse har kunnet stille sig til rådighed for gentagne besigtigelser fra selskabets side, og har kunnet sætte igangværende arbejde i bero. Entreprenøren har blandt andet assisteret med destruktive indgreb, deltagelse i møder og vurdering af selskabets erstatningstilbud. Klagerne har fremlagt en faktura af 16/12 2021 fra entreprenøren på 70.000 kr., hvori det er anført: "Forbrugt timer på skimmelsag, stk. 1, i alt 56.000 kr. [eksklusive moms]".

Desuden har klagerne haft udgifter på 7.190,63 kr. til bistand fra arkitektfirma. Klagerne har fremlagt en faktura fra arkitektfirmaet på 10.725 kr. og har anført, at 5,9 af de 8,8 fakturerede timer angår arbejde vedrørende denne sag. Arkitektfirmaet har blandt andet bistået med at gennemgå selskabets afvisninger og foreslåede udbudringer for så vidt angår mansardtaget og zinktaget samt omfangsbestemme anvendelse af ét lag tagpap på valmtaget, hvor der burde være dobbeltlag.

Selskabet har afvist at dække klagerens øvrige udgifter til teknisk bistand – ud over beløbet på 10.000 kr. til klagerens rådgiver, jf. ovenfor – idet selskabet har anført, at disse udgifter ikke har haft betydning for selskabets vurdering af de enkelte skadeforhold eller været styrende for selskabets håndtering af sagen.

Ankenævnet for Forsikring

107.

97421

Nævnet bemærker, at klagerne har bevisbyrden i forhold til, at de har afholdt udgifter til teknisk bistand, som har været rimelige og nødvendige for at afdække eksistensen og omfanget af en dækningsberettigende skade. Nævnet henviser til forsikringsbetingelsernes punkt 3.6.2.

Nævnet finder efter sin gennemgang af sagen, at klagerne ikke har bevist, at de har afholdt ekstraudgifter på 70.000 kr. til deres entreprenør/håndværkere, som kan henføres til de anmeldte skader, og som har været rimelige og nødvendige for at afdække eksistensen og omfanget af en dækningsberettigende skade.

Nævnet finder, at klagerne ikke har bevist, at udgifterne på 7.190,63 kr. til bistand fra arkitektfirma har været rimelige og nødvendige for at afdække eksistensen og omfanget af en dækningsberettigende skade.

Nævnet bemærker, at entreprenørens og arkitektfirmaets arbejde har vedrørt forhold ved ejendommens tage, og at nævnet, jf. klagepunkt 1-4, har afvist at træffe realitetsafgørelse angående disse klagepunkter.

Nævnet kan herefter på det foreliggende grundlag ikke pålægge selskabet at betale yderligere erstatning til dækning for sagsbistand end allerede anerkendt af selskabet. Dette krav må i givet fald medinddrages i en eventuel retssag vedrørende taget.

16. Genhusningsudgifter

Klagerne har anført, at de oprindeligt havde planlagt indflytning den 14/7 2021, men at de alene som følge af selskabets langsomme sagsbehandling og oprindelige afvisning af alle forhold – hvor flere skader efterfølgende er blevet anerkendt – først har kunnet flytte ind den 1/11 2021.

Klagerne kræver dækning for 3 ½ måneders genhusning á 25.512 kr. pr. måned. Den månedlige genhusningsudgift fordeler sig på 22.400 kr. i husleje i midlertidig lejebolig, 1.875 kr. for opbevaring af ejendele og 1.237 kr. for parkering ved den midlertidige lejebolig. I alt er klagerens krav 89.292 kr.

Selskabet har anført, at udbedringen af de forhold, som selskabet har anerkendt at dække, ikke gør huset ubeboeligt.

Nævnet finder, at klagerne ikke har bevist, at udbedringen af dækningsberettigende forhold gør huset ubeboeligt, hvilket er et krav i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 3.6.3.

Nævnet finder, at klagerne ikke har bevist, at selskabets sagsbehandling har været behæftet med sådanne mangler – og at disse har medført tab for klagerne – at det på erstatningsretligt grundlag kan statueres, at selskabet har pådraget sig et erstatningsansvar for klagernes genhusningsudgifter.

Nævnet kan herefter på det foreliggende grundlag ikke pålægge selskabet at betale for klagernes genhusningsudgifter i henhold til det fremsatte krav.

17. Forringet brugsværdi og 18. Forøgede byggeomkostninger

Klagerne har anført, at da de flyttede ind den 1/11 2021, kunne kun stuen og kælderen tages i brug, idet 1. sal fortsat står ufærdig og ubeboelig på grund af selskabets langsomme sagsbehandling, ændringer i svar, anerkendte forhold med anviste løsninger, som ikke løser forholdet, samt manglende svar siden 7. juli 2021. De har anført, at selskabet efter et i forvejen månedsvist langt sagsforløb helt undlod at besvare deres henvendelser i perioden fra juli til september 2021. Selskabet er ikke fremkommet med en acceptabel forklaring på den kritik, der har været rejst af sagsbehandlingen og træneringen af sagen fra selskabets side.

Klagerne har anført, at den manglende færdiggørelse af 1. salen har medført en forringet brugsværdi af ejendommen og udgifter til at holde den uanvendelige 1. sal opvarmet for at undgå kondens og yderligere følgeskader. Dertil kommer forøgede byggeomkostninger til færdiggørelse af 1. salen, når de dækningsberettigende skader er udbedret.

Ankenævnet for Forsikring

109.

97421

Selskabet har anført, at det ikke er forpligtet til at udbetale erstatning, der følger af klagernes standpunktsrisiko i forbindelse med klagernes indbringelse af selskabets afgørelse af 2/7 2021 for nævnet, hvorfor klagernes krav bør afvises.

Nævnet bemærker, at der ikke er bestemmelser i forsikringsbetingelserne, der giver klagerne ret til erstatning for forringet brugsværdi, udgifter til opvarmning eller forøgede byggeomkostninger grundet forsinkelse af renoveringsprojektet.

Nævnet finder efter sin gennemgang af sagen, at der ikke er fornødent grundlag for at pålægge selskabet erstatningsansvar for forringet brugsværdi, udgifter til opvarmning eller forøgede byggeomkostninger på almindeligt erstatningsretligt grundlag.

19. Svamperapporter

Klagerne har anført, at de har fået udført svamperapporter for at dokumentere dele af skade forholdene og angive udbedringsmetode for så vidt angår klagepunkt 2 (zinktag), klagepunkt 3 (valmtag) og klagepunkt 4 (tag/terrasse over køkken og garage). Hertil har de haft udgifter på 37.287,50 kr. Der er i sagen fremlagt svamperapporter af 18/3 2021, 19/4 2021, 4/10 2021 og 17/1 2022.

Selskabet har afvist at dække udgifterne til svamperapporterne. Selskabet har anført, at i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 3.6.2 er selskabet alene forpligtet til at dække rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering af afdækning for et dækningsberettigende forhold, og at der ikke ved de fremlagte svamperapporter er påvist dækningsberettigende skimmelforekomster i huset.

Nævnet finder efter sin gennemgang af sagen, at klagerne ikke på det foreliggende grundlag har godtgjort, at de har krav på dækning fra selskabet for de indhentede svamperapporter. Dette krav må i givet fald medinddrages i en eventuel retssag vedrørende taget.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klagerne ikke har opnået forsikringsdækning for følgeskader i form af opfugtning og skimmelsvamp i zinktag, valmtag og tag med tagterrasse. Det er ikke godtgjort, at svamperapporterne har været nødvendige for at dokumentere dækningsberettigende skader.

20. Entrepriseforsikring

Klagerne har anført, at de i forbindelse med renoveringen havde tegnet en entrepriseforsikring. Da renoveringen er meget afhængig af udbedringen af taget, kommer renoveringen nu til at foregå over en længere periode end planlagt og desuden omfatte en ny entrepriseforsikring, som omfatter udbedring af taget. Klagerne har anført, at det alene er selskabets skyld, at sagen er trukket i langdrag. Klagerne kræver dækning for denne udgift.

Selskabet har anført, at det ikke er forpligtet til at udbetale erstatning, der følger af klagernes standpunktsrisiko i forbindelse med klagernes indbringelse af selskabets afgørelse af 2/7 2021 for nævnet, hvorfor klagernes krav bør afvises.

Nævnet bemærker, at det nærmere indhold af selskabets dækningsforpligtelse for skader på ejendommens tage ikke kan afgøres af nævnet, jf. klagepunkt 1-4 ovenfor.

Som sagen foreligger oplyst, kan nævnet på det foreliggende grundlag ikke pålægge selskabet at dække klagernes udgifter til ny entrepriseforsikring. Dette krav må i givet fald medinddrages i en eventuel retssag vedrørende taget.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det ikke fremgår af forsikringsbetingelsernes erstatningsregler, at præmien for en entrepriseforsikring er omfattet af forsikringsdækningen. Nævnet har også lagt vægt på, at klagerne ikke har godtgjort, at selskabet er ifaldet erstatningsansvar på almindeligt erstatningsretligt grundlag som følge af mangler ved sin sagsbehandling.

Nævnet bemærker, at det af nævnets kendelse 95828 fremgår, at "selskabet skal dække udgiften til en entrepriseforsikring, hvis entreprenøren har et standardforbehold i sit tilbud om, at

Ankenævnet for Forsikring

111.

97421

bygherren skal tegne sædvanlig entrepriseforsikring med meddækning af entreprenøren og dennes underentreprenører". Nævnet forudsætter, at selskabet foretager en genvurdering af klagernes krav om dækning for udgift til entrepriseforsikring, hvis klagernes erstatning måtte blive opgjort på grundlag af et entreprisetilbud med et sådan standardforbehold.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre klagepunkterne 1-4 vedrørende ejendommens tage.

Klagerne får ikke medhold i øvrigt.

Klagegebyret tilbagebetales, idet selskabet efter sagens indbringelse for nævnet delvist har imødekommet klagernes krav.



Svend Bjerg Hansen