

Ankenævnet for Forsikring

Den 7. august 2024 blev i sag nr. 100931:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

ETU Forsikring A/S
Hærvejen 8
6230 Rødekro

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 31/12 2023 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Efter lang tids sagsbehandling og meget forsinkede og udeblevne svar fra ETUs skadesafdeling, har vi indsendt klage til ETU klageafdeling over afgørelsen sendt den 28/6-23 fra ... på skade nr: ... ETU klageafdeling har endnu ikke besvaret vores klage, selvom vi gav dem et varsel på 14 dage.

Vi har afventet en rapport fra taksatorbesøg nr. 2 fra ETU ved ... 27/4-23, men har endnu ikke modtaget denne rapport på trods af adskillelige rykkere. Vi betvivler, om den overhovedet eksisterer, da sagsbehandler refererer til en efterfølgende snak med taksator. Men det betyder, at der indtil videre kun foreligger den oprindelige taksatorrapport fra ..., som ETU valgte at se bort fra pga. fejl og mangelfuld besigtigelse fra taksators side. Vi er desværre ikke enige i sagsbehandlers vurdering og afvisning af skaden. Vi mener, at fejlen, som vi har opdaget, kan medføre, at taget på sigt skrider ud med fare for nedstyrtning af dele af taget, og at murene stedvis også er i risiko for at styrte sammen, da tagets vægt ikke er fordelt korrekt på murremmen til at føre kræfterne ned igennem muren. Fx også ekstra udsat under påvirkning af kraftig vind/storm.

Vi har ikke kendt til denne fejl før købet, og det er ikke nævnt i tilstandsrapporten, som er vores 'varedeklaration' af bygningens tilstand.

Vi fastholder, at ETU har et ansvar for at dække skaden samt årsagen hertil, da vi før købet ikke har opdaget anmeldte skade eller bagvedliggende årsager før anmeldelsestidspunkt. Tilstandsrapporten er særdeles mangelfuld, så vi og vores uvildige ingeniør mener, at [bygningssagkyndig] har forsømt deres ansvar overfor os, og ETU forsømmer deres ansvar overfor os som kunder på baggrund af dette ved ikke rejse krav til dem. For os at se, er dette præcis en type skade, som vi

Ankenævnet for Forsikring

2.

100931

mener, at vi har forsikret os imod ved tegning af ejerskifteforsikringen hos ETU, og vi har bedt ETU genoptage sagen og imødekomme vores krav på erstatning. ETU besvarer ikke vores klage.

Dokumentation af skaden, ingeniørs notat og opsummering, faktura for rådgivning og stabilisering af skaden er her vedhæftet i en zip-fil, som I bedes gennemlæse som en del af vores argumentation for, hvorfor skaden er dækningsberettiget.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker skaden anerkendt, således at den kan udbedres korrekt og de bagvedliggende årsager og følgevirkninger også anerkendes og udbedres/genetableres korrekt. Vi ønsker, at bygningen består og bliver sikret således, at mur, remme og tag ikke skrider yderligere. Lige nu er bygningen ikke sikker for os at bruge. Vores forventning var at kunne anvende denne bygning til opbevaring og garage såvel som de tidligere ejere. Vi ønsker at få betalt de udgifter, som vi har haft til uvildig rådgiver, advokat og skadesbegrænsning, mens denne sag har trukket ud hos ETU."

Selskabet har i kommentar af 5/2 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Selskabets klageansvarlig har svaret klager. Sagen er ikke afgjort til klagers fordel, da ejerskifteforsikringen ikke dækker fejl i tilstandsrapporten begået af den beskikkede bygningssagkyndige. Klage- og Disciplinærnævnet for beskikkede bygningssagkyndige har kompetence til at behandle klager over fejl og mangler i tilstandsrapporten. Klager opfordres til at klage til Klage- og Disciplinærnævnet for beskikkede bygningssagkyndige - selskabet vil være indforstået med at sagen i ankenævnet sættes i bero mens Klage- og Disciplinærnævnet behandler sagen."

Klageren har i kommentar af 6/2 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Vi havde klaget til Klageafdelingen hos ETU Forsikring forud for at indbringe sagen til jer, men de har ikke svaret os efter meget lang sagsbehandlingstid. Dette svar er nu kommet efter rykkere fra jer, og vi ønsker, at sagen genoptages hos jer og køre videre. ETU Forsikring fastholder blot deres afvisning af vores skade og forholder sig ikke til vores, som køberes, forståelse og argumentation vedr. punkt 11 i tilstandsrapporten og rapportens øvrige mangler, hvilket understøttes af uvildig ingeniør. Vi anser den anmeldte skade samt følgeskade som dækningsberettigede. [Bygningssagkyndig] har leveret en utilstrækkelig, mangelfuld og fagligt fejlbehæftet tilstandsrapport, som ETU Forsikring har godtaget som grundlag for at tegne vores ejerskifteforsikring."

Klageren har i brev af 26/2 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Forsikringen holder sig til punkt 4.1 i ETU Ejerskifte forsikringsbetingelser og afviser vores skade på baggrund af dette:

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

Hertil vil vi erklære os uenige i rigtigheden af beskrivelsen af punkt 11 i tilstandsrapporten og forsikringens afvisning af anmeldte skade, der heller ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor afvisningen ikke kan bero på punkt 4.1. Vi har været påpasselige og besigtiget bygningen, men også med øje for bygningens umiddelbart solide tilstand, da den tydeligvis har stået sådan i mange år samt ud fra vores forventede behov/brug af denne bygning: som garage/opbevaringsplads, som den hidtil er anvendt som.

Punkt 11 i tilstandsrapporten henviser til selve dækket/etageadskillelsen mellem stald – og loft – rum – IKKE taget, murene eller hele bygningens stabilitet. Det er et ufuldstændigt dæk, som har nedbøjning på langs pga. konstruktionen og tykkelsen af gulvmaterialer, men det har ikke noget med det ovenoverliggende tags stabilitet at gøre. Vi har forstået opfordringen 'stabilitet bør eftergås' som henvisning til nedbøjningen af dækket i den ene ende. Naturligvis har vi ved vores undersøgelse af dette kunne konstatere, at dette etagedæk skulle færdiggøres af gulvbrædder i den rigtige tykkelse for at sikre stabiliteten af dækket, således at vi kan anvende 1. sal samt sikre mod fald og potentiel personskaade. At det skulle have været forstået som en opfordring til en omfattende undersøgelse af hele bygningens stabilitet, er vi uenige i, og ikke sådan som vi har læst og forstået det. I så fald er punktet misvisende og der burde flere steder i tilstandsrapporten være yderligere opfordringer til stabilitetsundersøgelser af murværk, spær, remme, etc. Dette understøtter vores uvildige rådgiver rådgivende ingeniør ...:

'Vedrørende punkt 11, som forsikringen fremhæver, som begrundelse for afvisningen af skaden, fremsættes her en uddybende bemærkning angående de nedbøjninger, som er konstateret for bjælkelaget imellem stueetagen og tagrum:

Når man står i bygningen, kan man se, at bjælkelaget i den ene ende af bygningen er understøttet af nogle stålbjælker, imens dette ikke er tilfældet i den anden del af bygningen. Bjælkerne i de 2 dele af bygningen er ens. Det er derfor nemt at forstå, at den efterfølgende sætning 'stabilitet bør eftergås' har relation til nedbøjning på grund af den ikke tilstedeværende mellemunderstøtning af bjælkerne. Hvis sætningen 'stabilitet bør eftergås' skulle referere til noget andet, f.eks. den generelle stabilitet af bygningen burde sætningen være formuleret noget anderledes og have haft sit helt eget punkt i rapporten. Det vurderes både at være grammatisk og byggeteknisk oplagt, at der er sammenhæng imellem disse udsagn, hvorfor udsagnet om 'stabilitet' ikke kan udstrækkes til at omfatte hele bygningen.' (Opsamlende notat, s. 2-3)

Vedr. vores undersøgelsespligt som købere:

Forsikringen henviser til vores undersøgelsespligt, som om vi ikke har opfyldt denne.

Her er vores forståelse af vores undersøgelsespligt, og ud fra hvilken vi forsvarligt har vurderet bygningen i forud for købet:

Undersøgelsespligten forekommer dermed nærmere som et udtryk for, hvad der må forstås som redelig handle måde frem for en fast og håndgribelig regel, der altid har samme indhold.

[link], s. 22

(...) der er grænser for, hvilke fejl en almindelig, ikkesagkyndig, køber bør opdage ved besigtigelsen af en ejendom. I overensstemmelse hermed har retspraksis igennem en årrække sjældent lagt vægt på konstaterbare forhold, hvis ikke disse var åbenlyse for en almindelig, forsvarlig og opmærksom køber.

[link], s. 28

*Er der tale om en ejendomshandel omfattet af forbrugerbeskyttelsesloven er køber ligeledes ikke forpligtet til at opdage forhold ved ejendommen, som den bygningsagkyndige ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten ikke har bemærket.
[link], S. 69"*

Selskabet har den 18/3 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Oplysning om ejerskifteforsikringen

Klager har købt en 5-årige ejerskifteforsikring med en udvidet dækning under police ... med betingelserne EJE01.

Ejerskifteforsikringen er trådt i kraft den 01. oktober 2021

Oplysning om den forsikret ejendom

Ejendommen er opført i 1920. Ejendommen er i flere plan med kælder.

Ejendommen er en ejerlejlighed beliggende i en trelænget gård, hvor den ene længe er fælles og er indrettet som stald/garage.

Anmeldt forhold

Klager anmelder den 13. oktober 2022, at der den 07. oktober 2022 er opdaget følgende skade i den fælles garage/stald:

Murren ligger skævt på muren og tagkonstruktionen, der normalt ville hvile på remmen er gledet af remmen og hviler direkte på muren og trækker udad. De indhak/indskæringer i spær, der skal hvile på remmen ses tydeligt.

Forholdene er anmeldt til ejerskifteforsikring omkring 1 år efter overtagelsen.

Tilstandsrapporten for ejendommen

Inden købet af ejendommen har klager modtaget tilstandsrapport ... og tilstandsrapport ...

I tilstandsrapporten ... omhandlende stald/garage har den beskikkede bygningsagkyndig oplyst følgende omkring tagrum/loftrum

...

Sagsfremstilling

På baggrund af anmeldelsen foretager [tømrerfirma] på vegne af selskabet besigtigelse af det anmeldte forhold den 20. oktober 2022. Taksatorrapporten er fremlagt af klager, og der henvises dertil.

Ejerskifteforsikringen afviser den 02. november 2022, at anmeldte forhold udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen med henvisning til oplysningerne i tilstandsrapporten. Afvisningen af 02. november 2022 er fremlagt af klager, og der henvises dertil.

Klager er ikke enig i ejerskifteforsikringens vurdering og anfører i mail af 20. december 2022 bl.a.

Vi mener, at fejlen, som vi har opdaget, kan medføre, at taget på sigt skrider ud med fare for nedstyrtning af dele af taget, og at murene stedvis også er i risiko for at styrte sam-

men, da tagets vægt ikke er fordelt korrekt på murremmen til at føre kræfterne ned igennem muren. Fx også ekstra udsat under påvirkning af kraftig vind/storm. Vores forventning var at kunne anvende denne bygning til opbevaring og garage såvel som de tidligere ejere.

Vi har ikke kendt til denne fejl før nu, det er ikke nævnt i tilstandsrapporten og vores fagfolk, der var ude at se på bygningen i forbindelse med salget har heller ikke bemærket skaden. Alle punkter som er anført i tilstandsrapporten blev undersøgt, før vi købte huset, så vi havde øveblik over, hvilke ting, der skulle udbedres og hvilke, der ikke var akutte.

Men samtidig anføres, at forholdet er synligt, hvormed menes, at den bygningssagkyndige, der har udarbejdet tilstandsrapporten, havde uhindret adgang til at konstatere forholdet. Omvendte må det betyde, at forholdet ved klagers fagfolks gennemgang inden købet ligeledes har kunne konstateres.

Mailen af 20. december 2022 er fremlagt af klager, og der henvises dertil.

Klager får den 27. januar 2023 udarbejdet et byggeteknisk notat af rådgivende ingeniør ... Af det byggeteknisk notat fremgår, at stabiliteten af bygningen er mangelfuld. Det byggetekniske notat er fremlagt af klager og der henvises dertil.

Som aftalt foretager ejerskifteforsikringen genbesigtigelse af bygningen den 27. april 2023 med deltagelse af klager og klagers rådgiver.

Ejerskifteforsikringen fastholder den 28. juni 2023 at anmeldte forhold ikke udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen med henvisning til, at det i tilstandsrapporten fremgår: **'Stabilitet bør eftergås'** i felt 11. Klager er fortsat ikke enig i ejerskifteforsikringens vurdering og anfører den 11. august 2023 bl.a.

Vi fastholder, at ETU har et ansvar for at dække skaden samt årsagen hertil, da vi før købet har overholdt vores undersøgelsespligt og ikke opdaget anmeldte skade eller bagvedliggende årsager med hjælp fra fagfolk. Tilstandsrapporten er særdeles mangelfuld, så [bygningssagkyndig] har forsømt deres ansvar, og I forsømmer jeres ansvar overfor os som kunder på baggrund af dette og ved ikke rejse krav til dem.

Ejerforsikringens afgørelse af 28. juni 2023 og mail af 11. august 2023 er fremlagt af klager, og der henvises dertil.

Klager får den 13. november 2023 udarbejdet et opsamlende byggeteknisk notat af rådgivende ingeniør ..., hvoraf bl.a. fremgår:

Præmissen for afvisningen, at en rådgivende ingeniør kan se mere end en konsulent i ordningen, er fejlagtig og ikke i overensstemmelse med ordningens måde at virke på. Det kan oplyses, at den rådgivende ingeniør ikke har udført destruktive indgreb og ikke har udført undersøgelser, som en konsulent der skal udføre en tilstandsrapport, ikke også burde have udført.

Det opsamlende byggeteknisk notat er fremlagt af klager og der henvises dertil. Selskabet bemærker, at den bygningssagkyndiges fejl og mangler i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten ikke udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen – hvis klager mener, at tilstandsrapporten er fejlbehæftet, **opfordres** klager til at indgive klage til Disciplinær- og Klagenævn for beskikkede bygningssagkyndige, som har kompetencen til at behandle en sådan klage.

Herefter indgives der den 25. november 2023 en klage til selskabets klageansvarlig, som besvares den 02. februar 2024 med fastholdelse af afvisningen.

Undersøgelsespligt

Der skal skelnes mellem købers almindelig undersøgelsespligt og den skærpede undersøgelsespligt som følge af oplysninger i tilstandsrapporten.

Klagers forståelse af købers undersøgelsespligt omhandler den almindelige undersøgelsespligt – med henvisning til klagers mail af 20. december 2022 og det byggetekniske notat af 13. november 2023 kan man stille spørgsmålet om det anmeldte forhold i henhold til den almindelige undersøgelsespligt ville have været åbenlys for en almindelig, forsvarlig og opmærksom køber.

Når den bygningssagkyndig i tilstandsrapporten anfører at et forhold skal undersøges nærmere, har køber en skærpet undersøgelsespligt, hvilket om nødvendigt indebærer undersøgelser udført af fagfolk. I forhold til dækning på ejerskifteforsikringen er det også af afgørende betydning, at tilstandsrapporten 'ajourføres', da ejerskifteforsikringen tegnes på baggrund af de oplysninger, der er i tilstandsrapporten.

Felt 11 i tilstandsrapport

Felt 11 i tilstandsrapporten har fået et sort hus med spørgsmålstejn, som betyder:

...

Det forhold, som bør undersøges for skade, er stabiliteten jfr:

...

Såfremt klager forud for købet havde gennemgået stabiliteten, ville klager have fået kendskab til skadens omfang og konsekvens – nemlig manglende stabilitet i selve bygningens struktur. Efter-som klager ikke får stabiliteten gennemgået, bærer klager som køber af ejendommen risikoen for skadens omfang og konsekvens.

Inden køb af ejendommen og forsikringen har klager været bekendt med risikoen omkring stabiliteten og kunne have undersøgt forholdet nærmere, men i stedet vælger klager at acceptere at bære risikoen omkring stabiliteten og dermed risikoen for skade omfang og konsekvens.

Vurdering

Klager har som kravstiller efter almindelige erstatningsretlige og forsikringsretlige princippet bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende skade, herunder også bevisbyrden for kravets rigtighed og størrelse.

Denne bevisbyrde har klager ikke løftet.

Det er fortsat selskabets opfattelse, at det anmeldte forhold ikke udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen.

Ankenævnet for Forsikring

7.

100931

Det anmeldte forhold omhandler bygningens stabilitet, og klager er inden købet af ejendommen og forsikringen bekendt med, at stabiliteten bør eftergås jfr. felt 11 i tilstandsrapporten med den alvorligste karakter – nemlig et sort hus med spørgsmålstegn. Denne karakter indebærer, at klager som køber af ejendommen bærer risikoen for den mulige skades omfang og konsekvens.

Med tilstandsrapportens anmærkning om, at **stabilitet bør eftergås**, er en mulig skades omfang og konsekvens som følge af manglende stabilitet ikke dækket af ejerskifteforsikringen jfr. punkt 4.1 i betingelserne – og forholdet kan **ikke** anses for forkert beskrevet, da klager på grundlag af oplysningen i tilstandsrapporten er i stand til at tage forholdet reelle karakter, omfang og betydning i betragtning forud for købet, da klager opfordres til nærmere undersøgelser, herunder specifikt at eftergå stabiliteten.

Hvis klager havde foretaget denne nærmere undersøgelse, ville det anmeldte med overvejende sandsynlighed være konstateret forud for købet med henvisning til, at det anmeldte forhold er synligt uden destruktive indgreb jfr. klager i mail af 20. december 2022 og det af rådgivende ingeniør ... udarbejdet byggeteknisk notat af 13. november 2023.

Hvis Ankenævnet – mod forventning – måtte mene, at det anmeldte forhold udgør en dækningsberettiget skade på ejerskifteforsikringen, kan ejerskifteforsikringen alene være forpligtet til at dække forholdsmæssigt, idet det er tale om en fælles bygning."

Nævnet har fået forelagt klagerens kommentar af 5/4 2024 og selskabets indlæg af 23/4 2024.

Selskabet har i brev af 29/4 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Anmærkning i tilstandsrapport om mulige skader

Som bekendt er der i tilstandsrapporten anmærkning om mulige skader

...

Selskabet har anført, at en relevant undersøgelse af forholdet ville have afdækket stabilitetsproblemerne. Da klager har overtaget ejendommen uden at foretage en relevant undersøgelse af forholdet, udgør anmeldte forhold ikke en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen.

Der henvises til FED2015.19Ø, hvor landsretten fandt, at ejerskifteforsikringen ikke skulle dække skaderne på et fejlfunderet hus, da køber ikke ved overtagelse af ejendommen havde foretaget en relevant undersøgelse af hold, der var beskrevet med karakteren UN (undersøges nærmere) i tilstandsrapport, fordi en relevant undersøgelse ville have afdækket funderingsproblemerne.

Karakteren UN (undersøges nærmere) svarer i dag til 'hus med spørgsmålstegn'."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Nævnet har bl.a. fået forelagt faktura af 8/2 2023, 4/5 2023 og 1/11 2023 fra rådgivende ingeniør på henholdsvis 6.899,20 kr. inklusive moms, 3.177,18 kr. inklusive moms og 3.750 kr. inklusive moms og faktura af 17/11 2023 vedrørende stormsikring af bygning på 20.597,50 kr. inklusive moms.

Ankenævnet for Forsikring

8.

100931

Af tilstandsrapport af 8/7 2021 udarbejdet for staldbygningen fremgår bl.a.:

SKADER UDEN PÅ STALD				
STALD - TAG				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		Tagsten ligger generelt ujævnt, flere tagsten har skader/revner/afskalninger og enkelte tagsten er gledet ned. Rygning har ujævnheder..	Der er risiko for fugtindtrængen og skade på underliggende/bagvedliggende konstruktioner.	-
2		Skotrender har huller/utætheder..	Der er risiko for fugtindtrængen og skade på underliggende/bagvedliggende konstruktioner.	-
3		Mørtelunderstrygning i tagrum er defekt og mangelfuld..	Der er risiko for fugtindtrængen og skade på underliggende/bagvedliggende konstruktioner.	-
4		Udvendigt træværk ved og omkring tag har nedbrudt træ. Forholdet er konstateret i stern/underbrædder/vindskeder/dækbrædder..	Der kan ske yderligere nedbrydning.	-

STALD - YDERVÆGGE				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
7		Flere af de mindre staldvinduer har revnede ruder, og der er revnet rude i tagrummets gavlvindue mod nord..	Revner kan udvikle sig.	-
8		Der mangler rude/ramme i gavlvindue mod syd.	Det kan regne ind. Der er risiko for fugtindtrængen og skade på underliggende/bagvedliggende konstruktioner.	-

STALD - FUNDAMENT/SOKKEL				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
9		Partielt hul eller løs sokkelpuds..	Puds kan løsne sig yderligere.	-

SKADER INDE I STALD				
STALD - Stueplan - Indvendigt				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
10		Betongulve har generelt flere revner og større ujævnheder..	-	-

STALD - Stueplan - Tagrum / Loftrum				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
11		Der ses en del nedbøjning dæk mellem tagrum staldrum flere steder..	Stabilitet bør eftergås.	-
12		Der er generelt ikke faldsikret i tagrummet, og der er flere steder store huller ned til stald..	Der er risiko for personskaade.	-
13		Der ses borebilleangreb på tagkonstruktionens træværk..	Det kunne ikke afklares om angreb er aktive, bør undersøges nærmere.	-

Af byggeteknisk rapport af 20/10 2022 udarbejdet af ekstern taksator fremgår bl.a.:

"Husets opførelsesdato: Stald bygning er opført 1920 eller før jf. BBR

...

Den skadede bygningsdels alder (evt. skøn): fra 1920

Den skadede bygningsdels materiale: spær i træ og vægge i sten

...

1. Hvilke forhold er anmeldt til forsikringen + foto af hvert forhold med en sigende undertekst

Der anmeldes at murremmen ligger skævt på muren og tagkonstruktionen der normalt hviler an på remmen er skredet, så den trækker taget ud og beskadiger muren

...

2. Hvad er forholdets årsag og omfang?

Der er tale om en tagkonstruktion der er lavet omkring 1920, med såkaldte kippede rem monteret i loftbjælker, hvor der er lavet sadel hak til fastgørelse i bjælke og i spær til fastgørelse i rem. Det hele er afsluttet med såkaldte vampyrer som er et smedet beslag der holder spær på plads i rem

...

Spær, sadelhak på spær. Loftbjælke, sadel hak på loftbjælke, vampyr, murværk som ydervæg
Måden der er benyttet er en gammel, metode fra ca. 1850 og frem til 1930 i bygninger der skulle benyttes til opbevaring. I dette tilfælde en stald bygning, man opbyggede vægge og lavede en loftbjælke konstruktion der hvilede af på ydervæggene, heri lavede man et sadel hak til at ligge remmen som lå på kip, her monterede man så spær et efter et direkte med sadelhak og hanebånd til at stabilisere dette spær. Til slut bankede men en såkaldt vampyr ind for at låse dette, vampyr er et smedet beslag med 2 spir der kunne virke som søm på en plade der blev brugt som det man i dag ville kalde et sømbeslag.

3. Hvilken udbedring er umiddelbart den rimelige og nødvendige af forholdet?

Der hvor spær ser ud til at være hoppet ud af sit sadelhak, bør man lette et par tegl og sætte en rustfri gevindstang igennem på skrå, til at holde spæret på plads dog må det ikke spændes mere end ikke revner,

Evt. løse hanebånd bør samles igen og låses med bolt eller en laske som er gjort før. Der er tale om en ubeboet staldbygning med et loft hvor brædder ikke er fastgjort, derfor var jeg ikke ude og gå på loftet, pga. nedstyrtnings farer.

Det er ikke til at prissætte arbejdet, men hvis der skulle være tale om en dækningsberetiget skade, bør der indhentes tilbud fra nogen der kender til denne bygge metode.

...

5. Er forholdet nævnt i tilstandsrapporten?

Der er nævnt i TR pkt. 11 med undersøgtes nærmere at bjælker er nedbøjet flere steder og stabilitet bør eftergås.

Pkt. 12 omtales gulvet som bare er løse brædder

Ydervægge er omtalt med revner og fugt opstigning i TR pkt. 5-6 med gult

...

7. Vurderer du at forholdet/forholdene var visuelle for den der skrev tilstandsrapporten?

Der er beskrevet en del om dette

8. Supplerende bemærkninger til besigtigelsen/vurderingen:

der er tale om en fælles bygning som ejes af både ... og ...,

anmelder i ... har beboet huset siden 1-10-2021 jf. forsikrings policen. Fordeling mellem ejere ses i BBR med 46-54.

om man vil ombygge loftet til opbevaring, vides ikke men hvis, skal man få undersøgt stabiliteten jf. TR pkt. 11 og 12"

Af notat af 27/1 2023 udarbejdet af et rådgivende ingeniørfirma rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"lagttagelser.

Der har øjensynligt tidligere været en tværgående væg som har opdelt det største af udlængens 2 rum. Denne har ikke være til stede ved tilstandsrapporten udførelse. Etagedækket imellem stue-etagen og 1. sal er delvist belagt med gulvbrædder. På første sal ses at spær og gulvbjælker er ude af takt og den forbindende tagfodrem er over længere strækningerne roteret ganske meget (se foto 4) således at den har sluppet kæmningen ned over gulvbjælkerne lige som spærenes sadelhak ikke mere ligger tæt over tagfodremmen. Disse skader ser ikke ud til at være sket for nyligt. Hvor bygningens eneste tværvæg har været muret sammen med baglangside ses en gennemgående lodret revne. Ved langsiden mod gården ses ikke en tilsvarende revne. På huset baglangside, ses at ydervæggen buler kraftigt ud inde mod naboen. Ved at læggen en snor på i længderetningen, er der når snoren tangerer facaden en afstand på 5 cm. hhv. 19cm i hver ende. Denne skade skønnes ikke at være sket for nyligt. På huset langside ses at ydervæggen buler lidt ind, men ikke noget som skønnes at være ualmindeligt.

Vurdering af skadesårsagen.

Det skønnes ikke at tagkonstruktionen er usædvanlig og ved opslag i TRÆ15, fra træbranchens Oplysningsråd fra 1973 ses at spær dimensionen ca. 5*5 tommer pr. 80-120cm er fornuftigt i forhold til et tungt tag. Bevægelsen i tagfodremmen vurderes ikke at være forårsaget af overbelastning eller fejlkonstruktion i selv tagkonstruktionen. Det skønnes at årsagen til den store udbuling i facaden skyldes manglende stabilitet i selve bygningens struktur, formentlig initieret af den fjernede tværvæg.

Betragtninger angående tilstandsrapporten.

Der er flere åbenlyse mangler ved tilstandsrapporten, således at de observerede konstruktive mangler ved bygningen ikke er beskrevet og derved ikke giver et retvisende indtryk af bygningen tilstand. Det burde have været bemærket at baglangside har en stor udbuling, som er synlig uden

måleinstrumenter. Det burde have været bemærket at tagfodremmen til begge sider af huset er roteret langt ud af position og flere spær er skredet ud. Det burde have været bemærket at de manglende brædder på gulvet i tagrummet kompromitterer bygningen stabilitet. Det burde have været bemærket at den eneste tværstabiliserende væg inde i bygningen har sluppet ydervæggen på baglangside og der således over en distance på 18m ikke er nogen tværstabilisering af denne ydervæg. Det burde have været bemærket at der indvendigt er fjernet en væg, som har medvirket til bygningens tværstabilitet. Dette er synligt i gulvet. Betragtningen om nedbøjning af dæk og stabilitet af lofts bjælker hænger ikke sammen. Nedbøjning af en lang bjælke har ikke noget med stabilitet at gøre.

Betragtninger angående byggeteknisk rapport fra ETU forsikring efter besigtigelse 20.10.2022.

Foto på side 2 viser et sadelhak i spærene med vandret afskæring. Principtegning på side 4 viser et princip hvor sadelhak ikke er vandret. [Taksator] forholder sig ikke til den manglende stabilitet af hele bygningen, selv om der på side 1 er vist en tidligere plantegning, hvoraf det ses at en tværstabiliserende væg er fjernet. [Taksator] forholder sig ikke til den manglende loftsskive over garagen. [Taksator] forholder sig ikke til at den kippede rem kun er aktuel midt på bygningen og at der i oversiden af gulvbjælkerne på den vandrette flade er en svalehaleudskæring til at kæmme remmen ned over. Løsningsforslaget på side 4 forholder sig ikke til den væltende ydervæg på baglangside. Side 5. Betragtningen om nedbøjning og stabilitet hænger ikke sammen. Nedbøjning af en lang bjælke har ikke noget med stabilitet at gøre og skyldes en upræcist formulering i tilstandsrapporten.

Afhjælpning af de observerede skader.

Der bør udarbejdet et projekt til afhjælpning af de konstaterede skader, herunder en geoteknisk undersøgelse samt en opgravning for at konstatere fundamentsdybder. Der bør udføres en stabilitetsberegning for bygningen. Etagedækket bør retableres.

Ydervæggen på baglangsiden skal rettes op så den bliver lodret enten ved bearbejdning af den nuværende væg eller ved nedrivning og opførelse af ny ydervæg, alt efter hvad der er økonomisk mest hensigtsmæssigt.

Stivheden i etagedækket over 'garager' bør som en del af projektet øges således at loftet over garagen er mere komfortabelt at anvende. Når ydervæggene igen er nogenlunde lodrette kan spærkonstruktionen bearbejdes, ved at trække spærene på plads og fiksere alle samlinger når dette er sket"

Af notat af 13/11 2023 udarbejdet af et rådgivende ingeniørfirma rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"Tilstandsrapport af 08.07.2021

I denne rapport er beskrevet 13 punkter specifikt for denne bygning.

...

Vedrørende punkt 11, som forsikringen fremhæver, som begrundelse for afvisning af skaden, fremsættes her en uddybende bemærkning angående de nedbøjninger, som er konstateret for bjælkelaget imellem stueetagen og tagrum; Når man står i bygningen, kan man se at bjælkelaget i den ene ende af bygningen er understøttet af nogle stålbjælker, imens dette ikke er tilfældet i den anden del af bygningen. Bjælkerne i de 2 dele af bygningen er ens. Det er derfor nemt at forstå, at den efterfølgende sætning 'stabilitet bør eftergås' har relation til nedbøjning, på grund af den ikke tilstedeværende mellemunderstøtning af bjælkerne. Hvis sætningen 'stabilitet bør eftergås' skulle referere til noget andet, f.eks. den generelle stabilitet af bygningen burde sætningen være formuleret noget anderledes og have haft sit helt eget punkt i rapporten. Det vurderes både at være grammatisk og byggeteknisk oplagt at der er sammenhæng imellem disse udsagn, hvorfor udsagnet om 'stabilitet' ikke kan udstrækkes til at omfatte hele bygningen.

Det som ikke står i rapporten er:

Der er tydelige tegn på at en tværvæg er fjernet. Der er en stor lodret revne imellem eneste tværvæg i bygningen og facaden væk fra gårdspladsen. Etagedækket, som er et vigtigt stabiliserende element i en bygning som denne, er sporadisk i stalden og mangler helt fra gavlen med den store port og hen til skillerummet cirka midt på bygningen. Med den manglende væg, revnen imellem eneste tilbageværende tværvæg i bygningen og den delvist manglende loftsskive til at fordele kræfterne, er bygningen oprindelige stabilitet alvorligt kompromitteret. Dette er ikke beskrevet. I tagrummet er fodremmen midt på bygningen roteret meget, og hanebåndene er trukket meget langt ud, som tegn på at spærene midt på bygningen er ved at skride ud. På bygningen yderside, væk fra gårdspladsen, har ydervæggen en stor bule og er ude af lod midt på bygningen som tegn på, at spærene skrider ud. Ingen dele om problemet med udskridende spær og konsekvensen af dette, er ikke beskrevet.

I den byggetekniske rapport fra ETU Forsikring, som er udført på baggrund af en besigtigelse 20.10.2022 står beskrivelse af hvad der er observeret på stedet.

'Der er tale om en tagkonstruktion der er lavet omkring 1920, med såkaldte kippede rem monteret i loftsbjælker, hvor der er lavet et sadelhak til fastgørelse i bjælke og i spær til fastgørelse i rem. Det hele er afsluttet med såkaldte vampyrer som er et smedet beslag der hilder spær på plads i rem.'

'Måden der er benyttet er en gammel, metode fra 1850 og frem til 1930 i bygninger der skulle benyttes til opbevaring. I dette tilfælde en staldbygning, man opbyggede vægge og lavede en loftsbjælke konstruktion der hvilede af på ydervæggene, heri lavede man et sadel hak til at ligge remmen som lå på kip, her monterede man så spær et efter et direkte med sadelhak og hanebånd til at stabilisere dette spær. Til slut bankede man en såkaldt vampyr ind for at låse dette, vampyr er et smedet beslag med 2 spir der kunne virke som søm på en plade, der blev brugt som det man i dag vil kalde et sømbeslag.'

Der er en del af ovenstående som forklaring, som strider mod det, som ses på stedet. Remmene, som er udlagt for spærerne, ligger, som da de blev bygget ved enderne af bygningen. Det er lagt vandret og stemt ned i oversiden af bjælkerne over stueetagen. Efterhånden som man bevæger sig væk fra gavlene begynder remmen at kippe. Den beskrevne kipning er således alene aktuel midt på bygningen og stammer ikke fra opførelsen af bygningen.

De sadelhak, som er i spærrenderne, er vandrette, hvilket passer fint ned over en rem, som er udlagt vandret, men vil ikke passe ned over en rem, som er udlagt kippende.

Afsnittet '2. Hvad er forholdets årsag og omfang?' forholder sig ikke til

Bygningens overordnede stabilitet

Det manglende bræddegulv i en del af bygningen

Den fjernede tværstabiliserende væg

Den manglende vandrette sammenhæng imellem eneste tværstabiliserende væg og ydervæggen

I afslaget af 28.06.2023 er det anført at:

'Min argumentation er bl.a., at hvis du som mulig køber havde entreret med en rådgivende ingeniør eller en statiker ville de forhold du anmelder havde blevet afklaret inden dit køb af ejendommen. Dybest set ville forhold som din egen rådgiver har beskrevet i notat af 27.01.2023 ville have været afklaret inden erhvervelse af ejendommen.'

Ovenstående antyder at en rådgivende ingeniør, som bygherren selv antager kan se mere end en konsulent, som skal skrive tilstandsrapport. Præmissen for afvisningen, at en rådgivende ingeniør kan se mere end en konsulent i ordningen, er fejlagtig og ikke i overensstemmelse med ordningens måde at virke på. Det kan oplyses, at den rådgivende ingeniør ikke har udført destruktive indgreb og ikke har udført undersøgelser, som en konsulent der skal udføre en tilstandsrapport, ikke også burde have udført."

Af mail af 21/11 2023 fra klagerens tømrer fremgår bl.a.:

"Jeg har modtaget håndskitse som jeres ingeniør (...) har tegnet. Efterfølgende har jeg talt med [ingeniør], for at sikre mig at det var korrekt forstået. Der blev på tlf., møde aftalt endelige fremgangsmåde for stormsikring. [Ingeniør] her desuden været forbi, og se det vi har lavet. Det udførte arbejde er som følger.:

Etablering af afstivningsvæg på betondæk ved trappe.

Væggen er udført i 4'x4' tømmer

Der er monteret vinkler med rib på tømmer

Tømmer er fæstnet med limanker i betondækket og skrues i spæret.

Der er monteret en 4'x4' trykimpr. Stolpe på ydersiden af væggen som er boltret sammen med indiv. Væg med gennemgående gevindstænger.

Væggen er derefter lukket med x-finer plader af min. 16mm på begge sider. Skruet tæt.

Sikring af spær på tørloftet.

Der er monteret lasker af x-finer på spær, hvor der er afstand mellem hanebånd og spær, jf. aftale med [inegniør].

Et sted var hanebåndet skredet helt ud af spæret. Dette er trukket på plads, og forstærket med lasker.

Skillevæg mellem 'værksted' og 'garage'

Der er monteret 4'x4' på udvendig mur ud for skillevæg.

Denne er monteret med ca. 75cm lange limanker, gennem ydermur og ind i tværgående skillevæg.

Alt ovenstående er drøftet inden udførsel."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:"**3. Hvad dækker forsikringen?**

3.1. Forsikringen dækker

3.1.1. Udbedring af skade på bygningerne.

3.1.2. Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Ved 'nærliggende risiko for skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

3.2 Dækningen er betinget af, at:

- Forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og el-installations- rapportens udarbejdelse, eller

- Forholdet er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og

- Forholdet konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

4. Hvad dækker forsikringen ikke?

4.1 Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

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

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom – der er en trelænget gård – er opført i 1920. Ejendommen er opdelt i to selvstændige ejerlejligheder og en fællesejet stald/garage. Klageren overtog sin part af ejendommen den 1/10 2021 og anmeldte i oktober 2022 forhold ved den fællesejede stald/garage. I skadeanmeldelsen oplyste klageren, at "Murremmen ligger skævt på muren og tagkonstruktionen, der normalt ville hvile på remmen, er gledet af remmen og hviler direkte på muren og trækker udad. De indhak/indskæringer i spær, der skal hvile på remmen ses tydeligt", og at "To forskellige tømrer ... har været ude og konstatere den samme skade, som beskrevet ovenfor. Det er i øjnefaldende og synlig fra flere steder i stalden og garagen, og anses også som en årsagsforklaring på, hvorfor muren i den ene side af stalden begynder at slå revner og blive skæv, fordi at tagets vægt ikke ligger korrekt fordelt på remmen men i stedet på muren. Fare for sammenstyrtning af tag og murværk over tid og ved storm". Selskabet lod ejendommen besigtige af ekstern taksator, hvorefter selskabet afviste dækning. Klageren rekvirerede et rådgivende ingeniørfirma for besigtigelse af ejendommen. Selskabet genbesigtigede ved egen taksator, hvorefter selskabet fastholdt sit afslag på dækning.

Klageren ønsker, at selskabet dækker udgiften til udbedring af skaden og de bagvedliggende årsager og følgevirkninger. Klageren ønsker, at selskabet dækker udgiften til uvildig rådgiver, advokat og skadebegrænsning.

Klageren har anført, at fejlen kan medføre, at taget på sigt skrider ud med fare for nedstyrtning af dele af taget, og at murene stedvis også er i risiko for at styrte sammen, da tagets vægt ikke er fordelt korrekt på murremmen. Bygningen er ekstra udsat under påvirkning af kraftig vind/storm. Klageren har ikke kendt til fejlen før købet, og fejlen er ikke nævnt i tilstandsrap-

porten, som er særdeles mangelfuld. Klageren har anført, at tilstandsrapportens punkt 11 henviser til selve dækket/etageadskillelsen mellem stald og loftrum og ikke taget, murene eller hele bygningens stabilitet. Det er et ufuldstændigt dæk, som har nedbøjning på langs pga. konstruktionen og tykkelsen af gulvmaterialer, men det har ikke noget med det overliggende tags stabilitet at gøre. Klageren har forstået opfordringen omkring "stabilitet bør eftergås" som en henvisning til nedbøjningen af dækket i den ene ende. Naturligvis har klageren ved undersøgelsen af dette konstateret, at etagedæk skulle færdiggøres med gulvbrædder i den rigtige tykkelse for at sikre stabiliteten af dækket således, at 1. sal kan anvendes, og der ikke er fare for fald og potentiel personskaade. At det skulle have været forstået som en opfordring til en omfattende undersøgelse af hele bygningens stabilitet, er klageren uenige i. I så fald er punktet misvisende, og der burde flere steder i tilstandsrapporten være yderligere opfordringer til stabilitetsundersøgelser af murværk, spær, remme, etc.

Selskabet har anført, at det anmeldte forhold omhandler bygningens stabilitet, og at klageren inden købet af ejendommen og forsikringen er bekendt med, at stabiliteten bør eftergås, jf. felt 11 i tilstandsrapporten, som har fået et sort hus med spørgsmålstegn. Denne karakter indebærer, at klageren bærer risikoen for den mulige skades omfang og konsekvens. Med tilstandsrapportens anmærkning om, at stabilitet bør eftergås, er en mulig skades omfang og konsekvens som følge af manglende stabilitet ikke dækket af ejerskifteforsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4.1. Hvis klageren havde foretaget denne nærmere undersøgelse, ville det anmeldte med overvejende sandsynlighed være konstateret forud for købet.

Det fremgår af byggeteknisk rapport af 20/10 2022 udarbejdet af ekstern taksator, at "Der er tale om en tagkonstruktion, der er lavet omkring 1920, med såkaldte kippede rem monteret i loftbjælker, hvor der er lavet sadel hak til fastgørelse i bjælke og i spær til fastgørelse i rem. Det hele er afsluttet med såkaldte vampyrer som er et smedet beslag der holder spær på plads i rem... Spær, sadelhak på spær. Loftbjælke, sadel hak på loftbjælke, vampyr, murværk som ydervæg. Måden der er benyttet, er en gammel, metode fra ca. 1850 og frem til 1930 i bygninger der skulle benyttes til opbevaring. I dette tilfælde en staldbygning, man opbyggede vægge

og lavede en loftbjælke konstruktion der hvilede af på ydervæggene, heri lavede man et sadelhak til at ligge remmen som lå på kip, her monterede man så spær et efter et direkte med sadelhak og hanebånd til at stabilisere dette spær. Til slut bankede man en såkaldt vampyr ind for at låse dette, vampyr er et smedet beslag med 2 spir der kunne virke som søm på en plade der blev brugt som det man i dag ville kalde et sømbeslag".

Det fremgår af notat af 27/1 2023 udarbejdet af et rådgivende ingeniørfirma rekvireret af klageren, at "Det skønnes ikke at tagkonstruktionen er usædvanlig og ved opslag i TRÆ15, fra træbranchens Oplysningsråd fra 1973 ses at spær dimensionen ca. 5*5 tommer pr. 80-120cm er fornuftigt i forhold til et tungt tag. Bevægelsen i tagfodremmen vurderes ikke at være forårsaget af overbelastning eller fejlkonstruktion i selv tagkonstruktionen. Det skønnes at årsagen til den store udbuling i facaden skyldes manglende stabilitet i selve bygningens struktur, formentlig initieret af den fjernede tværvæg".

Det fremgår af notat af 13/11 2023 udarbejdet af et rådgivende ingeniørfirma rekvireret af klageren, at vedrørende tilstandsrapportens "punkt 11, som forsikringen fremhæver, som begrundelse for afvisning af skaden, fremsættes her en uddybende bemærkning angående de nedbøjninger, som er konstateret for bjælkelaget imellem stueetagen og tagrum; Når man står i bygningen, kan man se at bjælkelaget i den ene ende af bygningen er understøttet af nogle stål-bjælker, imens dette ikke er tilfældet i den anden del af bygningen. Bjælkerne i de 2 dele af bygningen er ens. Det er derfor nemt at forstå, at den efterfølgende sætning 'stabilitet bør eftergås har relation til nedbøjning, på grund af den ikke tilstedeværende mellemunderstøtning af bjælkerne. Hvis sætningen 'stabilitet bør eftergås skulle referere til noget andet, f.eks. den generelle stabilitet af bygningen burde sætningen være formuleret noget anderledes og have haft sit helt eget punkt i rapporten. Det vurderes både at være grammatisk og byggeteknisk oplagt at der er sammenhæng imellem disse udsagn, hvorfor udsagnet om 'stabilitet' ikke kan udstrækkes til at omfatte hele bygningen. Det som ikke står i rapporten er: Der er tydelige tegn på at en tværvæg er fjernet. Der er en stor lodret revne imellem eneste tværvæg i bygningen og facaden væk fra gårdspladsen. Etagedækket, som er et vigtigt stabiliserende element i en byg-

ning som denne, er sporadisk i stalden og mangler helt fra gavlen med den store port og hen til skillerummet cirka midt på bygningen. Med den manglende væg, revnen imellem eneste tilbageværende tværvæg i bygningen og den delvist manglende loftsskive til at fordele kræfterne, er bygningen oprindelige stabilitet alvorligt kompromitteret. Dette er ikke beskrevet. I tagrummet er fodremmen midt på bygningen roteret meget, og hanebåndene er trukket meget langt ud, som tegn på at spærene midt på bygningen er ved at skride ud. På bygningen yderside, væk fra gårdspladsen, har ydervæggen en stor bule og er ude af lod midt på bygningen som tegn på, at spærene skrider ud. Ingen dele om problemet med udskridende spær og konsekvensen af dette, er ikke beskrevet".

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

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

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der er tale om en ældre stald/garagebygning fra 1920, der i tilstandsrapporten er noteret med en del skader. Nævnet har også lagt vægt på, at der i tilstandsrapportens nr. 11 med sort hus er noteret, at "Der ses en del nedbøjning dæk mellem tagrum staldrum flere steder". Under risiko er det noteret, at "Stabilitet bør eftergås". Sort hus beskriver "Forhold ved bygningsdelen, som bør undersøges for at afklare, om det er en skade. Det kan være en kritisk eller en alvorlig skade. Derfor bør du afklare den mulige skades omfang og konsekvenser. Hvis du vælger at købe ejendommen, uden at forholdet er undersøgt nærmere, bærer du selv risikoen".

Nævnet finder, at klageren ved oplysningerne i tilstandsrapporten er advaret mod ejendommens ringe stand, og at klageren ved sort hus anmærkningen er blevet opfordret til at undersøge ejendommens stabilitet nærmere. Nævnet finder det ikke bevist ved de fremlagte notater af 27/1 2023 og 13/11 2023, at de konstaterede forhold medfører et skadeudbedringsbehov, som

Ankenævnet for Forsikring

19.

100931

går ud over, hvad klageren på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger måtte kunne påregne.

Nævnet finder – henset til sagens karakter og udfald – at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgift til advokat- og teknisk bistand.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen
formand