

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 3. april 2024 blev i sag nr. 99661:

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 tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I brev af 14/4 2023 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Påstand

Indklagede forsikringsselskab, Frida Forsikring Agentur A/S, skal anerkende at yde fuld dækning til klager i henhold til den tegnede ejerskifteforsikring for udbedring af samtlige af de af klager anførte skader.

Sagsforløb

Nærværende sag vedrører mangler konstateret ved klagers ejendom beliggende ... efter klagers overtagelse.

Klager overtog ejendommen pr. den 1. august 2021. Ejendommen var blevet ombygget i 2016, jf. tilstandsrapporten (bilag 3) og byggeansøgningen (bilag 6). Ombygningen omfattede en ny tilbygning samt totalrenovering af tag på den gamle bygning, badeværelset på 1. sal og i stueetagen, jf. salgsoptillingen. I forbindelse med handlens indgåelse fremsatte klagerne en betingelse om, at sælgerne indestod for, at tilbygningen og renoveringen var lovligt udført og sagsbehandlet, jf. rekvirenternes forbeholdsskrivelse af 3. juni 2021. Betingelsen blev accepteret af sælgerne, ligesom sælgers entreprenør, ..., ved mail af 8. juni 2021 bekræftede, at tagkonstruktionen på det eksisterende hus blev udskiftet og udført i overensstemmelse med BR15 i forbindelse med tilbygningen, jf. bilag 5.

Efter overtagelsesdagen har klager imidlertid kunne konstatere en række skader vedrørende ejendommens tidligere ombygning – herunder særligt vedrørende badeværelserne samt manglende isolering og etablering af kuldebroer i sammenbygningen – som ikke er udført håndværksmæssigt korrekt og i henhold til gældende regler. Der er tale om forhold som ikke har været an-

ført i tilstandsrapporten eller handlens dokumenter i øvrigt, ligesom der ikke er taget forbehold herfor i ejerskifteforsikringens police.

Klager antog derfor byggesagkyndig, arkitekt ..., til at besigtige ejendommen. Vedlagt som sagens bilag 8 er notat udarbejdet af den byggesagkyndige, hvor der er redegjort for de forhold som gøres gældende.

På baggrund af det udarbejdede notat anmeldte klager de omhandlede forhold til ejerskifteforsikringen ved skrivelse af 19. maj 2022. Ejerskifteforsikringen besigtigede herefter de anmeldte forhold ved egen taksator samt ved OBH Rådgivende Ingeniører. Ejerskifteforsikringen vendte herefter endelig tilbage med deres afgørelse for hvert anmeldt forhold særskilt i oktober 2022, jf. bilag 12.

Ejerskifteforsikringen har henholdsvis helt afvist dækning eller afvist dækning som følge af, at udbedringen af forholdet ifølge ejerskifteforsikringen vurderes til at beløbe sig til under selvriskobeløbet. Der er redegjort nærmere for de enkelte anmeldte forhold nedenfor.

Dette **bestrides**.

Samtidig med anmeldelse af de omhandlede forhold overfor ejerskifteforsikringen reklamerede klager ligeledes over forholdene overfor sælger. Sælger har afvist ethvert ansvar blandt andet med henvisning til, at ejerskifteforsikringen bør dække eventuelle skader.

Som følge af disse afvisninger af ansvar udarbejdede klager et skønstema og indleverede en anmodning til klagers forsikringsselskab om tilsagn til retshjælp til at føre en sag om isoleret bevisoptagelse overfor både sælger og ejerskifteforsikringen, da det ikke før afholdelsen af syn og skøn kunne fastslås, om der var forhold som kunne henføres til sælger. Klagers retshjælpsforsikring afviste imidlertid at give tilsagn både for så vidt angik sælger og ejerskifteforsikringen med den begrundelse, at tvisten burde kunne behandles ved Ankenævnet for Forsikring. Klager modsatte sig dette, da det ifølge klager er nødvendigt med afholdelse af syn og skøn for at sikre bevis for de pågældende forhold.

Ankenævnet anmodes derfor om indledningsvist at vurdere, om sagen kan behandles af nævnet og i bekræftende fald anmodes Ankenævnet om at træffe materiel afgørelse i sagen på baggrund af en egentlig egen besigtigelse af forholdene, da det **gøres gældende**, at der er tale om en kompliceret teknisk sag med flere forhold, hvor det er afgørende, at der foretages en egentlig besigtigelse og vurdering, førend der kan træffes en afgørelse.

Sagens tvist

Parterne er således uenige om, hvorvidt der for nogen af forholdene er tale om en dækningsberettiget skade samt om udbedringsløsningerne/udbedringsomkostningerne alene beløber sig til under klagers selvriskobeløb.

Indklagede, Frida Forsikring, skal således tilpligtes at anerkende, at samtlige forhold er dækningsberettiget og at der skal gives fuld dækning til erstatning for udbedringsomkostningerne hertil, da det **gøres gældende**, at disse overstiger klagers selvriskobeløb.

Anbringender

Klager er berettiget til dækning, idet betingelserne for forsikringsdækning er opfyldt. Det **gøres gældende**, at der er tale om forhold som er dækningsberettiget under den tegnede ejerskifteforsikring både da de anførte forhold var til stede ved klagers overtagelse, det er forhold som opfylder skadesbegrebet, ligesom **det gøres gældende**, at udbedringsomkostningerne for hvert forhold overstiger klagers selvrisikobeløb.

Nærmer om hvert anmeldt forhold nedenfor:

Vedr. Mangelfuld frisklufttilførsel til badeværelser

Indklagede har anerkendt, at bygningsreglementets krav **ikke** er overholdt, da begge døre spærrer for tilluftsareal. Indklagedes taksator har imidlertid vurderet, at der kan skabes en korrekt åbning ved udførelse af rist i dørblad, eller udskæring i bund af dørblad og eftersom dette ifølge ejerskifteforsikringen kan udbedres for under selvrisikobeløbet, og dermed under bagatelgrænsen, da har ejerskifteforsikringen afvist anmeldelsen.

Indklagede har således **anerkendt**, at der er tale om et dækningsberettiget forhold, på grund af den udvidet dækning om ulovlig bygningskonstruktion, og at denne skal udbedres.

Klager gør imidlertid gældende, at udbedringen **ikke** kan ske som foreslået af indklagedes taksator for under selvrisikobeløbet i 2023. Indklagede har således ej heller dokumenteret dette.

Da der er tale om et anerkendt dækningsberettiget forhold, da **gøres det gældende**, at klager er berettiget til at modtage erstatning for udbedringsomkostningerne, da dette ikke kan gøres for under selvrisikobeløbet, hvilket en skønsmand vil kunne fastslå ved et syn og skøn.

Vedr. Kuldebroer i sammenbygningen

Indklagedes taksator har **anerkendt**, at sammenbygningen mellem eksisterende gavl, og ny tilbygning, er udført uden kuldebrosafbrydelser i murværket. Indklagede mener dog ikke, at dette er ulovlig bygningsindretning og henset hertil samt det forhold, at indklagede ikke mener, at der kan konstateres følgeskader, da har de afvist dækning (skadebegrebet ikke opfyldt).

Det **fastholdes**, at der er tale om en ulovlig bygningsindretning som ikke var normal byggeskik på udførelsestidspunktet og dermed ikke udført i henhold til gældende regler, hvilket en skønsmand også vil kunne undersøge og foretage vurdering af. Der er tale om et forhold som er dækningsberettiget, da forholdet var til stede på overtagelsestidspunktet, at der intet var anført herom i handlens dokumenter, tilstandsrapport el.lign. og at de manglende kuldebrosafbrydelser har afgørende betydning for ejendommens isolering og energiforbrug. Der er tale om en skade som skal udbedres, hvorfor klager bør få fuld dækning til udbedring heraf.

Vedr. Manglende vådrumsmembran

Indklagede har afvist at dække denne skade, da indklagede ikke mener skadesbegrebet er opfyldt, da indklagede ikke mener der kan konstateres aktuelle bygningsskader, ligesom indklagede ikke er af den opfattelse, at der er tale om et ulovligt forhold. Dette **bestrides**.

Det **gøres gældende**, at de fotos som klager har taget (bilag 9) samt hvad der kan observeres ved en visuel besigtigelse tilstrækkelig dokumenterer, at der er tale om en bygningsskade. I den forbindelse skal det særligt bemærkes, at indklagedes afgørelse af forhold alene er baseret på en henvisning til bygningsreglementet fra 2015 og ikke de faktiske forhold. Som selv angivet af ind-

klagede er der ikke udført destruktive indgreb, hvilket med al sandsynlighed vil være nødvendigt for at afklare forholdet under nærværende sag.

Vedr. Manglende fald mod afløb i begge badeværelser

Indklagedes taksator har **anerkendt**, at fald og afløb i badeværelserne ikke er optimale, men indklagede mener imidlertid ikke, at der er tale om en ulovlig bygningsindretning eller at der er aktuelle bygningskader (følgeskader). Det skal i den forbindelse understreges, at indklagede således har anerkendt de faktiske forhold og foreslået en udbedringsløsning ved etablering af en opkant ved brusenichen, som dog ifølge indklagede vurderes ikke vil overstige selvrisikobeløbet.

Det **bestrides**, at der ikke er tale om en ulovlig bygningsindretning og at dette ikke vil medføre følgeskader. Det **fastholdes**, at forholdet er dækningsberettiget, på grund af den udvidet dækning om ulovlig bygningsindretning, og at forholdet skal udbedres.

Klager gør gældende, at den foreslåede udbedringsløsning indeholdende også samtlige følgeomkostninger **ikke** kan ske for under selvrisikobeløbet i 2023. Indklagede har således ej heller dokumenteret dette.

Da der er tale om et anerkendt dækningsberettiget forhold, da **gøres det gældende**, at klager er berettiget til at modtage erstatning for udbedringsomkostningerne, da dette ikke kan gøres for under selvrisikobeløbet, hvilket en skønsmand vil kunne fastslå ved et syn og skøn.

Vedr. isolering i gammel tagkonstruktion opfylder ikke BR15

Indklagede har afvist dækning for dette forhold med den begrundelse, at indklagede ikke mener, at byggelovens § 2 finder anvendelse, således at kravet om isolering i den gamle del af tagkonstruktionen angivet i BR15 skal overholdes. Dette **bestrides**.

Klagers udvidet forsikringsdækning omfatter *dækning af ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen, hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.*

Indklagede begrundes deres afvisningen med henvisning til at kravene i BR15 vedrørende isolering skulle overholdes i forbindelse med tilbygningen foretaget i 2016, dvs. at tilbygningen skulle udføres efter det byggereglement, som var gældende på ændringstidspunktet. Indklagede understøtter dette med, at byggelovens § 2, stk. 1, litra b, fastslår, at loven finder anvendelse *på ombygning af eller andre forandringer i bebyggelse, som er væsentlige i forhold til bestemmelser i loven eller de i medfør af loven udfærdigede bestemmelser.*

Det **gøres gældende**, at tilbygningen har medført *væsentlige* forandringer af bygningskonstruktionen, som medfører, at reglerne fastsat i BR15 (bygningsreglementet på tidspunktet for tilbygningen) skal overholdes. Det må af indklagedes afvisning udledes, at de er enige i, at kravene i BR15 ikke er overholdt, men at de ikke mener, at dette er et krav ift. byggelovens § 2, hvilket bestrides, hvorfor klager således er berettiget til dækning af forholdet. Hvorvidt kravene i BR15 skal overholdes og byggelovens § 2 finder anvendelse vil en skønsmand kunne undersøge og vurdere.

Vedr. Varmerør i skunk

Indklagede har anerkendt, at dampspærre **ikke** er udført korrekt. Indklagede har således **anerkendt**, at der er tale om et dækningsberettiget forhold som følge af klager udvidet dækning om

ulovlig bygningskonstruktion, og at forholdet skal udbedres. Men eftersom indklagedes taksator ikke har fundet det godtgjort, at der er tale om en aktuel bygningskade, så har indklagede **ikke** behandlet forholdet yderligere, da udbedringsomkostninger efter indklagedes opfattelse i så fald ikke vil overstige selvrisikobeløbet.

Det **bestrides**, at der ikke er tale om en aktuel bygningskade – særligt også fordi indklagede netop har anerkendt at forholdet udgør en ulovlig bygningsindretning – og at dette ikke vil medføre følgeskader. Det **fastholdes**, at forholdet er dækningsberettiget, på grund af den udvidet dækning om ulovlig bygningsindretning, og at forholdet skal udbedres.

Klager gør gældende, at de faktiske udbedringsomkostninger indeholdende også samtlige følgeomkostninger **ikke** kan ske for under selvrisikobeløbet i 2023. Indklagede har således ej heller dokumenteret dette.

Da der er tale om et anerkendt dækningsberettiget forhold, da **gøres det gældende**, at klager er berettiget til at modtage erstatning for udbedringsomkostningerne, da dette ikke kan gøres for under selvrisikobeløbet, hvilket en skønsmand vil kunne fastslå ved et syn og skøn.

Vedr. Ovenlysvinduer er placeret for højt i forhold til kravene i BR15

Indklagede har **anerkendt**, at der er tale om et dækningsberettiget forhold som følge af klagers udvidet dækning om ulovlig bygningsindretning. Indklagede har dog afvist dækning, da Indklagede er af den opfattelse, at udbedring kan ske ved at etablere et fast trin, jf. tegning på side 10 i bilag 12, og at omkostningerne hertil ikke vil overstige selvrisikobeløbet.

Det **bestrides**, at de faktiske udbedringsomkostninger indeholdende også samtlige følgeomkostninger til den foreslåede udbedringsløsning **ikke** kan ske for under selvrisikobeløbet i 2023. Indklagede har således ej heller dokumenteret dette.

Da der er tale om et anerkendt dækningsberettiget forhold, da **gøres det gældende**, at klager er berettiget til at modtage erstatning for udbedringsomkostningerne, da dette ikke kan gøres for under selvrisikobeløbet, hvilket en skønsmand vil kunne fastslå ved et syn og skøn.

Vedr. Flise ved gulvafløb i bad på 1. sal er løs

For så vidt angår dette forhold, så har indklagede afvist dækning med henvisning til at der i tilstandsrapporten er angivet en anmærkning om, at der er gulvklinter i brusenichen ved gulvafløbet som stedvist er *hultlydende*. Indklagede afviser således hele forholdet på grund af denne anmærkning.

Det er i den forbindelse vigtigt at bemærke, at den byggesagkyndige i tilstandsrapporten i sine bemærkninger til risikoen for skaden har vurderet, *at skaden er uden konstruktiv betydning*. Det **gøres gældende**, at der netop er opstået/tale om følgeskader som har konstruktiv betydning, hvorfor klager ikke kunne varetage sine interesser ud fra anmærkningen i tilstandsrapporten, da omfanget af skaden har vist sig **ikke** at være korrekt oplyst i tilstandsrapporten.

Det **gøres gældende**, at skaden er dækningsberettiget – alternativt at udbedringen heraf skal dækkes af sælger – idet skaden har en større og helt anden karakter end angivet i tilstandsrapporten (det har konstruktiv betydning), hvorfor anmærkningen ikke kan anvendes som begrundelse for afvisning, hvilket en skønsmand vil kunne undersøge og vurdere.

Ankenævnet for Forsikring

6.

99661

Henset til ovenstående redegørelse **gøres det gældende**, at klager er berettiget til at modtage fuld erstatningsdækning for samtlige udbedringsomkostninger forbundet med udbedring af de omhandlede forhold, hvilket **gøres gældende** overstiger klagers selvrisko.

Indklagede har således på ingen måde dokumenteret, at udbedringsomkostningerne kun skulle beløbe sig under selvriskobeløbet og særligt henset til de stigende håndværkerpriser i 2023, da fastholdes det, at indklagedes estimerer samt foreslåedes udbedringsløsninger **ikke** er realistiske eller farbare."

Selskabets advokat har den 9/6 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"i. Indledning

Med overtagelsesdag den 1. august 2021 erhvervede klagerne den faste ejendom beliggende ...

Købsaftalen er fremlagt som bilag 1.

Forud for købet modtog klagerne blandt andet den som sagens bilag 3 fremlagte tilstandsrapport.

I forbindelse med købet tegnede klagerne ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos indklagede.

Police med forsikringsbetingelser fremlægges som sagens **bilag A**.

Som det fremgår af såvel policen som forsikringsbetingelserne, blev ejerskifteforsikring indtegnet hos Domus Forsikring A/S, hvorfor klagerne **opfordres (A)** til at rette indklagede fra Frida Forsikring Agentur A/S til Domus Forsikring A/S.

Nærværende klagesag omhandler otte konkret anmeldte forhold.

Indklagede har i anledning af anmeldelserne rekvireret ekstern sagkyndig bistand fra OBH Rådgivende Ingeniører A/S.

Rapport af 9. september 2022 fremlægges som sagens **bilag B**, mens som sagens **bilag C** fremlægges mailstreng fra perioden 13. – 17. oktober 2022 indeholdende OBH's supplerende bemærkninger i anledning af spørgsmål fra indklagede til den fremkomne rapport.

ii. Anmeldte forhold

Indledningsvis bemærkes at klageren ved disses advokat i klagen vedrørende en række forhold anfører, at indklagede skulle have anerkendt dækning, uagtet dette ikke er tilfældet.

Nedennævnt gennemgår indklagede forhold for forhold de af nærværende klage omhandlede forhold, og kun i det omfang et forhold anføres som værende anerkendt som dækningsberettiget, er forholdet anerkendt som dækningsberettiget.

a) Frisklufttilførsler til badeværelse

Indklagede anerkender forholdet som dækningsberettiget under 'ulovlighedsdækning' på den indtegnede ejerskifteforsikring.

Som anført af OBH i rapport fremlagt som bilag B, side 3 nederst og side 4 øverst, kan forholdet afhjælpes ved udførelse af rist i dørplade eller udsikring i bund af dørplade.

Udgifterne vurderes som anført i sagens bilag 12 at være under gældende selvrisiko på kr. 5.000, hvorfor indklagede med denne begrundelse afviser at være pligtig at dække forholdet.

b) Kuldebroer i sammenbygningen

Som det fremgår af OBH's rapport fremlagt som bilag B, side 3 midtfor, er der tale om sammenbygning mellem eksisterende gavl og ny tilbygning, der er udført uden kuldebrosafbrydelse i murværket.

OBH bemærker sammesteds, at der er tale om normal byggeskik for tilbygninger, ligesom det i øvrigt vurderes, at den manglende kuldebrosafbrydelse har minimal betydning for energiforbruget, samt er uden risiko for skader på ejendommen.

Der foreligger således efter indklagedes opfattelse, hverken bevis for en dækningsberettiget skade under basisdækningen, henholdsvis bevis for et dækningsberettiget forhold under 'ulovlighedsdækningen'.

c) Manglende vådrumsmembran

Indledningsvis bemærkes at det er udokumenteret, at der mangler vådrumsmembran.

OBH bemærker i rapporten fremlagt som bilag B, side 3 midtfor, at det ikke har været muligt at konstatere, om der er indbygget vådrumsmembran i konstruktionen.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klagerne at føre bevis for de forhold, som efter klagerens opfattelse begrunder dækning under den indtegnede ejerskifteforsikring.

Sådan bevis er ikke ført.

Derudover bemærkes at det af dagældende bygningsreglement 2015 alene fremgår, at vådrumsmembran skal benyttes ved konstruktioner, der er udført i organiske materialer. Nærværende konstruktion er ikke udført i organiske materialer, og ligeledes med henvisning hertil er der ikke ført bevis for et dækningsberettiget forhold under den indtegnede ejerskifteforsikring.

d) Manglende fald mod afløb i begge badeværelser

Som det fremgår af sagens bilag 12 (mail af 13. oktober 2022) har indklagede anerkendt dækning under 'ulovlighedsdækningen' med hensyn til bagfaldet, men har samtidig vurderet at bagfaldet kan udbedres ved etablering af en opkant ved brusenichen.

Det vurderes at afhjælpningsudgiften udgør mindre end selvrisikobeløbet stort kr. 5.000, hvorfor der med henvisning hertil ikke er dækning under ejerskifteforsikringen.

e) Isolering i gammel tagkonstruktion opfylder ikke BR15

OBH har behandlet dette forhold i rapporten af 9. september 2022 (bilag B) samt i efterfølgende mailkorrespondance fra oktober måned 2022 (bilag C).

I den efterfølgende mailkorrespondance er OBH's vurderinger anført med rød skrift.

Som det fremgår af mailstrengen fremlagt som bilag C, vurderer OBH følgende:

'Forholdet der er anmeldt er i den gamle del af ejendommen. Der er udskiftet tagbelægning. Man skal opfylde BR-krav, såfremt dette er rentabelt. Dvs. kan de øgede/bedre isolering tjenes hjem, kontra den meromkostning en ombygning måtte medføre. Der er i det pågældende tilfælde forsøgt kompenseret bedst muligt, med en bedre isolering end der normalt anvendes.

Umiddelbart er det ikke rentabelt i pågældende tilfælde at bygge konstruktionen om, for at øge isoleringens tykkelse.'

OBH vurderer således, at der ikke i henhold til dagældende BR15 er krav om yderligere efterisolering, idet dette ikke er rentabelt i det pågældende tilfælde.

Det påhviler efter almindelige forsikringsretlige principper klagerne at føre bevis for, at der foreligger dækningsberettigede forhold under den indtegnede ejerskifteforsikring, og klagerne ses ikke at have ført bevis for, at der er dækning under ulovlighedsdækningen for det anmeldte forhold.

f) Varmerør i skunk

I det der henvises til rapporten af 9. september 2022 (bilag B), side 4, fremgår heraf at OBH vurderer, at varmerør og cirkulationspumpe er indbygget i varm skunk og er placeret på den varme side af dampspærren.

OBH vurderer supplerende i sagens bilag C (det med rødt anførte), at der ikke er registreret en skade, og at installationen i øvrigt er udført *'fint'* og placeret i en varm skunk, *'så der er ikke risiko for frostskeer eller andet'*.

Med hensyn til denne del er der således ikke ført bevis for et dækningsberettiget forhold under den indtegnede ejerskifteforsikring.

Med hensyn til dampspærren vurderer OBH, at dampspærren ikke er tætnet korrekt mod eksisterende gavl, men idet det samtidig er vurderingen af afhjælpningsudgiften ikke overstiger selvrisikobeløbet på kr. 5.000, fastholdes det at der ikke er dækning under den indtegnede ejerskifteforsikring.

g) Ovenlysvinduer er placeret for højt i forhold til krav i BR15

Som det fremgår af sagens bilag B og bilag C, er OBH enig i at ovenlysvindue er udført med en redningsåbning, der er placeret for højt, men OBH vurderer samtidig følgende:

'Iht. eksempelsamling om brandsikring af byggeri 2012 2. reviderede udgave 2016 med tillæg af 1. juli pkt. 2.7.2 skal redningsåbninger placeres med en højde på maks 120 cm fra gulv til underkant redningsåbning. Dette kan opnås enten ved at sænke vinduet, eller etablere et fast trin, så personer kan nå ud gennem vinduet.'

Ankenævnet for Forsikring

9.

99661

Denne vurdering gentager OBH i sagens bilag C, idet OBH samtidig, som det fremgår af bilag C, vurderer, at etablering af fast trin (som er en korrekt måde at afhjælpe forholdet på) kan udføres for maksimalt kr. 5.000 og dermed for et beløb, der svarer til selvriskoen under den indtegnede ejerskifteforsikring.

Med henvisning hertil fastholdes det, at klagerne ikke har ført bevis for et berettiget krav mod ejerskifteforsikringen.

h) Flise ved gulvafløb i bad på 1. sal er løs

Som det fremgår af sagens bilag B, side 4 nederst, har OBH ved sin besigtigelse ikke kunnet registrere løse fliser på gulvet i bruseniche på 1. sal.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klagerne at føre bevis for, at et anmeldt forhold er dækket under den indtegnede ejerskifteforsikring, og sådant bevis ses ikke ført.

Supplerende bemærkes at klagerne i øvrigt i tilstandsrapporten fremlagt som sagens bilag 3, side 13, pos. 8, har gjort opmærksom på, at der er hult lydende klinker i bruseniche ved gulvafløb.

Ligeledes med henvisning hertil fastholdes det, at klagerne ikke har ført bevis for et dækningsberettiget forhold under den indtegnede ejerskifteforsikring.

iii. Besigtigelse – syn og skøn

Klagerne har i klagen til Ankenævnet for Forsikring anmodet Ankenævnet for Forsikring om at foretage besigtigelse.

Det ligger efter indklagedes opfattelse uden for ankenævnets kompetencen at foretage besigtigelser og vurderinger, der er sidestillet med sagkyndige vurderinger, idet det er parterne, der forestår denne del af bevisførelsen for Ankenævnet for Forsikring.

Indklagede mener i øvrigt ikke, at denne sag er af en kompliceret karakter, der indebærer at Ankenævnet for Forsikring bør afvise sagen for behandling med henvisning til vedtægternes § 4."

Klagerens advokat har i brev af 7/8 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Påstand

Indklagede forsikringsselskab, Domus Forsikring A/S, skal anerkende at yde fuld dækning til klager i henhold til den tegnede ejerskifteforsikring for udbedring af samtlige af de af klager anførte skader.

Supplerende sagsforløb og anbringender

Der henvises til klagers oprindelige indleverede klage, idet samtlige tidligere anbringender fastholdes.

Indledningsvist har indklagede i sit indlæg **opfordret** klager til at rette indklagede fra Frida Forsikring Agentur A/S til Domus Forsikring A/S, hvilket er rettet i klageres påstand og som Ankenævnet for Forsikring ligeledes anmodes om at notere sig.

For så vidt angår indklagedes indlæg, skal det særligt bemærkes, at der alene er henvist til OBH Rådgivende Ingeniørers rapport som er indhentet af indklagede selv.

Nærværende sags tvist vedrører indklagede enten afvisning af dækning eller afvisning af dækning som følge af, at udbedringen af forholdet ifølge indklagede selv vurderes til at beløbe sig til under selvrisikobeløbet. I den forbindelse skal det understreges, at rapporten fra OBH Rådgivende Ingeniører ikke angiver nogen beløbsestimer, hvorfor indklagedes vurdering af udbedringsbeløbene er udokumenterede og alene et estimat fremsat af indklagede selv. Særligt også henset hertil – og da der er tale om komplekse byggetekniske forhold, herunder om der for en række af forholdene er tale om et dækningsberettiget forhold under klagers udvidet dækning om ulovlig bygningskonstruktion – har klager ønsket, at der kunne udføres syn og skøn, således at forholdene både kunne konstateres samt udbedringsomkostningerne hertil fastslås ved en uvildig sagkyndig.

Det fastholdes, at der er behov for en uvildig sagkyndig vurdering af både hvorledes korrekt udbedring kan ske, da parterne ligeledes er uenige herom, ligesom det er nødvendigt at få dokumenteret realistiske udbedringsomkostninger, herunder om der til brug for udbedring skal medtages eventuelle følgeomkostninger såsom maling m.v., hvilket indklagede ej heller i sin egen vurdering af udbedringsomkostningerne ikke har taget højde for.

Som angivet i den oprindelige klage anmodes Ankenævnet indledningsvist om at vurdere, om nærværende sag kan behandles af nævnet, da det gøres gældende, at der er behov for en teknisk gennemgang og vurdering af forholdene, herunder særligt i forhold til vurdering af udbedringsløsninger og udbedringsomkostninger, hvilket nævnet ikke har kompetencerne til. Såfremt Ankenævnet måtte komme frem til, at sagen godt kan behandles ved nævnet, da anmodes nævnet om at træffe en materiel afgørelse i sagen på baggrund af en egentlig egen besigtigelse af forholdene, da det fastholdes, at der er tale om en kompliceret teknisk sag med mange forhold – ligesom flere af forholdene vedrører hvorvidt der er dækning på klagers udvidet dækning om ulovlig bygningskonstruktion - hvor det er afgørende, at der foretages en egentlig besigtigelse og vurdering, før end der kan træffes en afgørelse.

Vedr. Mangelfuld frisklufttilførsel til badeværelser

Som angivet i indklagedes indlæg er forholdet af indklagede **anerkendt** som dækningsberettiget under den udvidede dækning om ulovlig bygningskonstruktion. Forholdet var således ej heller angivet i handlens dokumenter, herunder tilstandsrapporten.

Indklager henviser til udbedringsløsningen angivet af OBH Rådgivende Ingeniører om afhjælpning ved udførelse af rist. Indklagede har imidlertid ikke dokumenteret at udbedringsløsningen angivet af OBH Rådgivende Ingeniører kan udføres for udbedringsbeløbet estimeret af indklagede, hvilket også er bestridt af klager og som det gøres gældende en skønsmand netop vil kunne fastslå ved et syn og skøn.

Vedr. Kuldebroer i sammenbygningen

Som det alene er angivet af klager i dennes oprindelige klage, så har indklagede anerkendt, at sammenbygningen mellem eksisterende gavl, og ny tilbygning, er udført uden kuldebrosafbrydelser i murværket, men ikke, at der er tale om en ulovlig bygningsindretning, jf. bilag 12. Indklagede henviser til rapport fra OBH Rådgivende Ingeniører, som dog ikke i sin vurdering tager højde for byggeskik og gældende byggesregler på *udførelsestidspunktet*, men henviser alene til, at det er 'normal byggeskik ved tilbygninger'. Vurderingen (både den tekniske og forsikringsmæssige vurde-

ring) af om gældende byggeregler m.v. er overholdt – og dermed om forholdet er en ulovlig bygningskonstruktion eller ej – skal tage udgangspunkt i en konkret vurdering af det specifikke bygningsforhold. Det fastholdes, at der ikke er tale om normal byggeskik på udførelsestidspunktet, hvilket gøres gældende der er behov for en skønsmand skal undersøge og foretage vurdering af.

Forholdet var således ej heller angivet i handlens dokumenter, herunder tilstandsrapporten.

Vedr. Manglende vådrumsmembran

Som også angivet i klagers oprindelige klage har indklagede afvist at dække denne skade, da indklagede ikke mener skadesbegrebet er opfyldt.

Det **fastholdes**, at klager med fremlæggelsen af fotos indleveret som sagens bilag 9 tilstrækkeligt har sandsynliggjort, at der er tale om en bygningssskade. Indklagede har som angivet begrundet sit afslag med henvisning til bygningsreglementet fra 2015 og ikke de faktiske forhold, hvilket ikke er i overensstemmelse med hvorledes afgørelser skal træffes i henhold til gældende nævnsspraksis.

Som selv angivet af indklagede er der ikke udført destruktive indgreb, hvilket med al sandsynlighed vil være nødvendigt for at afklare forholdet under nærværende sag, hvorfor det fastholdes, at afholdelse af syn og skøn er nødvendigt, ligesom indklagede således ikke har dokumenteret, at der ikke er tale om en dækningsberettiget skade.

Forholdet var således ej heller angivet i handlens dokumenter, herunder tilstandsrapporten.

Vedr. Manglende fald mod afløb i begge badeværelser

Som angivet i indklagedes indlæg er forholdet af indklagede **anerkendt** som dækningsberettiget under den udvidede dækning om ulovlig bygningskonstruktion. Forholdet var således ej heller angivet i handlens dokumenter, herunder tilstandsrapporten.

Indklager henviser til udbedringsløsningen angivet af OBH Rådgivende Ingeniører om afhjælpning ved etablering af en opkant ved brusenichen. Indklagede har imidlertid ikke dokumenteret at udbedringsløsningen angivet af OBH Rådgivende Ingeniører kan udføres for udbedringsbeløbet estimeret af indklagede, hvilket også er bestridt af klager og som det gøres gældende en skønsmand netop vil kunne fastslå ved et syn og skøn.

Vedr. isolering i gammel tagkonstruktion opfylder ikke BR15

Indklagede afvisning af dækning er begrundet med, at indklagede ikke mener, at byggelovens § 2 finder anvendelse, således at kravet om isolering i den gamle del af tagkonstruktionen angivet i BR15 skal overholdes, jf. bilag 12.

I indklagedes indlæg henvises der til OBH Rådgivende Ingeniørers bemærkninger om, at udbedring for at opfylde dagældende BR15 krav om yderligere isolering ikke i pågældende tilfælde er rentabelt. Indklagede har således med afsæt i rapporten fra OBH Rådgivende Ingeniørers anerkendt, at dagældende BR15 krav ikke er overholdt og dermed, at der er tale om en ulovlig bygningskonstruktion. Allerede som følge heraf bør klager være berettiget til erstatning, da det er dokumenteret og anerkendt, at der er tale om et forhold dækket af den udvidede dækning. Klager er berettiget til at få udbedret konstaterede ulovlige bygningskonstruktioner, særligt også da klager som eventuelle fremtidige sælgere af ejendommen vil kunne gøres ansvarlige for manglende

udbedring af ulovlige bygningskonstruktioner uagtet deres rentabilitet. Forholdet var således ej heller angivet i handlens dokumenter, herunder tilstandsrapporten.

Det **gøres gældende**, at klager dermed har dokumenteret, at der er tale om et dækningsberettiget forhold, hvilket en skønsmand vil kunne foretage en vurdering af. Der henvises til klagers anbringender vedrørende dette forhold som angivet i klagers oprindelige klage.

Vedr. Varmerør i skunk

Som det også er gjort gældende af klager i dennes oprindelige klage, da er det angivet, at indklagede alene har anerkendt, at dampspærre ikke er udført korrekt. Indklagede har imidlertid selv estimeret, at udbedringsomkostningerne ikke vil overstige selvriskobeløbet, hvorfor indklagede som følge heraf ikke har behandlet forholdet yderligere.

Med henvisning til de af klager fremlagte bilag fastholdes det, at klager tilstrækkeligt har sandsynliggjort, at der er tale om en aktuel bygnings-skade. Forholdet var således ej heller angivet i handlens dokumenter, herunder tilstandsrapporten.

Indklagede har ikke dokumenteret at udbedring vedrørende dampspærren kan udføres for udbedringsbeløbet estimeret af indklagede, hvilket også er bestridt af klager og som det **gøres gældende** en skønsmand netop vil kunne fastslå ved et syn og skøn.

Vedr. Ovenlysvinduer er placeret for højt i forhold til kravene i BR15

Som angivet i indklagedes indlæg er forholdet af indklagede **anerkendt** som dækningsberettiget med henvisning til rapport fra OBH Rådgivende Ingeniører. Forholdet var således ej heller angivet i handlens dokumenter, herunder tilstandsrapporten.

Indklager henviser til udbedringsløsningen angivet af OBH Rådgivende Ingeniører om afhjælpning ved etablering af et fast trin. Indklagede har imidlertid ikke dokumenteret at udbedringsløsningen angivet af OBH Rådgivende Ingeniører kan udføres for udbedringsbeløbet estimeret af indklagede, hvilket også er bestridt af klager og som det **gøres gældende** en skønsmand netop vil kunne fastslå ved et syn og skøn.

Vedr. Flise ved gulvafløb i bad på 1. sal er løs

For så vidt angår dette forhold, så har indklagede afvist dækning med henvisning til at der i tilstandsrapporten er angivet en anmærkning om, at der er gulvklinter i brusenichen ved gulvafløbet som stedvist er *hultlydende*.

Der henvises til klagers oprindelige klage, da det fastholdes, at klager tilstrækkelig med indlevering af klagers bilag har sandsynliggjort, at der er tale om et dækningsberettiget forhold, da anmærkningen i tilstandsrapporten ikke er retvisende og tilstrækkelige i forhold til omfanget af skaderne i badeværelset. Ved L 2000 437 er det præciseret vedrørende § 5, stk. 1, litra a i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, at den ejerskifteforsikring, som tilbydes køberen, ikke kun skal dække fejl, der slet ikke er omtalt i tilstandsrapporten, men også fejl, som nok er berørt i rapporten, men som er beskrevet misvisende eller klart ufyldestgørende, således at køberen ikke på grundlag af tilstandsrapporten har haft mulighed for at tage fejlens reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning ved sin beslutning om at købe ejendommen. Det afgørende er, om en køber på grundlag af tilstandsrapportens beskrivelse af det pågældende forhold har været tilstrækkeligt advaret om fejlens karakter, omfang og betydning, hvilket **gøres gældende** er til-

fældet i nærværende sag. Anmærkningerne i tilstandsrapporten er klart forkert beskrevet/misvisende til at kunne have advaret klager om anmærkningernes karakter og konsekvenser, hvilket en skønsmanden vil kunne undersøge og vurdere. Henset hertil gøres det gældende, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Det fastholdes, at klager er berettiget til forsikringsdækning for samtlige forhold, da der er tale om forhold som enten er anerkendt som dækningsberettiget eller fra klagers side tilstrækkelig er sandsynliggjort udgør et dækningsberettiget forhold, når der ikke er givet klager mulighed for at afholdelse af syn og skøn, ligesom de af indklagede estimerede udbedringsomkostninger er udo-kumenteret."

Selskabets advokat har i brev af 23/8 2023 til nævnet bl.a. anført:

"• § 4-afgørelse

Klager er af den opfattelse, at sagen er af så kompleks teknisk karakter, at den ikke bør afgøres af Ankenævnet for Forsikring.

Heri er indklagede ikke enig.

Sagen er en, om man vil, traditionel sag ved Ankenævnet for Forsikring, og de byggetekniske forhold, der ligger til belysning, er af sædvanlig karakter og således ikke af kompleks teknisk karakter.

Der foreligger endvidere faglige tekniske vurderinger, herunder rapport fra OBH Ingeniørservice A/S.

• OBH Ingeniørservice A/S – bevisbyrden for dækningsberettigede forhold

Klager anfører supplerende i sit indlæg, at det skulle være udokumenteret, at en række af de af sagen omhandlede forhold ligger under gældende selvrisk.

Det er klager, der som forsikringstager, efter almindelige forsikringsretlige principper har bevisbyrden for, at der foreligger en forsikringsbegivenhed, herunder at en eventuel forsikringsbegivenhed overstiger selvriskobeløbet.

Indklagede har konsulteret teknisk rådgiver, OBH, og har i øvrigt egne taksatorer ansat. Det er således ikke på baggrund af skadebehandlerens egen vurdering, men på baggrund af fagfolks vurdering, at indklagede med hensyn til en række af forholdene har vurderet, at disse under alle omstændigheder ligger under gældende selvrisk.

Indklagede henviser i den forbindelse blandt andet til redegørelsen i mailstrengen fremlagt som bilag 12.

---o0o---

Klagers supplerende indlæg ses således ikke at indeholde nyt af betydning for sagen, herunder er der ikke fremlagt nye bilag til støtte for, at der skulle foreligge dækningsberettigede forhold."

Klagerens advokat har i brev af 15/9 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Supplerende sagsforløb og anbringender

...

Det skal indledningsvist supplerende bemærke, at klager erhvervede ejendommen under forudsætning af, at ejendommen havde gennemgået en væsentlig renovering, jf. side 1 i salgsoptillingen (bilag 2) *'Huset er væsentlig ombygget i 2017 En ejendom med sans for detaljer'* samt som blandt andet angivet på side 17 i tilstandsrapporten (bilag 3) *'Huset er tilbygget i 2016 som en Totalentreprise'*. Klager havde således en berettiget forventning om, at samtlige forhold ved denne renovering naturligvis var udført korrekt og i henhold til gældende regler, herunder projekteret korrekt. Det skal understreges, at de forhold som klager gør gældende ikke var forhold som blev klager oplyst i forbindelse med handlen eller som fremgik af handlens dokumenter, herunder tilstandsrapporten.

Det fastholdes, at konstateringen af de omhandlede skader og mangler samt kapitalisering af forholdene kun kvalificeret kan ske ved foretagelsen af en sagkyndig vurdering ved gennemførelsen af syn og skøn, herunder ved eventuelle destruktive indgreb. Realitetsbehandling af sagen kræver en genetlig bevisførelse, særligt eftersom parterne jo netop er uenige om omfang, om og hvilke krav/normer m.v. de pågældende forhold skal opfylde samt om hvilke udbedringsløsninger der er mulige og vil være faglig korrekte samt estimering af udbedringsomkostninger. Det er således i forbrugerklagelovens § 16. stk. 2, nr. 4, fastslået, at Ankenævnet for Forsikring skal afvise at behandle en klage, hvis afgørelse af sagen forudsætter en egentlig bevisførelse f.eks. i form af syn og skøn. Da der netop er tvist mellem parterne om ovenstående forhold, fastholdes det, at en egentlig bevisførelse ved syn og skøn er nødvendig.

Af nævnspraksis kan blandt andet sagsnr. 70.888 nævnes, hvor Ankenævnet for Forsikring bestemte, at selskabet skulle anerkende ikke at være berettiget til at afslå retshjælpsdækning med den begrundelse, at tvisten kunne behandles ved nævnet. Sagen angik hvorvidt ejendommens problemer med fundamentet udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand, hvor der var givet afslag på retshjælpsdækning til en allerede verserende retssag. Nævnet fastslog, at de oplysninger som fremkom ved syn og skøn sandsynligvis ikke ville være fremkommet uden, hvorfor selskabet ikke var berettiget til at afslå tilsagn. Som i nærværende sag var kernen i tvisten kun noget som kunne belyses på baggrund af tekniske undersøgelser ved syn og skøn.

For så vidt angår OBH Rådgivende Ingeniørers rapport som er indhentet af indklagede selv, så fastholdes det, at der ikke heri er angivet nogle estimerer for udbedringsomkostninger, hvorfor de af ejerskifteforsikringen anførte beløb fastholdes fremstår udokumenteret. Det fastholdes, at klager derimod ved sin egen sagkyndige (bilag 8 og 9) har dokumenteret, at de anførte skader og mangler er til stede og er dækningsberettiget skader og mangler som ikke kan udbedres for under selvriskobeløbet.

Vedr. Varmerør i skunk

Supplerende skal det vedrørende dette forhold bemærkes, at klager ved sagens bilag har dokumenteret, at de varme rør ligger i en kold skunk, hvilket således både ses i OBH rapporten på side 7 foto 59 (bilag B) samt klagers foto ... på side 14 (bilag 9). Den af ejerskifteforsikringen foreslåede udbedringsløsning ses således dermed ikke at være farbar eller kunne foretages korrekt uden at overstige selvriskobeløbet.

Det fastholdes, at klager er berettiget til forsikringsdækning for samtlige forhold og der henvises til de af klager tidligere indleverede indlæg."

Ankenævnet for Forsikring

15.

99661

Selskabets advokat har i kommentar af 2/10 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Klager omtaler supplerende oplysningerne i salgsopstillingen i indlægget af 15. september 2023.

Det er fast antaget, at oplysninger i en salgsopstilling ikke kan betragtes som en garanti eller tilsikring, som en forsikringstager kan støtte ret på i forhold til et ejerskifteforsikringsselskab.

Jeg henviser til AK97827, der uploades, og hvor Ankenævnet for Forsikring udtalte følgende på side 16: 'Nævnet finder indledningsvist, at sælgers oplysninger om ejendommen i salgsopstilling ikke kan betragtes som en tilsikring/garanti, som klageren kan støtte ret på i forhold til ejerskifteforsikringen, idet salgsopstillingen ikke indgår som en del af selskabets grundlag for at tegne ejerskifteforsikringen. Nævnet henviser til kendelserne i sagerne 81598 og 97254.'

Oplysningerne i salgsopstillingen er således efter indklagedes opfattelse ikke relevante i relation til nærværende klagesag."

Klagerens advokat har i brev af 19/10 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Som angivet i den oprindelige klage anmodes Ankenævnet indledningsvist om at vurdere, om nærværende sag kan behandles af nævnet, da det gøres gældende, at nævnet ikke har kompetencerne til at foretage en vurdering af nærværende sag, da sagens mange forhold af teknisk karakter medfører et behov for en teknisk gennemgang og vurdering af forholdene (syn og skøn).

Såfremt Ankenævnet måtte komme frem til, at sagen godt kan behandles ved nævnet, da anmodes nævnet om at træffe en materiel afgørelse i sagen på baggrund af en egentlig egen besigtigelse af forholdene, sagens bilag og indlæg samt i overensstemmelse med den af klage nedlagte påstand ad materialiteten.

Samtlige tidligere påstande og anbringender fastholdes.

Til understøttelse af klagers synspunkt og anbringender om, at udbedringsomkostningerne ikke kan foretages inden for selvriskobeløbet fremlægges hermed overslagspriser fra [tømrerfirma] på de udbedringsarbejder med udgangspunkt i bilag 7, 8, 9 og 11, hvilket kan fremlægges i overensstemmelse med nævnspraksis."

Selskabets advokat har i brev af 7/11 2023 til nævnet bl.a. anført:

"I anledning af klagerens seneste indlæg skal jeg på vegne indklagede bemærke, at indklagede fortsat ikke mener at sagen er af en karakter, hvor Ankenævnet for Forsikring bør træffe en § 4-afgørelse.

Der er tale om en traditionel sag ved Ankenævnet for Forsikring, som er oplyst på almindelig vis, og hvor der ikke foreligger særlig komplekse forhold eller forhold vedrørende bevismæssig karakter, der nødvendiggør, at der efter indklagedes opfattelse afsiges en § 4-afgørelse.

Ankenævnet for Forsikring

16.

99661

Med hensyn til sagens realitet bemærkes, at klagerne nu senest har fremlagt et overslag fra [tømmerfirma].

På det foreliggende grundlag er det ikke muligt for indklagede at forholde sig til overslaget, idet overslaget ikke adresserer de påklagede forhold for forhold, ligesom klagerne ej heller har oplyst grundlaget for indhentelse af overslaget.

Selv hvis der måtte foreligge dækningsberettigede forhold, kan overslaget således ikke danne grundlag for nogen taksering."

Klagerens advokat har i brev af 14/11 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Fremlagte overslagspriser fra [tømmerfirma] er indhentet til understøttelse af klagers påstand om, at de udbedringstiltag som er nødvendige for korrekt at foretage udbedring af de omhandlede skader ikke kan udføres under selvriskobeløbet, hvilket er indklagedes begrundelse for afvisning af dækning for en række af forholdene."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 12/5 2021 fremgår bl.a.:

BEOBELSE - 1. sal - Badeværelse (1. sal)				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
8		I bruseniche ved gulvafløb er gulvklinker stedvist "hultlydende"..	Forholdet skønnes at skyldes gulvafløbets "flange" under gulvklinkerne, og da der ved besigtigelsen ikke er tegn på følgeskader (ikke revnede fuger) vurderes dette uden konstruktiv betydning.	-
9		I bruseniche er vægfliser stedvist "hultlydende"..	Ved besigtigelsen skønnes der ikke at være tegn på følgeskader (ikke revnede fuger) og forholdet vurderes af mindre betydning.	-
10		Udenfor bruseniche er der stedvist gulvklinker med partiel mangelfuld vedhæftning, bla. i området mellem bruseniche og skunklem..	Da området ikke skønnes særligt vandbelastet vurderes dette af mindre betydning.	-

Af mail af 8/6 2021 fra den entreprenør, der udskiftede taget, fremgår bl.a.:

"Jeg bekræfter hermed at tagkonstruktionen på det eksisterende hus blev udskiftet og udført i overensstemmelse med BR15, i forbindelse med tilbygning og renovering af ... i 2016"

Nævnet har fået forelagt termofotos af 21/1 2022. Af notat af 17/2 2022 fra et arkitektfirma rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"Ad Fotoopdeling i relation til forholdene:

- Isolering i gammel tagkonstruktion.
Foto 821, 823 og 824
- Kuldebroer og manglende isolering i sammenbygningerne.
Foto 443, 476, 723, 724, 725, 729, 730, 734, 736, 744, 826 og 827 samt Thermofotos og tegningerne
- Vådrumsbehandlinger i badeværelser – se revne i væg ved vindue i bad på 1. sal
Foto 462 og 463
- Fald på gulvene i badeværelser.
Plantegninger for stueplan og 1. sal og Foto 446 stueplan 447 og 818 1. sal
- Mangelfuld frisklufttilførsel til badeværelser
Foto 446, 447, 818
- Isolering og tætningslister i skunklemme og loftlem (nu udført af ...)
Foto 472
- Varmerør i kold skunk – foto 464 og 465 indbygget på den kolde side af dampspærre – KONDENS problemer.
Foto 464, 465
- Veluxvinduet i værelset er indbygget for højt i taget. Opfylder ikke kravet om max 120 cm fra gulv til overkant den nederste karm i vinduet.
- Flise ved gulvafløb i bad på 1. sal er løs. Vand kan her trænge ind i gulvkonstruktionen??
Foto 462"

Af selskabets taksatorrapport af 29/6 2022 fremgår bl.a.:

"2. Hvad er forholdets årsag og omfang?

Ved besigtigelsen kunne det noteres, og konstateres, at der ses manglende fald mod afløb i badeværelser.

Der foreligger notat og fotos, at den manglende isolering og kuldebroer i sagens dokumenter.

Ombygningen har omfattet en tilbygning, samt ny tagkonstruktion og nye vindue på 1 sal.

Totalrenovering af baderum.

Bygningsreglementet som ombygningen og renoveringen er foretaget i henhold til BR 2015.

Bemærk her følgende:

Kuldebroer: kap. 7 stk. 2

Afløb Kapitel 4.5 stk. 5. afsnit 4

*Vandtætningssystem badeværelser Kapitel 4.5 stk. 5 afsnit 6
Flugtvej/redningsåbninger Kapitel 5.4 stk. 7.*

Isoleringskrav i henhold til bygningsreglementet 2015 er i sagen som et særskilt dokument."

Af rapport af 9/9 2022 fra OBH Rådgivende Ingeniører rekvireret af selskabet fremgår bl.a.:

"Baggrund

...

Besigtigelsens formål er at vurdere lovligheden i renoveringen af tagkonstruktionen, renovering af badeværelser, samt sammenbygning mellem eksisterende hus, og tilbygning.

Vurderingen sker på baggrund af en visuel besigtigelse af ejendommen, samt gennemgang af notat udført af byggerådgiver ..., samt gennemgang af sagen ved advokat ...

KONSTRUKTIONENS ART OG ANVENDELSE

Ejendommen er opført i 1957, i 1½ plan.

Ejendommen er renoveret med nyt tag, samt tilbygning i 2017.

Ejendommen består af tunge ydervægge af blankt murværk.

Tagkonstruktionen er udført af hanebåndsspær med undertag af banevare og tagstensbelægning.

REDEGØRELSE FOR PÅPEGEDE FORHOLD

Nedenstående punkter er fra notat af d. 17/2-2022 fra byggerådgiver ... Punkterne er opstillet, og besvaret i rækkefølge.

- Isolering i gammel tagkonstruktion

Eksisterende tagkonstruktion er ikke øget i tykkelse, i forbindelse med renoveringen med ny tagbelægning. Der er forsøgt, at kompensere for den lille isoleringstykkelse ved at benytte PIR isolering. Der er en spærkonstruktion på ca. 130 mm. og indbygget med 100 mm PIR-isolering af ukendt type. Den præcise opbygning af skråvæggene kendes ikke, men hvis der tages udgangspunkt i indbygning af 100 mm PIR-isolering, opnås en U-Værdi på 0,20 W/m²K. Hvis der tages udgangspunkt i, at der også er et installationslag, med mineraluld på 50 mm. opnås en U-Værdi på 0,16 W/m²K. BR15 Kap 7.4.2 stk. 1 angiver en U-værdi som skal overholdes ved ombygning på 0,12 W/m²K. Det kan derfor konstateres at der ikke er tilstrækkeligt isoleringsmateriale i skråvæggene. Det vurderes ligeledes at der ikke er den korrekte ventilationsspalte mellem isoleringen og undertaget. Der måles 20 mm, langs spær, og midt i spærfag, og undertag der er i berøring med isoleringen.

På hanebåndsløftet er indblæst 350 mm granulatisolering, svarende til en u-værdi på 0,12 W/m²K

Mulighed for yderlig isolering – BR15 kap. 7.4.1 stk. 1

Det er oplyst af forsikringstagers rådgiver, at der for området er en gældende lokalplan, som begrænser påbygningen udad til, for at opnå tilstrækkelig isoleringstykkelse, hvilket gør at en påbygning indvendig er nødvendig for at kunne overholde isoleringskravet. I det pågældende tilfælde, har man ikke udskiftet indvendige beklædninger mm. i forbindelse med tagudskiftningen. Derfor vil man skulle nedrive store dele af 1. salen, ændre badeværelse, værelser mm., samt miste arealer, og besværliggøre fremkommeligheden i gangarealet, grundet den øgede tykkelse på skråvæg-

gene. På baggrund af ovenstående, vurderes det ikke at være rentabelt, at opfylde isoleringskravet, da dette ville kræve en større ombygning.

- Kuldebroer og manglende isolering i sammenbygninger

I Loftsrummet ses den oprindelige gavlvæg, som er delvist nedbrudt. Gavlvæggen er nedbrudt til overkant isolering, og derved danner den en kuldebro. Gavlmuren bør nedbrydes således isoleringsmaterialet kan føres uhindret hen over muren, og derved mindske risikoen for kuldebroer.

Sammenbygningen mellem eksisterende gavlvæg, og ny tilbygning, er udført uden kuldebrosafbrydelser i murværket. Denne måde er normal byggeskik ved tilbygninger, og det vurderes, at den manglende kuldebrosafbrydelse har minimal betydning for energiforbruget, samt uden risiko for skader på ejendommen.

- Vådruksbehandlinger i badeværelser – Se revne i væg ved vindue i bad på 1. sal.

Det har ikke været muligt at konstatere om der er indbygget vådrumsmembran i konstruktionen. Der er behov for at udføre destruktive indgreb, ved demontering af gulv- eller vægfliser.

- Fald på gulve i badeværelser

Badeværelsesgulv skal udføres vandret, og med fald mod gulvafløb i bruseniche. Det anbefales at lave et lille fald på hele gulvet mod afløb, så lunger og bagfald undgås. Se SBI-anvisning 252 pkt. 1.5.2 Figur 2.

Iht. SBI-anvisning 252 pkt. 2.2.4 Figur 18 skal der ligeledes være en afstand fra tilstødende gulv til gulvafløb på min. 30 mm. Dette er ikke tilfældet i nogle af boligernes badeværelser.

Badeværelse på 1. sal ses med bagfald fra adgangsdoor til væg modsat bruseniche, hvilket kan lede vand på gulvet væk fra gulvafløbet. Ligeledes er bruseniche på 1. sal udført uden nedsækning, som derved risikerer at vand ledes mod modstående væg, grundet bagfaldet. Se foto 72
Faldet generelt på begge badeværelser ses fra gulv i tilstødende rum til gulvafløb på mellem 20-25 mm.

Bruseniche i stueetage er udført med nedsænket gulv, på ca. 15 mm, og fald i brusenichen mod gulvafløb på 5 mm. hvilket er under de anbefalede 10 mm. Se Foto 4

- Mangelfuld friskluftstilførelse i badeværelser

Ved adgangsdoor til badeværelser, er dørblad i stueetagen udført i tæt forbindelse med gulvniveau. På 1. sal er der udført bundstykke mod badeværelse. Begge døre spærrer for tilluftsareal som jf. SBI 252 vådrum 1.2 Bygningsreglementets krav, skal udføres med min. 100 cm². Åbningen kan udføres med rist i dørblad, eller udsækning i bund af dørblad.

- Isolering og tætningslister i skunklemme og loftsløb

Forholdet er udbedret af forsikringstager. Der er monteret tætningslister, samt isolering på bagside af skunklemme med polystyrenisolering.

- Varmerør i kold skunk, indbygget på den kolde side af dampspærre.

Varmerør og cirkulationspumpe er indbygget i varm skunk, og er placeret på den varme side af dampspærren. Dampspærren er dog ikke korrekt tætnet mod tilstødende bygningsdele. Se Foto 59

- Veluxvinduet i værelset er indbygget for højt i taget. Opfylder ikke kravet om max 120 cm fra gulv til overkant den nederste karm i vinduet.

Ovenlysvinduet i værelse, udført med redningsåbning er placeret med en afstand fra gulv, til underkant redningsåbning på ca. 140 cm. Jf. BR15 Kap. 5 stk. 7 skal redningsåbninger placeres så personer kan reds ud ved egen hjælp. Iht. eksempelsamling om brandsikring af byggeri 2012 2. reviderede udgave 2016 med tillæg af 1. juli pkt. 2.7.2 skal redningsåbninger placeres med en højde på maks 120 cm fra gulv til underkant redningsåbning. Dette kan opnås enten ved at sænke vinduet, eller etablere et fast trin, så personer kan nå ud gennem vinduet.

Se foto 51

- Flise ved gulvafløb i bad på 1. sal er løs. Vand kan her trænge ind i gulvkonstruktionen.

Der kunne ved besigtigelsen ikke konstateres løse fliser på gulvet i bruseniche på 1. sal."

Af mail af 13/10 2022 fra selskabet til OBH Rådgivende Ingeniører – hvor OBH Rådgivende Ingeniørers svar er anført med fed – fremgår bl.a.:

"Da forsikringstager har tegnet udvidet dækning, hvor dækning for ulovlige bygningsindretninger høre under, mangler jeg svar fra dig vedr.:

Isolering i taget.

Her har du ikke taget stilling, eller beskrevet særlig tydeligt hvad der skal ske. Jeg skal bede dig om at oplyse mig, om forholdet er i strid med Bygningsreglementet? (BR15). Hvis ja, hvad skal der så til for at udbedre forholdet? Jeg kan se at der ikke kan isoleres mere indefra, iflg. Ft's rådgiver.

Forholdet er i strid med BR15. Jeg har beregnet en u-værdi på 0,20 W/m²K såfremt der ikke er installationslag med isolering i. BR 15 kap. 7.4.2 stk. 1 angiver krav til u-værdi på 0,12 W/m²K

Den valgte isoleringstype er et af de mest effektive på området, hvorfor det bliver svært at øge U-værdien i den samlede konstruktions tykkelse, uden at øge konstruktionens tykkelse. Jeg er oplyst af ejer og dennes rådgiver, at der i lokalplanen for området er krav til udseendet af boligerne, hvorfor det ikke er muligt at bygge udad. Det er ligeledes minimalt hvad man kan gøre indvendigt, da 1. salen og indretningen gør at det bliver små rum, og svære ganglinjer.

Man vil derfor kunne udarbejde en varmetabsramme, som tager udgangspunkt i konstruktionen, og beregner om der kan udlægges yderligere isoleringsmateriale på den vandrette del af loftskonstruktionen, for at kompensere for det øgede varmetab i skråvæggene.

Måske det kræver en opringning med forklaring, men lad os prøve på skrift. Forholdet er i strid med BR15, men der ikke kan øges i isoleringstykkelse indefra, som det burde – korrekt forstået? Hvis der ikke kan søges dispensation, hvordan opfyldes kravet i så fald?

Det er korrekt forstået. Der er ikke meget plads, specielt i gangarealet som bliver væsentlig berørt. Kravet kan muligvis opfyldes ved at øge isoleringens tykkelse på den vandrette del af loftet. Dette kræver dog en varmetabsberegning.

Jeg sidder og gennemlæser hvad der er noteret i afsnittet omkring dette forhold. Vil du be- eller afkræfte om det er i den gamle del af tagkonstruktionen som er anmeldes eller kun i den nye del (tilbygningen).E begge dele, altså hele tagkonstruktionen/loftsrummet. Jeg tænker ikke ifbm. tilbygningen at den gamle del skal efterisoleres, så det opfylder de nye krav i BR15. Jeg ser ikke at Byggelovens §2 finder sin anvendelse, så den gamle del af tagkonstruktionen skal opfylde Br15's krav om isolering.

Forholdet der er anmeldt er i den gamle del af ejendommen. Der er udskiftet tagbelægning. Man skal opfylde BR-krav, såfremt dette er rentabelt. Dvs. kan den øgede/bedre isolering tjenes hjem, kontra den meromkostning en ombygning måtte medføre. Der er i det pågældende tilfælde forsøgt kompenseret bedst muligt, med en bedre isolering end der normalt anvendes.

Umiddelbart er det ikke rentabelt i pågældende tilfælde at bygge konstruktionen om, for at øge isoleringens tykkelse.

Kuldebroer.

Er der tale om et forhold som er i strid med BR15?

Det kan jeg ikke se du taget stilling til. Kun at det er normal byggeskik og at der ingen skader er.

Kuldebroen i stueplan er ikke i strid med BR15, der står ikke beskrevet om sammenbygning mellem eksisterende hus og ny tilbygning, og hvordan man bryder kuldebroer. Det ville ligeledes være meget omfattende at udføre en kuldebro.

Kuldebroen i loftsrum, hvor eksisterende gavl er ført over isoleringsniveauet bør nedbrydes, men igen står det ikke direkte beskrevet i BR15 om udførelsen af sammenbygningen.

Korrekt forstået, at der intet fremgår om sikring mod kuldebroer i BR15? Hvorfor forholdet ikke er i strid med BR.

Korrekt

Varmerør i kold skunk.

Jeg mangler din stillingtagen til om der er en skade? Og om måden det er udført på er ulovligt eller 'bare' uhensigtsmæssigt. Hvis det er uhensigtsmæssigt, vil det så give anledning til skade, hvis det ikke ændres? Hvis det skal ændres, hvad skal der så til?

Der er ikke en skade. Installationen er udført fint, og placeret i en varm skunk, så der er ikke risiko for frostskafer eller andet.

Dampspærren er derimod ikke korrekt tætnet mod eksisterende gavl, hvilket var et krav i Br15 for lufttæthed.

Er det alene i et begrænset område, der kan ses ved åbning i skunken, eller i et større omfang? Hvad vurderes udbedringsprisen til? – min umiddelbare er under 5.000 kr. Korrekt?

Det er kun i begrænset omfang der kan ses. Hvordan tætningen er udført langs loftskanten kan ikke konstateres uden et destruktivt indgreb.

Såfremt det kun er i området ved skunken er en udbedringspris maks. 2.500,-

Velux vindue sidder for højt

Jeg skal bede dig om at oplyse om hvad du mener med et 'fast trin' Jeg kan ikke se rummet hvori velux vinduet er placeret, hvorfor det vanskeliggør for mig at skulle beskrive denne løsning overfor ft. Herunder bedes du oplyse mig, om det i sig selv er nok til at lovliggøre forholdet?

Hvis ikke, så skal jeg bede dig om at oplyse hvad din vurdering er for udbedring af forholdet? Sænkning af velux vinduet eller isætning af et større, så man kommer længere ned?

Nedenstående tegning viser metoden med fast trin. Løsningen er lovlig at benytte, da denne er beskrevet i eksempelsamling om brandsikring af byggeri, som der henvises til i BR15

Udbedringspris?

Etablering af et fast trin kan laves på flere måde, men maks 5.000,-"

Nævnet har fået forelagt prisoverslag af 6/10 2023 fra et tømrerfirma på 1.358.708,75 kr. 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, deformering, 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.

...

E Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (vvs-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer. Forsikringsdækning efter punkt 4, litra E, forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- og udførelses-tidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til FRIDA.

...

5. Hvilke forhold dækkes ikke

A Forhold under den i policen oplyste selvrisiko.

B Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

21. Udvidede dækning

Ankenævnet for Forsikring

23.

99661

Alle Ejerskifteforsikringens øvrige punkter gælder også for den udvidede dækning, der er tilknyttet Ejerskifteforsikringen. 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, S81-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 fotografier.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1957 og ombygget i 2016. Ombygningen omfattede en ny tilbygning og renovering af taget på den gamle ejendom og badeværelset på 1. sal og i stueetagen. Klageren overtog ejendommen den 1/8 2021. Den 19/5 2022 anmeldte han en række forhold til selskabet.

Klageren ønsker, at selskabet skal yde fuld dækning til udbedring af de anmeldte forhold. Selskabet har afvist dækning. Klagepunkterne behandles særskilt nedenfor.

Klageren har anført, at nævnet ikke har kompetencerne til at foretage en vurdering af sagen, da sagens mange forhold af teknisk karakter medfører et behov for en teknisk gennemgang og vurdering af forholdene ved syn og skøn. Såfremt nævnet måtte komme frem til, at sagen godt kan behandles ved nævnet, har klageren anmodet om, at nævnet træffer materiel afgørelse i sagen på baggrund af en egentlig egen besigtigelse af forholdene, sagens bilag og indlæg.

Selskabet har anført, at sagen ikke er af en karakter, der indebærer, at nævnet bør afvise sagen med henvisning til vedtægternes § 4.

Nævnet bemærker, at nævnet ikke foretager besigtigelse, men træffer sine afgørelser på grundlag af det materiale, som selskabet og klageren selv fremskaffer og fremlægger.

Nævnet finder, at tvisten mellem klageren og ejerskifteforsikringen vedrører skadeforhold, som nævnet kan træffe afgørelse om. Der foreligger således sagkyndige rapporter og udtalelser, som kan indgå i sagsbehandlingen ved nævnet. Nævnet finder herefter ikke grundlag for at afvise sagen med henvisning til § 4 i nævnets vedtægter.

Nævnet bemærker, at sælgers oplysninger om ejendommen i salgsopstillingen ikke kan betragtes som en tilsikring/garanti, som klageren kan støtte ret på i forhold til ejerskifteforsikringen, idet salgsopstillingen ikke indgår som en del af selskabets grundlag for at tegne ejerskifteforsikringen. Nævnet henviser til kendelserne i sagerne 81598 og 97254.

Nævnet bemærker videre, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade, herunder at selskabets udbedringsmetode er utilstrækkelig.

Mangelfuld frisklufttilførsel til badeværelser

Selskabet har anerkendt forholdet som dækningsberettigende under ulovlighedsdækningen. Selskabet har anført, at forholdet kan afhjælpes ved udførelse af rist i dørplade eller udskæring i bund af dørplade. Udgifterne vurderes at være under gældende selvrisiko på 5.000 kr., hvorfor

selskabet med denne begrundelse har afvist at dække forholdet. Klageren har anført, at udbedring ikke kan ske for under selvriskobeløbet i 2023.

Det fremgår af rapport af 9/9 2022 fra OBH Rådgivende Ingeniører, at "Ved adgangsdøre til badeværelser, er dørblad i stueetagen udført i tæt forbindelse med gulvniveau. På 1. sal er der udført bundstykke mod badeværelse. Begge døre spærrer for tilluftsareal som jf. SBI 252 vådrum 1.2 Bygningsreglementets krav, skal udføres med min. 100 cm². Åbningen kan udføres med rist i dørblad, eller udskæring i bund af dørblad".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at den af selskabet anerkendte udbedring af forholdet, er utilstrækkelig, ligesom klageren ikke har bevist, at forholdet ikke kan udbedres for under forsikringens selvriskobeløb på 5.000 kr. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Manglende vådrumsmembran

Klageren har anført, at de fotos, som klageren har taget, og hvad der kan observeres ved en visuel besigtigelse, tilstrækkeligt dokumenterer, at der er tale om en bygningsskade. I den forbindelse skal det særligt bemærkes, at selskabets afgørelse af forholdet alene er baseret på en henvisning til bygningsreglementet fra 2015 og ikke de faktiske forhold. Som angivet af selskabet er der ikke udført destruktive indgreb, hvilket med al sandsynlighed vil være nødvendigt for at afklare forholdet.

Selskabet har anført, at klageren ikke har bevist, at der mangler vådrumsmembran. Selskabet har anført, at det af bygningsreglement 2015 alene fremgår, at vådrumsmembran skal benyttes ved konstruktioner, der er udført i organiske materialer. Nærværende konstruktion er ikke udført i organiske materialer, og ligeledes med henvisning hertil er der ikke ført bevis for et dækningsberettigende forhold under ejerskifteforsikringen.

Det fremgår af rapport af 9/9 2022 fra OBH Rådgivende Ingeniører, at "Det har ikke været muligt at konstatere om der er indbygget vådrumsmembran i konstruktionen. Der er behov for at udføre destruktive indgreb, ved demontering af gulv- eller vægfliser".

Hvad angår ejerskifteforsikringens basisdækning finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved badeværelsets vådrumssikring, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at badeværelset er fra 2016, og at der ikke er påvist aktuelle skader, der kan henføres til manglende vådrumssikring i badeværelset.

Nævnet har videre lagt vægt på, at manglende vådrumsmembran efter nævnets praksis ikke i sig selv kan anses at udgøre en dækningsberettigende skade over ejerskifteforsikringens basisdækning.

Spørgsmålet er herefter, om forholdet vedrørende vådrumssikringen udgør et ulovligt forhold i forsikringsbetingelsernes forstand.

Nævnet bemærker, at BR-15 kapitel 4.5, stk. 5, om vådrum alene stiller et generelt funktionskrav om tæthed til gulve og vægge, og at dette tæthedskrav kan opfyldes på flere måder, eksempelvis ved en egnet overflade eller belægning. Et egentligt krav om vandtætningssystem som f.eks. en vådrumsmembran gælder kun ved skeletvægge og gulv- og vægkonstruktioner, der indeholder træ eller andre organiske materialer, jf. kapitel 4.5, stk. 5, nr. 6.

Efter oplysningerne i sagen må nævnet lægge til grund, at konstruktionerne i badeværelset er uorganiske. Nævnet finder på den baggrund, at bygningsreglementet ikke stiller krav om anvendelse af vådrumsmembran, men alene et generelt tæthedskrav. Det forhold, at der eventuelt ikke er anvendt vådrumsmembran, berettiger derfor ikke i sig selv til dækning i henhold til ulovlighedsdækningen, jf. f.eks. nævnets afgørelser i sagerne 89704 og 84813.

Nævnet bemærker videre, at SBI-anvisning 252 om vådrum indeholder anvisninger om, hvordan konstruktionerne kan udføres, for at kravene i BR15 bliver overholdt. SBI-anvisning 252 har karakter af en vejledning, og den omstændighed – at en konstruktion ikke er udført i overensstemmelse med SBI-anvisning 252 – fører ikke i sig selv til, at der er tale om en dækningsberettigende ulovlig bygningsindretning, jf. forsikringens udvidede dækning. Dette er også præciseret i forsikringsbetingelserne, hvor det fremgår, at "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".

Nævnet finder efter sin gennemgang af sagen, at klageren ikke har bevist, at badeværelsets konstruktioner ikke overholder funktionskravene i BR15 kapitel 4.5, stk. 5. Nævnet finder det ikke bevist, at der er tale om ulovlige bygningsindretninger, jf. BR15. Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det ikke er godtgjort, at badeværelset konkret er utæt, og at der sker vandudtrængen til omkringliggende konstruktioner. Der er ikke konstateret opfugtninger i gulve, vægge eller omkringliggende konstruktioner. Det er ikke godtgjort, at badeværelsets faktiske funktion er nedsat på grund af mangelfuld vandtæthed.

Nævnet har videre lagt vægt på, at der ikke foreligger sagkyndige erklæringer, hvori det vurderes, at badeværelsets gulve og vægge er udført med manglende tæthed således, at konstruktionerne må anses for udført i strid med BR15. Nævnet kan ikke ud fra notat af 17/2 2022 og det fremlagte fotomateriale statuere, at badeværelsets konstruktioner er ulovlige, jf. BR15.

Varmerør i skunk

Klageren har anført, at den af selskabet foreslåede udbedringsløsning ikke ses at være farbar eller kunne foretages korrekt uden at overstige selvrisikobeløbet.

Ankenævnet for Forsikring

28.

99661

Selskabet har anført, at klageren ikke har ført bevis for et dækningsberettigende forhold. Dampspærren kan udbedres for under selvrisikobeløbet på 5.000 kr.

Det fremgår af notat af 17/2 2022 fra et arkitektfirma, at "Varmerør i kold skunk – foto 464 og 465 indbygget på den kolde side af dampspærre – KONDENS problemer".

Det fremgår af rapport af 9/9 2022 fra OBH Rådgivende Ingeniører, at "Varmerør og cirkulationspumpe er indbygget i varm skunk, og er placeret på den varme side af dampspærren. Dampspærren er dog ikke korrekt tætnet mod tilstødende bygningsdele".

Det fremgår af mail af 13/10 2022 fra OBH Rådgivende Ingeniører, at "Der er ikke en skade. Installationen er udført fint, og placeret i en varm skunk, så der er ikke risiko for frostskafer eller andet. Dampspærren er derimod ikke korrekt tætnet mod eksisterende gavl, hvilket var et krav i Br15 for lufttæthed". Det fremgår, at "Det er kun i begrænset omfang der kan ses. Hvordan tætningen er udført langs loftskanten kan ikke konstateres uden et destruktivt indgreb. Såfremt det kun er i området ved skunken er en udbedringspris maks. 2.500,-"

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at forholdet på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist dækning under forsikringens basisdækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er konstateret aktuelle skader som følge af forholdet. Da forholdet har eksisteret siden 2016 finder nævnet, at der ligeledes ikke er nærliggende risiko skade.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved varmerøret, herunder varmerørets placering, som var ulovligt på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at tætning af dampspærren ikke kan udbedres for under forsikringens selvrisikobeløb på 5.000 kr. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Ovenlysvinduer er placeret for højt i forhold til kravene i BR15

Selskabet har anført, at forholdet kan udbedres for et beløb under selvrisikoen. Klageren har afvist dette.

Det fremgår af rapport af 9/9 2022 fra OBH Rådgivende Ingeniører, at "Ovenlysvinduet i værelse, udført med redningsåbning er placeret med en afstand fra gulv, til underkant redningsåbning på ca. 140 cm. Jf. BR15 Kap. 5 stk. 7 skal redningsåbninger placeres så personer kan redes ud ved egen hjælp. Iht. Eksempelsamling om brandsikring af byggeri 2012 2. reviderede udgave 2016 med tillæg af 1. juli pkt. 2.7.2 skal redningsåbninger placeres med en højde på maks 120 cm fra gulv til underkant redningsåbning. Dette kan opnås enten ved at sænke vinduet, eller etablere et fast trin, så personer kan nå ud gennem vinduet".

Det fremgår af mail af 13/10 2022 fra OBH Rådgivende Ingeniører, at "Nedenstående tegning viser metoden med fast trin. Løsningen er lovlig at benytte, da denne er beskrevet i eksempelsamling om brandsikring af byggeri, som der henvises til i BR15", og at "Etablering af et fast trin kan laves på flere måde, men maks 5.000,-"

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at den af selskabet anerkendte udbedring, hvor der etableres et fast trin, ikke kan udbedres for under forsikringens selvrisikobeløb på 5.000 kr. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Flise ved gulvafløb i bad på 1. sal er løs

Klageren har anført, at forholdet ikke er korrekt angivet i tilstandsrapporten.

Selskabet har anført, at klageren ikke har ført bevis for et dækningsberettigende forhold. Klageren er i øvrigt i tilstandsrapportens punkt 8 gjort opmærksom på, at der er hultlydende klinker i bruseniche ved gulvafløb.

Det fremgår af notat af 17/2 2022 fra et arkitektfirma, at "Flise ved gulvafløb i bad på 1. sal er løs. Vand kan her trænge ind i gulvkonstruktionen".

Det fremgår af rapport af 9/9 2022 fra OBH Rådgivende Ingeniører, at "Der kunne ved besigtigelsen ikke konstateres løse fliser på gulvet i bruseniche på 1. sal".

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

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens punkt 8 med gråt hus, at "I bruseniche ved gulvafløb er gulvklinker stedvist hultlydende", og at "Forholdet skønnes at skyldes gulvafløbets 'flange' under gulvklinterne, og da der ved besigtigelsen ikke er tegn på følgeskader (ikke revnede fuger) vurderes dette uden konstruktiv betydning". Det forhold, at det i tilstandsrapporten er vurderet, at forholdet er uden konstruktiv betydning, kan ikke i sig selv begrunde, at forholdet er klart forkert beskrevet. Nævnet bemærker, at OBH har noteret, at der ikke kunne konstateres løse fliser på gulvet i brusenichen.

Manglende fald mod afløb i begge badeværelser

Klageren har anført, at forholdet er dækket under den udvidede dækning. Forholdet kan ikke udbedres for under selvriskobeløbet i 2023.

Selskabet har anerkendt dækning under ulovlighedsdækningen, men har samtidig vurderet at bagfaldet kan udbedres ved etablering af en opkant ved brusenichen. Det vurderes at afhjælpningsudgiften udgør mindre end selvriskobeløbet på 5.000 kr., hvorfor der med henvisning hertil ikke er dækning under ejerskifteforsikringen.

Det fremgår af rapport af 9/9 2022 fra OBH Rådgivende Ingeniører, at "Badeværelsesgulv skal udføres vandret, og med fald mod gulvafløb i bruseniche. Det anbefales at lave et lille fald på hele gulvet mod afløb, så lunger og bagfald undgås. Se SBI-anvisning 252 pkt. 1.5.2 Figur 2. Iht. SBI-anvisning 252 pkt. 2.2.4 Figur 18 skal der ligeledes være en afstand fra tilstødende gulv til gulvafløb på min. 30 mm. Dette er ikke tilfældet i nogle af boligernes badeværelser. Badeværelse på 1. sal ses med bagfald fra adgangsdør til væg modsat bruseniche, hvilket kan lede vand på gulvet væk fra gulvafløbet. Ligeledes er bruseniche på 1. sal udført uden nedsænkning, som derved risikerer at vand ledes mod modstående væg, grundet bagfaldet. Se foto 72. Faldet generelt på begge badeværelser ses fra gulv i tilstødende rum til gulvafløb på mellem 20-25 mm. Bruseniche i stueetage er udført med nedsænket gulv, på ca. 15 mm, og fald i brusenichen mod gulvafløb på 5 mm. hvilket er under de anbefalede 10 mm. Se Foto 4".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at selskabet ikke har været berettiget til at afvise dækning under henvisning til, at bagfaldet på badeværelsesgulvene kan udbedres ved etablering af en opkant ved brusenichen. Selskabet skal derfor dække udgiften til udbedring af gulvet i badeværelset i stueetage og på 1. sal i henhold til rapport af 9/9 2022.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet har anerkendt forholdet som dækningsberettigende under forsikringens udvidede dækning, og at den af selskabet anerkendte udbedringsmetode, ses utilstrækkelig til at udbedre forholdet, jf. OBH's vurdering.

Kuldebroer i sammenbygningen

Klageren har anført, at der er tale om en ulovlig bygningsindretning, som ikke var normal byggeskik på udførelsestidspunktet og dermed ikke udført i henhold til gældende regler. Der er tale om et forhold, som er dækningsberettigende, da forholdet var til stede på overtagelsestidspunktet, der var intet anført herom i handlens dokumenter, tilstandsrapport el.lign., og de manglende kuldebrosafbrydelser har afgørende betydning for ejendommens isolering og energiforbrug.

Selskabet har anført, at der hverken foreligger bevis for en dækningsberettigende skade under basisdækningen eller ulovlighedsdækningen.

Det fremgår af rapport af 9/9 2022 fra OBH Rådgivende Ingeniører, at "I Loftsrummet ses den oprindelige gavlvæg, som er delvist nedbrudt. Gavlvæggen er nedbrudt til overkant isolering, og derved danner den en kuldebro. Gavlmuren bør nedbrydes således isoleringsmaterialet kan føres uhindret hen over muren, og derved mindske risikoen for kuldebroer. Sammenbygningen mellem eksisterende gavl, og ny tilbygning, er udført uden kuldebrosafbrydelser i murværket. Denne måde er normal byggeskik ved tilbygninger, og det vurderes, at den manglende kuldebrosafbrydelse har minimal betydning for energiforbruget, samt uden risiko for skader på ejendommen".

Det fremgår af mail af 13/10 2022 fra OBH Rådgivende Ingeniører, at "Kuldebroen i stueplan er ikke i strid med BR15, der står ikke beskrevet om sammenbygning mellem eksisterende hus og ny tilbygning, og hvordan man bryder kuldebroer. Det ville ligeledes være meget omfattende at udføre en kuldebro. Kuldebroen i loftsrum, hvor eksisterende gavl er ført over isoleringsniveauet bør nedbrydes, men igen står det ikke direkte beskrevet i BR15 om udførelsen af sammenbygningen".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at den manglende kuldebrosafbrydelse ikke i sig selv udgør en dækningsberettigende skade, ligesom klageren i øvrigt ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved sammenbygningen, som 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 OBH Rådgivende ingeniører har noteret, at sammenbygningen mellem eksisterende gavl og ny tilbygning er udført uden kuldebrosafbrydelser i murværket, og at denne måde er normal byggeskik ved tilbygninger. OBH har vurderet, at den

manglende kuldebrosafbrydelse har minimal betydning for energiforbruget og er uden risiko for skader på ejendommen.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at forholdet var i strid med bygningslovgivningen på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at OBH har vurderet, at forholdet ikke er i strid med BR15.

Isolering i gammel tagkonstruktion opfylder ikke BR15

Klageren har anført, at tilbygningen har medført væsentlige forandringer af bygningskonstruktionen, som medfører, at byggelovens § 2 finder anvendelse, og at reglerne i BR15 skal overholdes.

Selskabet har anført, at klageren ikke har ført bevist for, at der er dækning under ulovlighedsdækningen.

Det fremgår af rapport af 9/9 2022 fra OBH Rådgivende Ingeniører, at "Eksisterende tagkonstruktion er ikke øget i tykkelse, i forbindelse med renoveringen med ny tagbelægning. Der er forsøgt, at kompensere for den lille isoleringstykkelse ved at benytte PIR isolering. Der er en spærkonstruktion på ca. 130 mm. og indbygget med 100 mm PIR-isolering af ukendt type. Den præcise opbygning af skråvæggene kendes ikke, men hvis der tages udgangspunkt i indbygning af 100 mm PIR-isolering, opnås en U-Værdi på 0,20 W/m²K. Hvis der tages udgangspunkt i, at der også er et installationslag, med mineraluld på 50 mm. opnås en U-Værdi på 0,16 W/m²K. BR15 Kap 7.4.2 stk. 1 angiver en U-værdi som skal overholdes ved ombygning på 0,12 W/m²K. Det kan derfor konstateres at der ikke er tilstrækkeligt isoleringsmateriale i skråvæggene. Det vurderes ligeledes at der ikke er den korrekte ventilationsspalte mellem isoleringen og undertaget. Der måles 20 mm, langs spær, og midt i spærfag, og undertag der er i berøring med isoleringen. På hanebåndsloftet er indblæst 350 mm granulatisolering, svarende til en u-værdi på 0,12 W/m²K". Det fremgår, at "Det er oplyst af forsikringstagers rådgiver, at der for området er

en gældende lokalplan, som begrænser påbygningen udad til, for at opnå tilstrækkelig isoleringstykkelse, hvilket gør at en påbygning indvendig er nødvendig for at kunne overholde isoleringskravet. I det pågældende tilfælde, har man ikke udskiftet indvendige beklædninger mm. i forbindelse med tagudskiftningen. Derfor vil man skulle nedrive store dele af 1. salen, ændre badeværelse, værelser mm., samt miste arealer, og besværliggøre fremkommeligheden i gangarealet, grundet den øgede tykkelse på skråvæggene. På baggrund af ovenstående, vurderes det ikke at være rentabelt, at opfylde isoleringskravet, da dette ville kræve en større ombygning".

Det fremgår af mail af 13/10 2022 fra OBH Rådgivende Ingeniører, at "Forholdet er i strid med BR15. Jeg har beregnet en u-værdi på 0,20 W/m²K såfremt der ikke er installationslag med isolering i. BR 15 kap. 7.4.2 stk. 1 angiver krav til u-værdi på 0,12 W/m²K. Den valgte isoleringstype er et af de mest effektive på området, hvorfor det bliver svært at øge U-værdien i den samlede konstruktions tykkelse, uden at øge konstruktionens tykkelse. Jeg er oplyst af ejer og dennes rådgiver, at der i lokalplanen for området er krav til udseendet af boligerne, hvorfor det ikke er muligt at bygge udad. Det er ligeledes minimalt hvad man kan gøre indvendigt, da 1. salen og indretningen gør at det bliver små rum, og svære ganglinjer. Man vil derfor kunne udarbejde en varmetabsramme, som tager udgangspunkt i konstruktionen, og beregner om der kan udlægges yderligere isoleringsmateriale på den vandrette del af loftskonstruktionen, for at kompensere for det øgede varmetab i skråvæggene". Det fremgår, at "Der er ikke meget plads, specielt i gangarealet som bliver væsentlig berørt. Kravet kan muligvis opfyldes ved at øge isoleringens tykkelse på den vandrette del af loftet. Dette kræver dog en varmetabsberegning". Det fremgår, at "Forholdet der er anmeldt er i den gamle del af ejendommen. Der er udskiftet tagbelægning. Man skal opfylde BR-krav, såfremt dette er rentabelt. Dvs. kan den øgede/bedre isolering tjenes hjem, kontra den meromkostning en ombygning måtte medføre. Der er i det pågældende tilfælde forsøgt kompenseret bedst muligt, med en bedre isolering end der normalt anvendes. Umiddelbart er det ikke rentabelt i pågældende tilfælde at bygge konstruktionen om, for at øge isoleringens tykkelse".

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

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at taget er lagt i 2016, og at der på anmeldelsestidspunktet ikke er godtgjort forhold ved tagkonstruktionen, som har medført skader.

Spørgsmålet er herefter, om forholdet udgør et ulovligt forhold i henhold til ejerskifteforsikringens udvidede dækning.

Nævnet lægger på baggrund af rapport af 9/9 2022 til grund, at såvel tagbelægning som isolering er fra 2016, idet det heraf fremgår, at "Eksisterende tagkonstruktion er ikke øget i tykkelse, i forbindelse med renoveringen med ny tagbelægning. Der er forsøgt, at kompensere for den lille isoleringstykkelse ved at benytte PIR isolering". Nævnet bemærker i øvrigt, at PIR-isolering ikke blev anvendt ved ejendommens opførelse i 1957.

Nævnet finder på baggrund heraf, at renoveringsarbejdet har været af en sådan karakter, at det udgør "ombygninger og andre forandringer i bestående bebyggelse, som har betydning for energiforbruget i bygningen". Det følger herefter af byggelovens § 2, stk. 1, litra e, at BR15's bestemmelser om isolering skal overholdes.

Det fremgår af BR15 kapitel 7.4.1, stk. 1, at "Ved ombygning og andre forandringer i bygninger skal rentable energibesparelser i kapitel 7.4.2, stk. 1 og kapitel 8 gennemføres. Bestemmelserne vedrører isolering af ydervægge, gulve, tagkonstruktioner og vinduer mv. samt ændringer af installationer. Kravet gælder kun for den bygningsdel eller installation, der er omfattet af ændringen".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at yderligere isolering er rentabelt.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af rapport af 9/9 2022 fra OBH Rådgivende Ingeniører, at "Det er oplyst af forsikringstagers rådgiver, at der for området er en gældende lokalplan, som begrænser påbygningen udad til, for at opnå tilstrækkelig isoleringstykkelse, hvilket gør at en påbygning indvendig er nødvendig for at kunne overholde isoleringskravet. I det pågældende tilfælde, har man ikke udskiftet indvendige beklædninger mm. i forbindelse med tagudskiftningen. Derfor vil man skulle nedrive store dele af 1. salen, ændre badeværelse, værelser mm., samt miste arealer, og besværliggøre fremkommeligheden i gangarealet, grundet den øgede tykkelse på skråvæggene. På baggrund af ovenstående, vurderes det ikke at være rentabelt, at opfylde isoleringskravet, da dette ville kræve en større ombygning". Det fremgår ligeledes af mail af 13/10 2022, at "Man skal opfylde BR-krav, såfremt dette er rentabelt. Dvs. kan den øgede/bedre isolering tjenes hjem, kontra den meromkostning en ombygning måtte medføre. Der er i det pågældende tilfælde forsøgt kompenseret bedst muligt, med en bedre isolering end der normalt anvendes. Umiddelbart er det ikke rentabelt i pågældende tilfælde at bygge konstruktionen om, for at øge isoleringens tykkelse".

Nævnet finder, at der på baggrund heraf ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække udgiften til en rentabilitetsberegning.

Nævnet finder, at klageren ikke har påvist øvrige forhold, som måtte være dækket under forsikringens udvidede dækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Domus Forsikring A/S, skal dække udgiften til udbedring af gulvet i badeværelset i stueetage og på 1. sal i henhold til rapport af 9/9 2022.

Ankenævnet *for* Forsikring

37.

99661

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.



Hans-Jørgen Nymark Beck