

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 20. marts 2024 blev i sag nr. 99164:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 1/1 2023 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi beder Ankenævnet for Forsikring om at tage stilling til, om Fridas afslag og kun delvise dækning er berettiget eller om udbedringen af de anmeldte forhold enten er omfattet af basisdækning og/eller den udvidede dækning. Herudover ønsker vi udgift til uvildig byggesagkyndig dækket af Frida.

Skadesforholdet anmeldes 26.11.2021, men forud for det ligger der korrespondance med Frida helt tilbage fra 27/3 2018 (5 måneder efter overtagelse af ejendom) ifm. skade ..., hvor mistanke om fugtskade af underliggende konstruktion på opvarmet udestuen beskrives. Vi konstaterede vandskjolder i gulvet langs vinduer i udestuen men det blev telefonisk afvist, da der ikke er dækning for opstigende vand.

Fundamentet omkring udestuen er siden da blevet gravet frit og tørret op og der er etableret omfangsdræn og sokkel render. Der er dog stadig vandindtrængen under gulvbelægning, og det er først da vi i november 2021 fjerner lister og dele af gulvet ved et vindue i udestuen at vi kan konstatere, at vandet kommer ind mellem vinduesrammer og fundament (Se billede bilag A).

Ved besigtigelse i forbindelse med tilbudsgivning af Tømmerfirmaet ... beskrives skaden således: 'Vinduer i udestue er sat lige oven på betongulv kun med et lag murerpap imellem, og lig med sokkel kant på yderside. Dette har gjort at når det regner løber vandet lige ind under vinduespartier, der så gennem tiden er godt rådne i bundstykker. Vandet er så løbet videre ind under parket-

gulv inde i udestue. Hvor der mellem betongulv og parketgulv ikke er lagt nogen dampspærre. så regn vand og fugt er suget op i trægulv.' (Bilag B - Se i øvrigt billeder i Bilag C, D og E)
Taksator konstaterer desuden ved besigtigelse den 1. marts 2022 at bundkarme er hævet ca. 1 cm og afbrudt med PU-skum under bundkarme, men forholder sig tvivlende til hvorvidt skum er vandsugende. Dette er i direkte modstrid med alle andre faglige udtalelser vi har fået fra håndværkere og byggerådgiver (se bilag F side 12). En simpel søgning på PU-skum på internettet vil vise det samme – at PU-skum er vandsugende. Vi har selv betalt for en vurdering fra en uvildig byggesagkyndig og ift. vinduespartierne understøttes vi endnu engang i at vinduerne står direkte på skum oven på sokkel og ses med kraftig nedbrydning (Bilag F side 12)

Efter flere afvisninger fra Frida, anerkender Frida delvist at dække skaden, men dog kun udbedring af gulv i udestuen og at lister udskiftes (jvf. Tilbud 2 fra Tømrer – Bilag G) samt udskiftning af 1 vinduesfag (ud af 8 vinduer). Vi har gjort opmærksom på at tømrers tilbud ikke inkludere murerarbejde ift. at lave en skrå kant for korrekt vandafløb fremadrettet, hvilket vil nødvendiggøre opbrydning og reetablering af sokkel rende og fliser rundt om udestue (bilag H tilbud fra murer), men Frida har ikke forholdt sig til dette. Med den nuværende erstatningsopgørelse beroende udelukkende på tilbud 2 fra Tømmerfirmaet ... (bilag G) er det ikke fysisk muligt at lave en løsning der forhindrer yderligere vandindtrængen. Med den løsning skal vi bibeholde vinduer med vandsugende skum der kun gør skaden endnu værre dag for dag.

Ift. tagkonstruktion på udestuen (Se billeder i Bilag I side 1-2) så er konstruktionen ikke lavet med korrekt fald (bør være 1:40 men er kun 1:100) og strøer er sat direkte på tagdugen så vandet op-hober sig på tagfladen. Herudover er tagdugen ikke ført helt ud til tagrenden, hvorfor vandet løber ned at udestuens materialer – træværk og vinduer – hvilket kun gør problemet med vand under vinduespartierne større (se venligst side 7, 8 og 9 i Bilag F). Frida afviser med begrundelsen, at der ikke er tale om nærliggende risiko for skade jf. forsikrings vilkårenes pkt. 4A og B. Dette til trods for byggerådgivers rapport netop påpeger at vandet fra taget løber ned af facaden og ikke i tagrenden og derfor lige ned til den allerede konstaterede byggefejl hvor vandet løber under vinduerne.

Taget på udestue er i øvrigt udført som en balkon/tagterrasse hvilket der ikke er givet tilladelse til af ... Kommune (svar fra ... Kommune i bilag J)

...

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi mener at Frida bør dække udbedring af udestuen jf. udbedringsbeskrivelserne i tilbud 1 fra Tømmerfirmaet ... (bilag B) og tilbud fra [mureren] (Bilag H). Herudover dækning af udbedring af tagkonstruktionen. Vi mener os dækket af Basis ejerskifteforsikring jf. forsikringsbetingelserne pkt. 4. stk. A, B og C

Med en oplevelse af at vi får afvist stort set alle sager per automatik hos Frida, og taksator konsekvent har en anden mening end de håndværkere vi har rådført os hos, har vi følt os nødsaget til at søge uvildig rådgivning ift. denne sag. Vi ønsker at Frida dækker vores udgift på 4000,- DKK (Bilag K) til uvildig byggesagkyndig jvf. forsikringsbetingelserne Pkt. 4. stk. G."

Selskabet har den 21/2 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagsfremstilling

Klager købte ejendommen beliggende på ... opført i 1940 med overtagelsesdato den 1. november 2017. I forbindelse med handlen var der oprindeligt tegnet en udvidet 5-årig ejerskifteforsikring hos Qudos Insurance A/S, som efterfølgende gik konkurs. Der var herefter af klager tegnet en restperiodeforsikring hos Domus Forsikring v/Frida Forsikring Agentur A/S med vilkårene RE100, som vi har vedlagt som bilag 1 til denne besvarelse inkl. policen.

Der er ikke tale om relevante anmærkninger i tilstandsrapporten vedr. det anmeldte forhold, som derfor ikke er vedlagt høringsvaret.

I det følgende følger vores kommentarer til de enkelte klager:

1. Skade ... – Fugt i udestue

Klager anmeldte den 7. november 2021 følgende:

En lang periode med fugtproblemer i udestuen. vand/fugt i og under gulv. Vandet kommer fra terrasse/balkon over udestuen. Der etableret omfangsdræn/sokkelrender + afdræning af område. Vandet kommer oppefra!!! I har alle dokumenter vedr. køb af ejendom.

Den 28. februar 2022 fremsendte klager en tegning vedr. indtrængende vand i udestuen (bilag 2) samt billeder (bilag 3).

Taksator fra Frida Forsikring besigtigede efterfølgende adressen den 2. marts 2022. Der blev i den forbindelse ikke udarbejdet en taksatorrapport. Skærmpoint med oplysninger om besigtigelsen fremlægges i stedet som bilag 4, 5 og 6.

Efterfølgende fulgte en korrespondance mellem klager og skadeafdelingen, hvorefter Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling den 22. juni 2022 dækkede følgende (klagers bilag M):

Listerne ved alle vinduespartierne fjernes og der afskæres i sokkelpuds skråt udefter og så læges der en zinkløskant ind og så fuges der korrekt ovenover. Herefter monteres vinduerne på ny. Af erstatningen foretager vi afskrivning jf. levetidstabellernes i vilkårenes pkt. 19.

I samme afgørelse meddelte vi følgende:

Taksatoren oplyser, at han ikke kunne konstatere skader på gulvkarme, som i øvrigt er hævet ca. 1 cm over gulvet afbrudt med skumfugning, hvilket derfor ikke er dækket af forsikringen. Såfremt håndværkeren i forbindelse med udbedringen dækket af forsikringen opdager råd i bundkarmene, er håndværkeren velkommen til at sende billeder eller video af det anmeldte forhold ind til os, hvorefter vi vil tage stilling til, om vi kan tilbyde yderligere dækning eller der evt. er behov for en genbesigtigelse.

Klager vendte herefter tilbage den 6. juli 2022 med en indsigelse over afgørelsen (bilag 7), hvor der blev vedlagt et nyt tilbud (bilag 8) samt fotos af et enkelt sted med råd i bundkarmen (bilag 9).

Efter genbesigtigelse taksator fra Frida Forsikring den 23. august 2022 vendte taksatoren tilbage med en intern beskrivelse til skadebehandleren (bilag 10).

På baggrund af taksatorens oplysninger om besigtigelsen, vendte vi tilbage den 6. september 2022 og oplyste bl.a., at vi kunne meddele dækning til udbedring af råd i bundpartiet af et enkelt vinduesparti. Men da klager ikke i forbindelse med genbesigtigelsen accepterede at fjerne lister fra øvrige vinduespartier og det derfor ikke i forbindelse med besigtigelsen kunne konstateres, om

der var tale om råd under øvrige vinduespartier, kunne vi ikke tilbyde yderligere dækning (bilag 11).

Vi fremsendte samme dato en erstatningsopgørelse inkl. et tilbud om en kontanterstatning (bilag 12) med henvisning til det af klageren indhentet tilbud (bilag 8).

Klager fremsendte herefter en indsigelse på afgørelsen (bilag 13), hvorefter Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling fastholdt afgørelsen (bilag 14).

Fridas opfattelse af sagen

1.1 Murerarbejde

Klager gør i sit høringsindlæg bl.a. gældende, at 'Vi har gjort opmærksom på at tømrers tilbud ikke inkludere murerarbejde ift. at lave en skrå kant for korrekt vandafløb fremadrettet, hvilket vil nødvendiggøre opbrydning og reetablering af sokkel rende og fliser rundt om udestue (bilag H tilbud fra murer)'.

Efter gennemgang af alle sagens akter kan vi bekræfte, at forsikringen dækker omfanget beskrevet i tilbud nr. ... (klagers bilag H).

1.2 Råd i bundstykke samt skum

Klager bemærker i sit høringsindlæg følgende:

'Taksator konstaterer desuden ved besigtigelse den 1. marts 2022 at bundkarme er hævet ca. 1 cm og afbrudt med PU-skum under bundkarme, men forholder sig tvivlende til hvorvidt skum er vandsugende. Dette er i direkte modstrid med alle andre faglige udtalelser vi har fået fra håndværkere og byggerådgiver (se bilag F side 12). En simpel søgning på PU-skum på internettet vil vise det samme – at PU-skum er vandsugende. Vi har selv betalt for en vurdering fra en uvildig byggesagkyndig og ift. vinduespartierne understøttes vi endnu engang i at vinduerne står direkte på skum oven på sokkel og ses med kraftig nedbrydning (Bilag F side 12)'.

I forbindelse med genbesigtigelse af taksator den 23. august 2023 meddelte taksatoren bl.a. følgende:

Ved min besigtigelse den 23. august 2022 fik jeg forevist en rådskadet bundkarm i vinduesparti th. for adgangsdøren til Havestuen. Den er tv for nedløb. Kunden ville ikke fjerne lister på de øvrige bundkarmen udvendigt for verificering af yderligere rådskaade.

Jeg fik nogle prøver med hjem af fugeskummet og har lavet en vandprøve og fugeskum er ikke vandsugende.

Vi skal bemærke, at klager efter almindelige forsikringsretlige grundprincipper har bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade. Hertil fremgår af FAL § 39, at forsikringselskabet er, selv om andet er aftalt, ikke forpligtet til at udrede større erstatning end, hvad der kræves til den lidte skades dækning.

Når klager alene har dokumenteret, at der er tale om en rådskadet bundkarm under et enkelt parti og taksatoren i forbindelse med en konkret undersøgelse har fundet frem til, at fugeskummet ikke er vandsugende, fastholder vi, at vi ikke kan tilbyde yderligere dækning, end vi allerede har meddelt dækning til.

2. Taget på udestuen

2.1 Basisdækningen

Klager gør i sit høringsindlæg gældende, at tagkonstruktionen ikke er lavet med korrekt fald på udestuen, strøer er sat direkte på tagdugen, så vandet ophober sig på tagfladen. Hertil er tagdugen ikke ført ud til tagrenden.

Klagers rådgiver har i forbindelse med sin byggetekniske gennemgang den 25. oktober 2022 (Klagers bilag F) bemærket følgende:

Tagkonstruktion over udestue er ikke udført med korrekt fald opbygning på 1:40 som kravet siger. Dette betyder at vand på taget ikke afledes korrekt og det løber langsommere ud i tagrenden. Konstruktionen bør ændres så dette opfyldes. Fald måles til 20 mm på 2 m hvilket svare til 1:100

Tag dug når ikke ud i tagrenden, Dette betyder at vandet ikke bliver afledt korrekt ud i tagrenden. Dette bør udbedres da vandet som løber ved siden af randen løber ned af facaderne og dette medfører nedsat levetid på disse materialer.

Strøer ligger direkte på tagduen. Strøer vil i dette tilfælde blive nedbrudt hurtigt da, de altid vil være opfugtede. Strøer bør altid være opklodset så vandet fra tagduen kan løbe under.

Det fremgår af vilkårenes pkt. 4A, at forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Hertil fremgår det af pkt. 4B i vilkårene, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygnings-skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygnin-gernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ejendommen er opført i 1940 og der er siden overtagelsen den 1. november 2017 ikke sket nogen former for skader, som følge af måden taget på udestuen er opført på. Vi finder derfor ikke, at der er nærliggende risiko for skade.

Sammenholdt med, at der er tale om en sekundær bygning, som ikke er godkendt til beboelse, finder vi ikke, at de anmeldte forhold ved taget på udestuen, nedsætter bygningens værdi væsentligt i forhold til tilsvarende bygningen af samme alder og konstruktion og vi fastholder derfor, at de anmeldte forhold, ikke på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade i ejerskifteforsikrin-gens forstand jf. vilkårenes pkt. 4A og B.

2.2 Lovlighed taget, udestuen samt terrassen

Klager har i sit høringsindlæg også gjort gældende, at forholdene vedr. hældningen af taget over udestuen mv., hvilket er beskrevet ovenfor i pkt. 2.1, bør være dækket af den udvidede dækning.

I den forbindelse har klager har den 3. august 2022 modtaget svar fra ... Kommune vedr. lovligheden af terrassen ovenpå udestuen og den 4. august 2022 rettede klager henvendelse til Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling vedr. lovligheden af udestuen samt den ovenliggende terrasse.

Den 18. august 2022 vendte vi tilbage med hensyn til bl.a. lovligheden af terrassen og afviste, at forholdet er dækket af den udvidede dækning. Korrespondancen forbundet hermed fremlægges som bilag 15.

Vi skal bemærke, at følgende fremgår af vilkårenes pkt. 21A:

Ulovlige bygningsindretninger i beboelsen

Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning.

Det er en betingelse for dækning, at du giver FRIDA fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne, og at dispensationen ikke kan opnås.

Klager har efter almindelige forsikringsretlige grundprincipper bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Det er vores opfattelse, at klager ikke har løftet bevisbyrden for, at taghældningen mv. beskrevet ovenfor i pkt. 2.1 udgør ulovlige bygningsindretninger.

Hertil skal vi bemærke, at uanset om klager havde fremlagt bevis herom, dækker den udvidede forsikring alene ulovlige bygningsindretninger i selve beboelsen.

Når udestuen ikke er godkendt til beboelsen, dækker den udvidede dækning heller ikke af den grund de anmeldte forhold ved udestuen jf. vilkårenes pkt. 21A.

Sagkyndig bistand

Det fremgår af vilkårenes pkt. 4G, at forsikringen dækker rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold. Dækningen forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringsselskabet. Udgifterne dækkes ud over forsikringssummen.

Klager gør gældende, at forsikringen bør dække 4.000 kroner jf. faktura ... (klagers bilag K).

Vi går i den forbindelse ud fra, at det er rapport 2 (klagers bilag F), som klager ønsker dækket af forsikringen.

Rapporten har ikke medvirket til yderligere dækning, end vi allerede har meddelt dækning til og vi finder ikke, at sagsøgers udgifter til sagkyndig bistand har været nødvendige eller rimelige. Omkostningerne er derfor ikke dækket af forsikringen.

Vi fastholder vores afgørelse

Bortset fra, at vi dækker tilbud ... (klagers bilag H), fastholder vi vores tidligere afgørelser.

Klagerens krav bør derfor afvises af de anførte grunde."

Klageren har i brev af 25/3 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har den 20-03-2023 skrevet til Fridas kvalitetsafdeling med forslag til forlig i denne sag, hvilket Frida har afvist (vedhæftet som bilag R)

1. Vinduer i Udestue

Frida skriver i deres høringsvar punkt 1.2 Råd i bundstykke samt skum:

At taksator 'med en konkret undersøgelse har fundet frem til, at fugeskummet ikke er vandsugende'.

Ved taksatorbesøg på ejendommen, beder taksator om en prøve af det udtaget skum under vinduesparti. Taksator udtaler, at han vil tage skummet med hjem, lægge det i en spand med vand. Hvis skummet flyder efter 24 timer. Er skummet ikke vandsugende!

Hvis denne metode dækker over 'konkret undersøgelse', vil vi på det kraftigste protestere over fremgangsmåden og ikke mindst konklusionen, da det på ingen måde understøtter evidensbaseret praksis.

Vi har lavet vores egen test, efter samme fremgangsmåde. Den viser at skummet i særdeleshed suger vand. Efter 24 timer var vægtforøgelsen på 34% (se bilag S).

Vi mener hermed at have løftet bevisbyrden for, at skum er vandsugende med rådskader til følge i bundkarmene udestue.

Hvis anden 'Konkret undersøgelse' er anvendt ønsker vi dokumentation herfor.

Vi har efter afslag på forlig den 20-03-2023, fjernet vandskadet trægulv i udestuen samt lister udendørs. Her kunne vi konstatere at alle 6 vindues bundkarme har lidt skade, som følge af vandindtrængen (se billedokumentation i bilag T)

Vi mener hermed at have bevist rådskadede bundkarme og at udskiftning af alle disse vinduer bør være dækket af basisdækningen.

2. Tag på udestue

Frida skriver i deres høringsvar punkt 2.1 vedr. Basisdækningen:

Ejendommen er opført i 1940 og der er siden overtagelsen den 1. november 2017 ikke sket nogen former for skader, som følge af måden taget på udestuen er opført på. Vi finder derfor ikke, at der er nærliggende risiko for skade. Sammenholdt med, at der er tale om en sekundær bygning, som ikke er godkendt til beboelse, finder vi ikke, at de anmeldte forhold ved taget på udestuen, ned sætter bygningens værdi væsentligt i forhold til tilsvarende bygningen af samme alder og konstruktion og vi fastholder derfor, at de anmeldte forhold, ikke på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 4A og B.

Dette er ikke korrekt. Udestuen er fra 1997 og er bygget på den del af huset der er opført i 1940. Men det er ikke hovedhusets tilstand der problemet her. Det er selve udestuens tagkonstruktion der er problemet. Tagdugen er flere steder ikke ført helt ud til tagrenden, så regnvand løber ned af udestuens facade og ikke i tagrende. (se venligst billeder i Bilag U). Så det er ikke korrekt at der 'ikke sket nogen former for skader, som følge af måden taget på udestuen er opført på'.

Hertil skal vi bemærke at vi køber huset i 2017 med dokumentation for at den opvarmede udestue med Thermo vinduer, 200 mm loftisolering og Trip trap merbau stavparket gulv, er en del af beboelsen. Dels med den vedhæftede boligpræsentation (bilag I) hvor det er tydeligt at der er en radiator og let inderdør mellem udestue og hus. Herudover vedhæftede BBR meddelelse fra 25 september 2017 (Bilag V) hvor tegning over beboelsen inkluderer udestuen som en del af beboelsen.

Vi mener os dækket af pkt. 4. A og B i forsikringsbetingelserne da der ikke er tale om sekundære bygninger. Det manglende fald og utilstrækkelig tagdug nedsætter bygningens værdi væsentligt, da det er en medvirkende faktor til at rådskaderne i bundkarmen er som de er. Der er derfor tale om fysiske forhold ved taget der har medvirket til ødelæggelse der har nedsat bygningens værdi og brugbarhed.

Frida skriver i deres punkt 2.2 vedr. Udvidet dækning:

Det er vores opfattelse, at klager ikke har løftet bevisbyrden for, at taghældningen mv. beskrevet ovenfor i pkt. 2.1 udgør ulovlige bygningsindretninger. Hertil skal vi bemærke, at uanset om klager havde fremlagt bevis herom, dækker den udvidede forsikring alene ulovlige bygningsindretninger i selve beboelsen. Når udestuen ikke er godkendt til beboelsen, dækker den udvidede dækning heller ikke af den grund de anmeldte forhold ved udestuen jf. vilkårenes pkt. 21A.

Som vi har redegjort for ovenfor mener vi at udestuen udgør en del af beboelsen. Det er først i august 2022 ifm. denne sag hvor vi forespørger ... Kommune omkring lovlighed af udestuen, at vi bliver bekendt med der ikke foreligger de rette tilladelser til opvarmet udestue og etablering af balkon.

Vi mener at vi med rapport fra byggesagkyndig (bilag F) samt dokumentation ifa. billeder har løftet bevisbyrden for at der er tale om ulovlig bygningsindretning. Iflg. Den byggetilladelse der er givet til udestuen er det bygningsreglementet for småhuse af 1985 der er krydset af (Bilag X – side 10). *Punkt 4.5 i nævnte*

bygningsreglement tilskriver:

4.5 Tage

4.5.1 Tage skal have en sådan hældning, at regn og smeltevand fra sne på forsvarlig måde kan løbe af.

Ingen tagflade må udføres med en hældning mindre end 1: 40.

Iflg vores rapport fra byggesagkyndig er faldet kun 1:100 – hvilket også er dokumenteret med bilde (Bilag F side 7).

3. Yderligere forhold konstateret 21-03-2023

Revnet og sunket betondække.

Ifm. dokumentationen omkring råd i vinduer – beskrevet under punkt 1 – har vi måtte fjerne yderligere vandskadede trægulv langs med vinduerne. Vi kan konstatere at betondækket er revnet og sunket (se billeder i bilag Y). Dækket er sunket mod syd og øst. Vi mener os dækket af pkt. 4. A og B i forsikringsbetingelserne ift. udbedring af dette.

Konstruktion af taget:

Bygherre ansøgte i 1997 om opførelse af udestue med balkon. Der meddeles i første omgang afslag, da spær dimensionen ikke er tilstrækkelig til balkon (se bilag X side 12 og side 10).

Ny ansøgning fremsendes af bygherre med tilrettet spær dimensionen til 50 x 200 mm og spær afstand på 600 mm. (se bilag X side 9).

Herfra findes ikke mere korrespondance vedr. balkon, hvilket er i overensstemmelse med svar fra ... kommune (se Bilag J)

Ifm. demontering af ulovlige halogenlamper ('stjernehimel' ca. 25 halogenlamper) i loftet i udestuen er gipsloftet demonteret. Her kan konstateres:

- Underdimensioneret spær 40 x 190 mm med spær afstand på 85 cm.
- Utilstrækkelig og underdimensioneret fæstning til husmur.
- 2 fæstninger er lavet i 1. skifte over henholdsvis vindueshul og dør hul, hvor der er udløst sættereve. (Bilag Z)
- Manglende ventilation mellem loftplade og isolering.

Der er udført fugtmålinger i underkonstruktionen (bilag Æ)

Nu giver det mening hvorfor gipsstukken af egen vilje, har valgt at falde på gulvet.

Den udførte konstruktion er underdimensioneret og samlingen er fejludført, da den ikke er i stand til at optage det nødvendige moment.

Fugtphobning i trækonstruktionen i udestuens loft kan kun komme oppefra, hvilket yderligere bekræfter mangelfuld og fejlbehæftet etablering af tag dugs fald og afløb til tagrende med nedbrud til følge.

Vi mener os dækket af pkt. 4. A og B i forsikringsbetingelserne ift. udbedring af dette.

4. Sagkyndig Bistand

Vi fastholder og finder det rimeligt at Frida betaler for den uvildige rådgivning vi har fået, da alle faglige udsagn fra de håndværkere der har givet tilbud til denne sag konsekvent er blevet modsagt af taksator. Vi har ingen byggeteknisk viden og har derfor fundet det nødvendigt at søge uvildig rådgivning for at få dokumenteret hvad der op eller ned."

Selskabet har i brev af 28/4 2023 til nævnet bl.a. anført:

"1. Vindue i udestue

Taksator fastholder, at skummet ikke var vandsugende ved en konkret undersøgelse.

Såfremt klager ved en nærmere undersøgelse mod vores forventning måtte nå frem til, at skummet er sugende, har brugen af skummet ikke givet anledning til andre alvorlige skader, end vi allerede har meddelt dækning til.

Klager har nu fremsendt billeder af vinduespartiet i form af bilag T. Forsikringen dækker også rådgangreb i vindueselementet beskrevet [som nr. 2] i form af en lokal reparation.

2. Tag på udestue

Klager gør gældende, at udestuen på tidspunktet for overtagelsen var godkendt som beboelse.

Klager har efter almindelige forsikringsretlige grundprincipper bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Vi finder ikke, at klager har dokumenteret, at udestuen var godkendt til beboelse og har derfor ikke yderligere kommentere til klagers høringsindlæg vedr. dette punkt.

3. yderligere forhold konstateret dem 21. marts 2023

3.1 Revnet og sunket betondæk

Klager har i bilag Y fremvist revner i fundamentet i udestuen, som ikke tidligere har været anmeldt til forsikringen og som klager nu ønsker at forsikringen dækker.

Vi skal bemærke, at det fremgår af policen, at forsikringen er ophørt den 1. november 2022 (bilag 1).

Følgende fremgår af vilkårenes pkt. 6:

Forsikringen skal være anmeldt og anmeldt til FRIDA i forsikringstiden, der regnes fra d. 21-06-2019 til udløb.

Da revnerne først er anmeldt efter udløbet af forsikringen, er det anmeldte ikke dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 6.

Hertil er billederne fremvist til taksatoren. Taksatoren oplyser, at der alene er tale om almindeligt forekommende revner, som ikke er usædvanlige, når der er tale om en udestue, som ikke er godkendt til beboelse.

Da revnerne ikke befinder sig i selve beboelsen, men derimod i en sekundær bygning, finder vi ikke, at det anmeldte forhold udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand på overtagelsestidspunktet og er derfor ikke dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 4A og B.

Ankenævnspraksis

I kendelsen 97942 (bilag 16) havde klageren anmeldt, at der var tale om sætningsrevner i en sekundær bygning.

Ankenævnet fandt på trods af, at der var konstateret mange sætningsrevner i bygningen, at klageren ikke havde bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved garage/udhusbygningen, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade.

Nævnet lagde i forbindelse bl.a. vægt på, at der ligesom i denne verserende sag ved nævnet, var en ældre, sekundær bygning, der ikke var godkendt til beboelse og at der ikke umiddelbart var be-

skrevet forhold, der påvirkede bygningens brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand

Set i forhold til, at klager i denne verserende sag ved nævnet også har anmeldt revner i en sekundær bygning, finder vi kendelsen som værende sammenlignelig.

3.2 Konstruktion af taget

Der er ligesom punktet 3.1 tale om et nyt forhold, som ikke tidligere er anmeldt til forsikringen.

Vi kan derfor ikke tilbyde dækning til det anmeldte forhold jf. vilkårenes pkt. 6.

Vi skal bemærke, at vi ikke har taget stilling til dækning i øvrigt jf. vilkårene for forsikringen ved denne besvarelse.

4. Sagkyndig bistand

Vi skal i det hele henvise til vores besvarelse fra den 21. februar 2023.

5. Fuldmagt

Sagsøger har fremsendt fuldmagt til, at vi kan 'søge om dispensation hos ... Kommune ift. ulovligt byggeri'.

Vi finder det ikke relevant at kontakte ... kommune for at søge om dispensation bl.a. pga. vi ikke har meddelt dækning til ulovlige bygningsindretninger over den udvidede dækning."

Klageren har i brev af 15/11 2023 til nævnet bl.a. anført:

"1. Vindue

Vi antager at Frida med deres rettelse til 2. høringssvar med sætningen '*Forsikringen dækker også rådgangreb i vindueselementet beskrevet som nr. 2 i form af en lokal reparation*' henviser til deres eget første høringssvar punkt 1.2 og nu anerkender at samtlige bundkarme er rådskadet og heraf dækningsberettiget.

Ift. det vandsugende skum finder vi stadig at det er tvivlsom bevisførelse når Frida blot henviser til *konkrete undersøgelser* foretaget af Taksator, uden at komme det nærmere hvad de konkrete undersøgelser indebærer. Vi har i så fald også lavet en konkret undersøgelse der viser at vi kan presse vand ud af skum-prøven (bilag S). På den forliggende grundlag finder vi det kun rimeligt at Frida fremlægger dokumentation for deres konkrete undersøgelse.

2. Tag på udestue

Vi mener at vi i vores første høringssvar har redegjort for at udestuen er en del af beboelsen.

Frida vælger at benævne udestuen som en sekundær bygning i modstrid til definitionen i Bygningsreglementet af 2018 i '*Vejledning om opførelse af sekundær bebyggelse med et samlet areal på højst 50 m²*' punkt 1.0: *Ved sekundær bebyggelse forstås garager, carporte, udhuse, drivhuse, orangerier, overdækkede terrasser og lignende bygninger. Herudover beskrives det at 'Sekundær bebyggelse må ikke anvendes til beboelse, dvs. til længerevarende ophold.'* Der er i vores tilfælde ikke tale om en sekundær bygning jf. definitionen ovenfor, da der er tale om en tilbygning beregnet til personophold der ydermere er en del af beboelsen.

3.1 Revnet og sunket betondæk

Frida henviser til en afgørelse fra ankenævnet der vedrører en garage/skur fra 1963 som er en sekundær bygning.

I kendelsen står: *Nævnet har blandt andet lagt vægt på at der er tale om en ældre, sekundær bygning, der ikke er godkendt til beboelse og at der ikke umiddelbart er beskrevet forhold, der påvirker bygningens brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Nævnet har også lagt vægt på, at revnerne i garagegulvet er nævnt i tilstandsrapporten med karakteren K1.*

Vi henviser til definitionen af sekundære bygninger ovenfor fra Bygningsreglementet samt det faktum at der er tale om en væsentlig ældre bygning, og mener derfor ikke at kendelsen 97942 er sammenlignelig.

Ift. vores sag finder vi det betænkeligt at: *Taksatoren oplyser, at der alene er tale om almindeligt forekommende revner, som ikke er usædvanlige, når der er tale om en udestue, som ikke er godkendt til beboelse.*

En godkendelse til beboelse i sig selv er vel ikke grundlag for om en bygning er udført korrekt eller ej. I dette tilfælde er argumentet; at fordi det ikke er godkendt til beboelse vil der være revner i fundamentet, men hvis der var godkendelse, burde dette ikke forekomme.

Det gælder for alle bygninger at de skal overholde gældende bygningsreglement. Det er bygningsreglementet for småhuse af 1985 der er givet byggetilladelse ud fra, som tilskrives:

4.1.2 Konstruktioner skal udføres på en sådan måde, at regn og sne samt overfladevand, grundvand, jordfugt og luftfugtighed ikke medfører fugtskader og fugtgener.

4.1.4 Fundering skal ske til frosthfri dybde og bæredygtig bund eller på anden måde, så der ikke opstår skader som følge af bevægelser i jordbunden.

3.2 Konstruktion af Taget

Med henvisning til Bilag J, hvor vi har forespurgt ... Kommune til lovligheden af tagterrassen på udestuen i august 2022, og vi har fået oplyst at der ikke foreligger nogen tilladelse til at bruge taget til tagterrasse, har vi den 2. april 2023 ansøgt ... Kommune om lovliggørelse. Den 29. september 2023 har vi modtaget en lovliggørende byggetilladelse, der forudsætter overholdelse af Bygningsreglement 2018 (Bilag Å).

Som vi har redegjort for i vores første høringsvar, ansøger bygherre i 1997 om balkon/tagterrasse på udestuen, men afvises da spær dimensionerne ikke er tilstrækkelige. Bygherre fremsender ny ansøgning med tilrettede dimensioner (spær på 50*200 mm afstand mellem spær 600 mm), men realiteten er at bygherre ikke har overholdt dette, da de faktiske forhold er spær på 40*190 mm og afstand mellem spær 850 mm som derfor ikke overholder de betingelser hvorunder byggetilladelsen er givet i 1997. Dvs. at konstruktionen end ikke overholder Bygningsreglement for småhuse

af 1985. Vi mener os derfor dækket af den udvidede dækning pkt. A vedr. ulovlige bygningsindretninger ift. udbedring af dette.

Frida anfægter at både forholdet omkring det revnede og sunket beton-dæk og konstruktion af taget anmeldes efter forsikringens ophør. Forholdene der er konstateret, har relation til den verserende sag som endnu ikke er afsluttet, og er direkte følgevirkninger af den fejlagtige konstruktion af udestuen. Vi kan først konstatere disse forhold ifm. bevisførelse til denne verserende sag. Hertil har konstateringen af fugtophobning i trækonstruktionen i udestuens loft direkte relation til mangelfuld og fejlbehæftet etablering af tag-dug.

Det skal yderligere påpeges at Frida har haft en helt uacceptable lang sagsbehandlingstid fra skaden blev anmeldt den 26. november 2021.

På Fridas hjemmeside bekendtgøres at man skal forvente 14 dages svartid. Nedenfor en oversigt over faktisk svar-tid fra både os (grøn) og Frida (orange). Hvis FRIDA havde overholdt egne frister havde sagsforløbet nedenfor ikke været 53 uger, men på 27 uger med sidste afslag fra Frida i juni 2022 - 5 måneder før ophør af vores ejerskifteforsikring.

Vi mener ikke det er rimeligt at det skal komme os til last at Frida ikke overholder egne tidsfrister og finder det utilstedeligt at Frida har trukket sagen unødigt i langdrag.

Dato		tid for svar
26. november 2021	Skade anmeldes af os	
18. januar 2022	Frida ønsker yderligere oplysninger	7½ uge
13+28 februar 2022	Vi fremsender ønskede oplysninger	3½-5½ uge
2. marts 2022	Taksator er på besigtigelse	
21. marts 2022	Frida sender første afslag	2½ uge
21. marts 2022	Vi sender mail med indsigelse til afslaget	0 dage
4. maj 2022	Vi sender rykker for svar - Vi har telefonisk rykket for svar den 26. april 2022 og igen den 9. maj 2022.	
10. maj 2022	Vi fremsender klage til Klageafdelingen hos Frida over den lange sagsbehandling.	
19. maj 2022	Frida sender svar på indsigelse og fastholder afslag	8½ uge
28. maj 2022	Vi sender klage over afslag til Fridas Klage- og Kvalitetsafdeling	9 dage
13. juni 2022	Vi sender rykker for svar	
21. juni 2022	Vi sender 2. rykker for svar	
22. juni 2022	Fridas Klage- og Kvalitetsafdeling sender svar	3½ uge
5. juli 2022	Vi fremsender nyt tilbud fra tømrer og indsigelser	2 uger
11. juli 2022	Frida skriver at vi kan forvente svar i uge 30	
4. august 2022	Vi fremsender rykker for svar - vi er i slut uge 31	
16. august 2022	Vi fremsender rykker for svar - vi er i uge 33	
18. august 2022	Fridas Klage- og Kvalitetsafdeling sender svar. Ønsker yderligere besigtigelse af Taksator - og sender sagen tilbage til skadesafdelingen	6 uger

Ankenævnet for Forsikring

14.

99164

23. august 2022	2. besigtigelse fra Taksator	
6. september 2022	Frida Skadesafd. sender afgørelse efter 2. besigtigelse	2 uger
2. oktober 2022	Vi sender afslag på erstatningsopgørelse samt indsigelser (vi afholder 3 ugers ferie i perioden)	4 uger
20. oktober 2022	Vi rykker for svar	
29. oktober 2022	Vi rykker for svar	
2. november 2022	Frida Skadeafd. anviser at vi skriver til Fridas Klage- og Kvalitetsafdeling	4½ uge
5. november 2022	Vi sender klage over afslag til Fridas Klage- og Kvalitetsafdeling	3 dage
6. december 2022	Vi rykker for svar	
7. december 2022	Fridas Klage- og Kvalitetsafdeling fastholder afslag på vores indsigelser. Henviser til Ankenævnet.	4½ uger

Selskabet har i brev af 14/12 2023 til nævnet bl.a. anført:

"1. Vindue i udestue

Som beskrevet i vores tidligere besvarelser, er vi indforstået med at dække lokal reparation af de vindueselementer, som er angrebet af råd.

Såfremt der bliver tale om behov for udskiftning af hele elementer, vil der blive tale om afskrivning jf. vilkårenes pkt. 20.

Klager er velkommen til at indhente tilbud på udbedringen og sende til os.

Vi har ikke yderligere kommentarer til klagers høringsindlæg vedr. dette punkt.

2. Tag på udestue

Vi har ikke yderligere kommentarer.

3.1 og 3.2 Revnet og sunket betondæk samt konstruktion af taget

Vi skal gentage, at når klager har valgt at anmelde disse skader til forsikringen efter forsikringens ophør, er der ikke tale om dækning og vi har ikke yderligere kommentarer til klagers høringsindlæg vedr. dette punkt.

Vi afventer kendelsen fra ankenævnet

Vi har ingen yderligere bemærkninger og klagen kan derefter behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget faktura af 27/10 2022 fra klagerens byggesagkyndige. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Det fremgår af byggeteknisk gennemgang af 13/1 2022 fra klagerens byggesagkyndige:

"Om rapporten:

Registreringer består af 'rød', 'gul', 'grøn' markeringer ved hver registrering. Disse beskriver følgende:

Rød - en mangelfuld udført registrering. Der skal her tages action inden arbejdet fortsætter. Entreprenøren skal tage action.

Gul - en registrering undersøges nærmere af entreprenøren inden arbejdet fortsætter

Grøn - en registrering er korrekt udført

Grå - til info

...

Facader > Murværk > Sten

TIL INFO

Revne i overligger over døren mellem udestuen og køkken-alrum. Skaden vurderes at være overflade lig og det vurderes ikke at udvikle sig yderligere.

...

Tag > Tagbelægning

TIL INFO

Tagkonstruktion over udestue er ikke udført med korrekt fald opbygning på 1:40 som kravet siger. Dette betyder at vand på taget ikke afledes korrekt og det løber langsommere ud i tagrenden. Konstruktionen bør ændres så dette opfyldes. Fald måles til 20 mm på 2 m hvilket svare til 1:100

...

Tag > Tagrender

TIL INFO

Tag dug når ikke ud i tagrenden, Dette betyder at vandet ikke bliver afledt korrekt ud i tagrenden. Dette bør udbedres da vandet som løber ved siden af randen løber ned af facaderne og dette medfører nedsat levetid på disse materialer.

...

Tag > Balkon

TIL INFO

Strøer ligger direkte på tagduen. Strøer vil i dette tilfælde blive nedbrudt hurtigt da, de altid vil være opfugtede. Strøer bør altid være opklodset så vandet fra tagduen kan løbe under.

...

Vinduer

TIL INFO

Udestue elementer er monteret med skum omkring. Skum er ikke et velegnet materiale da dette suger fugt, hvilket det så overfører til træværket det er i berøring med i dette tilfælde karme og gulve hvor begge dele flere steder ses med kraftig nedbrydning. Især det skum som er brugt i bunden af vinduerne har stor risiko for at suge fugt da dette er i direkte kontakt med sokkel."

Det fremgår af tilbud af 21/2 2022 (tilbud 1) fra klagerens tømrerfirma:

"Vedr. udestue

Vinduer i udestue er sat lige oven på beton gulv kun med et lag murerpap imellem, og lig med sokkel kant på yderside. Dette har gjort at når det regner løber vandet lige ind under vinduespartier, der så gennem tiden er godt rådne i bundstykker. Vandet er så løbet videre ind under parket gulv inde i udestue. Hvor der mellem beton gulv og parket gulv ikke er lagt nogen damspærre. så regn vand og fugt er suget op i trægulv.

Der skulle have været en skrå kant på beton, så vandet kunne løb udad. Vinduer skulle så have været sat af på klodser så der kunne stoppes med isolering og være lagt en gummi fuge under

Ankenævnet for Forsikring

16.

99164

vinduer. Samt der skulle have været en tæt damspærre under parket gulv, der var lagt op af kanten så fugt ikke var gået op i gulv.

Der er ikke murer arbejde med i prisen, og afmontering af dræn om udestue.

Tilbud

Beskrivelse	Antal	Enhed	Stk. pris	Pris
Fjerne eks. parketgulv og køre det væk. Lægge damspærre og gulvunderlag og lægge parketgulv med en liste rundt. Der er regnet gulv m2 pris på 300kr incl. moms	1,00	stk.	12.500,00	12.500,00
Udskifte vinduer i udestue der er rådne i bundstykker 8stk, til nye i træ 2lags glas. med lister ude og inde. Arbejds løn og materialer Der skal så evt. skæres en skrå kant på hele sokkelen rundt, og evt. pudses, Dette er ikke regnet med prisen.	1,00	stk.	62.250,00	62.250,00
Subtotal				74.750,00
Moms (25,00%)				18.687,50
Total DKK				93.437,50

Det fremgår af tilbud af 21/2 2022 (tilbud 2) fra klagerens tømrerfirma:

"Vedr. udestue

1. Lister fjernes og der tilpasses alu. profiler og fuges når der er skrået skrå kant. Der er opdaget råd i bundkarm og dette tænker jeg taksatoren har set. og det er vil derfor tidligere ejer har sat en liste uden på bundkarm, for og forsøge og forlænge levetiden. Dette er beskrevet i tidligere tilbud hvorfor der er råd i bundkarm. Udbedring af råd er ikke med i prisen

2. pris på gulv i udestue.

Der er ikke murer arbejde med i prisen, og afmontering af dræn om udestue.

Tilbud

Beskrivelse	Antal	Enhed	Stk. pris	Pris
2. Fjerne eks. parketgulv og køre det væk. Lægge damspærre og gulvunderlag og lægge parketgulv med en liste rundt. Der er regnet gulv m2 pris på 300kr incl. moms	1,00	stk.	13.900,00	13.900,00
1. Lister ved alle vindues partieme fjernes. efter der er skrået i sokkel lægges der en zinkløskant og så fuges der over denne. Arbejds løn og materialer. Der er ikke skæres skrå kant på sokkelen rundt, og evt. pudses, Dette er ikke regnet med prisen. samt genopbygning af dræn og fliser, heller ikke er med.	1,00	stk.	7.800,00	7.800,00
Subtotal				21.700,00
Moms (25,00%)				5.425,00
Total DKK				27.125,00

Det fremgår af notater af 2/3 2022 efter selskabets taksators besigtigelse:

"Ftg viste mig denne skade i forbindelse med besigtigelse af skade ... Der kommer vand ind på gulvet i udestuen under vinduespartier.

Indvendigt var liste på bundkarmen fjernet og del af gulvbrædder mod vinduer fjernet.

...

Det ses udvendigt at sokkelpuds er ført op til underside af bundkarme i vinduespartier i udestuen og det medfører altid en svindrevne, fugen er lukket med en 5 mm liste og ikke andet-. indvendigt ses at der er fuget med skum under bundkarme. Det vides ikke om skum er vandsugende.

...

Listerne ved alle vinduespartierne fjernes og der afskæres i sokkelpuds skråt udefter og så lægges der en zinkløskant ind og så fuges der korrekt ovenover.

Kundens tømrer vil udskifte alle vindueselementerne og udskifte gulvet i udestuen. det koster 93.437,50 kr. Det kan ikke accepteres

Der er ikke forevist mig at der skulle være råd i bundkarme som iøvrigt er hævet 10 12 mm over gulvet afbrudt af skumfugning, det kan diskuteres om vi skal dække gulvet til 12.500 kr. excl. moms da det er noget plettet/fugtskjoldet ved vinduerne. Øvrige tiltag vurderes at koste under 10.000 kr."

Det fremgår af korrespondance mellem klageren og kommunen af 3/8 2022:

"Hej [klageren]

Jeg har skrevet mit svar med rødt

Udestue:

Udestuen er ca. 14 m2 med Thermo vinduer, varmekilde (radiator tilsluttet tidl. Oliefyr), letdør mellem beboelse og udestue, facadedør fra udestue til terrasse.

Spørgsmål 1:

Vi kan ikke finde tilladelse til opvarmet udestue. Hvis der er givet tilladelse til opvarmet udestue, bør bygningen ikke som minimum overholde de gældende isoleringskrav på opførelsestidspunktet?

- Der ligger ikke nogen ansøgning eller tilladelse på at opvarme Havestuen som de er søgt som. Det ville kræve en tilladelse da det er væsentlig anvendes ændring se § 5 stk. 3 i Br.18. Det skal nu lovliggøres og det kan gøres på 2 måder, enden ved at fjerne opvarmningskilden, eller søge en lovliggørelse men så skal det leve op til gældende krav på opførelsestidspunktet og kan det ikke siges hvornår det er opført skal det leve op til gældende krav i dag.

Spørgsmål 2:

Ovenpå udestuen er en tagtagterrasse med udgang fra 1. sal.

Vi kan se på weblageret der er givet afslag grundet for spinkel konstruktion. Hermed slutter historikken, men tagterrassen er der!

Foreligger der tilladelse til tagterrasse på udestuen?

- Der forligger ikke nogen tilladelse til at bruge havestuens tag som tagterrasse, og den er ikke godkendt til det. Det samme som før skal den lovliggøres, det kan gøres på 2 måder, enden

ved at lukke af ud til tagterrassen så man ikke kan komme ud til den eller søge en lovliggørelse hos kommunen, hvor den skal overholde gældende krav på opførelsestidspunktet og kan det ikke siges hvornår det er opført skal det leve op til gældende krav i dag."

Det fremgår af selskabets taksators interne beskrivelse af 23/8 2022 efter genbesigtigelse:

"Skade ... – Fugt i havestue

Den 26. november 2021 anmelder kunden følgende:

En lang periode med fugtproblemer i udestuen. vand/fugt i og under gulv. Vandet kommer fra terrasse/balkon over udestuen. Der er etableret omfangsdræn/sokkelrender + afdræning af område. Vandet kommer oppefra!!!

...

Ved min besigtigelse den 23. august 2022 fik jeg forevist en rådskadet bundkarm i vinduesparti th. for adgangs døren til Havestuen. Den er tv for nedløb.

Kunden ville ikke fjerne lister på de øvrige bundkarmen udvendigt for verificering af yderligere rådskade.

Der opsat en radiator opad gavlmuren på hovedhuset. *Jeg fik nogle prøver med hjem af fugeskummet og har lavet en vandprøve og fugeskum er ikke vandsugende.*

Skadeårsagen er manglende tæt fuge under vinduespartier og manglende afvanding udover sokkel.

Udbedring: Listerne udvendigt ved alle vinduespartierne fjernes og der afskæres i sokkelpuds skråt udefter og så lægges der en zinkløskant ind og så fuges der korrekt ovenover.

Skum udkradses til dybde for korrekt fugning.

Eks. parketgulv fjernes og køres væk. Der lægges dampspærre og gulvunderlag og lægges parketgulv som eksisterende med en liste rundt.

Der kan ikke laves skråskæring på sokkel på grund af kundens ændring fra veranda til terrasse.

Forholdet er anerkendt af [selskabet] den 22 juni 2022

Kundens tømrer ... vil udskifte alle vindueselementerne i havestuen. det koster

77.812,50 kr. inkl. Moms. Det kan ikke accepteres.

Der er foreløbig kun et element der er konstateret rådskadet.

Kundens tømrer ... kan udskifte gulvet i havestuen for 15.625 kr. inkl. Moms. Prisen er rimelig.

Kundens tømrer ... kan etablere zinkløskant og ny fuge under vinduespartierne for 9.750 kr. inkl. moms.

Der kan ikke mere skæres i sokkel og laves en skrå kant da kunden har fjernet den gamle veranda og lavet ny hævet terrasse med afvandingsrende mod fundament rundt om havestuen."

Det fremgår af tilbud af 25/9 2022 fra klagerens murer (bilag H):

"TILBUD PÅ AT LAVE SKRÅKANT UNDER VINDUER VED UDESTUE

Tilbuddets indhold: Optagning af belægning samt sokkelrende, lave skråkant under vinduer efter gældende lovgivning, reetablering og tætning af sokkelrende, samt reetablering af belægning.

Samlet pris 57.580 kr. inkl. moms.

Der tages forbehold for at vinduerne er demonteret under arbejdets udførelse."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

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

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

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

...

6. Anmeldelse af skade

Forhold skal være konstateret og anmeldt til FRIDA i forsikringstiden, der regnes fra d. 21-06-2019 til udløb.

Forsikringstager skal anmelde forholdet hurtigst muligt efter, at de får kendskab til det. Forsikringstager skal så vidt muligt afværge eller begrænse skaden.

Udbedring af forholdet må ikke finde sted, før FRIDA skriftligt har accepteret det, ligesom FRIDA skal godkende ubedringsmetoden.

...

21. Udvidede dækning

Alle restperiodeforsikringen for ejerskiftes øvrige punkter gælder også for den udvidede dækning, der er tilknyttet restperiodeforsikring for ejerskifte. Dækningen er en udvidelse af forsikringsdækningen i forhold til Lov om Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Du kan se, om du har valgt den udvidede dækning på din police.

Der gælder en maksimumdækning på den udvidede dækning i hele forsikringens løbetid på 250.000 kr. før fradrag af selvrisiko, dog undtaget dækningen for udslip (punkt I). Maksimumbeløb bliver løbende nedskrevet efter en anmeldt skade, som er dækket af de udvidede dækninger.

Den udvidede dækning dækker følgende:

A Ulovlige bygningsindretninger i beboelsen

Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til

enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning.

Det er en betingelse for dækning, at du giver FRIDA fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne, og at dispensationen ikke kan opnås.

Undtagelser:

- A. Forhold vedrørende manglende lofthøjde.
- B. Forhold vedrørende terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag og etageadskillelser)."

Nævnet har fået forelagt fotos af blandt andet vinduernes bundkarme, tagkonstruktionen, loftkonstruktionen og revnerne i betondækket.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1940. I 1997 er der opført en udestue i forlængelse af den oprindelige bygning. I november 2021 anmeldte klageren fugtproblemer i udestuen.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

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

Udestuen

Selskabet har anerkendt at dække udbedringen af gulvet i udestuen, udskiftning af lister i henhold til tilbuddet af 21/2 2022 (tilbud 2) fra klagerens tømrer og udskiftning af ét vinduesfag på

Ankenævnet for Forsikring

21.

99164

grund af råd. Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet bekræftet, at murerarbejdet i henhold til tilbuddet af 25/9 2022 fra klagerens murer er dækket.

Beboelse?

Klageren har anført, at huset er købt med en opvarmet udestue med termovinduer, 200 mm loftisolering og parketgulv, og at udestuen er en del af beboelsen. Klageren har henvist til boligpræsentationen, hvor der fremgår en radiator og let inderdør mellem udestue og hus samt til BBR-meddelelse fra 25/9 2017, hvor tegning over beboelsen inkluderer udestuen. Klageren har oplyst, at de først bliver bekendt med, at der ikke foreligger tilladelse til opvarmet udestue og etablering af balkon i august 2022.

Selskabet har anført, at der er tale om en sekundær bygning, som ikke er godkendt til beboelse.

Det fremgår af korrespondance mellem klageren og kommunen af 3/8 2022, at "der ligger ikke nogen ansøgning eller tilladelse på at opvarme Havestuen som de er søgt som".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at måtte lægge til grund, at udestuen ikke er godkendt til beboelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af kommunens svar af 3/8 2022, at der ikke foreligger nogen ansøgning eller tilladelse til at opvarme udestuen.

Nævnet har videre lagt vægt på, at udestuen ikke ses indgå i det samlede boligareal i BBR-meddelelsen af 25/9 2017.

Nævnet bemærker, at ulovlighedsdækningen i den udvidede dækning alene omfatter bygningsindretninger i beboelse, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 21 A, og at nævnet derfor ikke har taget stilling til, om der er tale om ulovlige bygningsindretninger i udestuen.

Rådskade i bundkarme

Klageren er utilfreds med, at selskabet ikke vil dække udskiftningen af alle vinduerne i udestuen. Klageren har – efter sagens indbringelse for nævnet – fjernet hele trægulvet samt alle udvendige lister, og klageren har konstateret rådskader i 6 bundkarme. Klageren har anført, at de fremlagte fotos beviser rådskaderne, og at selskabet derfor skal dække udskiftning af disse vinduer.

Selskabet har herefter anerkendt at dække en lokal reparation af de vindueselementer, der er angrebet af råd. Selskabet vil foretaget afskrivning efter forsikringsbetingelsernes punkt 20, hvis der er behov for udskiftning af hele elementer. Selskabet har bedt klageren indhente tilbud på udbedringen. Selskabet har anført at det også dækker udførelse af skrånkant under vinduer i udestue i overensstemmelse med tilbud indhentet af klageren.

Nævnet lægger herefter til grund, at der ikke længere består en konkret aktuel tvist mellem og klageren vedrørende de rådskadede vindueselementer i udestuen.

Revnet og sunket betondæk

I forbindelse med at klageren fjernede trægulvet konstateredes det, at betondækket var revnet og sunket mod syd og øst. Klageren har anført, at forholdet har relation til den verserede sag, der endnu ikke er afsluttet, og at selskabet derfor skal dække udbedringen af skaderne. Klageren har anført, at det af punkt 4.1.4 i bygningsreglementet for småhuse af 1985 fremgår, at fundering skal ske til frostfri dybde og bæredygtig bund eller på anden måde, så der ikke opstår skader som følge af bevægelser i jordbunden.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet først er anmeldt efter udløbet af forsikringen den 1/11 2022. Derudover har selskabet anført, at der er tale om almindeligt forekommende revner i en udestue, der ikke er godkendt til beboelse. Selskabet har derfor gjort gældende, at forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at forholdet på overtagestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at sådanne revner ikke er usædvanlige, og at revnerne ikke afviger fra, hvad der efter nævnets opfattelse vil opstå i en betonkonstruktion.

Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at der er tale om en sekundær bygning, der ikke er godkendt til beboelse, og at der ikke umiddelbart er beskrevet revner, der påvirker bygningens brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Nævnet har herefter ikke fundet anledning til at tage stilling til, om forholdet er for sent anmeldt.

Taget på udestuen

Taghældning, strøer og tagdug

Klageren ønsker udbedring af skaderne omtalt i rapporten fra klagerens byggesagkyndige. Klageren har anført, at tagkonstruktionen ikke har korrekt fald, at strøer er sat direkte på tagdugen, og at tagdugen ikke er ført helt til tagrende, således vandet løber ned ad udestuens facader. Klageren har anført, at skaderne nedsætter bygningens værdi væsentligt, da skaderne er en medvirkende faktor til rådskaderne i vinduernes bundkarme. Den 21/3 2023 har klageren målt fugt i loftkonstruktionen, og klageren har anført, at fugtophobning kun kan komme oppefra, hvilket yderligere bekræfter mangelfuld og fejlbehæftet etablering af taghældningen og tagdugen. Klageren har videre anført, at der er tale om en ulovlig bygningsindretning, da tagfladen ikke har den korrekt hældning i forhold til punkt 4.5 i bygningsreglementet for småhuse af 1985, hvor det fremgår, at et tag skal have en sådan hældning, at regn og smeltevand fra sne på forsvarlig måde kan løbe af, og at ingen tagflade må udføres med en hældning mindre end 1:40.

Klageren har anført, at det fremgår af rapporten fra klagerens byggesagkyndige, at faldet kun er 1:100.

Selskabet har anført, at der ikke siden overtagelsen den 1/11 2017 er sket nogen former for skade, som følge af konstruktionen af taget, og at der derfor ikke er nærliggende risiko for skade. Selskabet har anført, at de anmeldte forhold ikke nedsætter bygningens værdi væsentligt i forhold til tilsvarende bygningen af samme alder og konstruktion. Selskabet har anført, at forholdene ikke er dækket af den udvidede dækning.

Det fremgår af byggeteknisk gennemgang af 13/1 2022 fra klagerens byggesagkyndige, at "tagkonstruktion over udestue er ikke udført med korrekt fald opbygning på 1:40 som kravet siger. Dette betyder at vand på taget ikke afledes korrekt og det løber langsommere ud i tagrenden. Konstruktionen bør ændres så dette opfyldes. Fald måles til 20 mm på 2 m hvilket svarer til 1:100. ... Tag dug når ikke ud i tagrenden. Dette betyder at vandet ikke bliver afledt korrekt ud i tagrenden. Dette bør udbedres da vandet som løber ved siden af randen løber ned af facaderne og dette medfører nedsat levetid på disse materialer. ... Strøer ligger direkte på tagduen. Strøer vil i dette tilfælde blive nedbrudt hurtigt da, de altid vil være opfugtede. Strøer bør altid være opklodset så vandet fra tagduen kan løbe under".

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

Nævnet bemærker, at det fremgår af byggeteknisk gennemgang af 13/1 2022 fra klagerens byggesagkyndige, at tagkonstruktionen ikke er udført med korrekt fald, hvilket betyder, at vand løber langsommere ud i tagrenden, og at tagdugen ikke når ud i tagrenden, hvilket betyder, at vandet løber ned ad facaderne og medfører nedsat levetid af facadernes materialer.

Nævnet har hertil lagt vægt på, at selskabet har anerkendt at dække udbedringen af rådskadede bundkarme, og at der ikke fremgår oplysninger om skader på udestuens øvrige facadematerialer som følge af vandet afledes på.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det fremgår af byggeteknisk gennemgang af 13/1 2022 fra klagerens byggesagkyndige, at strøerne ligger direkte på tagduen, og at strøerne vil blive nedbrudt hurtigt på grund af konstant opfugtning. Nævnet har hertil lagt vægt på, at konstruktionen har bestået i en længere periode, og at der ikke er fremlagt dokumentation for, at strøerne er nedbrudte.

Nævnet har derudover lagt vægt på, at klagerens byggesagkyndige i rapporten af 13/1 2022 ikke har anført, at forhold ved taghældningen eller tagduen skulle medføre risiko for forhøjede fugt i selve tagkonstruktionen.

Lovliggørelse af tagterrassen

Klageren ønsker, at selskabet skal dække lovliggørelsen af tagterrassen i overensstemmelse med kommunens lovliggørende byggetilladelse. Klageren har anført, at de i august 2022 forespurgte kommunen om lovligheden af tagterrassen på udestuen, og at kommunen oplyste, at der ikke foreligger nogen tilladelse til at bruge taget til tagterrasse. Klageren har derfor ansøgt kommunen om lovliggørelse. Den 29/9 2023 har klageren modtaget en lovliggørende byggetilladelse, der forudsætter overholdelse af Bygningsreglementet fra 2018.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at udestuen ikke er en del af beboelsen.

Da ulovlighedsdækningen i den udvidede dækning alene omfatter bygningsindretninger i beboelse, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 21 A, finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække udgifterne til lovliggørelse af tagterrassen.

Øvrige forhold ved tagkonstruktionen

Klageren ønsker udbedring af udestuens tagkonstruktion, idet konstruktionen er underdimensioneret, og idet samlingerne ikke er korrekt udført. Klageren har anført, at det i forbindelse med demontering af ulovlige halogenlamper i loftet i udestuen konstateres, at konstruktionen er underdimensioneret, da spærene er 40x190 mm med afstand på 85 cm, og at der er utilstrækkelig og underdimensioneret fæstning til husmur, hvor 2 fæstninger er lavet i 1. skifte over henholdsvis vindueshul og dør hul, hvor der er udløst sætterevene. Klageren har anført, at der mangler ventilation mellem loftplade og isolering, og at der er målt fugt i underkonstruktionen. Klageren har anført, at forholdet har relation til den verserende sag, der endnu ikke er afsluttet, men at forholdet først kunne konstateres i forbindelse med, at der blev indhentet beviser i forbindelse med sagen. Klageren har anført, at selskabets sagsbehandling har været meget lang, og at det ikke er rimeligt, at det skal komme dem til skade, at de derfor ikke kunne konstatere forholdene på et tidligere tidspunkt.

Selskabet har anført, at der er tale om nye forhold, som ikke tidligere er anmeldt til forsikringen. Selskabet har derfor afvist dækning med henvisning til at forholdet er anmeldt efter forsikringens udløb, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 6.

Det fremgår af byggeteknisk gennemgang af 13/1 2022 fra klagerens byggesagkyndige, at "revne i overligger over døren mellem udestuen og køkken-alrum. Skaden vurderes at være overflade lig og det vurderes ikke at udvikle sig yderligere".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved dimensioneringen, fæstningen af spær eller ventilation i loftkonstruktionen, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet vægt på, at der er tale om en sekundær bygning, der ikke er godkendt til beboelse, og at der ikke umiddelbart er beskrevet forhold, der påvirker bygningens brugbar-

Ankenævnet for Forsikring

27.

99164

hed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke har fremlagt relevante faglige undersøgelser, erklæringer eller anden dokumentation for, at der på grund af dimensioneringen af spærene er risiko for kollaps eller anden bygningsskade skade som følge af manglede ventilation mellem loftplader og isolering.

Nævnet bemærker, at klageren har fremlagt få fotos fra fugtmålinger i loftkonstruktionen, der viser høj træfugt men ikke i øvrigt er nærmere beskrevet.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det fremgår af byggeteknisk gennemgang af 13/1 2022 fra klagerens byggesagkyndige, at der er en revne i overligger over døren mellem udestuen og køkken-alrum, at skaden vurderes at være "overflade lig", og at forholdet ikke vurderes at udvikle sig yderligere.

Nævnet har herefter ikke fundet anledning til at tage stilling til, om forholdet er for sent anmeldt.

Sagkyndig bistand

Klageren ønsker dækning af udgifterne til rapporten fra den byggesagkyndige på 4.000 kr. Klageren har anført, at alle faglige udsagn fra deres håndværkere konsekvent er blevet modsagt af selskabets taksator, og at de ikke har en byggeteknisk viden, hvorfor det har været nødvendigt at søge uvildig rådgivning.

Selskabet har afvist dækning af udgifterne til klagerens byggesagkyndiges rapport med henvisning til, at rapporten ikke har medvirket til yderligere dækning, og at udgifterne til sagkyndig bistand ikke har været nødvendige eller rimelige.

Ankenævnet for Forsikring

28.

99164

Efter sagens forløb og udfald finder nævnet, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække udgiften til sagkyndig bistand.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

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



Peter Thønnings