

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 2. november 2022 blev i sag nr. 98413:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring. I klageskema af 30/6 2022 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

3. marts anmelder jeg en række forhold til ejerskifteforsikringen angående vores anneks.

14. marts kommer en konsulent og besigtiger annekset.

8. april får jeg afslag på dækning.

19. april sender jeg yderligere kommentarer og beder om en uddybning for afslaget i forhold til særligt fire punkter.

25. april modtager jeg uddybning.

6. maj klager jeg til forsikringsselskabets klageafdeling.

20. maj modtager jeg afslag på min klage – dog med tilbud om, at selskabet kulancemæssigt kan udbetale 5.000 kroner i et forsøg på en 'mindelig løsning'.

I burde kunne få overblik over sagen ved at gennemgå følgende dokumenter i rækkefølgen 0 – 9:

Dokument 0: Policen

Dokument 1: Skadeanmeldelsen

Dokument 2: Liste, dokumentation og beskrivelse af forhold, som anmeldes, og som var vedhæftet skadeanmeldelsen

Dokument 3: Selskabets første afslag på at dække forhold

Dokument 4: Mig, der beder om en uddybning for afslag og får denne
Dokument 5: Mig, der klager til klageafdelingen og får afslag her også
Dokument 6: En tidligere tilstandsrapport, som jeg henviser til i min klage og anmeldelse
Dokument 7: Et tilbud på at udbedre fejl og mangler, som jeg har anmeldt
Dokument 8: En tidligere tilstandsrapport, som jeg henviser til i min klage og anmeldelse
Dokument 8: En tidligere tilstandsrapport, som jeg henviser til i min klage og anmeldelse
Dokument 9: Den seneste og aktuelle tilstandsrapport, som min ejerskifteforsikring bygger på

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg har konstateret fejl og mangler, som anslået (jævnfør tilbud) koster over 100.000 kroner at få udbedret, og som jeg mener, at ejerskifteforsikringen – i hvert fald i en eller anden grad – bør gå ind og dække. Mine argumenter for dette fremgår i mine klager til selskabet, som er vedhæftet. En tilbudt 'mindelig løsning' på 5.000 kroner finder jeg ikke fair."

Selskabet har i brev af 26/7 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Indledning

Klagen vedrører klagers garage/anneks, hvor der er anmeldt flere forhold, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er tale om dækningsberettigende forhold. Klagen omhandler, hvorvidt skadebegrebet er opfyldt.

Supplerende sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 27. marts 2021. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ...

Police og tilhørende forsikringsbetingelser og tilstandsrapporter er fremlagt af klager.

I forbindelse med besigtigelsen af ejendommen den 14. marts 2022, bliver der udarbejdet et besigtigelsesnotat. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag A**.

Supplerende korrespondance fremlægges som **bilag B**.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække udgifter til forskellige forhold ved anneks/garagebygning for over 100.000 kr. i henhold til vedlagte tilbud (bilag 6).

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 27. marts 2021 var forhold ved garagebygningen, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et sommerhus i træ fra 1976 med en anneks/garagebygning fra 2006 i henhold til tilstandsrapporten (litra B). Garagebygningen er ikke godkendt til beboelse og er udført som selvbyg. Bygningen er opført med randfundament og støbt terrændæk. Over randfundamentet er der afsluttet med sokkelsten. Ydervægge er udført som træskelet med lodret træbeklædning. Tagkonstruktionen er udført med 20 graders gitterspær med B7 bølgeplader. Indvendigt er vægge og lof-

ter beklædt med gipsplader i anneksdelen. I garagedelen er vægge beklædt med lodret brædderbeklædning og der er ingen loftkonstruktion. Vinduer og døre er genbrug.

I henhold til klagers skrivelse til DBF's interne klageafdeling den 6. maj 2022 (side 17 i bilag B), er det forholdene vedrørende sokkelpuds, manglende tagrender, manglende underbrædder i udhæng og gavlvæggen mod øst, som klager ønsker at få behandlet, hvorfor der vil blive taget udgangspunkt i disse punkter i nærværende klagesvar. Såfremt klager ønsker de resterende forhold behandlet under Ankenævnets behandling, herunder afvisninger som allerede er accepteret af klager, skal klager gøre opmærksom herpå.

Manglende sokkelpuds

Klager kræver, at DBF skal dække udgifter til oppudsning af sokkel til i alt 6.975 kr. inkl. moms, da klagers tømrerfirma oplyser, at der er risiko for fugtskader.

Ved besigtigelsen kan besigtigelseskonsulenten konstatere en mangelfuld pudsning af soklen. Sokkelsten over randfundament er udfyldt med beton. Der ses indført murpap mellem sokkelsten og trævæg. Der ses ingen synlig opfugtning af træbeklædning over sokkelsten, hvor der mangler puds, og der ses ingen synlig opfugtning af gipsplader indvendigt i anneksdelen af bygningen. Besigtigelseskonsulenten konkluderer, at en opbygning med udstøbte sokkelsten vurderes at kunne sidestilles med et støbt fundament, som ikke kan medføre vandindtrængning gennem soklen.

Klagers tømrerfirma har oplyst, at den manglende puds på ydersiden af soklen medfører risiko for fugtskader. Derudover anfører klager, at forholdet er anmærket i tilstandsrapporten udarbejdet i 2006. Forholdet er anmærket som K2. Ved tilstandsrapporten i 2007 er samme forhold anmærket som K1, og i tilstandsrapport af 2021 er forholdet helt udeladt af rapporten. Alle tre tilstandsrapporter er fremlagt af klager.

Den beskikkede bygningssagkyndige har i 2006 – umiddelbart efter opførelsen af bygningen, som er færdigmeldt til kommunen i 2006 – anmærket den manglende puds på soklen, da denne vurderede, at der var risiko for skadelig opfugtning af træværk og frostsprængninger i betonen. Den beskikkede bygningssagkyndige skal tage udgangspunkt i alderen på konstruktionen, og umiddelbart efter udførelsen af bygningen er det ikke muligt at vide, hvorvidt der vil opstå skader af forholdet eller ej indenfor en kort årrække.

Af samme grund har den beskikkede bygningssagkyndige halvandet år efter den udførte tilstandsrapport i 2006 i efteråret 2007 vurderet, at anmærkningen ikke skal have en lige så høj anmærkning, da der er gået en rum tid siden opførelsen, og da den manglende sokkelpuds ikke har givet skadelig opfugtning. Såfremt dette var tilfældet, var den skadelige opfugtning anmærket, og den beskikkede bygningssagkyndige havde bemærket, at forholdet havde udviklet sig.

Når forholdet derfor ikke er anmærket i tilstandsrapporten udført forud for klagers køb af ejendommen i 2021, er det igen en vurdering af bygningens alder og stand. Den beskikkede bygningssagkyndige har ud fra alderen (på dette tidspunkt omkring 15 år) af bygningen vurderet, at der ikke er risiko for skadelig opfugtning grundet den manglende puds på soklen, da det i så fald var sket indenfor de sidste 15 år.

Den samme vurdering er gældende ved, hvorvidt der er nærliggende risiko for skade efter forsikringsbetingelsernes punkt 3.1. Da forholdet ikke har medført skadelig opfugtning af organiske ma-

terialer i nær forbindelse med soklen, herunder træbeklædning og fodlister, 15 år efter opførelsen af bygningen, er der ikke tale om nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klagers krav bør derfor afvises.

Manglende tagrender på garagebygning

Klager kræver, at selskabet dækker udgifter til etablering af tagrender til i alt 11.300 kr. inkl. moms.

Ved besigtigelsen observerer besigtigelseskonsulenten, at der er opsat rendejern på begge sider af bygningen uden tagrender. Ved besigtigelse af træbeklædningen kan besigtigelseskonsulenten ikke registrere tegn på skadelig opfugtning fra vand fra taget. Der er udført et udhæng på cirka 40-50 cm.

Klager oplyser, at der efter regnvejr ligger regnvand ophobet langs soklen, og at træbeklædningen er blevet malerbehandlet 1-2 gange siden opførelsen af huset, hvorfor det ikke er muligt at se eventuelle skader på beklædningen.

Derudover fremgår det af både tilstandsrapporten fra 2006 og 2007, at der mangler tagrender på bygningen. Forholdet har fået henholdsvis K2 og K3 som anmærkning. I tilstandsrapporten fra 2007 bemærker den beskikkede bygningssagkyndige endvidere, at der er risiko for opfugtning af bræddebeklædningen, hvilket også er begrundelsen for anmærkningen K3.

Ligesom ved den manglende puds er forholdet udgået af tilstandsrapporten fra 2021. Som det er tilfældet ved den manglende puds, har den beskikkede bygningssagkyndige foretaget en konkret vurdering af husets alder og stand, og i den forbindelse vurderet, at såfremt der ikke er opstået synlige skader som følge af de manglende tagrender over 15 år efter opførelsen af bygningen, er der ikke risiko for, at der vil ske skadelig opfugtning af træbeklædning, da det i så fald allerede var sket.

I relation til, at facadebeklædningen skulle være blevet malerbehandlet 1-2 gange siden opførelsen, ændrer det ikke på, at træbeklædningen ved besigtigelsen ikke var nedbrudt eller synligt skadeligt opfugtet igennem længere tid som følge af den manglende tagrende. Malerbehandlingen af facadebeklædningen henhører under den almindelige vedligeholdelse ved et hus med træbeklædning, og afskalninger og nedbrud i træbeklædningen havde været synlig, såfremt der var sket skadelig opfugtning – også selvom beklædningen er malerbehandlet.

Derudover er der ingen krav til udførelse af tagrender på en garagebygning i henhold til BRS 98, som blot foreskriver i punkt 4.1.2 (udsnit af BR-S 98 fremlægges som **bilag C**), at konstruktioner skal udføres på en sådan måde, at regn, sne og andet overfladevand ikke medfører fugtskader og fugtgener.

Det er derfor også DBF's opfattelse, at der ikke kan vurderes at være nærliggende risiko for skade grundet de manglende tagrender, da de manglende tagrender efter 15 år ikke har forårsaget skader på bygningen.

Klagers krav bør derfor afvises.

Manglende udhængsbrædder

Klager kræver, at selskabet skal dække udgifter til montering af underbrædder i udhæng og afskærmning ind til tagkonstruktion på i alt 22.525 kr. inkl. moms.

Ved besigtigelsen kan besigtigelseskonsulenten konstatere, at der mangler underbrædder i udhæng på alle sider af huset, ligesom der mangler vindskeder mod øst. Den ene del af bygningen mod hovedhuset er indrettet som garage, og der er indvendigt ikke loftsbeklædning og direkte udsyn til undersiden af tagpladerne. I anneks-delen af bygningen er der som oplyst ovenfor opført gipsplader til lægter i kip med isolering ovenover.

Klager oplyser, at klagers sagkyndige har registreret flere dyr, som er kravlet ind under taget og rodet isoleringen, som ses forskubbet rundt i annekset. Ligeledes kan det på besigtigelseskonsulentens billeder i bilag A (billeder 27 til 41) ses, at isoleringen er rodet og nogle steder med efterladenskaber fra dyr. Besigtigelseskonsulenten vurderer, at isoleringsevnen ikke er nedsat i en sådan grad, at der er tale om en væsentlig nedsættelse af rummets brugbarhed.

Annekset og garagen er ikke godkendt til beboelse. Der er tale om sekundær bygning, som ikke skal overholde de samme krav til eksempelvis isoleringsevne.

At udhænget ikke har underbrædder kan ikke i sig selv karakteriseres som en skade i ejerskipteforsikringens forstand. Afgørende er, hvorvidt de manglende brædder har givet anledning til skader i konstruktionen.

Sammenlignet med andre bygninger af samme simple konstruktioner kan der – efter DBF's opfattelse – ikke siges at være tale om en skade. Isolering har ingen betydning for husets konstruktioner og har alene til formål at reducere bygningens varmetab. Ved en simpel konstruktion, som nærværende garage er udført som – og tillige en sekundær bygning som ikke er godkendt til beboelse – kan det ikke forventes, at isoleringstykkelsen er intakt og ligeligt fordelt over hele tagfladen.

Den forskubbede isolering nedsætter uanset årsag ikke husets brugbarhed og værdi nævneværdigt sammenlignet med tilsvarende konstruktioner af samme alder og stand. At klager har observeret, at der er et dødt dyr i tagkonstruktionen, kan ikke føre til andet resultat, da den blotte tilstedeværelse af skadedyr i konstruktionen ikke nedsætter brugbarheden af bygningen til det formål, det er udført til. Derudover vil fjernelsen af skadedyret og dermed lugtgenerne ikke overstige bagatelgrænsen anmeldte forhold.

Klagers krav bør derfor afvises.

Gavlæg mod øst

Klager kræver udgifter til montering af ny beklædning i gavltrekanter, som kan aflede vandet fra konstruktionen til i alt 8.050 kr. inkl. moms.

Besigtigelseskonsulenten registrerer ved besigtigelsen, at der er monteret et vandret bræt, der adskiller beklædning på gavltrekanter og resten af gavlen. Gavlbeklædningen er udført på vindpap, og træbeklædningen på gavltrekanter er ført helt ned til det vandrette bræt, hvilket ifølge besigtigelseskonsulenten gør, at regnvand trænger ind bag beklædningen og muligvis ind bag vindspærren.

Der kan ikke registreres skadelig opfugtning eller andre skader som følge af udførelsen af gavlbeklædningen.

DBF's interne klageafdeling har tilbudt klager en kulancemæssig dækning som et forsøg på at finde en mindelig løsning, og den klageansvarlige har tilbudt klager 10.000 kr. før fradrag af selvrisiko, hvilket er omtrent 2.000 kr. mere end klagers tømmer har opgjort udbedringen til i sit tilbud for udbedringen.

Da der ikke er registreret skadelig opfugtning eller andre skader som følge af udførelsen af gavlbeklædningen 15 år efter opførelsen af bygningen, er der ikke grundlag for yderligere erstatning, og klager har ikke bevist, at beløbet er utilstrækkeligt til at udbedre forholdet.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i kommentar af 3/8 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har uploadet yderligere billeder af den ikke pudsede sokkel, som ejerskifteforsikringen i modsætning til tidligere vurderingsrapporter nu ikke længere mener er i risiko for fugtopsugning. Et billede udefra samt to billeder indefra et sted, hvor jeg har fjernet panel"

Klageren har i brev af 23/8 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Beløbet

Ved at læse DBF's sagsfremstilling, kan man umiddelbart godt få den opfattelse, at jeg ønsker dækning for mere, end hvad der er tilfældet. DBF skriver i sit svar til nævnet:

'Klager kræver, at DBF skal dække udgifter til forskellige forhold ved anneks/garagebygning for over 100.000 kr. i henhold til vedlagte tilbud' (side 1)

Dette er ikke korrekt. Som det fremgår af min korrespondance med DBF, som er blevet uploadet til nævnet, er det ikke alle de forhold, jeg har indhentet tilbud på at få udbedret, som jeg ønsker – eller mener, der er belæg for – at få dækket af DBF. Tværtimod svarer jeg i korrespondancen eksempelvis 'helt fair', da DBF forklarer, hvorfor et specifikt forhold ikke kan dækkes, og andre forhold, som indgår i tilbuddet, er aldrig blevet anmeldt.

I øvrigt kan vi med tilfredshed konstatere, at [selskabets konsulent] i sit besigtigelsesnotat vurderer om det tilbud, vi har indhentet på at få udbedret de forhold, sagen drejer sig om:

'Priser vurderes rimelige' (side 8)

Bygningen, det drejer sig om

DBF undlader at nævne nogle faktuelle forhold i sin beskrivelse af den bygning, denne sag omhandler, i følgende afsnit:

'Der er tale om et sommerhus i træ fra 1976 med en anneks/garagebygning fra 2006 i henhold til tilstandsrapporten (litra B). Garagebygningen er ikke godkendt til beboelse og er ud-

ført som selvbyg. Bygningen er opført med randfundament og støbt terrændæk. Over randfundamentet er der afsluttet med sokkelsten. Ydervægge er udført som træskelet med lodret træbeklædning. Tagkonstruktionen er udført med 20 graders gitterspær med B7 bølgeplader. Indvendigt er vægge og lofter beklædt med gipsplader i annekssdelen. I garagedelen er vægge beklædt med lodret brædebeklædning og der er ingen loftkonstruktion. Vinduer og døre er genbrug' (side 1)

Anneks-garagebygningen, som DBF benævner 'garagebygningen', består af hhv. en garage og et anneks, der er klart adskilt med separate indgange og med forskelligheder: Eksempelvis fremstår garagedelen med rå betongulv og er ikke isoleret i vægge eller loft – til forskel for annekssdelen, som er konsekvent isoleret i vægge og loft, ligesom der er lagt gulvfliser, opsat paneler og lignende.

Det er væsentligt at præcisere, at selv om DBF benævner bygningen, sagen drejer sig om, som 'garagebygningen', er det udelukkende annekssdelen, et cirka 24 kvadratmeter stort rum, denne sag omhandler – et anneks, der under bestigelsen i forbindelse med udfærdigelse af også den seneste tilstandsrapport var indrettet med senge, et sofamøblement og spisebord med spise stole.

Når Ankenævnet for Forsikring gennemgår billederne i besigtigelsesnotatet indsendt af Dansk Bøligsikring, er det væsentligt at holde sig for øje, at en lang række af billederne er taget af garagedelen, som denne sag ikke omhandler. Blandt andet foto 2, 4, 5, 6, 64, 65, 66, 66, 67, 68, 70, 71, 72, 73 74, 75, 76 og 77, der i den grad ikke giver indtryk af et rum bygget og indrettet til beboelse. Flere billeder af tagryggen af bygningen – eksempelvis foto 56 og 68 – er også taget over garagen, hvor der ikke er opsat loft indenunder.

De forhold, jeg klager over

BPF påpeger selv, at jeg ønsker, at Ankenævnet for Forsikring tager stilling til i alt fire forhold (benævnt som forhold 1, 2, 5 og 6) og tilføjer:

'Såfremt klager ønsker de resterende forhold behandlet under Ankenævnets behandling, herunder afvisninger som allerede er accepteret af klager, skal klager gøre opmærksom herpå' (side 2)

Som det fremgår i den korrespondance, jeg har haft med Dansk Bøligforsikring, og som er uploadet til nævnet, beskriver jeg i min første anmeldelse også forhold 4, altså et yderligere forhold, som omhandler anneksets loft, der er præget af skimmelsvamp, flere steder har ødelagt isolering og senest rådlugt og maddiker, der drypper ned fra loftet. Det er forhold, vi i dag kan konstatere har skyldtes, at der ikke har været opsat udhængsbrædder (forhold 5).

Da vi har måtte sande, at det ikke længere er muligt at benytte rummet grundet rådlugt og maddiker, som kommer, når det bliver varmt i vejret, har vi fået tømrere til at pille loftet ned. Bygningskonstruktør ... skriver, at fordi der ikke er skærmet af med udhængsbrædder for adgang til dyr til at komme ind under loftet (forhold 5), så har tømrerne kunnet konstatere, at loftet er 'fuld af' døde dyr.

...

Selv om jeg klager over forhold 1, 2, 5 og 6, opfordrer jeg Ankenævnet for Forsikring til at have det med i sin helhedsvurdering, at forhold 5 har medført, at jeg står med et ubrugeligt rum og et loft, der skal udbedres, hvilket jævnfør tilbuddet kommer til at koste mig yderligere 48.268,75

kroner inklusiv moms – altså en uomgængelig udgift, hvis annekset skal kunne bruges, hvilket ligger ud over udgifterne til at udbedre forhold 1, 2, 5 og 6.

Forhold 1: Manglende sokkelpuds

DBF skriver, at klager kræver dækning af udgifter til oppudsning af sokkel, da:

'... klagers tømrerfirma oplyser, at der er risiko for fugtskader' (side 2)

Det er forkert at fremstille det således, at det kun er mit tømrerfirma, der har denne vurdering. Som det fremgår af sagen, har sagkyndige i to tidligere tilstandsrapporter fra hhv. 2006 og 2007 konstateret det samme – netop at den manglende oppudsning af soklen udgør en nærliggende risiko for fugtopsugning. Og jeg henleder opmærksomheden på punkt 3.1. i policen fra Dansk Boligforsikring, denne sag omhandler, hvor det fremgår:

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

At risikoen ikke længere er aktuell, er altså en ny vurdering, DBF introducerer nu, når jeg forsøger at få dækning for noget, der ikke står i den seneste tilstandsrapport.

DBF forsøger at gøre gældende, at årsagen til, at forholdet ikke er anmærket af den bygningssagkyndige i den nyeste tilstandsrapport, skyldes, at vedkommende nu har vurderet, at ud fra alderen på annekset må det kunne konstateres, at der ikke længere er risiko for skadelig opfugtning, da det i så fald var sket inden for de sidste 15 år.

Jeg henleder Ankenævnets opmærksom på, at den tilstandsrapport, som DBF her forsøger at argumentere ud fra, er den samme tilstandsrapport, som konsulent [selskabets konsulent] i sit besigtigelsesnotat af 24. marts 2022 bemærker bør danne grundlag for regres (side 8).

[Selskabets konsulent] noterer herudover under spørgsmålet 'Har anmeldte forhold været tydeligt for BS? (burde BS have set det?)':

'Ja, det er tidligere anmærket, og om ikke andet burde det være beskrevet, at bygningen mangler færdiggørelse' (side 8)

Forhold 2: Manglende tagrender og nedløb

Som DBF's konsulent bemærker i sit besigtigelsesnotat, er der her tale om et forhold, der 'har været synligt ved huskøb'. Det er vi helt med på.

Men vi stoler på, at når der foreligger en tilstandsrapport, så vil denne påpege, hvis manglende færdiggørelse, herunder manglende tagrender, vil udgøre en risiko for skader – når det gælder de manglende tagrender, så set i forhold til den måde, bygningen i øvrigt er fremstår på, eksempelvis i forhold til soklens højde, længden på udhæng og så videre og så videre). Det er vi ikke fagligt klædt på til selv at vurdere, hvorfor de manglende tagrender burde været noteret i den seneste og aktuelle tilstandsrapport, hvilket da også var tilfældet ved de to foregående tilstandsrapporter.

DBF forsøger så nu at gøre gældende, at det ikke kan ses skadelig opfugtning fra vand fra taget forårsaget af manglen, der her ønskes udbedret, hvorfor der ikke skal ydes dækning. Som nævnt

er annekset blev malet flere gange de seneste år, hvorfor jeg ikke mener, at DBF kan afvise, at det er sket.

Men egentlig er det lidt en omsonst diskussion, da det jo fremgår klart i min police i punkt 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'.

Og igen henvises opmærksomheden på tilstandsrapporterne fra 2006 og 2007, der nævner forholdet som hhv. en K2 og K3 og netop påpeger, at der er nærliggende risiko for skader på grund af dette forhold.

Igen må jeg også henvise til, at forholdet ikke er anmærket i den seneste tilstandsrapport, der danner grundlag for denne sags police, hvorfor der efter min opfattelse burde ydes dækning.

Igen må jeg også henlede opmærksomheden på, at mens DBF forsøger at gøre gældende, at der ikke er en finger at sætte på den seneste tilstandsrapport, så svarer [selskabets konsulent] i sit besigtigelsesnotat af 24. marts 2022 følgende:

'Er anmeldte forhold 'klart forkert beskrevet i TR'?

Ja, forholdene er tidligere anmærket i rapporter fra hhv. 2006 og 2007, jf. mail fra forsikrings-tager.

Har anmeldte forhold været tydeligt for BS? (burde BS have set det?)

Ja, det er tidligere anmærket, og om ikke andet burde det være beskrevet, at bygningen mangler færdiggørelse.

Er der grundlag for regres?: JA/NEJ

Ja'

Om den manglende færdiggørelse konstaterer [selskabets konsulent]: '... der mangler færdiggørelse på mange områder' og '... færdiggørelse af bygningen mangler'. Og som sagt noterer han, at dette burde være beskrevet i tilstandsrapporten, som danner grundlag for vores ejerskifteforsikring.

DBF henviser i sit svar til nævnet til, at det fremgår i bygningsreglementet for en 'garagebygning' – retteligt hedder det 'bygningsreglementet for småhuse' – at der ikke er krav, at der installeres tagrender på en 'garagebygning'. Korrekt. Men samtidig fremgår det af samme punkt i reglementet (punkt 4.1.2), at det er et krav, at konstruktionen samtidig skal udføres på en sådan måde, så der ikke opstår risiko for fugtskader. Det er netop denne risiko, byggesagkyndige har anmærket på to forskellige tilstandsrapporter, og som vi mener burde være anmærket i også den seneste (altså den tilstandsrapport, som [selskabets konsulent] vurderer danner grundlag for regres).

Forhold 5: Manglende udhængsbrædder og afskærmning

DBF skriver i sit svar:

'At klager har observeret, at der er et dødt dyr i tagkonstruktionen, kan ikke føre til andet resultat, da den blotte tilstedeværelse af skadedyr i konstruktionen ikke nedsætter brugbarheden af bygningen til det formål, det er udført til. Derudover vil fjernelsen af skadedyret og dermed lugtgenerne ikke overstige bagatelgrænsen anmeldte forhold' (side 4)

Som jeg har forsøgt at forklare DBF, er det ikke muligt at anvende annekset grundet rådlugt fra døde dyr, maddiker, der drypper ned fra loftet på varme dage, og skimmelsvamp (forhold, der er forårsaget af manglende udhængsbrædder, som medfører, at dyr uhindret kan kravle ind i mellemrummet mellem tag og loft og rode rundt i isoleringen).

Der er ikke tale om et enkelt dyr – altså 'skadedyret', som DBF skriver. Som dokumenteret tidligere i dette dokument har tømrere kunnet konstatere, da de pillede ved loftet, at loftet er fyldt af døde dyr.

Det er væsentligt at påpege, at det ikke er muligt at fjerne de døde dyr og udbedre skaderne på rockwool, der flere steder ligger i berøring med tagplader, uden at tage loftet ned, hvilket som nævnt kommer til at medføre en anseelig udgift.

[Selskabets konsulent] konstaterer i sit besigtigelsesnotat om forhold 5t:

'Dette har medført skader på isoleringen...' (side 6)

Konsulenten er altså enig i, at der er sket skader som følge af forholdet – så langt så godt – men han tilføjer i samme sætning:

'... men det vurderes ikke, at rummets brugbarhed er væsentligt forringet'.

Dette er vi altså lodret uenige i. Det er simpelthen ikke rigtigt. På samme måde er vi er ret uforstående over for, at man kan komme med denne vurdering jævnfør ovenstående beskrivelser; skimmelsvamp, dryppende maddiker og rådlugt i et rum, der skal anvendes til at have mennesker i.

Forhold 6: Fejl på gavl mod øst

Vi konstaterer med tilfredshed, at [selskabets konsulent] i sit notat – på trods af, at DFB har nægtet at anerkende, at forholdet kunne medføre risiko for skader – konkluderer:

'Afslutningen er ikke udført håndværksmæssigt korrekt, og regnvand vil kunne trænge ind bag beklædning og muligvis ind bag vindspærre' (side 7)

Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten. Derfor mener vi ikke, der bør være så meget at diskutere."

Selskabet har i brev af 12/9 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Bygningen

Klager anfører, at garagebygningen er opdelt i to dele, hvor den ene del er uisoleret og med rå betongulv og fungerer som værksted/skur, og den anden del er isoleret og indrettet til beboelse med senge, sofaer og spiseplads.

Afgørende i sagen er, at sammenligningsgrundlaget er klart. Bygningen er opført som en garage/anneks, som ikke skal overholde samme krav til bygninger, som er beregnet til beboelse. Det fremgår af tilstandsrapporten samt af BBR-meddelelsen (som fremlægges som **bilag D**) for gara-

gebygningen, at bygningen ikke er godkendt til beboelse. Desuagtet at sælger og klager benytter bygningen til længerevarende ophold og beboelse, skal bygningens konstruktioner ved vurdering af, hvorvidt der er aktuelle skader, vurderes ud fra sammenlignelige bygninger, som ikke er godkendt og beregnet til beboelse.

Byggesag for opførelse af bygningen fra 2004 fremlægges som **bilag E**.

Manglende sokkelpuds

Klager anfører, at den manglende sokkelpuds burde være anmærket i tilstandsrapporten, og at DBF's besigtigelseskonsulent bemærker, at bygningssagkyndige tidligere har anmærket forholdet, og at det burde været beskrevet, at bygningen mangler færdiggørelse.

At soklen mangler færdiggørelse er ikke ensbetydende med, at der er tale om et dækningsberettigende forhold. Ejerskifteforsikringen er ikke ansvarlig for fejl begået af bygningssagkyndige, som har udarbejdet tilstandsrapporten, og det er kun i det tilfælde, hvor der er tale om dækningsberettigende skader, at der inddrages en afvejning af, hvorvidt der skal køre en regressag mod den bygningssagkyndige.

Ud fra de fremsendte billeder fra klager kan der fortsat ikke konstateres skader på bygningen som følge af den manglende sokkelpuds, og der er derfor fortsat DBF's opfattelse, at der ikke er tale om et dækningsberettigende forhold.

Såfremt klager mener, at der er fejl i tilstandsrapporten, skal bygningssagkyndige og dennes ansvarsforsikring kontaktes.

Manglende tagrender og nedløb

Klager anfører, at manglende tagrender og nedløb på garagebygningen burde være anmærket i tilstandsrapporten, og at det dermed burde være dækningsberettigende ved ejerskifteforsikringen.

Fejl i en tilstandsrapport dækkes ikke af en ejerskifteforsikring, såfremt der ikke kan konstateres aktuelle skader eller nærliggende risiko for skader på overtagelsestidspunktet.

Besigtigelseskonsulenten har ved besigtigelsen af ejendommen i midten af marts då. Ikke kunne konstatere fugtskader på facadebeklædningen, og det har ikke været muligt for besigtigelseskonsulenten at konstatere andet skader, som er opstået som følge af de manglende tagrender. Der kan ikke konstateres nedbrud eller rådskeader i træbeklædningen, som ville være synligt ved besigtigelsen, selvom beklædningen er malerbehandlet flere gange siden opførelsen af bygningen.

Klager har i henhold til almindelige forsikringsretlige principper om bevisbyrde ikke dokumenteret, at der har været eller ses tegn på, at der vil opstå skader på træbeklædningen eller bygningen som følge af de manglende tagrender, hvorfor DBF fastholder, at der ikke er tale om et dækningsberettigende forhold.

Manglende udhængsbrædder

Klager anfører, at det ved varme sommerdage drypper ned med maddiker fra loftet, der er konstateret skimmelsvamp i loftspladerne, og at klagers håndværker efter nedtagning af loftsplader har registreret ekskrementer efter mår samt døde dyr i isoleringen.

Der er tale om en sekundær bygning, som ikke kan sammenlignes med en boligenhed. Ødelagt isolering efter skadedyr i loftskonstruktionen er ikke forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt henset til, hvad bygningen er opført som. Bygningen er opført adskilt fra beboelsen og udført som garage/skur, som sædvanligvis skal bruges til opbevaring af haveredskaber, havemøbler osv. Der ses ingen faste varmekilder i rummet, og bygningen er ikke godkendt til beboelse.

Klagers individuelle ønsker til særlig anvendelse af bygningen anses ikke for at være grundlag for dækning ved ejerskifteforsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4.11.

Der henvises til billede 18 til 26 i bilag A, hvor omfanget af skimmelvækst på lofterne ses. Ved inspektion af hulrummet mellem loftplader og tagplader ses lægter, som ikke bærer præg af nedbrud eller skadelig opfugtning, hvilket kan ses på billede 27 til 27 [42] i bilag A.

Da der ikke er krav til sikring mod indtrængen af skadedyr i konstruktionen ved sekundære bygninger ud over rottesikring mod jorden, som specifikt fremgår af byggetilladelsen fremlagt som bilag E, er der efter DBF's opfattelse ikke tale om dækningsberettigende forhold. Ligeledes kan der efter nævnets egen praksis, herunder kendelse 96.565, ikke udledes, at den rodede og beskadigede isolering, den begrænsede skimmeldannelse på loftsplader samt lugtgenerne i rummet i sig selv kan anses for en dækningsberettigende skade."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilbud af 2/3 2022 vedrørende "diverse ombygninger, anneks". Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tidligere tilstandsrapport af 30/6 2006 fremgår bl.a.:

"1. Fundamenter/sokler

1.2 Sokkel

K2

Der er ikke udført sokkelpuds.

Note: Risiko for fugtopsugning i konstruktionen.

...

8. Tagkonstruktion

8.6 Tagrender/tagnedløb

K2

Tagrender var ikke monteret ved besigtigelsen."

Af tidligere tilstandsrapport af 3/10 2007 fremgår bl.a.:

"1. Fundamenter/sokler

1.2 Sokkel

K1

Der er ikke udført sokkelpuds

...

8. Tagkonstruktion

...

Ankenævnet for Forsikring

13.

98413

8.6 Tagrende/tag nedløb

K3

Tagrender var ikke monteret ved besigtigelsen.

Note: Risiko for opfugtning af bræddebeklædningen"

Af aktuelle tilstandsrapport af 25/2 2021 fremgår bl.a.:

UDHUS/GARAGE - TAG				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
9		Enkelte bølgeplader mod nord er knækkede.	Vandindtrængning kan medføre vandskade på de underliggende bygningsdele.	-
10		Tætning mellem rygning og tagplader er faldet ud flere steder mod nord og syd.	Vandindtrængning kan medføre skader på underliggende konstruktioner	-

Af "Liste og beskrivelser af fejl og mangler" sendt til selskabet i forbindelse med anmeldelsen af skaderne fremgår bl.a.:

"1. Sokkel er ikke pudset op – risiko for fugtskader

Tømrerfirma, der har besigtiget annekset, oplyser, at der er risiko for fugtskader på grund af ikke udført sokkelpuds.

Ved en nærmere gennemgang af forrige tilstandsrapport af 3.10.2007 var dette anmærket som en K1.

Fejlen er ikke bemærket i den aktuelle tilstandsrapport af 25.2.2021.

Tilbud på udbedring: 6.975,00 kroner inkl. moms

...

2. Tagrender og tag nedløb ikke monteret noget sted på annekset og garage

Trods monterede konsolbeslag er der ikke installeret tagrender og tag nedløb på annekset og garage.

Manglen er bemærket i forrige tilstandsrapport af 3.10.2007 og angivet som en K3 på grund af 'risiko for opfugtning af bræddebeklædningen'. Er ikke udbedret siden, men er ikke noteret noget sted i aktuelle tilstandsrapport.

Tilbud på udbedring med installering af plasttagrender i eksisterende konsolbeslag samt nedløb: 11.300,00 inkl. moms

...

4. Loft i annek

Flere steder er der et år efter overtagelse af huset skimmelsvamp i loftet. Tømrer peger på, at loftet generelt 'buler nedad' flere steder.

Et kig ind under loftet viser, at rockwool flere steder er i direkte berøring med tagsten. Flere sagkyndige, vi har haft til at kigge på loftet, konkluderer, at konstruktionen er forkert udført – potentielt både hvad angår ventilation, påkrævet luft til tagsten samt skumbølgeplader, der ikke sidder fastgjort tilstrækkeligt ved tagets rygning. Angående den tætning, der

Obs: I den aktuelle tilstandsrapport af 25.2.2021 er angivet, at 'enkelte bølgeplader mod nord er knækket' (punkt 9). Disse er skiftet ved overtagelse af huset. Den 'tætning mellem rygning og tagplader', som stod angivet som faldet ud i samme tilstandsrapport (punkt 10), blev udbedret efter overtagelse.

Tilbud på udbedring af loft inkl. dampspærre og ny isolering: 48.268,75 kroner inkl. moms

Tilbud på montering af ventilerende rygningselementer: 7.987,50 kr. inkl. moms

...

5. Manglende underbrædder i udhæng samt generel manglende afskærmning til ind mellem loft/tag

Intet sted på annekset er der opsat underbrædder på udhæng, hvilket gør, at der er fri adgang for dyr til at kravle ind til rockwoolen mellem loft/tag.

Under nylig besigtigelse med sagkyndige kan vi konstatere, at flere dyr på denne måde er kravlet ind under taget og har rodet i rockwoolen, som også ses gravet ud flere steder rundt om annekset. Flere dyr kan konstateres liggende døde under taget, hvilket forklarer rådlugt om sommeren.

Fra garagesiden er der også fri adgang for dyr til ind under loft/tag.

Tilbud på udbedring: 22.525,00 kroner inkl. moms

...

6. Gavl mod øst – indhak med risiko for vandindtrængning

Flere tømrere, vi har forbi til at gennemgå annekset, påpeger, at der er tale om en bygningsfejl i træbeklædningen i gavlen mod øst, som medfører risiko for vandindtrængning, da regn ikke kan løbe væk fra indhak (se billede nedenfor).

Tømrer foreslår som letteste løsning, at der øverst på gavlen påsættes ny beklædning – en gavltrekan – som går ud over indhakk, så vand kan løbe væk.

Tilbud på udbedring: 8.050,00 kroner inkl. moms"

Af selskabets besigtigelsesnotat af 24/3 2022 fremgår bl.a.:

"Forhold 1

Sokkelpuds mangler.

Konstruktion/opbygning:

Garagebygning opført med træskelet og lodret træ beklædning med fer og not.

Randfundament og støbt terrændæk med smøregrov i garagedel.
Tagkonstruktion med 20 gr. gitterspær med B7 bølgeplader.
Dobbelt garageport mod nord, 2 stk. vinduer samt dobbelt terrassedør mod syd og 1 stk. vindue mod øst.
Bygningshalvdel mod øst er indrettet som isoleret anneks.
Gulvet er udført med kvadratiske laminat gulvfliser.
Ydervægge er indvendigt beklædt med hhv. gipsplader mod øst og syd og lodret bræddebeklædning mod nord.
Løfter udført med gipsplader opsat mellem spær og langsgående pyntelister.
Vinduer og dør er genbrug, og termorude i dør er datomærket 1999, foto 15.
Bygning er opført som garage/skur og der mangler færdiggørelse på mange områder.
Bygning vurderes udført som selvbyg inkl. spær, da der er anvendt forskellige sømplader, foto 69-76.
Indretning til anneks fremgår ikke af BBR.

Beskrivelse:

Over støbt randfundament er der afsluttet med sokkelsten, foto 96-97.
Hulrum i sokkelsten er udfyldt med beton, foto 5-7.
I garage er gulvet støbt op mod sokkelstenen, og der er ingen kuldebrosisolering.
I anneks er sokkelsten skjult bag opbygning med brædder og lægte, foto 10-11.
Der ses misfarvning på brædder, men samme type brædder ser anvendt på bræddevæg, og her ses også misfarvning, foto 100-109.

Konklusion:

Der er ikke udført sokkelpuds, men forholdet ses ikke at have medført skader.
En opbygning med udstøbte sokkelsten vurderes at kunne sidestilles med et støbt fundament, og den tillade ikke direkte vandgennemtrængning.

Alderen på det skadede:

Garagen er opført ca. 2004 jf. byggetilladelse, men er først færdigmeldt 2006.

Aktuelle skader:

Der er ingen skader.

Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader:

Der er ikke konstruktiv betydning.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Konstruktionen er sædvanlig for garage/skur, men færdiggørelse af bygningen mangler.

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Ja.

...

Forhold 2

Tagrende og nedløb mangler.

...

Beskrivelse:

På begge sider af bygningen er rendejern opsat, foto 16-17 og 120.

Der ses ingen tegn på fugtskader på facadebeklædningen.

Der mangler tagrender og nedløb.

Tagudhænget er ca. 40-50 cm, foto 2 og 12-13.

Konklusion:

Tagrende og nedløb mangler, men forholdet ses ikke at have medført skader.

Der er tale om et forhold, der har været synligt før huskøbet.

...

Aktuelle skader:

Ingen

Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader:

Ingen

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Ja, men færdiggørelse mangler.

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Ja.

...

Forhold 4

Fejl på loftkonstruktion over anneks.

...

Beskrivelse:

Der ses ved kip skimmel på loftet i andet spærfag fra øst, foto 26.

Der ses lidt nedbøjning på de øvrige loftplader, men disse ses umiddelbart også kun fastgjort langs spær og med de langslående lister, foto 18-25.

Spærhoved måles til 145 mm, foto 22.

På taget i område mangler tætning mellem tagplader og rydning, foto 53-54 og 56-57.

Tætning ses udført med plast udhængsklodser med ventilation, foto 42-44 og 52.

Der er lidt revnedannelse i rygningspladerne, foto 51-55.

Der er ved udhæng og gavle åbnet op under tagpladerne, fordi udhængsbrædderne mangler, og fugle og mus mm. kan trænge ind, foto 58-61.

Der ses tegn på aktivitet i isoleringen, og enkelte steder er der lidt kontakt mellem isolering og tagplader, foto 27-41.

Der er ikke loft og isolering over garagedelen, foto 54-69.

Konklusion:

Skimmel på loftpladerne tilskrives vandindtrængen ved rygning pga. manglende tætning, hvilket er anmærket i tilstandsrapporten.

Brug af plastudhængsklodser med ventilationen til rygning er ikke håndværksmæssigt korrekt, da regnvand vil kunne trænge ind under plastklodserne.

Det vurderes ikke, at ventilationsmulighederne over isolering er så begrænsede, at det er medvirkende årsager til skimmel.

Til gipsloft foreskrives forskalling pr. 30 cm, hvilket ikke vurderes udført, hvorfor loftet ikke er jævnt.

Der ses ikke tegn på at loftet er ved at falde ned.

Alderen på det skadede:

Der foreligger ikke oplysninger på hvornår skuret er indrettet til anneks, og det er ikke oplyst af sælger.

Alder vurderes derfor til ca. 12-15 år.

Aktuelle skader:

Tagrygning utæt, og fugtskader på loftplade.

Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader:

Indtrængende vand vil på sigt have konstruktiv betydning.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Konstruktionen er ikke sædvanlig.

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Ja, fugtskader og skimmel på loftplade vurderes dog opstået efter overtagelsen.

...

Forhold 5

Udhængsbrædder mangler.

...

Konklusion:

Udhængsbrædder samt vindskede mod øst mangler.

Forholdet medfører, fugle og andre smådyr har kunnet trænge ind over loftet i annekset.

Dette har medført skader på isolering, men det vurderes ikke at rummets brugbarhed er væsentligt forringet.

Der er tale om et forhold, der har været synligt før huskøbet.

...

Aktuelle skader:

Nedsat isoleringsværdi i loftet., se forhold 4.

Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader:

Ingen

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Ja, men færdiggørelse mangler.

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Ja.

...

Forhold 6.

Fejludført gavlvæg mod øst.

...

Beskrivelse:

På gavlvæg mod øst ses vandret bræt, der adskiller beklædning på gavltrekanter og gavl, foto 83.

Gavlbeklædningen er udført på vindpap, der er ca. 10 mm afstand mellem beklædning og det vandrette bræt, foto 89-93.

Beklædningen på gavltrekanter er ført helt ned til det vandrette bræt, foto 84.

Bagvedliggende opbygning kan ses ved gavl mod vest.

Det vandrette bræt dækker over samling mellem spærfod og toprem i facadeskelettet, foto 76-80.

Konklusion:

Afslutningen er ikke udført håndværksmæssigt korrekt, og regnvand vil kunne trænge ind bag beklædning og muligvis også ind bag vindspærre.

Forholdet ses dog ikke at have medført skader

...

Aktuelle skader:

Ingen

Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader:

Ingen

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Ja, men færdiggørelse mangler.

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Ja.

TILSTANDSRAPPORT:

...

Er anmeldte forhold 'klart forkert beskrevet i TR'?

Ja, forholdene er tidligere anmærket i rapporter fra hhv. 2006 og 2007, jf. mail fra forsikringstager.

Har anmeldte forhold været tydeligt for BS? (burde BS have set det?)

Ja, det er tidligere anmærket, og om ikke andet burde det være beskrevet, at bygningen mangler færdiggørelse.

Er der grundlag for regres?: JA/NEJ

Ja.

UDBEDRING**Beskrivelse af udbedring af det skadede:**

Der foreligger prissætning fra håndværker sammen med hans beskrivelse af forholdene.

1. Udførelse af sokkelpuds.
2. Montering af tagrende og nedløb.
4. Vurderes ikke at skulle behandles, da forholdet er anmærket og nedsat isolering forringer ikke brugbarhed.
5. Montering af underbrædder og vindskede.
6. Vandret bræt demonteres, og brædder på gavltrekanter løsnes nederste, så alu vandnæse kan skubbes op bag disse.

Vandret bræt genmonteres med alu vandnæse i bund, der går ud over gavlbrædderne.

Omkostningerne til det skadede:

1. Beløb: 6.975,00 kr. inkl. moms
2. Beløb: 11.300,00 kr. inkl. moms
5. Beløb: 22.525,00 kr. inkl. moms
6. Forventes ikke at overstige selvrisko.
Priser vurderes rimelige.

Beskrivelse af udbedring af evt. følgeskader:

Der er ingen følgeskader."

Af mail af 2/5 2022 fra klagerens bygningskonstruktør fremgår bl.a.:

"Nedtagning af eksisterende bræddevæg og isolering samt bortskaffelse. Ny isolering, forskalling til fibergips samt 1 lag fermacell fibergips = 13.125,00 excl moms (16.406,25 kr. incl)
Og så skal vi nok lukke hvis der er nogle åbenlyse huller hvor mår er kommet ind.

Skal hilse og sige fra tømrerne at isoleringen i loftet var fuld af døde pindsvin, fugle og andet godt – og masser af mår-lort."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvilke forhold er dækket?**3.1**

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

Ved 'skade' forstås brud, lækage, 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.

...

3.5

Dækningen er betinget af:

- at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

4. Undtagelser fra dækning

...

4.6

Ankenævnet for Forsikring

20.

98413

Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1.

...

4.11

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

Nævnet har fået forelagt fotos.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1976 med en kombineret anneks- og garagebygning fra 2006, som ikke er godkendt til beboelse. Klageren overtog ejendommen den 27/3 2021 og anmeldte den 3/3 2022 en række forhold ved anneks/garagebygningen.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 24/3 2022 fremgår det, at "Randfundament og støbt terrændæk med smøregrav i garagedel. Tagkonstruktion med 20 gr. gitterspær med B7 bølgeplader. Dobbelt garageport mod nord, 2 stk. vinduer samt dobbelt terrassedør mod syd og 1 stk. vindue mod øst. Bygningshalvdel mod øst er indrettet som isoleret anneks. Gulvet er udført med kvadratiske laminat gulvfliser. Ydervægge er indvendigt beklædt med hhv. gipsplader mod øst og syd og lodret brædebeklædning mod nord. Loftet udført med gipsplader opsat mellem spær og langsgående pyntelister. Vinduer og dør er genbrug, og termorude i dør er datomærket 1999, foto 15. Bygning er opført som garage/skur og der mangler færdiggørelse på mange områder. Bygning vurderes udført som selvbyg inkl. spær, da der er anvendt forskellige sømplader, foto 69-76. Indretning til anneks fremgår ikke af BBR".

Manglende sokkelpuds

Klageren har anført, at hans tømrer har oplyst, at der er risiko for fugtskader på grund af ikke udført sokkelpuds. Ligeledes har sagkyndige i to tidligere tilstandsrapporter konstateret, at der er nærliggende risiko for fugtopsugning. Klageren har fremlagt tilbud på udbedring af forholdet til 6.975 kr. inklusive moms.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at der ikke er tale om en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at da forholdet ikke har medført skadelig opfugtning af organiske materialer i nær forbindelse med soklen – herunder træbeklædning og fodlister – 15 år efter opførelsen af bygningen, er der ikke tale om nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 24/3 2022 fremgår det, at "Over støbt randfundament er der afsluttet med sokkelsten, foto 96-97. Hulrum i sokkelsten er udfyldt med beton, foto 5-7. I garage er gulvet støbt op mod sokkestenen, og der er ingen kuldebrosisolering. I anneks er sokkelsten skjult bag opbygning med brædder og lægte, foto 10-11. Der ses misfarvning på brædder, men samme type brædder se[s] anvendt på bræddevæg, og her ses også misfarvning, foto 100-109. **Konklusion:** Der er ikke udført sokkelpuds, men forholdet ses ikke at have medført skader. En opbygning med udstøbte sokkelsten vurderes at kunne sidestilles med et støbt fundament, og den tillade ikke direkte vandgennemtrængen. ... Konstruktionen er sædvanlig for garage/skur, men færdiggørelse af bygningen mangler".

Det fremgår af tidligere tilstandsrapport af 30/6 2006 punkt 1.2 (Sokkel) med karakteren K2, at "Der er ikke udført sokkelpuds. Note: Risiko for fugtopsugning i konstruktionen".

Af tidligere tilstandsrapport af 3/10 2007 punkt 1.2 (Sokkel) fremgår det med karakteren K1, at "Der er ikke udført sokkelpuds".

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved soklen, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er konstateret aktuelle skader på bygningen, der ikke er godkendt til beboelse, som følge af forholdet, og at selskabets konsulent har vurderet, at forholdet ikke har nogen konstruktiv betydning. Da konstruktionen har fungeret siden bygningens opførelse, finder nævnet, at der ikke er nærliggende risiko for fremtidige skader.

Det, som klageren i øvrigt har anført – herunder at forholdet har været anmærket i tidligere tilstandsrapporter – kan ikke føre til andet resultat. Nævnet bemærker, at de tidligere tilstandsrapporter er udarbejdet i henholdsvis 2006 og 2007 og derved umiddelbart efter opførelsen af ejendommen. Den vurdering, der er foretaget af ejendommen på daværende tidspunkt, vil derfor ikke være den samme som den vurdering, der foretages 15 år efter ejendommens opførelse.

Manglende tagrender

Klageren har anført, at de manglende tagrender burde have været noteret i den seneste og aktuelle tilstandsrapport, hvilket de også var i de to foregående tilstandsrapporter. Han har anført, at anneksset er blevet malet flere gange de seneste år, hvorfor det ikke er muligt at se skadelig opfugtning fra vand forårsaget af manglende tagrender. Klageren har fremlagt tilbud på udbedring af forholdet til 11.300 kr. inklusive moms.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at der ikke er nærliggende risiko for skade, da de manglende tagrender efter 15 år ikke har forårsaget skader på bygningen. Selskabet har anført, at der ingen krav er til udførelse af tagrender på en garagebygning i henhold til BR-S 98, som blot foreskriver i punkt 4.1.2, at konstruktioner skal udføres på en sådan måde, at regn, sne og andet overfladevand ikke medfører fugtskader og fugtgener.

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 24/3 2022, at "På begge sider af bygningen er rendejern opsat, foto 16-17 og 120. Der ses ingen tegn på fugtskader på facadebeklædningen. Der mangler tagrender og nedløb. Tagudhænget er ca. 40-50 cm, foto 2 og 12-13. **Konklusion:**

Ankenævnet for Forsikring

23.

98413

Tagrende og nedløb mangler, men forholdet ses ikke at have medført skader. Der er tale om et forhold, der har været synligt før huskøbet".

Af tidligere tilstandsrapport af 30/6 2006 punkt 8.6 (Tagrender/tagnedløb) fremgår det med karakteren K2, at "Tagrender var ikke monteret ved besigtigelsen".

Af tidligere tilstandsrapport af 3/10 2007 punkt 8.6 (Tagrender/tagnedløb) fremgår det med karakteren K3, at "Tagrender var ikke monteret ved besigtigelsen. Note: Risiko for opfugtning af bræddebeklædningen".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at de manglende tagrender på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er konstateret aktuelle skader på ejendommen, og da forholdet har eksisteret i 15 år, finder nævnet, at der heller ikke er nærliggende risiko for skade. Nævnet har herudover lagt vægt på, at forholdet er umiddelbart synligt.

Det, som klageren i øvrigt har anført – herunder at forholdet har været anmærket i tidligere tilstandsrapporter – kan ikke føre til andet resultat. Nævnet bemærker, at de tidligere tilstandsrapporter er udarbejdet i henholdsvis 2006 og 2007 og derved umiddelbart efter opførelsen af ejendommen. Den vurdering, der er foretaget af ejendommen på daværende tidspunkt, vil derfor ikke være den samme som den vurdering, der foretages 15 år efter ejendommens opførelse.

Gavlvæg mod øst

Klageren har anført, at der er risiko for vandindtrængning, da regn ikke kan løbe væk fra indhak. Han har anført, at forholdet ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Klageren har fremlagt tilbud på udbedring af forholdet til 8.050 kr. inklusive moms.

Selskabet har anført, at "DBF's interne klageafdeling har tilbudt klager en kulancemæssig dækning som et forsøg på at finde en mindelig løsning, og den klageansvarlige har tilbudt klager 10.000 kr. før fradrag af selvrisiko, hvilket er omtrent 2.000 kr. mere end klagers tømrer har opgjort udbedringen til i sit tilbud for udbedringen. Da der ikke er registreret skadelig opfugtning eller andre skader som følge af udførelsen af gavlbeklædningen 15 år efter opførelsen af bygningen, er der ikke grundlag for yderligere erstatning, og klager har ikke bevist, at beløbet er utilstrækkeligt til at udbedre forholdet".

Af selskabets besigtigelsesnotat af 24/3 2022 fremgår det, at "På gavlvæg mod øst ses vandret bræt, der adskiller beklædning på gavltrekant og gavl, foto 83. Gavlbeklædningen er udført på vindpap, der er ca. 10 mm afstand mellem beklædning og det vandrette bræt, foto 89-93. Beklædningen på gavltrekanter er ført helt ned til det vandrette bræt, foto 84. Bagvedliggende opbygning kan ses ved gavl mod vest. Det vandrette bræt dækker over samling mellem spærfod og toprem i facadeskelettet, foto 76-80. **Konklusion:** Afslutningen er ikke udført håndværksmæssigt korrekt, og regnvand vil kunne trænge ind bag beklædning og muligvis også ind bag vindspærre. Forholdet ses dog ikke at have medført skader".

Da selskabet har tilbudt klageren en kulancemæssig dækning på 10.000 kr. før fradrag af selvrisiko – hvilket er 1.950 kr. mere end det af klageren fremlagte tilbud på udbedring af forholdet til 8.050 kr. inklusive moms – kan nævnet ikke kritisere selskabets afgørelse.

Manglende udhængsbrædder

Klageren har anført, at det ikke er muligt, at "anvende annekset grundet rådlugt fra døde dyr, maddiker, der drypper ned fra loftet på varme dage, og skimmelsvamp (forhold, der er forårsaget af manglende udhængsbrædder, som medfører, at dyr uhindret kan kravle ind i mellemrummet mellem tag og loft og rode rundt i isoleringen). Der er ikke tale om et enkelt dyr – altså 'skadedyret', som DBF skriver. Som dokumenteret tidligere i dette dokument har tømrere kunnet konstatere, da de pillede ved loftet, at loftet er fyldt af døde dyr. Det er væsentligt at påpe-

ge, at det ikke er muligt at fjerne de døde dyr og udbedre skaderne på rockwool, der flere steder ligger i berøring med tagplader, uden at tage loftet ned, hvilket som nævnt kommer til at medføre en anseelig udgift". Han har anført, at "Selv om jeg klager over forhold 1, 2, 5 og 6, opfordrer jeg Ankenævnet for Forsikring til at have det med i sin helhedsvurdering, at forhold 5 har medført, at jeg står med et ubrugeligt rum og et loft, der skal udbedres, hvilket jævnfør tilbuddet kommer til at koste mig yderligere 48.268,75 kroner inklusiv moms – altså en uomgængelig udgift, hvis annekset skal kunne bruges, hvilket ligger ud over udgifterne til at udbedre forhold 1, 2, 5 og 6". Klageren har fremlagt tilbud på montering af udhængsbrædder til 22.525 kr. inklusive moms og på udbedring af loft inklusive dampspærre og ny isolering til kr. 48.268,75.

Selskabet har afvist dækning. Selskabet har anført, at "Der er tale om en sekundær bygning, som ikke kan sammenlignes med en boligenhed. Ødelagt isolering efter skadedyr i loftskonstruktionen er ikke forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt henset til, hvad bygningen er opført som", og at "Da der ikke er krav til sikring mod indtrængen af skadedyr i konstruktionen ved sekundære bygninger ud over rottesikring mod jorden, som specifikt fremgår af byggetilladelsen fremlagt som bilag E, er der efter DBF's opfattelse ikke tale om dækningsberettigende forhold. Ligeledes kan der efter nævnets egen praksis, herunder kendelse 96.565, ikke udledes, at den rodede og beskadigede isolering, den begrænsede skimmeldannelse på loftsplader samt lugtgenerne i rummet i sig selv kan anses for en dækningsberettigende skade".

Af selskabets besigtigelsesnotat af 24/3 2022 fremgår det vedrørende forhold 4 (Fejl på loftkonstruktion over annek), at "Der ses ved kip skimmel på loftet i andet spær-fag fra øst, foto 26. Der ses lidt nedbøjning på de øvrige loftplader, men disse ses umiddelbart også kun fastgjort langs spær og med de langslående lister, foto 18-25. Spærhoved måles til 145 mm, foto 22. På taget i område mangler tætning mellem tagplader og rygning, foto 53-54 og 56-57. Tætning ses udført med plast udhængsklodser med ventilation, foto 42-44 og 52. Der er lidt revnedannelse i rygningsspladerne, foto 51-55. Der er ved udhæng og gavle åbnet op under tagpladerne, fordi

udhængsbrædderne mangler, og fugle og mus mm. kan trænge ind, foto 58-61. Der ses tegn på aktivitet i isoleringen, og enkelte steder er der lidt kontakt mellem isolering og tagplader, foto 27-41. Der er ikke loft og isolering over garagedelen, foto 54-69. **Konklusion:** Skimmel på loftpladerne tilskrives vandindtrængen ved rygning pga. manglende tætning, hvilket er anmærket i tilstandsrapporten. Brug af plastudhængskloder med ventilationen til rygning er ikke håndværksmæssigt korrekt, da regnvand vil kunne trænge ind under plastklodserne. Det vurderes ikke, at ventilationsmulighederne over isolering er så begrænsede, at det er medvirkende årsager til skimmel. Til gipsloft foreskrives forskalling pr. 30 cm, hvilket ikke vurderes udført, hvorfor loftet ikke er jævnt. Der ses ikke tegn på at loftet er ved at falde ned".

Vedrørende forhold 5 (Udhængsbrædder mangler) fremgår det, at "Der mangler udhængsbrædder langs facader og i begge gavle, foto 58-61. Mod øst mangler også vindske, foto 83 og 98. **Konklusion:** Udhængsbrædder samt vindske mod øst mangler. Forholdet medfører, fugle og andre smådyr har kunnet trænge ind over loftet i annekset. Dette har medført skader på isolering, men det vurderes ikke, at rummets brugbarhed er væsentligt forringet. Der er tale om et forhold, der har været synligt før huskøbet".

Af mail af 2/5 2022 fra klagerens bygningskonstruktør fremgår det, at "Nedtagning af eksisterende bræddevæg og isolering samt bortskaffelse. Ny isolering, forskalling til fibergips samt 1 lag fermacell fibergips = 13.125,00 excl moms (16.406,25 kr. incl). Og så skal vi nok lukke hvis der er nogle åbenlyse huller hvor mår er kommet ind. Skal hilse og sige fra tømrerne at isoleringen i loftet var fuld af døde pindsvin, fugle og andet godt – og masser af mår-lort".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at manglende udhængsbrædder og vindske på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Ankenævnet for Forsikring

27.

98413

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at annekset/garagebygningen, som i tilstandsrapporten er benævnt "udhus/garage", udgør en fra beboelsen adskilt sekundær bygning, som ikke er godkendt til beboelse. Bygningen fremstår som selvbygget og ufærdig med bl.a. manglende sokkelpuds, tagrender, afdækninger og maling. Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at beskadiget isolering i vægge og på loft over anneks-delen udgør skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet anneksets brugbarhed som sekundær bygning, der ikke er godkendt til beboelse, ikke er nedsat væsentligt herved. Tilsvarende gør sig efter de foreliggende oplysninger gældende for de af klageren anmeldte lugtgener. Selskabets konsulent har på baggrund af sin besigtigelse ligeledes vurderet, at anneksets brugbarhed ikke er væsentligt forringet. Nævnet bemærker, at en skuffelse af klagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af annekset ikke kan føre til, at forholdet karakteriseres som en dækningsberettigende skade.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist at skimmeldannelse på loftspladerne er en følge af manglende udhængsbrædder.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabets konsulent har vurderet, at skimmel på loftpladerne kan tilskrives vandindtrængen ved rygning på grund af manglende tætning, hvilket er anmærket i tilstandsrapporten. Det er således i tilstandsrapportens punkt 10 med farven gul anført, at "Tætning mellem rygning og tagplader er faldet ud flere steder mod nord og syd". Det fremgår videre, at risikoen herved er, at "Vandindtrængning kan medføre skader på underliggende konstruktioner".

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Ankenævnet *for* Forsikring

28.

98413

Klagegebyret tilbagebetales, idet selskabet i forbindelse med sagens behandling for nævnet delvist har imødekommet klagerens krav.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

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

Peter Thønnings