

Ankenævnet for Forsikring

Den 30. oktober 2024 blev i sag nr. 100962:

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 ejerskifteforsikring med basisdækning. I brev af 8/1 2024 har klagerens repræsentant bl.a. anført:

"Sagsfremstilling

Klager har købt ejendommen i klagesagen med overtagelse den 8. oktober 2021. Klager købte ejerskifteforsikring med basisdækning hos Domus Forsikring. Efter 8 måneder anmeldte klager en række skader på/i bygningen, der alle skyldes årsager som har været til stede inden overtagelsen, idet det er årsager som skyldes fejludførte bygningsarbejder udført i sælgers ejertid.

Som bekendt opstår følgevirkninger typisk over tid lige som klager er helt almindelig lægmand/forbruger uden viden om bygninger og deres konstruktioner. Klager kan derfor ikke vurdere om en bygningskonstruktion er udført korrekt, men har alene en tilstandsrapport at støtte sig til i forbindelse med købet.

Klager har anmeldt skaderne til FRIDA, der tidligere behandlede skadesagerne for Domus. FRIDA afviste at erstatte de anmeldte skader. Klager har klaget direkte til Domus den 21. september 2023. Domus har den 27. oktober 2023 revurderet skadesagernes afgørelser og har ændret lidt i forhold til enkelte skader, men derudover fastholdt dækningssvarene.

Klager har indhentet et byggeteknisk notat fra en ingeniør, som dokumenterer skadernes eksistens. Klager har også kontaktet en entreprenør, der oplyser om skadernes eksistens og udbedringsløsninger.

[Rådgivende ingeniørfirma 1], der er bestilt af FRIDA til at afgive en vurdering om skadesagerne, udfører i øvrigt generelt taksator- og ingeniøropgaver for Domus har bekræftet skadernes eksistens, skadernes årsag og udbedringsløsninger:

...

[Rådgivende ingeniørfirma 1] kom med en reel vurdering baseret på en besigtigelse af skaderne ikke mindre end to gange.

Klager har indhentet en byggeteknisk rapport fra en ingeniør og udtalelser fra to af hinanden uafhængige entreprenører.

Alligevel beror Domus seneste vurdering på en anden samarbejdende ingeniørs vurdering uden at han selv har besigtiget eller foretaget de beregninger, som [rådgivende ingeniørfirma 1] har vurderet er nødvendige. [Rådgivende ingeniørfirma 2] vurderer således ud fra gæt og et ønske om at sørge for at Domus slipper billigst muligt udbedringsmæssigt.

På den baggrund har klager set sig nødsaget til at indbringe en klage til Ankenævnet med henblik på at få Ankenævnets vurdering af de respektive afgørelser.

Skade 84196 – Hanebånd flyttet samt tagstolen

Domus har forespurgt hos deres faste samarbejdende ingeniør [rådgivende ingeniørfirma 2], der på typisk vanlig vis (også set i andre klagesager og klager fremlægger gerne konkrete henvisninger om dette bestrides af Domus) blot har udtalt sig uden hverken en besigtigelse, en beregning eller andet validt grundlag. Der er tale om reelt gætteri og med øjne som alene ser på sagen med selskabets vinkel om at undgå at erstatte for en udbedring af skaderne:

'Set i forhold til, at konstruktionen har eksisteret i mange år uden nogen skader, som følge af Hanebånd og tagstolen er flyttet, har vi spurgt [rådgivende ingeniørfirma 2], om der er grund til at lave forstærkninger/udbedringer, herunder om der er nærliggende risiko, hvis der ikke foretages udbedring.

Ingeniøren har i den forbindelse udtalt følgende:

Jeg synes ikke, at der er risiko for kollaps af konstruktion, der er mindre risiko for nedbøjning af lofter og spær'.

Den faste samarbejdspartner 'synes' ikke at der er risiko for kollaps og at der 'blot' er en mindre risiko for nedbøjning af lofter og spær. Det er jo betryggende eller noget ... eller er det reelt betryggende, når udtalelsen sker uden det fornødne sikre grundlag, er til stede og andre ingeniører har besigtiget og vurderet konkret på den baggrund.

Der er to andre ingeniørfirmaer, der er uenige med [rådgivende ingeniørfirma 2] i hans formodninger og gætteri. De to ingeniørfirmaer som er uenige, har selvstændigt og uafhængigt af hinanden foretaget besigtigelse og udtalt sig på den baggrund, altså udtalt sig på det fornødne sikre grundlag.

Der er i henhold til tidligere udførte rapport fra [rådgivende ingeniørfirma 1] tale om en ejendom fra 1933, hvor tidligere husejere (sælger) i forbindelse med **en nyere udførelse** af fire kviste har svækket tagkonstruktionen ved at foretage destruktive indgreb, der har svækket tagkonstruktionen i form af afskårne spær fødder, hanebånd mm. FRIDA har tidligere vurderet taget udført i nyere tid.

[Rådgivende ingeniørfirma 1] har blandt andet konkluderet:

Med baggrund i vores undersøgelse af tagkonstruktionen, er det vores vurdering at der samlet set kan konstateres en svækkelse af tagspærene og dermed af tagkonstruktionens spærfag. Dette begrundes med at hele trempelstolen er blevet fjernet og dermed mellemunderstøtninger af spærene. Herudover er spærrernes tværsnitsareal svækket i områderne ved taphullerne, hvor der tidligere sad hanebåndsspær.

Såfremt der kommer større stormvejr end det der var d. 17.02.2023 – 19.02.2023 vurderes der en nærliggende risiko for skade på trækonstruktioner.

Klager har haft en ingeniør fra [rådgivende ingeniørfirma 3], som har udarbejdet en rapport. Derudover har [rådgivende ingeniørfirma 1] udarbejdet rapport. Klager vedlægger begge rapporter til ankenævnsklagen.

[Rådgivende ingeniørfirma 1] har konstateret følgende og har fotodokumenteret dette:
'Udover et undertag med misfarvning/skimmel, blev der visuelt konstateret overskårne hanebånd og spær med tvivlsom laskning omkring de fire kviste, samt utæt tagfod og mangelfuld vindafstivning. Derudover ses der partielt spær med insektangreb'.

Det samme gælder for følgende skader:

'Ved udvendig besigtigelse af ejendommen blev der visuelt konstateret partielle områder af øst og vest facade som var mørkere end resterende, hvilket ifølge husejer skyldes dette vand nedtrængning fra under taget i forbindelse med regnvejr. Sidstnævnte forværres sandsynligvis af en mangelfuld tagfodsopbygning'.

[Rådgivende ingeniørfirma 1] betegner det som:

'Der i forbindelse med besigtigelsen konstateret omfattende fejl og mangler på tagkonstruktionen'. Markering er klagers.

Det kom fuldstændig bag på klager, at der er omfattende fejl og mangler på tagkonstruktionen og følgeskader af den årsag, fordi tilstandsrapporten har **ikke** givet klager et retvisende billede af tagkonstruktionens skader og nærliggende risici for skader.

[Rådgivende ingeniørfirma 1] har for FRIDA/Domus visuelt konstateret blandt andet:

- A. overskårne hanebånd og
- B. spær med tvivlsom laskning [samling] omkring de fire kviste og
- C. mangelfuld vindafstivning
- D. Revner i ydermure, blandt andet med årsager der skyldes de udførte bygningsarbejder
- E. Skimmelvækst

Det er [Rådgivende ingeniørfirma 1's] vurdering at der samlet set kan konstateres en svækkelse af tagspærene og dermed af tagkonstruktionens spærfag. Dette skyldes, at hele trempelstolen er blevet fjernet og dermed mellemunderstøtninger af spærene. Herudover er spærrernes tværsnitsareal

svækket i områderne ved taphullerne, hvor der tidligere sad hanebåndsspær. Såfremt der kommer større stormvejr end det der var d. 17.02.2023 – 19.02.2023 vurderer [rådgivende ingeniørfirma 1], at der en nærliggende risiko for skade på trækonstruktioner.

Klager gør gældende at den omstændighed, at svækkelsen ikke nødvendigvis har været udsat for en ultimativ test med orkan, hvor vinden kommer ind på bygningens tagkonstruktion fra den 'rigtige' retning, medfører ikke at holdbarheden er i orden, når der er de af [rådgivende ingeniørfirma 1] nævnte visuelle skader, der til sammen giver tagkonstruktionen en svaghed, og skaderne burde have været beskrevet i tilstandsrapporten, fordi de er visuelt konstaterbare.

Derudover henviser klager til klagers egen rådgivende ingeniørs redegørelse for skaderne.

Klager henviser også til Sikkerhedsstyrelsens publikation om:

Den bærende konstruktion

Den bærende konstruktion skal være i stand til at optage og videreføre kræfterne fra egen last, vind og nedbør. Tagkonstruktionen skal derfor være dimensioneret til at optage de forventede belastninger. For tunge tagdækninger, fx tegl, kræves der derfor kraftigere dimensioner for lette tagdækninger, fx metalplader. For stråtage har der traditionelt været anvendt meget spinkle spærddimensioner og store spærafstande.

For at sikre stabiliteten over for vindpåvirkning skal taget være afstivet, fx med vindkryds af stålband eller træ, se figur 1.2. Tagkonstruktionen skal endvidere sikres mod at blive løftet af (Suget af) og skal derfor være fastgjort til fundamentet. For tunge tage blev kravet indført i 1983.

Det er klagers opfattelse, at meningen med en tilstandsrapport er, at visuelle skader og nærliggende risici for skader i og på bygningen skal beskrives i en tilstandsrapport.

Tilstandsrapporten beskrev ikke den anmeldte skade og følgeskader deraf. På den baggrund gør klager gældende, at skaden er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten og allerede af den grund bør udgiften til udbedringerne være dækket af ejerskifteforsikringen.

Både klagers ingeniør og [rådgivende ingeniørfirma 1] kunne visuelt konstatere, at der var et problem ved tagfoden uden at løfte tegl. Det burde således også have været muligt for den bygnings-sagkyndige at konstatere dette ved almindelig faglig omhu ved huseftersynet.

Når der samtidigt forekommer store visuelle mørkere grå plamager på murværket i den øverste halvdel af muren, så er det et klart visuelt tegn på, at der er noget galt med tagkonstruktionen siden murværket opfugtes i arealet under tagkonstruktionen:

En begavet læser kan med rette spørge sig selv om, hvorvidt følgeskaden i form af opfugtning af facader også var til stede på tidspunktet inden klagers overtagelse af ejendommen. Her kan klager henvise til, at det af salgsopstillingens foto fremgår, at der også på dét tidspunkt forekom opfugtede mørkegrå områder i murværkets øverste del under tagkonstruktionen. Se salgsopstillingens fotos under punkt 4 i dette brev.

Hertil kommer at to af hinanden uafhængige ingeniørfirmaer har bekræftet efterfølgende at tagkonstruktionen afvander ned i ydermure og siden at klager ikke har foretaget arbejder i eller på bygningen, der berør disse områder, så taler det for at lægge til grund, at naturligvis har det siden sælgers ejertid været således, at tagkonstruktionen afvander ned i ydermurene. Dette er i sig selv en dækningsberettiget skade over ejer-skifteforsikringen.

[rådgivende ingeniørfirma 1] konstaterer revner i ydervæggene:

Revnerne der kunne ses udvendigt i murværks facade, gavl og sokkel vurderedes delvist at hidrøre svækkelse af træ-spær, men vurderedes også at hidrøre forventelige revner i et hus fra 1933. Det vurderedes at 20% af revnerne hidrører svækkelse af træspær, og 80% hidrører som følge af aldersbetingede årsager. Udbedring skal ske ved almindelige mur-værksrenovering. Men for at undgå nye revnedannelser i murværk der renoveres, bør øvrige årsager til revner findes. Dertil bør svækkelse af træ i tagkonstruktion udbedres således, at disse ikke længere kan have en medvirkende årsag til revner.

*Spørgsmål 7-10: Dog vurderedes en svækkelse af samlingen imellem spær og hanebåndsspær, idet der er anvendt forkerte type bolte og mangler trykfordelingsskiver. Såfremt der kommer større stormvejr end det der var d. 17.02.2023 – 19.02.2023 vurderes der en nærliggende risiko for skade på trækonstruktioner som følge af svækkede samlinger. Udbedringsmetode afhænger af **bæreevneeftervisning af tagkonstruktionen**.*

Det er således [rådgivende ingeniørfirma 1's] vurdering, at der også skal foretages en bæreevneeftervisning af tagkonstruktionen, hvilket Domus har valgt at se bort fra.

Mangelfuld ventilation giver typisk skimmelvækst på undertag i beboelsen på 1. salen og er jo en direkte følge af en for stor opfugtning, der ikke bortventileres på korrekt vis. Der er tale om en nærliggende risiko for råds-kader, idet opfugtning siden udførelsen af den ændrede tagkonstruktion med nyere kviste over en periode typisk medfører råd- /svampeskade. Der er en aktuell forekomst af skimmelvækst, som efter klagers opfattelse går langt ud over den almindelige årstidsbestemte skimmelforekomst, der kan forekomme i en tagkonstruktion og som derudover ikke skal forekomme i en 1. sals beboelsesrum.

Skimmelvæksten skyldes den manglende ventilation og umiddelbart også opfugtningen af ydermurene sket oven fra.

Klager har bedt en entreprenør om at afgive tilbud på udbedring af skaderne i henhold til Domus begrænsede anerkendelse af nogen af skaderne. I den forbindelse har entreprenøren skriftligt udtalt følgende:

...

Nu har jeg kigget det igennem. Jeg har sendt dig tilbud som forsikringen efterspørger.

Det største problem som jeg ser det er at undertaget har et overlap på max 50mm, hvilket er 150-200mm for lidt. Undertagsstrammerne er placeret i overlappet hvilket gør det rigtigt nemt for det vand der kan trænge igennem teglet og komme ind på jeres 1 sal. Samt er der flere store huller i undertaget midt i spær feltet.

Det er rigtig dårligt udført, og jeg er meget overrasket over at jeres forsikring ikke har nogen kommentar til dette.

Havde det fx, været en tømrerlærling der havde lavet 50 mm overlap på et undertag til svendeprøven havde vedkommende næppe bestået, da det er en meget seriøs fejl.

Generelt er det tagarbejde der er udført på jeres ejendom utroligt mangelfuldt. Wakaflex inddækningerne er utætte og slutter ikke tæt til tegl.

Der er ikke en korrekt opbygget tagfod, hvilket er et meget stort problem, dette gælder alle kviste og selve huset.

Et par rykningerne lavet med forkert overlap, så vand kan trænge ind.

Alle 4 kviste er utætte i eternitbeklædningen, den indvendige trækonstruktion er konstant våd og med skimmel.

...

Klager henleder opmærksomheden på, at:

1. at mangelfuld ventilation som burde have være beskrevet i tilstandsrapporten. Klagers erstatningskrav udgør hvad det vil koste at opgradere ventilationen til, hvad der er nødvendigt i tagkonstruktionen samt
2. hvad en afrensning af skimmelvækst på indersiden af undertaget i 1. sals beboelsen vil koste ud over
3. udgiften til, at nedbringe fugtniveauet i tagkonstruktion og facader til et forventeligt fugtniveau for årstiden i en beboelse på 1. sal samt i ydermure.
4. udbudringer af diverse konstaterede utætheder i tagkonstruktionen på grund af sælgers fejludførte bygningsarbejder.
5. udbudringer af skadeårsager i tagkonstruktionen, der medfører skader eller nærliggende risiko for skader på grund af sælgers fejludførte bygningsarbejder.

Man kan måske have et synspunkt om, at skimmelvækst ikke skader undertagsmaterialet, men det kan ikke udelukkes, at undertagsmaterialets levetid forringes af skimmelvækstens mycelium (rodnet) over tid, fordi rodnettet perforerer undertagets overflade.

Skimmelvæksten også af den grund selvstændigt en dækningsberettiget følgeskade og skimmelvæksten bør afrensnes. Derudover er der tale om at der er konstateret massiv skimmelvækst i beboelsen på 1. sal opstået på grund af den utilstrækkelige ventilation. Selve årsagen til den konstaterede massive skimmelvækst har været til stede inden klagers overtagelse af ejendommen.

Her er f.eks. et foto af en tydeligt opfugtet misfarvet bjælke som i øvrigt kan være råd-/svampeskadet/styrkesvækket:

...

På næste foto er f.eks. et af de huller som der er og bemærk pilene, hvor sort undertaget er af skimmelvækst over det hele:

...

Vådt og mørkfarvet af skimmelvækst:

...

Opfugtning (blå pil) og der ses massiv skimmelvækst på undertaget

...

Og opfugtet mørkfarvet træværk

...

Og sådan ser det desværre ud flere steder i beboelsen på 1. sal ved overtagelsen.

Om tagkonstruktionen ud- og indvendigt beskriver tilstandsrapporten kun følgende:

...

Beskrivelsen af tagrummet, der reelt ikke er et tagrum, men er (midlertidigt ubeboet) beboelsesrum i henhold til både BBR og byggesagsmappen. Rummet blev af sælger sat i gang med en op-

friskning/opgradering, idet det fremgår af byggesagsmappen hos kommunen, at der har været beboelse på 1. salen i en længere årrække på det tidspunkt, hvor klager overtog ejendommen:

...

Førstesalen har hele tiden været godkendt til beboelse så vidt klager kan se det i byggesagsmappen, så når der i BBR står 'beboelse', så er det en korrekt oplysning og ikke forkert, som antaget af den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten. Det er en (endnu) fejl i tilstandsrapporten.

Fordi en etage ikke henstår møbleret på besigtigelsestidspunktet, fordi sælger var i gang med byggearbejde, er det ikke det samme som at etagen ikke er godkendt til beboelse. Der er tale om godkendt beboelse:

...

I salgsoptstillingen fremgår følgende:

Stue planen er på 132 m2 og er helt indflytningsklar. Fra et gangareal går trappen op til udnyttet 1. sal på 104 m2 som er godkendt til beboelse. 1. salen har etableret afløb til køkken, bad og wc samt forberedt el, vand og varme. Her er en god mulighed for at udvide boligen, eller til at etablere en separat lejlighed, alt efter eget ønske.

Således må der nødvendigvis være enighed om, at det er (endnu) en klar forkert beskrivelse i tilstandsrapporten fra den bygningssagkyndiges side, når han i tilstandsrapporten beskriver 1. salen som ikke værende boligareal og derfor en afvigelse af BBR:

AFVIGELSER FRA BYGNINGS- OG BOLIGREGISTRET (BBR)

Afviselserne er den bygningssagkyndiges markering af de åbenlyse afviselser i forhold til BBR. Oplysningerne er ikke baseret på en faktisk opmåling. Ejer har pligt til at sikre, at oplysningerne i BBR er korrekte.

Beboelse: Boligarealet for bygningen afviger fra BBR. Tagetagen er ikke udnyttet til beboelse, som angivet i BBR. Arealerne er skønsmæssigt tilrettet i bygningsoversigten. Arealerne i bygningsoversigten skal udelukkende anvendes til identificering af bygningerne.

Tilstandsrapporten er dateret til den 26. april 2021.

Salgsoptstillingen er dateret til den 1. juli 2021 og fotos deri er typisk taget nogle uger før, så alt i alt er der måske omkring 1½-2 måneder mellem tilstandsrapporten og salgsoptstillingens fotos.

Idet det af salgsoptstillingens fotos tydeligt kan ses, at der er mørkegrå plamager (se røde markeringer) i den øverste halvdel af murværket, er det overvejende sandsynligt at der også på besigtigelsestidspunktet var de omtalte grå plamager på grund af opfugtede facader fra tagvands afvandning ned i murværket:

Der kan ses mørke plamager på dette foto fra salgsoptstillingen, hvilke mørkefarvninger stammer fra vandnedsivning blandt andet fra den defekte tagfod, der leder vand ned i ydermuren. Herunder er et gavlfoto også fra salgsoptstillingen (se rød markering af mørke plamager):

...

Og endnu en rød markering af mørk opfugtning kommende oppe fra tagkonstruktionen.

Det er således klagers opfattelse, at klager gennem dels ingeniørfirmaernes og entreprenørens udtalelser om, hvad der er årsag til opfugtningen, hvilket er forhold som klager ikke har rørt ved

og den omstændighed, at der ses grå plamager de samme steder på salgstidspunktet i 2021 som det ser ud i dag, at klager har sandsynliggjort – ja, reelt dokumenteret – at opfugtningen var til stede på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse og inden klagers overtagelse af ejendommen.

Klager bemærker, at det af tilstandsrapporten fremgår, at sælger og den bygningssagkyndige kender hinanden. Dét kan nok desværre ikke helt udelukkes, at den bygningssagkyndiges bekendtskab med sælger kan have haft en betydning for, hvad der er blevet beskrevet i tilstandsrapporten:

...

Der er et åbenlyst mismatch i de informationer sælger har afgivet i sælgeroplysningerne. Sælger skriver et sted, at der ikke har udført nogen arbejder selv på/i bygningen:

...

Uanset dette så oplyser sælger længere nede i sælgeroplysningerne, at der alligevel er udført selvbyggerarbejder i/på bygningen:

...

Dette gentager sælger under punkt 9.1.

...

Den bygningssagkyndige har således desværre accepteret, at sælger usandt erklærer, at der ikke er foretaget byggearbejder i sælgers ejertid, hvorefter sælger senere erkender, at der er flere større selvbyggerarbejder, som netop ér foretaget i sælgers ejertid.

Den bygningssagkyndige har kunne drøfte sælgers oplysninger med sælger, hvilket også er meningen med huseftersynet, men dette er tilsyneladende ikke sket, idet sælgers afkrydsning om, at der ikke er foretaget byggearbejder i sælgers ejertid, ikke er blevet korrigeret af den bygningssagkyndige eller på anden måde påtalt i tilstandsrapporten.

Den bygningssagkyndige kan ikke have været i tvivl om, at der her er tale om en gør-det-selv-sælger, når der er noget på bygningen, som skal repareres eller renoveres.

En beskikket bygningssagkyndig er forpligtet til at udføre et skærpet eftersyn, når der i sælgers oplysninger står modstridende oplysninger ud over at den bygningssagkyndige bør afklare uoverensstemmelsen i oplysningerne med sælger, så der afkrydses korrekt.

Når klager vælger at påpege dette, skyldes det at det er med til at give et bedre billede af et enten overfladisk og mangelfuldt huseftersyn fra den bygningssagkyndiges side uden brug af den nødvendige faglige omhu som man med rette kan forvente at en beskikket bygningssagkyndig, der udarbejder tilstandsrapporter, besidder og benytter eller også er tilstandsrapporten blevet til under hensyntagen til det bekendtskab, som der er mellem sælger og den bygningssagkyndige.

Uanset hvad der gør sig gældende, så er det under alle omstændigheder en klart forkert tilstandsrapport i forhold til de anmeldte skader, som klager nu sidder tilbage med eftervirkningerne af. Dét er ganske urimeligt og der er omfattende skader på bygningen, som er dokumenteret at have været til stede inden klagers køb af ejendommen.

Derfor må klager fastholde, at ejerskifteforsikringen er forpligtet til at anerkende at erstatte udgifterne til udbedringerne af de anmeldte skader.

Det tilbud som [rådgivende ingeniørfirma 1] har indhentet viser, hvor store skaderne reelt er

[Rådgivende ingeniørfirma 1] har udarbejdet rapport for FRIDA – nu Domus - og har på vegne af Domus indhentet tilbud som bør indgå i vurderingen af, hvad der skal til for at udbedre skaden. Det er klagers opfattelse, at udbedringerne samlet set ved hele tagkonstruktionen ikke bliver billigere end tilbuddet fra [rådgivende ingeniørfirma 1]. Reducering af fugt i ydervægge er ikke med i tilbuddet.

Ydervægge bør affugtes for opfugtning oppefra, da det ellers vil tage meget lang tid at få fugten væk efter udbedringen og murværket erfaringsmæssigt i opfugtet tilstand er sårbart over for frost.

Tilbuddet ses sidst i rapport 1 fra [rådgivende ingeniørfirma 1] i rapporten som FRIDA/Domus bestilte:

...

Skadenummer 87377 – 4 Kviste

Kvistene ses medtaget af [rådgivende ingeniørfirma 1] i tilbuddet herover.

Domus har efterfølgende blot anerkendt at erstatte en forstærkning, der sker via montering af to stolper:

...

Som det tydeligt ses, så vil stolpernes placering genere indretningen af rummet til beboelse, da de står ret langt ude i rummet og frit. Opmærksomheden henledes på at afstanden er langt større nede ved gulvbelægningen end vist her med blå pile oppe af stolperne.

Det er klagers påstand, at det er muligt at udføre en forstærkning af konstruktionen uden at der monteres to stolper ude i rummet. Det vil være en lidt dyrere udbedringsløsning og her har klager heldigvis købt en forsikring, der har udgangspunkt i en Bekendtgørelse, som netop har forholdt sig til, hvordan ejerskifteforsikringen skal dække udbedringsløsninger.

Heri fremgår ikke, at der skal dækkes ud fra alternative udbedringsløsninger, når det er muligt at udbedre som eksisterende med en styrkeforstærkning uden brug af stolper opstillet midt i beboelsesrummet.

...

Det er her at klager reelt mener at klager bør have krav på at få udbedret således, at der ikke opsættes stolper ved kviste, der nedsætter mulighederne i forbindelse med beboelsesrummets efterfølgende indretningsmuligheder. Se løsningsforslaget fra [rådgivende ingeniørfirma 1] i henhold til det tilbud som ingeniørfirmaet har indhentet for Domus, der dog også indeholder udbedring af andre dækningsberettigede skader ved tagkonstruktionen.

Her skal der nu i stedet for [rådgivende ingeniørfirma 1's] løsning opsættes stolper, der ændrer muligheden for indretningen af beboelsesrummet i forhold til, hvad klager har købt huset med.

Bemærk at det af rapport 1 fra [rådgivende ingeniørfirma 1] udarbejdet til FRIDA/Domus på side 1 fremgår klart og utvetydigt, at:

Der i forbindelse med besigtigelsen konstateret omfattende fejl og mangler på tagkonstruktionen.

Klager er bekendt med, at Ankenævnet har en 'bred' tilgang til de udbedringsmuligheder, som der levnes et forsikringsselskab, men det er samtidigt et faktum, at det af forsikringsbetingelserne decideret fremgår, at udbedring skal ske ud fra samme byggemåde på samme sted og det er ud fra de forudsætninger at forsikringsaftalen er indgået på om der måtte konstateres en skade.

Det er ikke således, at man blot kan vælge som forsikringsselskab at erstatte en billigere udbedring, der forringer udnyttelsen af et beboelsesrum blot fordi at selskabet så kan slippe med en billigere udgift til udbedring af skaden, hvis der reelt kan udbedres med samme byggemåde på samme sted.

Det er derudover heller ikke rimeligt over for den almindelige forbruger om selskabet tilgodeses økonomisk henset til at det er en klar forringelse af beboelsesrummets udnyttelse på 1. sal.

Der må være grænser for, hvad en boligejer skal tåle i den forbindelse. **Hvis** en boligejer skulle tåle væsentlige forandringer af bygningens indretning i de tilfælde, hvor det rent faktisk ér muligt, at bibeholde samme byggemåde på samme sted, fordi en forstærkning kan udføres uden – for indretningen af beboelsen – hæmmende stolper monteres, da var punkt 8 i bekendtgørelsen og gentagelsen i forsikringsbetingelserne ganske overflødig.

Det har formodningen imod sig om det har været intensjonen i Lov om Forbrugerbeskyttelse ... og dertil hørende underliggende ordninger med tilstandsrapport og ejerskifteforsikring, ikke at beskytte forbrugeren og lade et selskab slippe med en billigere og mere simpel udbedring om der kan ske udbedring af skaden med samme byggemåde på samme sted.

Var ovennævnte tilfældet, da må man gå ud fra, at Justitsministeriet ikke i bekendtgørelsen havde formuleret dette så klart som det er tilfældet, men også havde gjort en bemærkning om, at forbrugeren ikke altid kunne regne med dette, selv om det fremgår klart af bekendtgørelsen.

Der er indgået en forsikringsaftale om en given dækning i forbindelse med udbedring af skader og den forsikringsaftale bør efterleves. Kun i det tilfælde, at det slet ikke er muligt at udbedre med samme byggemåde på samme sted, da kan alternative udbedringer komme på tale. Dette fordi udbedring ellers ikke kan ske, hvis man ikke kan benytte samme byggemåde samme sted. Der er **ikke** i den konkrete skadesag tale om, at udbedring ikke kan ske, så der i stedet må opsættes understøttende stolper, der nedsætter beboelsesrummets anvendelighed/indretningsmuligheder. Det ér muligt at udbedre med samme byggemåde på samme sted.

Det fremgår af Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer, at forsikringen dækker samme byggemåde samme sted, så udbedringen bør udføres uden opsætning af stolper, der hindrer færdsel i og indretning af beboelsesrummet:

- 8) Erstatningen beregnes som en nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted.

Det bør derfor alene være i det tilfælde af, at der ikke kan ske udbedring/genoprettelse af skaden som nyt med samme byggemåde på samme sted, at der må godkendes en alternativ udbedringsmulighed og ikke blot af økonomiske grunde for forsikringsselskabet. Selskabet har tilbudt en ejerskifteforsikring på de givne vilkår og klager henstiller til, at de vilkår følges, når lovgiver i sin tid har valgt, at det er samme byggemåde på samme sted, der skal være gældende om overhovedet muligt.

Klager gør derfor gældende over for Domus, at der bør indhentes et tilbud på, hvordan udbedringen kan ske, så konstruktionens styrke forstærkes uden at der udføres understøttende stolper,

som begrænser indretningsmulighederne. Det indhentede tilbud klager har fremlagt her går alene på den løsning, som Domus har anerkendt og bedt om.

Alternativt vil klager være tilfreds med en kontant erstatningsløsning for dette punkt på 40.000 kroner om Domus gerne vil undgå at udbedre med udgangspunkt i samme byggemåde på samme sted, som det klart og utvetydigt fremgår af Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer, punkt 8, hvilket punkt er gentaget i Domus forsikringsbetingelser.

Herefter må klager selv foranledige en udbedring med samme byggemåde på samme sted og betale belet derudover, således at det bliver en udbedringsløsning uden disse supplerende og indretningsmæssigt begrænsende stolper midt i rummet om Ankenævnet – i egenskab af forbrugergodkendt ankenævn - måtte være enig i, at en almindelig forbruger bør stilles så meget ringere i forbindelse med en udbedring end det frem går af forsikringsbetingelser og bekendtgørelse, når det er muligt at udbedre med samme byggemåde på samme sted.

Vedr. skadenummer 87780 – Undertag er ikke ført til tagfod

Domus har anerkendt og bedt om at klager indhenter et tilbud også fra [entreprenør 1]. Tilbuddet er herunder:

...

Det fremgår af mail fra den 8. september 2022, at Domus anerkender følgende dækning fra ejerskifteforsikringen:

'Skadeårsag: Fejlkonstrueret tagfod

Vi anerkender, at forholdet opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb, jf. punkt 4 A-C i jeres forsikringsbetingelser. Udbedring af forholdet er derfor dækningsberettigende. Forholdet kan udbedres ved at de -og remontere den nederste række tegl. Fjerne eksisterende fodblik og den nederste taglægte og oplægge et tagfodselement som f.eks. Højslev tagfodselement med fuglegitter. Undertaget klæbes til fodblik'.

Klager forventer desværre ikke, at Domus anerkender i det tilstrækkelige og nødvendige omfang henset til svaret på klagen til Domus og at Domus har fravalgt den undersøgelse som selskabets egen samarbejdende [rådgivende ingeniørfirma 1] mener er nødvendig og at Domus har fravalgt at tage udgangspunkt i tilbuddet som [rådgivende ingeniørfirma 1] har indhentet for og til Domus efter besigtigelsen.

Derfor er denne skade medtaget i klagen, idet Domus alene har givet klager et reduceret utilstrækkeligt dækningstilsagn, der ligger meget langt fra [rådgivende ingeniørfirma 1's] vurdering af, hvad der skal til af undersøgelse og udbedring.

Følgeskade i form af opfugtning af facader og tagkonstruktion på grund af tagfodens fejlkonstruktion er endnu ikke anerkendt dækket af ejerskifteforsikringen.

Skade 87381 – Manglende ventilation og deraf følgende massiv skimmelvækst i 1. sals beboelsesrum

Domus påstår i deres svar på klagen den 27. oktober 2023, at 1. salen ikke var indrettet som beboelse på tidspunktet for klagers køb af ejendommen. Det er fuldstændig uden betydning, hvordan indretningen var på tidspunktet for købet.

Der er tale om et godkendt beboelsesrum før købet og rummet er fortsat et godkendt beboelsesrum efter købet.

At beboelsesrummet – midlertidigt - på grund af nogle reparationer, som sælger havde sat gang i ikke, men ikke fik færdiggjort på købstidspunktet var uden det tidligere loft og vægbeklædning, ændrer da ikke på, at der er tale om et beboelsesrum, der naturligvis – allerede af den grund, at det er et godkendt beboelsesrum – også skal opfylde kravene til et godkendt beboelsesrum.

Det siger sig selv, at de bygningsdele, der mangler at blive færdigmonterede ikke kan udgøre et berettiget erstatningskrav mod Domus og klager har da heller ikke fremsat krav om at beboelsesrummet færdiggøres. Klager skal nok selv færdiggøre rummet, men det skal da ikke stå med de anmeldte skader på det tidspunkt, hvor disse er anmeldt umiddelbart efter overtagelsen.

Det er disse eksisterende skader som klager har anmeldt og som er kommet til i perioden fra klager så ejendommen og til klager anmeldte skaderne og ikke at der mangler loft og vægbeklædning.

Domus henviser i deres svar på klagen den 27. oktober 2023 til kendelse 97628, som undertegnede havde glæde af at repræsentere klager i. Der er dog slet ikke tale om samme problemstilling, idet 97628 påviste fejl i tagkonstruktionen og skimmel inde i den lukkede tagkonstruktion, hvor det i den aktuelle klagesag er en massiv skimmelvækst direkte inde i beboelsesrummet og fuldt ud synligt og således dokumenteret, idet der ikke var monteret en vægbeklædning.

At rummet ikke var færdiggjort med lofts- og vægbeklædning ændrer da ikke ved at der er en manglende tilstrækkelig ventilation af tagkonstruktionen, der har medført massiv skimmelvækst i beboelsesrummet, hvilket der ikke skal være, hvad enten rummet bebos eller ikke bebos på tidspunktet. Havde der været beklædninger, da ville skaden først være opdaget meget senere, men årsagen til skaden ville fortsat have været til stede inden klagers overtagelse af ejendommen. Det som kan synes en illustrativ problemstilling, er derfor ikke en illustrativ problemstilling i dette tilfælde.

Endvidere har Domus henvist til kendelse 98868, som heller ikke er særlig illustrativ for den aktuelle klagesag.

I 98868 drejede det sig om en terrændækskonstruktion, hvor skimmelvækst var skjult dernede og klageren ikke havde påvist, at årsagen var til stede ved overtagelsen. Ligeledes havde klager ikke påvist, at der ved overtagelsen var tale om et massivt skimmelangreb af en vis intensitet. Der var ligeledes oplysning i tilstandsrapporten og et policeforbehold. Sagen er helt anderledes end klagers sag.

I den aktuelle klagesag drejer det sig om en 1. sals beboelse, hvor det via to ingeniørrapporter og en entreprenørs udtalelse ér dokumenteret omfattende skader på og i bygningen, herunder at der er manglende ventilation og at der som følge deraf er opstået en massiv skimmelvækst i beboelsen. Dette uanset om der er eller ikke er vægbeklædning, idet årsagen til at betingelserne for skimmelvækst var til stede ved overtagelsen.

Der er derudover praksis hos Ankenævnet, hvor det er fastslået, at massiv skimmelvækst i beboelsesrum kan være en dækningsberettiget skade.

Klager henviser i forhold til undertagets tilstand og massiv skimmelvækst til kendelse 86074, der ovenikøbet drejede sig om et tagrum over en beboelse, hvor klagers sag drejer sig massiv skimmelvækst inde i et beboelsesrum på grund af årsager som skyldes sælgers udførelse af tagkonstruktionen og hvor rummet ikke har fået mangler loft- og vægbeklædning på tidspunktet for overtagelsen:

...

Kendelserne er illustrative for klagers klagesag, idet det samtidigt fremgår af Ankenævnets klageguide:

...

Og det er netop den manglende ventilation og derudover umiddelbart også vandindtrængning på grund af de konstaterede utætheder i tagkonstruktionen, der er årsag til skimmelvæksten, der er opstået i et godkendt beboelsesrum.

Udtalelse fra anden entreprenør (murerfirma) indhentet af klager

...

Min vurdering er at taget flere steder er blevet svækket, da man prøvede at renovere tag, og monteringen af kviste, der er flere steder direkte udsyn inde fra loft og ud.

Der er flere utætheder i tagflade, der vil få, vand til at sive ned i murværket, og eftersom murværket er pudset i cement mørtel, vil disse flader være diffusionslukket, når trænger vand ind oven fra, vil vandet lægge sig inde i murværk og skabe fugt problemer samt skimmelsvamp.

Dernæst er der også en stor utæt hed omkring skorsten, så vand løber ned og laver følgeskader.

Derudover er der ingen vedhæftning på inddækningen i skotrender omkring kviste, så vand og møg kan rende direkte under.

Jeg mener at hvis ikke taget bliver lavet korrekt, vil det kunne få store konsekvenser for resten af huset, der allerede har taget en del skade, af defekt tagkonstruktion.

...

Der bør tilkendes klager en udgift til byggeteknisk bistand i forbindelse med udbedringen af skaderne

I [rådgivende ingeniørfirma 1's] rapport 2 udarbejdet for FRIDA/Domus fremgår det blandt andet:

Der skal ved total registrering samt beregninger/modellering fastlægges et statisk system for tagkonstruktionen på overtagelsestidspunktet, hvor hele tagets lastnedføring fastsættes, og på baggrund af dette eftervises de forskellige aktuelle konstruktionsdimensioner.

4. LØSNINGSFORSLAG

Løsningsforslag skal eftersendes da det kræver beregninger på flere scenarier samt det skal undersøges om der kræves byggetilladelse, hvis der ønskes bygget videre/færdigt på ændrede bærende konstruktioner, fordi der sandsynligvis kun foreligger byggetilladelse på det oprindelige hus design.

Således skal der ske flere beregninger i forhold til en korrekt statisk løsning i forbindelse med udbedringen, hvilken udgift til dette arbejde bør være omfattet af ejerskifteforsikringens dækning.

Klager har sandsynliggjort – endda dokumenteret – skaderne bør være dækningsberettigede

Klager har indhentet en ingeniørrapport og klager har indhentet udtalelse fra to entreprenører. FRIDA – nu Domus har indhentet to ingeniørrapporter/tilbud fra [rådgivende ingeniørfirma 1], der støtter klagers synspunkter.

Der er derfor ikke grund til at verfe klager af med en påstand om, at det er klager som skal sandsynliggøre at der foreligger dækningsberettigede skader.

Der er heller ikke en rimelig grund til, at samarbejdende [rådgivende ingeniørfirma 2] fra skrivebordet og uden at der er udført de supplerende undersøgelser/beregninger som [rådgivende ingeniørfirma 1] mener at der skal til, verfer klagers berettigede krav og det tilbud som [rådgivende ingeniørfirma 1] har indhentet med at der blot kan udføres et par understøttende stolper indsat midt i beboelsen.

Klagers samlede krav mod [selskabet] er:

Klager fastholder sin klage over Domus afgørelse af dækningsspørgsmålet i skadesagen og at kravet er tilbuddet fra [rådgivende ingeniørfirma 1] samt udbedring af murværkets skader efter opfugtningen i form af affugtning samt 20% af revnernes udbedring, medmindre den undersøgelse [rådgivende ingeniørfirma 1] mener der skal til viser at revnerne i et større omfang må skyldes udførelsen af tagkonstruktionen og følgeskader deraf. Dertil kommer diverse udgifter til bistand klager har søgt samt den undersøgelse [rådgivende ingeniørfirma 1] vurderer, at der skal til for at fastlægge omfang af udbedringer mere korrekt.

Klager har udgifter til bistand

Idet klager så sig nødsaget til at indhente et byggeteknisk notat fra en ingeniør på grund af FRIDAS holdning til dækning af skader, uanset [rådgivende ingeniørfirma 1s] rapporter, som FRIDA underkendte. Udgiften til ingeniøren mener klager bør refunderes over for klager i et eller andet omfang afhængigt af, hvilket endeligt medhold klager måtte kunne opnå i klagesagen.

[Rådgivende ingeniørfirma 1] har medgivet klagers ingeniør i at der er omfattende skader i og på bygningen. Det er alene [rådgivende ingeniørfirma 2], der - fordi Domus gerne vil undgå at erstatte skaderne i det rimelige og nødvendige omfang - når til et andet resultat på baggrund af skrivebordsvurdering end de besigtigende ingeniørfirmaer og entreprenøren.

Domus har efter klagen den 21. september 2023 ændret lidt i deres dækningstilsagn, hvilket bør berettige klager til at få i hvert fald en del af udgiften til [repræsentanten] på 6.500 kroner refunderet af Domus.

Klager henviser til kendelse 95336, der netop drejede sig om den bistand en klager modtog fra undertegnede inden sagen blev indbragt for Ankenævnet og hvor klager fik medhold:

...

Om Ankenævnet i sagens forløb måtte give klager et yderligere medhold, bør en delvis refusionen af udgiften til bistand øges tilsvarende.

Domus bedes i deres klagesvar klart melde ud, hvilken andel af bistandsudgifterne, som Domus kan anerkende, så det står tilbage, hvad der efterfølgende så er en uenighed om."

Selskabet har den 14/3 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Det bemærkes for god ordens skyld, at det forhold, at Domus Forsikring A/S ikke måtte omtale alle forhold, som er omtalt af klager, ikke indebærer, at Domus Forsikring A/S akkviescerer ved det af klager anførte.

i) Indledning

Klagerne overtog den af sagen omhandlede ejendom efter det oplyste den 8. oktober 2021.

Ejendommen blev erhvervet af klager for kontant kr. 1.175.000.

Købsaftalen med tilhørende salgsopstilling fremlægges som sagens bilag A.

Ved klage af 8. januar 2024 har klager påklaget følgende forhold:

- a) Skade 84196 – Hanebånd flyttet samt tagstolen
- b) Skade 87377 – 4 kviste
- c) Skade 87780 – Undertag ikke ført til tagfod
- d) Skade 87381 – Ventilation af tagkonstruktionen – skimmelvækst på 1.sal
- e) Den af indklagede foretagne taksering
- f) Udgifter til rådgiverbistand

Er der forhold, som ikke er opregnet, men som klager mener er en del af klagesagen, **opfordres (A)** klager til at præcisere dette i et kommende indlæg.

ii) De påklagede forhold

- a) Skade 84196 – Hanebånd flyttet samt tagstolen

Klager har hos Domus Forsikring A/S tegnet en basisejersskifteforsikring.

Der henvises til policen med forsikringsbetingelser fremlagt som sagens bilag 2.

Af forsikringsbetingelserne (bilag 2), punkt 4, litra B og C fremgår følgende:

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

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

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

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det forsikringstageren, i dette tilfælde klager, at føre bevis for, at der pr. overtagelsesdagen forelå en dækningsberettiget skade.

Det gøres gældende, at klager ikke har ført dette bevis.

Den af sagen omhandlede ejendom er en ældre ejendom, der er opført i 1933, se herved bl.a. tilstandsrapporten fremlagt som bilag 1, side 80.

Med hensyn til ejendommens tagkonstruktion har Domus Forsikring A/S ladet [rådgivende ingeniørfirma 1] foretage besigtigelse, undersøgelse og teknisk faglig vurdering.

Af sagens bilag 6, side 2 og 3, fremgår, at [rådgivende ingeniørfirma 1] bl.a. vurderer følgende: 'Spørgsmål. 6:

Der kunne ikke observeres skader der kunne henledes til evt. manglende afstandslisters imellem undertag og lægter.

Spørgsmål 7-10:

Der kunne ikke observeres skader eller svækkelse af trækonstruktioner eller murværk, der kunne henledes til de aktuelle dimensioner af hanebåndspær og udvekslingsbjælker. Dog vurderedes en svækkelse af samlingen imellem spær og hanebåndsspær, idet der er anvendt forkerte type bolte og mangler trykfordelingsskiver. Men der kunne ikke observeres skader der kunne henledes til svækkelse af samlingerne.

Såfremt der kommer større stormvejr end det der var d. 17.02.2023 – 19.02.2023 vurderes der en nærliggende risiko for skade på trækonstruktioner som følge af svækkede samlinger. Udbedlingsmetode afhænger af bæreevneeftersyn af tagkonstruktionen.

Hanebåndsspær og udvekslingsbjælker kan isoleret set være underdimensioneret i forhold til vejledende krav, men kan være tilstrækkeligt dimensioneret som helhed i forhold til tagkonstruktionens holdbarhed'.

[rådgivende ingeniørfirma 1] har ikke registreret skader som følge af tagkonstruktionens statik og måden, tagkonstruktionen er udført på.

På tidspunktet for [rådgivende ingeniørfirma 1's] besigtigelse i december 2022 var tagkonstruktionen og de heri foretagne ændringer af ældre dato, og ændringerne er ikke foretaget af tidligere ejer (sælger).

Uagtet at de fysiske forhold på tidspunktet for ejendommens overtagelse havde været til stede i en længere årrække, var der hverken på overtagelsesdagen eller senere registreret skade som følge af måden, som tagkonstruktionen er udført på.

[rådgivende ingeniørfirma 1] omtaler i deres rapport fremlagt som bilag 6 risikoen for skade i tilfælde af et større stormvejr.

Hertil bemærkes, at der siden tagkonstruktionen blev udført og i den periode, hvor tagkonstruktionen har været udført, som den er d.d., har været adskillige storme, uden at dette har resulteret i skader.

Som sagens bilag B fremlægges udskrift af oversigt over storme i Danmark i perioden 2013 til december 2023, hvoraf ses, at der har været 18 storme i denne periode, uden at dette har givet anledning til skader på tagkonstruktionen.

Følgelig er det efter Domus Forsikring A/S' opfattelse empirisk bevist, at tagkonstruktionen kan modstå storme, og at der således ikke pr. overtagelsesdagen var nærliggende risiko for skade.

[rådgivende ingeniørfirma 1] omtaler da også i notatet fremlagt som sagens bilag 6, side 30, at det statiske system samlet set kan vise sig at være holdbart, selvom enkelte dele måtte være underdimensioneret.

Det statiske system har netop vist sig at være i faglig teknisk henseende tilstrækkeligt, idet der trods det, at tagkonstruktionen har eksisteret i adskillige år og også adskillige år forud for overtagelesdagen, ikke er konstateret skader. Pr. overtagelesdagen forelå der således ikke nærliggende risiko for skade.

Dette underbygges da også af vurderingerne fra [rådgivende ingeniørfirma 5], som Domus Forsikring A/S ligeledes har konsulteret, og hvis uddybende svar af 20. oktober 2023 fremlægges som sagens **bilag C**.

Af bilag C fremgår følgende:

'Jeg synes ikke, at der er risiko for kollaps af konstruktion, der er mindre risiko for nedbøjning af lofter og spær'.

Som sagens bilag D fremlægges AK97.628, hvor Ankenævnet for Forsikring bemærkede følgende:

'Nævnet bemærker, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler eller uhensigtsmæssigheder ved udførelsen af en bygningsdel. Afgørende er, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.'

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

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at taget er lagt i 2012 og at der på anmeldelsestidspunktet den 26/11 2020 ikke er godtgjort, at de anførte uhensigtsmæssigheder ved tagkonstruktionen har medført skader i tagkonstruktionen.

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabets eksterne besigtigelseskonsulent i mail af 6/7 2021 har oplyst, at fugtniveauet i træværket årstidsvarier og at det ved besigtigelsen ikke var forhøjet, idet der blev målt acceptable niveauer'.

Som sagens bilag E fremlægges AK98.868, hvor Ankenævnet for Forsikring med hensyn til skadebegrebet bl.a. bemærkede følgende:

'Nævnet bemærker, at det forhold – at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt korrekt eller i overensstemmelse med lovgivningen – ikke i sig selv kan føre til, at et forhold udgør en skade. Afgørende er, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.'

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

...

Nævnet finder, at klagerne ikke har bevist, at der foreligger en dækningsberettigende skadeårsag til den konstaterede skimmelsvamp, hvorfor forekomsten heraf ikke kan dækkes som en følgeskade.

Nævnet finder, at klagerne ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var tale om et massivt skimmelangreb, der i sig selv havde en intensitet og et omfang, der nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Skimmelforekomsten udgør derfor ikke i sig selv en dækningsberettigende skade'.

Med henvisning til det ovenfor anførte er det Domus Forsikring A/S' opfattelse, at klager ikke har løftet den klager påhvilende bevisbyrde for, at der pr. overtagelsesdagen med hensyn til ejendommens statik forelå dækningsberettigede forhold udover de, som Domus Forsikring A/S har anerkendt med hensyn til kviste, se nedenfor.

b) Skade 87377 – 4 kviste

Domus Forsikring A/S har, som det fremgår af klagen, anerkendt dækning i form af en forstærkning, der sker via montage af to stolper. Denne løsning er illustreret i sagens bilag C, side 2.

Som Domus Forsikring A/S forstår klagen, gør klager gældende, at den anviste udbedringsmetode er en løsning, som påfører klager gener, som klager ikke skal tåle.

Hertil bemærkes for det første, at klager erhvervede en ejendom, hvor 1.salen nok var godkendt til beboelse, men ikke var lovligt indrettet til beboelse, idet 1.salen på tidspunktet for købet ikke blot fremstod uudnyttet, men også som ikke lovligt indrettet til beboelse.

I sidstnævnte udtryk ligger, at 1.salen, om den lovligt skulle indrettes til beboelse, skulle undergå en række byggetekniske tiltag, hvilket illustreres af salgsopstillingen fremlagt som sagens bilag 3 (fotoserien side 1a), hvoraf fremgår, at 1.salen fremstod rå og uudnyttet.

Klager kan derfor ikke efter Domus Forsikring A/S' opfattelse have haft nogen berettiget forventning om, at der ikke skulle udføres en række byggetekniske arbejder med henblik på, at 1.salen lovligt kunne benyttes til beboelse, og synspunktet om, at den af Domus Forsikring A/S foreslåede udbedringsmetode indebærer gener, herunder gener, som klager ikke måtte forvente, er rent spekulativ, idet klager ikke købte en 1.sal, der var lovligt indrettet til beboelse.

Det er i øvrigt fast antaget i ankenævnspraksis, at en forsikringstager efter omstændighederne må tåle visse ændringer af bygningens udformning ved udbedring af dækningsberettigede skader, og som eksempel herpå fremlægges som sagens bilag F AK99.932, hvor Ankenævnet for Forsikring i overensstemmelse med tidligere praksis bl.a. udtalte følgende:

'Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 5.2, at 'Erstatningen fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede ved brug af samme byggemåde og på samme sted'.

Det er nævnets opfattelse, at forsikringstageren efter omstændighederne må tåle udbedringsmetoder, der medfører en vis ændring af den oprindelige konstruktion'.

Med henvisning til ovennævnte gøres det på vegne af Domus Forsikring A/S gældende, at den udbedringsmetode, Domus Forsikring A/S har anvist, er fagligt korrekt og en udbedringsmetode, som forsikringstager (klager) må acceptere.

Ankenævnet *for* Forsikring

19.

100962

c) Skade 87780 – Undertag ikke ført til tagfod
Domus Forsikring A/S har, som det fremgår af sagens bilag 7, anerkendt dækning.

Af sagens bilag 7 fremgår følgende:

'Skadeårsag: Fejlkonstrueret tagfod

Vi anerkender, at forholdet opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb, jf. punkt 4 A-C i jeres forsikringsbetingelser. Udbedring af forholdet er derfor dækningsberettigende.

Forholdet kan udbedres ved at de -og remontere den nederste række tegl. Fjerne eksisterende fodblik og den nederste taglægte og oplægge et tagfodselement som f.eks. Højslev tagfodselement med fuglegitter. Undertaget klæbes til fodblik'.

Det tilbud af 15. december 2023, som klager henviser til i klagen, ses ikke alene at vedrøre det, som Domus Forsikring har anerkendt dækningsberettiget, og det giver i øvrigt anledning til undren, at tilbuddet først er indhentet i december 2023 og ikke umiddelbart i tilknytning til dækningstilsagnet af 8. september 2022.

Klager **opfordres (B)** til at redegøre for forholdene.

Domus Forsikring A/S bestrider ikke, at taksator, hvilket også fremgår af sagens bilag 7, er blevet forevist opfugtede steder under gesims primært på vestfacaden, men der ses ikke fremlagt dokumentation for egentlige følgeskader.

Fastholder klager dette, **opfordres (C)** klager til at fremlægge dokumentation for egentlige følgeskader.

d) Skade 87381 – Ventilation af tagkonstruktionen – skimmelvækst på 1.sal

Som nævnt tidligere var 1.salen på tidspunktet for klagers køb godkendt til beboelse, men ikke lovligt indrettet til beboelse.

Af tilstandsrapporten fremlagt som sagens bilag 1 fremgår side 9, at den beskikkede bygningsagkyndige oplyste, at tagetagen ikke er udnyttet til beboelse som angivet i BBR.

Klager modtog tilsvarende i salgsopstillingen fremlagt som sagens bilag 3 bl.a. oplysning om, at 1.salen ikke var lovligt indrettet til beboelse, idet 1.salen fremstod uudnyttet, men med mulighed for at indrette 1.salen til beboelse.

Med salgsopstillingen var fotos af den ikke lovligt indrettede 1. sal til beboelse, se herved sagens bilag 3 side 1a, hvoraf fremgår, at 1.salen fremstod rå og uudnyttet.

Klager må derfor nødvendigvis i forbindelse med købet, såfremt man har haft et ønske om lovligt at kunne indrette og benytte 1.salen til beboelse, have gjort sig nogle tanker, herunder indhentet relevante oplysninger om udgifterne knyttet til, at 1.salen lovligt skulle indrettes til beboelse.

Klager opfordres (D) til at fremlægge dokumentation for eventuelle tilbud/overslag, som klager i forbindelse med købet indhentede med henblik på oplysning om, hvilke tiltag og udgifterne knyttet hertil der skulle udføres med henblik på, at 1.salen lovligt kunne indrettes til beboelse.

Det gøres gældende, at vurderingen af, hvorvidt der forelå en skade, som opfylder forsikringsbetingelserne pr. overtagelsesdagen, skal tage afsæt i, at 1.salen ikke var lovligt indrettet til beboelse pr. overtagelsesdagen.

Hvis dette ikke bliver kriteriet for at vurdere, hvorvidt der foreligger en dækningsberettiget skade pr. overtagelsesdagen, ville klager opnå en ugrundet berigelse, hvilket er i strid med forsikringsaftalelovens § 37.

Set i forhold til at klager erhvervede en ejendom, hvor 1.salen ikke var lovligt indrettet til beboelse, og hvor der ville skulle afholdes ganske betydelige udgifter på, at 1.salen lovligt kunne indrettes til beboelse, har klager ikke i denne sag efter Domus Forsikring A/S' opfattelse påvist dækningsberettigede forhold med hensyn til ventilation henholdsvis med hensyn til skimmelsvamp på undertaget.

Med hensyn til skimmelsvamp som en selvstændig dækningsberettiget skade under en ejerskifteforsikring er det fast antaget i ankenævnspraksis, at følgende skal være opfyldt, se herved sagens bilag E, side 28:

'Nævnet finder, at klagerne ikke har bevist, at der foreligger en dækningsberettigende skadeårsag til den konstaterede skimmelsvamp, hvorfor forekomsten heraf ikke kan dækkes som en følgeskade.'

'Nævnet finder, at klagerne ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var tale om et massivt skimmelangreb, der i sig selv havde en intensitet og et omfang, der nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Skimmelforekomsten udgør derfor ikke i sig selv en dækningsberettigende skade'

Klager ses ikke at have fremlagt dokumentation for, at ovennævnte var opfyldt på tidspunktet for overtagelsesdagen og ses således ikke efter Domus Forsikring A/S' opfattelse at have ført bevis for dækningsberettigede forhold.

Ankenævnspraksis, som klager har henvist til, ses ikke at være relevant i forhold til problemstillingen.

e) Taksering

Foreligger der under en ejerskifteforsikring en dækningsberettiget skade, sker takseringen (erstatningsopgørelsen) i henhold til i dette tilfælde forsikringsbetingelsernes punkt 7 (bilag 2), hvoraf fremgår følgende:

'Ved erstatningens fastsættelse betales der ikke for dyrere byggematerialer end det beskadigede og højst med et beløb for byggematerialer og byggemetoder, der er almindeligt anvendt på anmeldelsestidspunktet.'

'Hvis det skaderamte ikke kan genanskaffes, opgøres erstatningen til, hvad det koster at udskifte det med tilsvarende i samme standard, og som er almindeligt anvendt på anmeldelsestidspunktet.'

'FRIDA betaler ikke erstatning for eventuelt tab som følge af farveforskelle eller andre forskelle mellem erstattede genstande/bygningsdele og det ubeskadigede'.

Det tilbud, som klager henviser til, er formentlig tilbuddet af 6. oktober 2022 fra [entreprenør 2], som imidlertid ikke er tilbud, der er indhentet på baggrund af dækningstilsagn fra Domus Forsik-

ring A/S, eller forhold, som Domus Forsikring A/S er pligtig at dække under den indtegnede ejerskifteforsikring.

Foreligger der derfor efter Ankenævnet for Forsikrings opfattelse dækningsberettigede forhold udover de, som Domus Forsikring A/S har anerkendt, må der indhentes som minimum 2 særskilte tilbud herpå.

Det gøres således på vegne af Domus Forsikring A/S gældende, at klager ikke bør få medhold i, at sagen skal takseres på baggrund af tilbud fra [entreprenør 2].

f) Klagers udgifter til rådgiverbistand

I konsekvens af at klager efter Domus Forsikring A/S' opfattelse ikke har sandsynliggjort dækningsberettigede forhold udover de, som Domus Forsikring A/S har anerkendt, henholdsvis at udbedring skal ske på anden vis end den, som Domus Forsikring A/S har anerkendt, gøres det gældende, at klager selv må bære egne udgifter til rådgivere."

Klagerens repræsentant har i brev af 3/4 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Skade 84196 – Hanebånd flyttet samt tagstolen

Domus påpeger, at klager ikke har løftet sin bevisbyrde i forhold til at sandsynliggøre, at denne skade er dækningsberettiget og var til stede ved overtagelsen.

Klager har gennem en uvildig ekstern ingeniørs undersøgelse og efterfølgende notat dokumenteret, at det forholder sig som påstået af klager. Klager skal i realiteten blot sandsynliggøre, at der er tale om en dækningsberettiget skade, men klager har ført det reelle og fornødne bevis for, at der er tale om en dækningsberettiget skade under ejerskifteforsikringen.

Hvis Nævnet - mod klagers forventning - måtte være af en opfattelse, at en uvildig ekstern ingeniørerklæring bekostet af klager ikke er tilstrækkeligt for en almindelig forbruger til at løfte denne bevisbyrde, bedes Nævnet oplyse, hvad der så efter Nævnets opfattelse skal til for, at en almindelig forbruger kan løfte sin bevisbyrde for en dækningsberettiget skade under ejerskifteforsikringen.

Klager henviser til, at de ændringer, som er foretaget i tagkonstruktionen ikke er den oprindelige udførelse, idet [rådgivende ingeniørfirma 3] oplyser, at:

'Hanebånd er flyttet og dermed er konstruktionen svækket. Tagstolen er ligeledes fjernet, hvilket er en svækkelse af tagkonstruktionen'.

[Murermeister 1] har bekræftet, at det forholder sig sådan, som ingeniøren oplyser i sit byggetekniske notat.

Endelig har [rådgivende ingeniørfirma 1's] rapport 1 og det indhentede tilbud på reparation i den forbindelse ligeledes dokumenteret dækningsberettigede skader.

Domus påstår at de fysiske forhold på tidspunktet for ejendommens overtagelse havde været til stede i en længere årrække. Domus har ikke dokumenteret påstanden om, at tagkonstruktionens konstruktive ændringer har været til stede i en længere årrække forud for klagers overtagelse af ejendommen. Det er derfor blot en udokumenteret påstand.

Der er tale om ændringer af tagkonstruktionen, som er foretaget i nyere tid og således ikke er den oprindelige tagkonstruktions udførelse. Det er derfor ikke relevant at Domus henviser til opførelsesåret er 1933, da ændringerne i tagkonstruktionen og på 1. salen er sket længe efter opførelsen og umiddelbart er sket i forbindelse med sælgers egne byggearbejder i sælgers ejertid.

Det fremgår af [rådgivende ingeniørfirma 1's] 1. rapport, at:

Der er i forbindelse med besigtigelsen konstateret omfattende fejl og mangler på tagkonstruktionen. I forbindelse med nærværende besigtigelse har undertegnede fået [entreprenør 2] til at komme med et tilbud på udbedringsarbejder, som lyder på 811.755 kr. ekskl. moms. Denne pris er væsentligt højere end oplyste tilbud på 468.400 kr. ekskl. moms, som allerede foreligger ifølge tilsendte taksator rapport fra 5. september 2022.

[Rådgivende ingeniørfirma 1] konstaterede ved den 1. besigtigelse omfattende fejl og mangler på tagkonstruktionen, som medførte et tilbud på 811.755 kroner + moms 202.938,75 kroner = i alt 1.014.693,75 kroner, som er indhentet af [Rådgivende ingeniørfirma 1] hos en entreprenør.

Der er således – også af den grund - ikke tvivl om, at der er omfattende og alvorlige skader i tagkonstruktionen og 2. salen (loft til kip) med betydning for bygningens holdbarhed.

Der er nok heller ikke tvivl om, at Domus har været særlig opmærksom på, at deres faste samarbejdspartner – [Rådgivende ingeniørfirma 1] – ikke skulle blive alt for 'vidtrækkende' i den efterfølgende rapport, men det har dog stadig ikke forhindret [Rådgivende ingeniørfirma 1] i at flagge den indlysende alvorlige risiko for tagkonstruktionens holdbarhed, idet [Rådgivende ingeniørfirma 1] alligevel ikke har ville stå på mål for den 'frikendelse' af tagkonstruktionen, som Domus havde håbet på og Domus selv lægger op til i deres svar på klagen.

[Rådgivende ingeniørfirma 1] har i rapport nr. 2 gjort særlig opmærksom på den nærliggende risiko for skade om der kommer en større storm fra den rette og uheldige vindretning:

...

Idet tagkonstruktionen – blandt andet gennem tagstolen – aflaster til bygningens vægge og fundament, er der indlysende risiko for skade ud over trækonstruktionen om der kommer et stormvejr med den vindstyrke og – retning, som der fanger tagkonstruktionens svækkelse og bliver årsag til yderligere skade. Med yderligere skade mener klager, at den omstændighed, at der er foretaget svækkende konstruktive ændringer af tagkonstruktionen i sig selv er en skade.

Det er under alle omstændigheder et faktum, at der er foretaget ændringer af den oprindelige tagkonstruktion, som har svækket tagkonstruktionens holdbarhed, hvilket [Rådgivende ingeniørfirma 1] har bekræftet, idet [Rådgivende ingeniørfirma 1] udtaler, at såfremt der kommer større stormvejr end det der var d. 17.02.2023 – 19.02.2023 vurderer [Rådgivende ingeniørfirma 1] , at der en nærliggende risiko for skade på trækonstruktioner.

Ovennævnte burde være tilstrækkelig dokumentation for at den forårsagede svækkelse af tagkonstruktionens holdbarhed i sig selv udgør en skade eller i det mindste udgør en nærliggende risiko for skade henset til, at ikke mindre end to ingeniørfirmaer og en murermester er enige om, at der er sket en konstruktiv ændring af tagkonstruktionen i den her forbindelse, som har medført en svækkelse af tagkonstruktionens holdbarhed.

At svækkelsen ikke har været testet maksimalt af i et stormvejr med rette styrke og i samtidigt i den rette vindretning til, at udløse en yderligere skade på tagkonstruktionen må således tilskrives særdeles heldige omstændigheder, idet ingeniørerne er enige om, at tagkonstruktionens hanebånd og tagstol ikke længere er udført som dette burde være.

Klager henviser til:

Vindretningen spiller en **væsentlig rolle for holdbarheden af en tagkonstruktion**. Lad mig uddybe:

1. **Bærende konstruktion:** Tagets bærende struktur, såsom **spær**, skal være i stand til at modstå de kræfter, der påvirker det. **Vindbelastning** er en af disse kræfter. Hvis vinden blæser i en bestemt retning, kan det påvirke tagets stabilitet og strukturelle integritet. Derfor er det vigtigt at dimensionere taget korrekt for at modstå vindbelastning.



Den bærende konstruktion

Den bærende konstruktion skal være i stand til at optage og videreføre kræfterne fra egen last, vind og nedbør. Tagkonstruktionen skal derfor være dimensioneret til at optage de forventede belastninger. For tunge tagdækninger, fx tegl, kræves der derfor kraftigere dimensioner end for lette tagdækninger, fx metalplader. For stråtage har der traditionelt været anvendt meget spinkle spærdimensioner og store spærafstande.



Figur 1.2. Vindbelastning af tagning, hvor taget indgår.

For at sikre stabiliteten over for vindpåvirkning skal taget være afstivet, fx med vindkryds af stålband eller træ, se figur 1.2. Tagkonstruktionen skal endvidere sikres mod at blive løftet af (sug af) og skal derfor være fastgjort til fundamentet. For tunge tage blev kravet indført i 1983.

De almindeligst anvendte typer spær er: hanebåndsspær, gitterspær, saksespær og bjælkespær (herunder tagelementer).

Klager henviser også til internettets beskrivelse af tagstolens og hanebåndenes vigtighed for tagkonstruktionens holdbarhed:

En **tagstol** har flere vigtige funktioner i forbindelse med tagkonstruktionen på et hus. Lad mig forklare:

1. **Beskyttelse mod vejr og vind:** Tagstolen udgør selve rammen for taget og bærer tagbelægningen. Den beskytter huset mod nedbør, sne, vind og sollys.
2. **Fordeling af belastning:** Tagstolen fordeler vægten fra taget jævnt ned til husets bærende vægge og fundament. Dette er afgørende for stabiliteten og holdbarheden af hele bygningen.
3. **Isolering og ventilation:** Tagstolen giver plads til isoleringsmateriale mellem taget og loftet. Det hjælper med at opretholde en behagelig temperatur i huset og forhindrer varmetab. Desuden muliggør tagstolen ventilation, hvilket er vigtigt for at undgå fugtproblemer.
4. **Mulighed for udnyttelse af loftet:** Hvis loftet skal bruges som beboelsesrum eller opbevaringsplads, er det tagstolen, der giver den nødvendige struktur og støtte.
5. **Æstetisk udseende:** Tagstolen påvirker også det visuelle udtryk af huset. Designet af tagstolen kan variere afhængigt af arkitekturen og bygningens stil.

I bund og grund er tagstolen en afgørende del af ethvert tag, der kombinerer funktionalitet, stabilitet og æstetik.

Hanebåndet er den bjælke, der ligger på tværs øverst i et tagspær – fx i et klassisk hanebåndsspær. Dets funktion er at **støtte tagspæret mod skred i spidsen (i kip)**. Nedenfor støttes spæret af remmen, der med en tværbjælke parallelt

Henset til at tagstolen udgør selve rammen for taget og bærer tagbelægningen samt fordeler vægten fra taget jævnt ned til husets bærende vægge og fundament, og således har en afgørende betydning for stabiliteten og holdbarheden af hele bygningen og at hanebånd skal støtte tagspær, kan der ikke være tvivl om alvorligheden af den omstændighed at sælger har flyttet tagstol og hanebånd.

Klager peger igen på, at det med al tydelighed fremgår, at sælger har udført mere byggearbejde i bygningen end sælger umiddelbart har givet udtryk for under punkt 3 i sælgererklæringen:

...

Sælger har ikke været helt sandfærdig i sine oplysninger i sælgererklæringen, idet det med al tydelighed fremgår, at sælger har udført renovering af bygningen, idet det af sælgererklæringens punkt 8.8, 9.1 og 11.2 fremgår at der på trods af et 'nej' i punkt 3.3 alligevel er udført tidligere byggearbejder i bygningen og på overtagelsestidspunktet var andet igangværende byggearbejde.

Det fremgår også af salgsopstillingen, at der er sket byggearbejder i/på bygningen i sælgers ejertid:

1. Boligen er indflytningsklar, da der løbende er blevet forbedret og vedligeholdt på ejendommen.
2. Ejendommen er oprindeligt fra 1933, men er løbende blevet opdateret bl.a. (og således ikke kun) med nyt køkken og parketgulve i 2017. På samme tid blev der etableret nyt centralvarmeanlæg og nyt pillefyr samt forsatsvægge, hvilket er med til at give ejendommen et lavt varmeforbrug.

Det er således uomtvisteligt, at sælger uanset sit 'nej' til at have udført større renoveringer i eller af boligen, har foretaget forskellige byggearbejder i sin kun 5-årige ejertid.

Afslutningsvist gør klager opmærksom på, at [rådgivende ingeniørfirma 2] ikke selvstændigt har besigtiget, men umiddelbart er hyret ind af Domus, som givet har ønsket skadens betydning for bygningens holdbarhed nedtonet efter [rådgivende ingeniør 1's] rapporter og det indhentede tilbud på 1.014.693,75 kroner.

[rådgivende ingeniørfirma 2] kommer med en vag formuleret støtte til Domus:

'Jeg synes ikke, at der er risiko for kollaps af konstruktion, der er mindre risiko for nedbøjning af lofter og spær'. To andre ingeniørfirmaer finder at der netop er en nærliggende risiko for kollaps ved et større stormvejr, hvis vindretningen uheldigvis er sådan, at den rammer ind og påvirker, hvor der er svækkelse og med kollaps som følge.

To ingeniørfirmaer er enige om at der er en nærliggende risiko for kollaps. Det 3. ingeniørfirma 'synes' ikke at der er en risiko for kollaps, men en risiko for nedbøjning af lofter og spær.

På den baggrund må klager konkludere, at flertallet af ingeniører og særlige de to som har besigtiget skaderne konkret vurderer, at der er en nærliggende risiko for kollaps og mindretallet som ikke konkret har besigtiget skønner fra skrivebordet at der nok kun er en nærliggende risiko for nedbøjning af spær og lofter.

Således må der samlet set være en nærliggende risiko for et egentligt kollaps, herunder som minimum nedbøjning af lofter og spær, men maksimalt et totalt kollaps om vindretningen kommer ind så uheldigt på bygningen, at den påvirker, hvor tagkonstruktionen er svækket mest.

Det er derfor fortsat uomtvisteligt – på baggrund af 3 ingeniørfirmaers vurderinger, at der er en risiko for yderligere skade på grund af svækkelsen af tagkonstruktionen, hvad enten risikoen består i kollaps – som er den alvorligste konsekvens af svækkelsen – eller nedbøjning af lofter og spær, hvilket i princippet også kan føre til kollaps afhængigt af, hvordan dét udvikler sig.

Klager mener ikke, at den aktuelle svækkelse kan tales ned som Domus forsøger på i klagesvaret og ejerskifteforsikringens kriterier for dækningsberettigede skader er opfyldt.

Klager fastholder sit krav om erstatning fra ejerskifteforsikringen, idet det ikke kun er sandsynliggjort, men også dokumenteret/ påvist, at der er tale de alternative konstruktive ændringer af tagkonstruktionen i sig selv udgør en dækningsberettiget skade, idet ejerskifteforsikringens kriterier for at være en skade (svækkelse) er opfyldt eller i hvert fald som minimum udgør en nærliggende risiko for skade.

Derfor bør Domus over ejerskifteforsikringen tilpligtes at erstatte udgiften til en udbedring af tagstol og hanebånd.

Skade 87377 – 4 kviste

Klager bemærker, at Domus nu anerkender, at 1. salen på klagers ejendom er godkendt til beboelse. Det har 1. salen været godkendt til i virkelig mange år og klager har dokumenteret dette via oplysningerne fra kommunens byggesagsmappe.

Det er semantik fra Domus side, når Domus vil opdele punktet i henholdsvis godkendt til beboelse, men ikke lovligt indrettet til beboelse.

Beboelsen på 1. sal var bestemt udnyttet til beboelse ved klagers overtagelse, uanset at sælger ikke havde fået opsat vægbeklædning.

Det ville i princippet betyde, at enhver bolig under renovering eller med enkelte bygningsændringer - som i dette tilfælde at der blot mangler vægbeklædning før rummet er færdigrenoveret af sælger - ikke var lovligt indrettet til beboelse.

En beboelse som er godkendt til beboelse, bliver ikke ulovlig i sin indretning som beboelse blot fordi, at der ikke på salgstidspunktet var blevet monteret vægbeklædning af sælger. Den påstand må klager klart afvise.

Første salen kan i princippet sagtens benyttes til beboelse uanset, at der ikke er vægbeklædning – at klager ikke har monteret vægbeklædning og møbleret 1. salen skyldes konstateringen af skader.

Domus bedes dokumentere i klagesagen, at en lovlig udnyttet beboelse vil være ulovlig at bebo selv om der mangler vægbeklædning.

Domus ville heller ikke nødvendigvis genhuse i en skadesag, som alene drejede sig om vægbeklædning skulle monteres.

Her ville Domus givet pege på, at beboelsen sagtens kunne anvendes som beboelse, mens monteringen af vægbeklædningen foregik.

Når en 1. sal er godkendt til beboelse så er 1. salen også lovligt indrettet til beboelse uanset at vægbeklædningen ikke blev monteret af sælger inden klagers overtagelse. Det har intet med en lovlig indrettelse af beboelsen at gøre.

Klager må fastholde, at den anerkendte skade skal udbedres med samme byggemåde på samme sted og ikke med en tilfældig og for Domus billig løsning, der forringer klagers mulighed for at benytte og udnytte 1. salens beboelse i samme omfang, som det har været hensigten.

Montering af to stolper vil begrænse udnyttelsen af beboelsen på 1. salen, idet stolperne – som det er vist på billedet herunder, vil komme til at stå meget langt ude i selve beboelsesrummet og reducere brugbarheden/anvendelsesmuligheden af boligarealet:

...

Opmærksomheden henledes igen på, at afstanden er langt større nede ved gulvbelægningen end vist her med blå pile oppe af stolperne, idet gulvarealet ikke ses på fotoet. Det er en betragtelig del af beboelsesarealet, der reduceres i forhold til anvendelsesmuligheder.

Klager må derfor fastholde, at

1. Det er muligt at udføre en forstærkning af konstruktionen uden at der monteres to stolper ude i rummet.
2. Ejerskifteforsikringen skal – når det er muligt – udbedre med samme byggemåde på samme sted i henhold til forsikringsbetingelser og bekendtgørelse.

Klager henviser til kendelse 74.969, hvor Ankenævnet for Forsikring i en situation, hvor det ikke var muligt, at finde en tagsten svarende til den beskadigede slags tagsten tilpligtet selskabet at erstatte prisen for udbedring af nyt tag:

...

Klager henviser også til Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer, hvor det fremgår:

- 8) Erstatningen beregnes som en nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted. For så vidt angår de bygningsdele, der er nævnt i bilag 2, beregnes erstatningen dog i overensstemmelse med de i bilaget indeholdte afskrivningstabeller.

Der var ganske enkelt ingen grund til at have dette kriterie i bekendtgørelse og forsikringsbetingelser, hvis det ikke som altovervejende udgangspunkt skule følges.

Kendelsen som Domus henviser til er undertegnede bekendt med er indbragt for retten med henblik på en retslig afgørelse af om forsikringsselskabet i den konkrete sag kan undlade at udbedre i overensstemmelse med samme byggemåde på samme sted.

Der synes ikke at være et rimeligt og nødvendigt belæg for at se bort fra såvel forsikringsbetingelser som bekendtgørelse til gunst for forsikringsselskabet og til ugunst for den almindelige private forbruger, hvilken bekendtgørelse i øvrigt er affødt af et ønske fra Folketinget om at beskytte forbrugerne bedre i disse skadesager. Deraf ordet 'forbrugerbeskyttelse'.

Hvis der havde været et ønske om at beskytte forsikringsselskaberne mod at skulle betale erstatning for udbedringer af skader og at selskaberne kreativt kunne udbedre alternativt og helt anderledes end hvad forbrugeren havde købt huset med, da havde 'samme byggemåde på samme sted' næppe været godkendt som formulering af Justitsministeriet i bekendtgørelsen.

Klager må fastholde at forsikringsbetingelser og bekendtgørelse er gældende for den forsikringsaftale som klager indgik med Domus og at Domus – fordi det er muligt – er forpligtet til at udbedre med samme byggemåde på samme sted, så klager ikke mister beboelsesareal og indretningsmulighed på grund af to stolper placeres langt inde i beboelsesrummet alene for at Domus kan slippe billigere i forhold til udbedringsprisen.

Bemærk i øvrigt, at klager har fremlagt et forligsmæssigt tilbud i den her forbindelse, som ikke er et urimeligt beløb størrelsesmæssigt.

Skade 87780 – Undertag ikke ført til tagfod

Domus beklager sig over, at tilbuddet først er indhentet i december 2023, idet anerkendelsen er fra september 2022.

Der er forskellige grunde til at tilbuddet først er indhentet nu, dels har der været længe ventetider blandt håndværkere generelt på tilbud, hvilket Domus selv har erfaret i andre klagesager, hvor Domus selv har været længe om at vende tilbage med tilbud.

Dertil kommer at klager har været i tvivl om, hvorvidt dækningsomfanget var korrekt fastsat af Domus, hvilket klager af håndværkeren er oplyst om ikke er tilfældet.

Endelig er tagfoden en del af et ønske om en samlet udbedringsløsning for alle tagkonstruktionens problemstillinger, hvilket alt andet lige må være billigste udbedringsmåde end de forskellige udbedringer af anmeldte skader.

Således er det både af rent praktiske grunde, men også af økonomiske grunde hensigtsmæssigt med et samlet udbedringstilbud, hvilket der tidligere er indhentet af både [rådgivende ingeniørfirma 1] og klager. Der burde således foreligge rigeligt med tilbud på skadeudbedringernes omfang og pris i skadesagen.

Skal denne ene post separeres fra en samlet udbedringsløsning for tagkonstruktionen, da vil prisen være den som klager har fremsendt tilbud på oplyser håndværkeren.

Domus er velkommen til at indhente tilbud selv om Domus mener at tilbuddet indeholder for meget i omfang eller er for dyrt. I så fald beder klager om, at den håndværker Domus kontakter herom lige nederst i tilbuddet bekræfter, at 'stå på mål' så at sige for det afgivne tilbud og uden andre forbehold om det måtte vise sig at være mindre i omfang og billigere i pris.

Klager gør opmærksom på, at der er fremlagt tilstrækkeligt fotomateriale, der dokumenterer de vedvarende opfugtede facader, hvilket naturligvis ikke er sundt for facadernes og går ud over deres holdbarhed.

Klimaskærmen er beregnet til at modstå vand fra nedbør der slår mod klimaskærmen, men den er ikke beregnet/konstrueret til, at der afvandes nedbør direkte ned i vægkonstruktionen oppefra og

at dette opfugter ydermurene og isoleringen heri, hvilket i øvrigt har en indlysende negativ betydning for isoleringsværdien.

Skade 87381 – Ventilation af tagkonstruktionen – skimmelvækst på 1.sal

Klager må igen afvise, at 1. salen ikke skulle være lovligt indrettet til beboelse. Hvis 1. salen ikke er lovligt indrettet til beboelse, ville det være det samme som at 1. salen ikke er godkendt til beboelse. Dét er ikke tilfældet. Se klagers tidligere forklaring herom.

Domus gør gældende, at den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten har oplyst, at tagetagen ikke er udnyttet til beboelse som angivet i BBR. Dét har klager netop påvist er en fejlagtig oplysning i tilstandsrapporten, idet det af byggesagsmappen fremgår, at der har været godkendt beboelse på 1. salen i årevis.

Naturligvis er byggesagsmappens godkendelse af 1. salen til beboelse det korrekte grundlag i skadesagen og ikke en forkert antagelse af en bygningssagkyndig i en tilstandsrapport.

At sælger i salgsoptstillingen anpriser de mange muligheder som sælger ser sammen med den ejendomsmægler, som skulle forestå salget af ejendommen, ændrer ikke ved at fakta er, at det af byggesagsmappen fremgår, at 1. salen i årevis har været godkendt til beboelse.

Det er således en forkert oplysning, når sælger i salgsoptstillingen oplyser, at 1. salen ikke er godkendt til beboelse. Dét er ganske enkelt ikke korrekt og klager har dokumenteret, at det forholder sig som klager har oplyst. Det er korrekt, at 1. salen på salgstidspunktet ikke var indrettet med møblering, fordi sælger åbenbart havde haft gang i at renovere og manglede at opsætte vægbeklædningen.

Den omstændighed at 1. salen midlertidigt henstår uden møbler - hvilket 1. salen også ville gøre ved sælgers fraflytning - medfører ikke at 1. salens status som godkendt til beboelse bortfalder blot af den grund.

Klager må fastholde, at 1. salen var godkendt til beboelse før og under sælgers 5-årige ejertid og at 1. salen fortsat var godkendt til beboelse ved klagers overtagelse af ejendommen og fortsat er godkendt til beboelse.

Dét må være det afgørende i sagen, at 1. salen hele tiden har haft en status som godkendt til beboelse i en længere årrække. Klager har fremlagt dokumentationen tidligere.

Klager har ikke i forbindelse med købet af ejendommen indhentet tilbud på renoveringsarbejder på 1. salen eller lignende. Klager regnede med selv at kontere vægbeklædningen.

Dét som klager derfor har måtte påregne i forhold til 1. salen er, at der skulle monteres en vægbeklædning, men konstateringer af skaderne har medført at dette er udsat med henblik på, at skaderne i forhold til tag-/vægkonstruktionen kunne blive afklaret inden vægbeklædningen ikke var monteret.

Det synes ikke fornuftigt at indkøbe og montere en ny vægbeklædning på 1. salen samtidigt med dialogen om udbedringen af de anmeldte skader i tagkonstruktionen/1. salen (der er loft til kip). Det ville blot have også ødelagt vægbeklædningen.

At der har været et meget langt skadeforløb kan primært henføres til skadebehandlingen hos Domus. Skaderne blev anmeldt 8 måneder efter overtagelsen og skaderne er fortsat ikke i fuldt omfang anerkendt af Domus uanset at Domus egen samarbejdspartner indhentede et tilbud på udbedringerne i en størrelsesorden af 1.014.693,75 kroner. Dét påviser i sig selv, at der er større og alvorlige skader og følger heraf i/på bygningen.

Klager kan ikke forestille sig, at [rådgivende ingeniørfirma 1] – som samarbejdspartner – ville indhente et tilbud på skaderne uden at dette var clearet af mellem entreprenør og [rådgivende ingeniørfirma 1], hvad der aktuelt skulle gives tilbud på.

Klager mener ikke at have fremsat krav om at få opsat ny vægbeklædning. Klager har fremsat krav om at få udbedret de mange og omfattende skader/følgeskader og klager er helt med på, at vægbeklædningen ikke ville kunne kræves dækket af ejerskifteforsikringen allerede af den grund, at bygningen er købt uden, at der var blevet monteret vægbeklædning af sælger.

Der er derfor ikke tale om den 'berigelse' som Domus gerne vil have det til at fremstå som. Klager ønsker blot at opnå den dækning som de har krav på fra ejerskifteforsikringen for de anmeldte skader, som – efter klagers opfattelse – er både vel dokumenterede og dækningsberettigede i forhold til ejerskifteforsikringen.

Generelt gør klager opmærksom på, at:

Klager henviser til f.eks. kendelse 84441, hvor Nævnet udtalte, at flere mangler ved en tagkonstruktions udførelse hver især udgjorde en nærliggende risiko for skade allerede af den grund, at der var tale om konstruktioner, som ikke havde bestået i meget lang tid og derfor ikke kunne siges ikke at udgøre en nærliggende risiko for skade henset til at der erfaringsmæssigt ikke skulle mangle afstandslist, mangle fodblik og tagfod etc.

Nævnet udtalte blandt andet:

...

Klager i kendelse 84441 havde overtaget ejendommen i 2005 med et ret nyt tag og anmeldte skader i 2011, altså omkring 6 år senere.

Klager i den aktuelle klagesag har overtaget ejendommen i 2021 og sælger har i sin ejertid renoveret 1. salen med mere og klager anmelder kun 8 måneder efter, at der er omfattende skader i og på bygningen med relation til de arbejder som sælger har udført eller ladet udføre, fordi det ikke er den oprindelige bygningskonstruktion længere.

En tagkonstruktion/1. sal til kip som er nyligt renoveret af sælger og kun manglede vægbeklædningen har til sammenligning heller ikke bestået i ret lang tid.

Klager henviser også til Nævnets kendelse 71594, hvor op imod 10 år heller ikke efter Nævnets opfattelse var lang tid for en tagkonstruktions udførelse og hvor manglende fodblik i sig selv var en dækningsberettiget skade:

...

'Efter nævnets opfattelse indebærer manglende afstandslist og manglende fodblik som udgangspunkt nærliggende risiko for skade. Udgangspunktet kan modificeres, hvis det viser sig, at forholdet har bestået i lang tid uden at have resulteret i en skade. I nærværende tilfælde har for-

holdet bestået siden 1996, hvilket efter nævnets opfattelse ikke er så lang tid, at det kan lægges til grund, at der ikke er nærliggende risiko for skade'.

Domus gentagne påstand om at 1. salen ikke var lovligt indrettet til beboelse bliver ikke mere rigtig af, at den fremføres igen og igen. Det er ganske enkelt ikke en korrekt påstand og den er tilbagevist af klager på baggrund af oplysningerne i byggesagsmappen. 1. salen var fuldt lovligt indrettet og godkendt til beboelse, men manglede på tidspunktet for overtagelsen blot at få monteret ny vægbeklædning.

Taksering

Domus har selv - via deres samarbejdspartner [rådgivende ingeniørfirma 1] - indhentet tilbud på udbedring af skaderne. Det er ikke en proces som har været igangsat af klager, men alene har foregået inden for den samarbejdsaftale, som Domus har eller har haft med [rådgivende ingeniørfirma 1]. Klager har ingen indflydelse haft på dén tilbudsindhentning.

Det er bemærkelsesværdigt at [rådgivende ingeniørfirma 1] og entreprenøren skulle komme til en udbedringspris på over 1 million kroner, hvis der ikke var væsentlige skader i og på bygningen med betydning for bygningens holdbarhed – skader påført bygningen i nyere tid/i sælgers 5-årige ejertid.

Klager har selv indhentet tilbud på udbedring af skaderne. De indhentede tilbud der foreligger er fremlagt i klagesagen.

At Domus nu beklager sig over omfang og pris i tilbuddene på dette sene tidspunkt, mener klager ikke ændrer ved, at der nu foreligger tilbud i klagesagen som Domus kan opføre erstatningen på baggrund af.

Udgifter til rådgiverbistand

Klager må fastholde kravet om betaling af udgifter til refusion af udgifter til bistand inden klagen til Nævnet."

Selskabet har i brev af 23/4 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Indledningsvis giver det anledning til undren, at klagers repræsentant flere gange finder anledning til at anføre, at Domus Forsikring skulle have påvirket indholdet af vurderingerne fra [rådgivende ingeniørfirma 1] og [rådgivende ingeniørfirma 2].

Det har ingen gang på jord.

• Skadesbegrebet – nærliggende risiko for skade

Klager henviser i sit supplerende indlæg til ankenævnsafgørelser, der vedrører skadesbegrebet, og hvornår der kan foreligge nærliggende risiko for skade og dermed en retlig relevant skade.

Klager henviser således i sit supplerende indlæg til AK84.441 samt AK71.594.

Til forskel fra disse afgørelser er der i nærværende sag ikke af klager fremlagt dokumentation for, at der pr. overtagelsesdagen bestod nærliggende risiko for skade.

De fysiske forhold, som klager påpeger og gør gældende skulle udgøre retlig relevante skader, havde på tidspunktet for ejendommens overtagelse bestået i en længere årrække.

Uagtet dette var der hverken på overtagelsesdagen eller nu registreret skader som følge af måden, som tagkonstruktionen er udført på.

Som redegjort for i indlægget af 14. marts er det endvidere et faktum, at der siden tagkonstruktionen blev udført, har været adskillige storme, uden at dette har resulteret i skader.

Som sagens bilag B er fremlagt udskrift, hvoraf fremgår, at der i perioden 2013 – december 2023 har været 18 storme, uden at dette har givet anledning til skader på tagkonstruktionen.

Sammenholdt med vurderingerne fra [rådgivende ingeniørfirma 1] og [rådgivende ingeniørfirma 2] er der således i nærværende sag til forskel fra de ankenævnsafgørelser, som klager henviser til, ikke noget, der blot tilnærmelsesvis indikerer – tværtimod – at der pr. overtagelsesdagen forelå nærliggende risiko for skade.

Domus Forsikring bemærker supplerende, at klager i indlægget af 14. marts var opfordret til at fremlægge dokumentation for egentlige følgeskader, såfremt man mente, at sådanne forelå (provokation C).

Sådan dokumentation er ikke fremlagt, og det må derfor lægges til grund som også anført i indlægget af 14. marts 2024, at der ikke er sket følgeskader.

• Processuelle opfordringer i øvrigt

Indlægget af 14. marts 2024 indeholdt andre processuelle opfordringer, som klager har valgt ikke at besvare.

Som redegjort for i indlægget af 14. marts 2024 modtog klager i salgsopstillingen fremlagt som sagens bilag 3 oplysning om, at 1.-salen ikke var lovligt indrettet til beboelse, idet 1.-salen fremstod uudnyttet, men med mulighed for at indrette 1.-salen til beboelse.

Med salgsopstillingen fulgte en række fotos af den ikke lovligt indrettede 1.-sal til beboelse, og af fotoene fremgik bl.a., at 1.-salen fremstod aldeles rå og uudnyttet.

Som anført i indlægget af 14. marts må klager derfor nødvendigvis i forbindelse med købet – såfremt man havde et ønske om lovligt at kunne benytte og indrette 1.-salen til beboelse, have gjort sig nogle tanker, herunder indhentet relevante oplysninger om udgifterne knyttet til, at 1.-salen lovligt skulle indrettes til beboelse.

Klager blev i indlægget af 14. marts 2024 opfordret til at fremlægge dokumentation for eventuelle tilbud/overslag, som klager i forbindelse med købet indhentede med henblik på oplysning om, hvilke tiltag og udgifter knyttet hertil der skulle udføres, med henblik på at 1.-salen lovligt kunne indrettes til beboelse.

Klager har ikke forholdt sig hertil i det seneste indlæg af 3. april og har således ikke besvaret denne opfordring, hvilket må komme klager bevismæssigt til skade, således at det, som Domus For-

sikring har gjort gældende i indlægget af 14. marts 2024 lægges til grund der ikke foreligger dokumentation for en dækningsberettiget skade pr. overtagelsesdagen, henholdsvis at klager ville opnå en ugrundet berigelse."

Klagerens repræsentant har i brev af 8/5 2024 bl.a. anført:

"I forhold til [rådgivende ingeniørfirma 1]

Det er et faktum, at [rådgivende ingeniørfirma 1] har 'flaget', at der ér tale om en risikofyldt tagkonstruktion på grund af udførelsen efter de ændringer, som sælger har foretaget i forbindelse med sælgers ombygningsarbejder på 1. salen.

Det er uomtvistelige facts. Det kan Domus så være uenige i, men det er stadig facts, at [rådgivende ingeniørfirma 1] mener, at der er en aktuel risiko for tagkonstruktionens holdbarhed, hvis en storm rammer med den 'rigtige' vindpåvirkning på svageste punkter.

I forhold til skader eller nærliggende risiko for skader

Domus skriver, at klager ikke har fremlagt dokumentation for, at der pr. overtagelsesdagen bestod nærliggende risiko for skade.

Samtidigt skriver Domus, at de fysiske forhold, som klager gør gældende bør være dækket af ejerskifteforsikringen, på tidspunktet for ejendommens overtagelse havde bestået i en længere år-række.

Domus har ret i, at der ér skader som har bestået ved klagers overtagelse af ejendommen og således burde have været beskrevet retvisende i tilstandsrapporten efter den visuelle gennemgang, men ikke blev beskrevet retvisende i tilstandsrapporten.

Det er netop disse forudbestående skader og risici for skader, som klager har gjort gældende bør være dækket af ejerskifteforsikringen og klager har dokumenteret dette via en ingeniørnotat + en udtalelse fra en håndværker.

Klager har løftet sin bevisbyrde for, at der bør være tale om dækningsberettigende skader ved bygningen i henhold til klagers klagebrev og øvrige bilag til klagesagen.

Hvis et ingeniørnotat med omfattende fotodokumentation og en udtalelse fra en håndværker ikke er tilstrækkelig måde for klager at løfte bevisbyrden, beder klager om at Ankenævnet oplyser, hvad der så skal til for at en almindelig en forbruger har løftet sin bevisbyrde over for et forsikringsselskab i en skadesag.

I forhold til vejrforhold

[rådgivende ingeniørfirma 1] kommer i deres rapport 2 med en direkte og utvetydig advarsel:

...

Domus forsøger naturligvis at 'bløde op' på udmeldingen fra [rådgivende ingeniørfirma 1].

Uanset hvor mange storme, der tidligere har været, så er det ikke 18 storme siden, at sælger har svækket tagkonstruktionen, men arbejder som er foretaget inden for en relativ kort periode før klagers køb af ejendommen.

Derfor har tagkonstruktionen ikke stået sin maksimale prøve, som påstået af Domus.

Det er uomtvisteligt, at stormes vindretning/påvirkning har afgørende betydning, så har der været enkelte storme uden at have den direkte skadevoldende virkning, fordi vinden ikke ved disse har ramt på tagkonstruktionens svageste sted, så er dét forklaringen på, at tagkonstruktionen har holdt i nogle storme. Det er en valid forklaring.

Det er derfor helt uinteressant, hvilke storme, der har været for flere år siden, idet kun storme umiddelbart inden og efter klagers overtagelse ville være interessante og her skulle Domus dokumentere, at tagkonstruktionen har holdt på trods af at vindstødene af orkanstyrke har været direkte på tagkonstruktionens svageste/svækkede sted.

Det er et bevis, som Domus ikke har ført.

Domus argumentation ændrer ikke ved [rådgivende ingeniørfirma 1's] vurdering af en risiko er nærliggende for, at der kan indtræde en skade på grund af den svækkede tagkonstruktion.

Revnerne

[rådgivende ingeniørfirma 1] har bekræftet, at en del af revnerne skyldes tagkonstruktionens svækkelse af tagspær. Klager mener at tallet er højere end 20% og det er en skønsmæssig vurdering, hvor [rådgivende ingeniørfirma 1] har en interesse i at sætte tallet lavest muligt for Domus.

Henset til at tagkonstruktionen er en virkelig tung bygningsdel og til at det er dokumenteret, at den ikke er forankret korrekt og at det er et faktum, at tagkonstruktionen aflaster til ydervæggene, fordi sådan er det nu en gang, når vægten skal fordeles ud på den nedre bygning, er det klagers opfattelse, at det snarere er 80% af revnerne der skyldes tagkonstruktionen og 20% af revnerne, der kan – men ikke nødvendigvis gør det – skyldes andre forhold ved bygningen.

[rådgivende ingeniørfirma 1] konkluderer, at:

Der skal ved total registrering samt beregninger/modellering fastlægges et statisk system for tagkonstruktionen på overtagelsestidspunktet, hvor hele tagets lastnedføring fastsættes, og på baggrund af dette eftervises de forskellige aktuelle konstruktionsdimensioner.

4. LØSNINGSFORSLAG

Løsningsforslag skal eftersendes da det kræver beregninger på flere scenarier, samt det skal undersøges om der kræves byggetilladelse, hvis der ønskes bygget videre/færdigt på ændrede bærende konstruktioner, fordi der sandsynligvis kun foreligger byggetilladelse på det oprindelige hus design.

Det må være dokumentation nok for at det er korrekt, når klagers ingeniør også har konstateret, at tagkonstruktionen er styrkesvækket af de nævnte grunde i ingeniørnotatet og at der er følgeskade i form af revner i bygningen af den grund.

I forbindelse med udbedringen bør Domus erstatte udgiften til den totale registrering og beregning få fastlagt det nødvendige udbedringsomfang og hvilke revner, der er relateret til tagkonstruktionens mangelfulde forankring, som anbefalet af [rådgivende ingeniørfirma 1]. Arbejdet bør foretages af et uvildigt firma.

Der er tale om en storskade og klager havde ingen chance for at vide det før købet. Det fremgår af den første rapport fra [rådgivende ingeniørfirma 1]:

Observationer

Som det fremgår af vedlagt fotobilag, blev der i forbindelse med besigtigelsen observeret et uudnyttet tagrum, hvor spær, hanebånd og undertag var blotlagt. Udover et undertag med misfarvning/skimmel, blev der visuelt konstateret overskårne hanebånd og spær med tvivlsom laskning omkring de fire kviste, samt utæt tagfod og mangelfuld vindafstivning. Derudover ses der partielt spær med insektangreb, se foto 9.

Ved udvendig besigtigelse af ejendommen blev der visuelt konstateret partielle områder af øst og vest facade som var mørkere end resterende, hvilket ifølge husejer skyldes dette vandnedstrømning fra under taget i forbindelse med regnvejr. Sidstnævnte forværres sandsynligvis af en mangelfuld tagfodsopbygning.

Kr. 811.755 + moms kr. 202.938,75 = 1.014.693,75. Tilbuddet er indhentet af [rådgivende ingeniørfirma 1] på vegne af Domus qua den taksatoraftale parterne har og uden klagers involvering i selve indhentningen af tilbuddet. Håndværker er valgt af [rådgivende ingeniørfirma 1] på vegne af Domus.

Klager har indhentet tilbud selv, men det tilbud er kun for udbedring af tagkonstruktionen kr. 468.400,00 + moms kr. 117.100 = kr. 585.500. Tilbuddet drejer sig kun om udbedringer efter forklaret udførte ændringer i tagkonstruktion og udbedring af tagbelægning.

Hertil kommer de øvrige påklagede skader på murværk m.m.

Byggetilladelse

Hvis det kræver byggetilladelse at udbedre den skadede tagkonstruktion, da bør prisen for en byggetilladelse være omfattet af ejerskifteforsikringens dækning.

Klager minder om, at det eneste der manglede ved klagers overtagelse, var montering af vægbeklædning og at klager selv bekoster vægbeklædningen i forbindelse med udbedringen af skaden.

Klager har dokumenteret skaderne i form af fotos og ingeniørnotat + [rådgivende ingeniørfirma 1] fandt omfattende skader

Domus beder om, at klager at dokumentere skader. Klager har dokumenteret skader og nærliggende risiko for skader.

Domus har selv dokumenteret skader og nærliggende risiko for skader via deres taksator, som er [rådgivende ingeniørfirma 1] og [rådgivende ingeniørfirma 1] har indhentet tilbud på skadernes udbedring for Domus:

...

Yderligere dokumentation burde derfor ikke være nødvendigt. Klager skal i princippet blot sandsynliggøre, at der er dækningsberettigede skader, men det er ligefrem dokumenteret i henhold til ingeniørnotat og [rådgivende ingeniørfirma 1's] rapporter.

Domus bliver ved at påstå, at der ikke er tale om en lovligt udnyttet 1. sal, men uden at dokumentere påstanden.

Klager har derimod fremlagt dokumentation for, at 1. salen i en længere årrække har været godkendt til beboelse og således lovligt kan anvendes til beboelse.

Den omstændighed at sælger ikke nåede at montere vægbeklædning før salget, gør ikke i sig selv 1. salen ulovlig at anvende til beboelse.

Klager må afvise påstanden om at 1. salen ikke lovligt kan anvendes til beboelse. Det er ganske enkelt ikke korrekt og der foreligger oplysninger i byggesagsmappen med dokumentation for, at der er tale om godkendt beboelse af 1. sal.

Klager har ikke indhentet tilbud i forbindelse med købet af ejendommen, idet klager havde regnet med selv at købe og montere vægbeklædningen inden møblering.

De omfattende skader, som er konstateret efterfølgende, har bremset klager i at montere vægbeklædningen, idet det ikke ville give mening at montere vægbeklædning for at ejerskifteforsikringen efterfølgende skulle erstatte, at selv samme vægbeklædning blev nedtaget og skulle kasseres på grund af fugt og skimmel. Klager har forsøgt at håndtere dette ud fra almindelig sund fornuft."

Sekretariatet bad i meddelelse af 26/7 2024 selskabet om at fremlægge udbedringsforslag fra rådgivningsfirma 2, hvilket selskabet efterkom den 13/8 2024.

Nævnet har fået forelagt bilag, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af byggeteknisk notat af 16/6 2022 fra rådgivende ingeniørfirma 3 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Forudsætninger:

- Besigtigelse af loftrum og tagkonstruktion

Formål

Formålet med besigtigelsen, er at afdække om tagkonstruktionen er udført korrekt og efter gældende forskrifter, samt for at afdække, om der er nærliggende risiko for skade ved konstateret konstruktionsfejl.

Tilsynets omfang:

- Undertag
- Skrotrender
- Flunke
- Hanebånd og tagstol
- Udvekslinger
- Vindafstivning

Tilsynets bemærkninger:

Undertag:

Ved afstandsklodser til undertag er der mange steder, hvor afstandsklodsen har lavet hul i undertaget. Der er ligeledes flere steder, hvor der er skåret hul i undertag. Undertaget er oplagt med et for lille overlap og dermed er der risiko for at der kan komme et gab og dermed blive utæt. Undertag er ikke ført til tagfod og dermed afvander det ned i facaden mellem for og bagmur. Undertaget er fyldt med skimmel.

Skrotrender:

Skrotrender er ikke nedfældet i taget og dermed ikke udført korrekt. Hvilket kan give skader på konstruktionen.

Flunke:

Er udført af undertag og ikke vindpap, deslige mangler der afstandslister til udvendig beklædning.

Hanebånd & Tagstol:

Hanebånd er flyttet og dermed er konstruktionen svækket. Tagstolen er ligeledes fjernet, hvilket er en svækkelse af tagkonstruktionen.

Udvekslinger:

Der er lavet 4 kviste, hvor det vurderes at udvekslinger og hanebånd er underdimensioneret, hvor med det giver en svækkelse af taget.

Vindafstivning:

Der udførte vindafstivning er ikke tilstrækkelig og giver dermed en svækkelse af tagkonstruktionen.

Konklusion:

For at udbedre alle de konstateret skader, og hvor det vurderes at der er nærliggende risiko for skade, skal alle tagsten fjernes. Der udlægges nyt undertag, med korrekt afslutning med fodblik til tagrende. Spærene og hanebånd forstærkes, stolen og vindafstivning retableres. Udvekslinger, hanebånd og spær beregnes af ingeniør, således at det sikres, at der i fremtiden ikke er nærliggende risiko for skade.

Besvarelse af mail modtaget d. 23.05.22:

Jf. jeres mail af d. 23.05.22 ønsker i en plantegning over skaderne. Dette opfyldes ikke, da der er tale om væsentlige fejl og mangler i hele tagkonstruktionen, hvorved der er nærliggende risiko for skade. Der til denne beskrivelse vedhæftet et tilbud fra en tømrer, hvor dette notat ligger til grundlag for hans tilbud.

Min kunde kender ikke opførelsestidspunktet for tagkonstruktionen.

Da min kunde er læ mand og ikke har mulighed for selv at konstatere de ovennævnte fejl, gøres der jf. Fridas betingelser: 5.2. Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettiget forhold."

Af tilbud af 16/6 2022 fra tømrer 1 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Efter besigtigelse af tag og tagkonstruktion d. 13/6-2022 jf. Byggeteknisk notat, udarbejdet af [rådgivende ingeniørfirma 3].

Ankenævnet for Forsikring

38.

100962

Tilbud: udbedringer efter forkert udførte ændringer i tagkonstruktion og tagudskiftning

Stilladser	60.000,00,-
Materialer	95.000,00,-
Udførelse	303.400,00,-
Bortskaffelse af affald	5.000,00,-
Sum ex. Moms	468.400,00,-"

Af e-mail af 8/9 2022 fra selskabet fremgår bl.a.:

"Jeg har besigtiget det anmeldte forhold.

Ved besigtigelsen kunne jeg konstatere at der i gavlhjørne mod sydvest sås at undertaget lå under underbrædder i udhænget og afvandede udover. Jeg fik forevist opfugtede steder under gesims primært på vestfacaden.

Der er efterfølgende nedtaget nogle vingetegl og det ses at den nederste lægte er placeret direkte på fodblikket og at undertaget er ført under, der sker således ikke afvanding til tagrenden og lægten vil medføre opstuvning af organiske materialer.

Skadeårsag: Fejlkonstrueret tagfod.

Vi anerkender, at forholdet opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb, jf. punkt 4 A-C i jeres forsikringsbetingelser. Udbedring af forholdet er derfor dækningsberettigende. Forholdet kan udbedres ved at de -og remontere den nederste række tegl. Fjerne eksisterende fodblik og den nederste taglægte og oplægge et tagfodselement som f.eks. Højslev tagfodselement med fuglegitter. Undertaget klæbes til fodblik.

Med henblik på at kunne opføre erstatningens størrelse, vil vi nu bede dig om at kontakte en håndværker med henblik på at afgive tilbud på udbedring som anvist ovenfor. Tilbudet/overslaget sendes herefter til FRIDA forsikring for godkendelse."

Af rapport 1 af 24/10 2022 fra rådgivende ingeniørfirma 1 indhentet af selskabet fremgår bl.a.:

"BAGGRUND

Den 10. oktober 2022 har [rådgivende ingeniørfirma 1] foretaget besigtigelse af tagkonstruktionen over ejendommen på ovenstående adresse.

Der er tale om en ejendom fra 1933, hvor tidligere husejere i forbindelse med opførelsen af fire kviste har svækket tagkonstruktionen grundet afskårne spær fødder, hanebånd mm.

FORMÅL

Formålet med besigtigelsen var at komme med forslag til udbedringsmetode og økonomi på disse udbedringsarbejder.

Ankenævnet *for* Forsikring

39.

100962

Besigtigelsen den 10. oktober 2022 er foretaget med deltagelse af husejer ... og dennes rådgiver [rådgivende ingeniørfirma 3] samt tømrer fra [entreprenør 2] og undertegnede fra [rådgivende ingeniørfirma 1].

OBSERVATIONER OG REGISTRERINGER

Observationer

Som det fremgår af vedlagt fotobilag, blev der i forbindelse med besigtigelsen observeret et uudnyttet tagrum, hvor spær, hanebånd og undertag var blotlagt. Udover et undertag med misfarvning/skimmel, blev der visuelt konstateret overskårne hanebånd og spær med tvivlsom laskning omkring de fire kviste, samt utæt tagfod og mangelfuld vindafstivning. Derudover ses der partielt spær med insektangreb, se foto 9.

Ved udvendig besigtigelse af ejendommen blev der visuelt konstateret partielle områder af øst og vest facade som var mørkere end resterende, hvilket ifølge husejer skyldes dette vandnedstrømning fra under taget i forbindelse med regnvejr. Sidstnævnte forværres sandsynligvis af en mangelfuld tagfodsopbygning.

VURDERING

Der i forbindelse med besigtigelsen konstateret omfattende fejl og mangler på tagkonstruktionen. I forbindelse med nærværende besigtigelse har undertegnede fået [entreprenør 2] til at komme med et tilbud på udbedringsarbejder, som lyder på 811.755 kr. ekskl. moms, se Bilag 2. Denne pris er væsentligt højere end oplyste tilbud på 468.400 kr. ekskl. moms, som allerede foreligger ifølge tilsendte taksator rapport fra 5. september 2022.

Grundet denne store prisforskel anbefales der rekvireret en konstruktionsingeniør til gennemgang og udfærdigelse af en udbedringsbeskrivelse for at sikre en korrekt udbedring. Derudover anbefales der ligeledes foretaget undersøgelse af tagkonstruktionen for insekter, samt råd og trænedbrydende svampe."

Af tilbud af 6/10 2022 fra entreprenør 2 fremgår bl.a.:

"Opgave 1

Fejlkonstruktion ved udskiftning af tag samt nye kviste.

Der skal på alle overskårne spær monteres et nyt spær fra tagfod/fodrem og til kip, spærret samles med sømplade i top (dimension 160 x 180 mm) der anvendes Simson vinkelbeslag ved fodrem som AB255HD - ved de overskårne hanebånd i kviste opsættes lodpost mellem kip og hanebånd i dimension minimum 45 x 195 mm. Der skal være udfyldningsklodser mellem påforinger for hver meter. Påforinger fastgøres med minimum 5 x 100 mm skruer og c/c ca. en halv meter. Hanebånd påmonteres yderlige en skunkstolpe sømmet på siden af spærhoved og fastgøres til skunkrem med vinkelbeslag.

Der bør demonteres eks. tag, samt undertag da der ikke er udført tagfod og vindafstivning og eks. undertag er fuld af skimmel og ikke ligger korrekt, og så nyt undertag, nye skotrender, nye vindkryds, nye klemmelister, nye lægter og nye tegl, zink tagrender (eks er tærret/rustne) ca. 250 m2 tag er der regnet med.

Der tages forbehold for udførelsen, da der bør foreligge en ingeniør rapport.

Ankenævnet for Forsikring

41.

100962

Varebeskrivelse	Stykpris	Antal	Beløb
demontering af eks tagsten, lægter, klemmelister og undertag, bortkørsel, nyt tag med lægter, undertag, tegl etc. og stillads	485.365,00	1,00	485.365,00
montering af nye spær som erstatning for overskårene spær	135.236,00	1,00	135.236,00
montering af lodposter på spær ved kviste	75.365,00	1,00	75.365,00
påforinger	115.789,00	1,00	115.789,00
Momsfrit beløb: 0,00 - Momspligtigt beløb: 811.755,00			Subtotal: 811.755,00
			25,00% Moms: 202.938,75
			Total DKK: 1.014.693,75

"

Af rapport 2 af 24/2 2023 fra rådgivende ingeniørfirma 1 indhentet af selskabet fremgår bl.a.:

"Besigtigelse af tagkonstruktion

1. BAGGRUND

Efter aftale med FRIDA Forsikring Agentur A/S, har [rådgivende ingeniørfirma 1] d. 10.10.2022 udført en besigtigelse af tagkonstruktionen og de udvendige facader på parcelhuset ... Der blev fremsendt en rapport over dette d. 24.10.2022. Undertegnede fra [rådgivende ingeniørfirma 1] har efter aftale med [navn] udført en besigtigelse mere d. 09.12.2022 af forholdene. Ved besigtigelserne blev der ikke udført destruktive opluk.

I forlængelse af besigtigelserne har FRIDA Forsikring Agentur A/S stillet en række spørgsmål, som besvares i nærværende rapport.

2. FORMÅL

Formålet med rapporten er at vurdere, om der på overtagelsestidspunktet oktober 2021, allerede var sket skader som følge af svækkelse, eller om der på overtagelsestidspunktet var absolut nærliggende risiko for skade som følge af svækkelse.

FRIDA Forsikring Agentur A/S har stillet følgende spørgsmål:

1. Vurderer du, at der er nærliggende risiko for skade på konstruktioner som følge af svækkelse ved at hanebåndsspær er flyttet og at tagstolen er fjernet?
2. Vurderer du, at der er absolut nærliggende risiko for skade på konstruktioner som følge af svækkelse ved at hanebåndsspær er flyttet og at tagstolen er fjernet?
3. Såfremt der ikke er absolut nærliggende risiko for skade på konstruktioner, bedes vurderet en resterende levetid
4. Såfremt der er nærliggende risiko for skade på konstruktioner, hvordan skal der udbedres?
5. Kan revner i murværk på gavle og facader hænge sammen med, at huset er fra 1933?
6. Kunne du se skade som følge af, at der umiddelbart manglede afstandslister imellem undertag og lægter?

7. Er udvekslingsspær og hanebåndsspær underdimensioneret?
8. Vurderer du, at der er nærliggende risiko for skade på udvekslingsspær og hanebåndsspær som følge af svækkelse såfremt disse er underdimensioneret?
9. Såfremt der ikke er absolut nærliggende risiko for skade ved udvekslingsspær og hanebåndsspær, bedes vurderet en resterende levetid
10. Såfremt der er nærliggende risiko for skade på konstruktioner, hvordan skal der udbedres?

3. VURDERING

I det følgende er spørgsmålene besvaret ud fra vurderinger foretaget på tidspunktet for besigtigelsen.

Spørgsmål 1-5:

Træ

Med baggrund i vores undersøgelse af tagkonstruktionen, er det vores vurdering at der samlet set kan konstateres en svækkelse af tagspærene og dermed af tagkonstruktionens spærfag. Dette begrundes med at hele trempelstolen er blevet fjernet og dermed mellemunderstøtninger af spærene. Herudover er spærrernes tværsnitsareal svækket i områderne ved taphullerne, hvor der tidligere sad hanebåndsspær.

Såfremt der kommer større stormvejr end det der var d. 17.02.2023 – 19.02.2023 vurderes der en nærliggende risiko for skade på trækonstruktioner. Udbedring se afsnit 4.

Murværk

Revnerne der kunne ses udvendigt i murværks facade, gavl og sokkel vurderedes delvist at hidrøre svækkelse af træspær, men vurderedes også at hidrøre forventelige revner i et hus fra 1933.

Det vurderedes at 20% af revnerne hidrører svækkelse af træspær, og 80% hidrører som følge af aldersbetingede årsager.

Udbedring skal ske ved almindelige murværksrenovering. Men for at undgå nye revnedannelser i murværk der renoveres, bør øvrige årsager til revner findes. Dertil bør svækkelse af træ i tagkonstruktion udbedres således, at disse ikke længere kan have en medvirkende årsag til revner. Se desuden afsnit 4.

Spørgsmål. 6:

Der kunne ikke observeres skader der kunne henledes til evt. manglende afstandslister imellem undertag og lægter.

Spørgsmål 7-10:

Der kunne ikke observeres skader eller svækkelse af trækonstruktioner eller murværk, der kunne henledes til de aktuelle dimensioner af hanebåndsspær og udvekslingsbjælker. Dog vurderedes en svækkelse af samlingen imellem spær og hanebåndsspær, idet der er anvendt forkerte type bolte og mangler trykfordelingsskiver. Men der kunne ikke observeres skader der kunne henledes til svækkelse af samlingerne.

Såfremt der kommer større stormvejr end det der var d. 17.02.2023 – 19.02.2023 vurderes der en nærliggende risiko for skade på trækonstruktioner som følge af svækkede samlinger.

Udbedringsmetode afhænger af bæreevneeftervisning af tagkonstruktionen.

Besigtigelse af tagkonstruktion

Hanebåndsspær og udvekslingsbjælker kan isoleret set være underdimensioneret i forhold til vejledende krav, men kan være tilstrækkeligt dimensioneret som helhed i forhold til tagkonstruktionens holdbarhed.

Der skal ved total registrering samt beregninger/modellering fastlægges et statisk system for tagkonstruktionen på overtagelsestidspunktet, hvor hele tagets lastnedføring fastsættes, og på baggrund af dette eftervises de forskellige aktuelle konstruktionsdimensioner.

4. LØSNINGSFORSLAG

Løsningsforslag skal eftersendes da det kræver beregninger på flere scenarier, samt det skal undersøges om der kræves byggetilladelse, hvis der ønskes bygget videre/færdigt på ændrede bærende konstruktioner, fordi der sandsynligvis kun foreligger byggetilladelse på det oprindelige hus design."

Af selskabets e-mail af 27/10 2023 fremgår bl.a.:

"Vores kunde har vedr. skadenummer ... anmeldt følgende: 'Hanebånd er flyttet og dermed er konstruktionen svækket. Tagstolen er ligeledes fjernet, hvilket er en svækkelse af tagkonstruktionen'.

Hertil har vores kunden vedr. skadenummer ... anmeldt følgende: Der er lavet 4 kviste, hvor det vurderes at udvekslinger og hanebånd er underdimensioneret, hvor med det giver en svækkelse af taget.

Som følge af konklusioner i rapporten fra [rådgivende ingeniørfirma 1], har vi haft [rådgivende ingeniørfirma 2] til at foretage beregninger af bæreevne mv. vedr. de to anmeldte forhold.

I det følgende følger vores bemærkninger:

Skadenummer 84196 – Hanebånd flyttet samt tagstolen

Vi skal bemærke, at følgende fremgår af vilkårenes pkt. 4B:

Forsikringen dækker 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.

Set i forhold til, at konstruktionen har eksisteret i mange år uden nogen skader, som følge af Hanebånd og tagstolen er flyttet, har vi spurgt [rådgivende ingeniørfirma 2], om der er grund til at lave

forstærkninger/udbedringer, herunder om der er nærliggende risiko, hvis der ikke foretages udbedring.

Ingeniøren har i den forbindelse udtalt følgende:

Jeg synes ikke, at der er risiko for kollaps af konstruktion, der er mindre risiko for nedbøjning af lofter og spær.

Når der ikke er konstateret skader, som følge af det anmeldte forhold og ekstern Ingeniør i øvrigt ikke vurderer, at der er nærliggende risiko for skade, dækker forsikringen ikke det anmeldte forhold jf. vilkårenes pkt. 4B.

Skadenummer 87377 – 4 Kviste

Også her har vi fået ekstern ingeniør til at foretage vurdering af, om der er behov for forstærkninger mv., som følge af det anmeldte forhold herunder om der er nærliggende risiko som følge af det anmeldte forhold.

I den forbindelse vurderer og udtaler ingeniøren følgende:

Ud fra udførte beregninger, vurderes at udveksling har tilstrækkelige bæreevne.

Understøtninger ved kviste udføres med dobbelte stolper dim. 45x145 mm C24

...

Forsikringen dækker derfor 'Understøtninger ved kviste udføres med dobbelte stolper dim. 45x145 mm C24'.

Der er tale om dækning af denne understøtning ved alle 4 kviste.

Af erstatningen fratrækker vi 5.000 kroner i selvrisiko.

Vores kunde er velkommen til at indhente tilbud på udbedringen.

Vi vil efterfølgende vurdere, om tilbuddet kan udbedres og arbejdet derfor kan sættes i gang og vi i den forbindelse kan fremsende en erstatningsopgørelse.

Vedr. skadenummer 87780 – Undertag er ikke ført til tagfod

Vedr. skade 87780 har vores kunde anmeldt følgende: *Undertag er ikke ført til tagfod og dermed afvander det ned i facaden mellem for og bagmur.*

Den 8. september 2022 har taksatoren meddelt dækning til følgende **(bilag A)**:

Forholdet kan udbedres ved at de -og remontere den nederste række tegl. Fjerne eksisterende fodblik og den nederste taglægte og oplægge et tagfodselement som f.eks. Højslev tagfodselement med fuglegitter.

Undertaget klæbes til fodblik.

Vi afventer fortsat et tilbud på udbedringen, som vores kunde er velkommen til at sende ind til os.

Skade 87381 - Ventilation og skimmel på 1. salen

Som bemærket tidligere har vi kontaktet kommunen som oplyser, at 1. salen i 1987 blev inddraget som del af beboelsen, da der tidligere har været tale om lejlighed på 1-salen.

Dog var 1. salen ikke blevet indrettet til beboelse på tidspunktet for overtagelsen, da rummet reelt alene var et tagrum uden vægge og lofter og med fri adgang til undertag mv. og uden nogen form for opvarmning.

Med hensyn til de mørke aftegninger/skimmelsvamp på undertaget, skal følgende betingelser være til stede, før der er mulighed for at dække skimmelsvamp over en ejerskifteforsikring jf. bl.a. kendelsen 98868 fra Ankenævnet for Forsikring:

Ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen er det efter praksis i ankenævnet en betingelse for dækning, at skimmelsvampen enten 1) udgør en følgeskade af en dækningsberettigende

skadeårsag på bygningen, som medfører, at der forekommer opfugtning/skimmeldannelse i et omfang, der er usædvanligt for tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder og byggemåde, når der sammenlignes med tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder uden den dækningsberettigende skadeårsag eller

2) at der er tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Med hensyn til skimmelsvampen på undertaget er det helt sædvanligt, at der i tagrum, kan forekomme skimmelsvamp på undertaget.

Set i forhold til, at vores kunde har købt en ejendom med et tagrum, som alene på tidspunktet for overtagelsen fremstod som et uopvarmet tagrum og ikke anvendeligt som beboelse, dækker forsikringen ikke den omstændighed, at der er tale om skimmelsvamp på undertaget jf. ovennævnte praksis hos ankenævnet og jf. vilkårenes pkt. 4B.

Ankenævnspraksis

I kendelsen 97.628 fandt ankenævnet, at den omstændighed, at der i et tagrum, hvor taget var udskiftet i 2012, var tale om skimmelvækst ikke udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Kendelsen dokumenterer, at den omstændighed, at der er tale om skimmel i tagrummet ikke er muligt at få dækket over en ejerskifteforsikring."

Af udbedringsforslag af 10/7 2023 fra rådgivende ingeniør 2 fremgår bl.a.:

"Udbedringsforslag går ud på reetablering af oprindelig tagkonstruktion således bærevne af tagkonstruktion bliver tilstrækkelig.

1. Der monteres vandret træprofil under eksisterende spær, der hvor spær er svækket pga. fjernelse af stolper. Træprofil dim. 45x145 mm C18, skruet eller sømmet til spær.
2. Der reetableres lodrette stolper dim. 45x145 mm C24 under træprofiler (pkt. 1). Stolper monteres på underliggende etagebjælker og forankres med en vinkelbeslag 105x105 og 5+5 be-

Ankenævnet for Forsikring

46.

100962

slagskruer 4x50. Forankring i træprofil (pkt. 1) udføres med vinkelbeslag 105x105 og 5+5 beslagskruer 4x50 suppleret med 2 stk. skruer 6x160.

3. Samlinger hanebånds med eksisterende spær undersøges og event. forstærkes med ekstra skruer 6x120 og (eller) vinkelbeslag 105x105 og 5+5 beslagskruer 4x50.

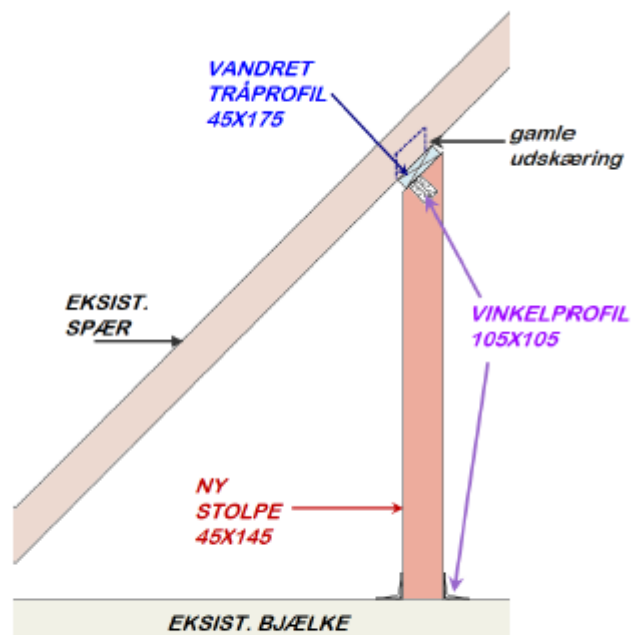


illustration af udbedringer

Ud fra udførte beregninger, vurderes at udveksling har tilstrækkelige bæreevne.

Understøtninger ved kviste udføres med dobbelte stolper dim. 45x145 mm C24."

Af e-mail af 20/10 2023 fra rådgivende ingeniørfirma 2 fremgår bl.a.:

"Hermed svar med blå skrift.

1. Skade 84196: Hanebånd flyttet

Du nævner på side 1 i dit udbedringsforslag Frida skadenummer 84196.

Kunden har anmeldt følgende vedr. skade 84196:

Hanebånd er flyttet og dermed er konstruktionen svækket. Tagstolen er ligeledes fjernet, hvilket er en svækkelse af tagkonstruktionen

- Er det dette forhold, som du nævner på side 1, hvor du har beskrevet en udbedringsmetode i pkt. 1-3?

Ja.

- Og vil du mene, at der er tale om nærliggende risiko for skade, såfremt der ikke foretages udbedring jf. pkt. 1-3 på side 1?

Jeg synes ikke, at der er risiko for kollaps af konstruktion, der er mindre risiko for nedbøjning af lofter og spær.

- Hvad er estimeret på udbedringen?

Skønt:

Materialer 6.000 kr.

Arbejde 22.000 kr. (2 mand x 3 dage)

Det er ikke medregnet omkostninger for event. demontering af eks tagsten, lægter etc. som beskrevet i [rådgivende ingeniørfirma 1] rapport.

2. Skade 87377 – 4 kviste

På side 2 nævner du et udbedringsforslag vedr. skade 87377, hvor kunden har anmeldt:

Der er lavet 4 kviste, hvor det vurderes at udvekslinger og hanebånd er underdimensioneret, hvor med det giver en svækkelse af taget.

Du anfører i dit udbedringsforslag, at 'Ud fra udførte beregninger, vurderes at udveksling har tilstrækkelige bæreevne'.

Mener du, at der ikke er nærliggende risiko for skade, såfremt der ikke udbedres?

Ja, udveksling er OK, men spær ved kvist skal understøttes som vist på skitse.

...

Udbedringsforslag er reetablering af oprindelig konstruktion. Jeg har ikke tegninger af oprindelig spærkonstruktion, derfor kan der være uoverensstemmelse med tagrummets indretning eller lignende.

I rapport fra [rådgivende ingeniørfirma 1] er der konkluderet, at '... trempelstolen er blevet fjernet og dermed mellemunderstøtninger af spærerne' og det er grundlag for min vurdering. I praksis betyder det, at underliggende bærende etagebjælker forudsættes at have tilstrækkelige bæreevne."

Af salgsoptilling af 5/8 2021 fremgår bl.a.:

"... I [by] udbyder vi denne dejlige indflytningsklare villa med tre værelser. Derudover er der mulighed for at indrette 1. salen, hvilket kan give yderligere 4 værelser eller en selvstændig lejlighed ... Fra et gangareal går trappen op til uudnyttet 1. sal på 104 m² som er godkendt til beboelse. 1. salen har etableret afløb til køkken, bad og wc samt forberedt el, vand og varme. Her er en god mulighed for at udvide boligen, eller til at etablere en separat lejlighed, alt efter eget ønske ... En velholdt ejendom med mulighed for udvidelse som vil kunne give en samlet bolig på 236 m²."

Af udtalelse fra murermester 1 fremgår bl.a.:

"Min vurdering er at taget flere steder er blevet svækket, da man prøvede at renovere tag, og monteringen af kviste, der er flere steder direkte udsyn inde fra loft og ud.

Der er flere utætheder i tagflade, der vil få vand til at sive ned i murværket, og eftersom murværket er pudset i cement mørtel, vil disse flader være diffusionslukket, når trænger vand ind oven fra, vil vandet lægge sig inde i murværk og skabe fugt problemer samt skimmelsvamp.

Dernæst er der også en stor utæthed omkring skorsten, så vand løber ned og laver følgeskader.

Ankenævnet *for* Forsikring

48.

100962

Derudover er der ingen vedhæftning på inddækningen i skotrender omkring kviste, så vand og møg kan rende direkte under.

Jeg mener at hvis ikke taget bliver lavet korrekt, vil det kunne få store konsekvenser for resten af huset, der allerede har taget en del skade, af defekt tagkonstruktion."

Ankenævnet for Forsikring

49.

100962

Af journalsag af 7/9 1977 ved Teknisk Forvaltning i kommunens byggesagsmappe fremgår bl.a.:

"Sagen vedrører sammenlægning af beboelseslejligheder. [Navn] [klagerens adresse] ansøger om tilladelse til at sammenlægge beboelseslejlighederne [klagerens adresse] stuen og [klagerens adresse] 1. sal. ... Beslutningen er taget under hensyntagen til at der ganske vist er mulighed for tilslutning til fælles vandforsyning og for afvanding til det eksisterende kloaksystem, men at ejendommen, der er på 1408 m² i øjeblikket er bebygget med et hus, der indeholder 3 lejligheder."

Af tilstandsrapport af 26/4 2021 fremgår bl.a.:

"

AFVIGELSER FRA BYGNINGS- OG BOLIGREGISTRET (BBR)

Afvigelse er den bygningssagkyndiges markering af de åbenlyse afvigelser i forhold til BBR. Oplysningerne er ikke baseret på en faktisk opmåling. Ejer har pligt til at sikre, at oplysningerne i BBR er korrekte.

Beboelse: Boligarealet for bygningen afviger fra BBR. Tagetagen er ikke udnyttet til beboelse, som angivet i BBR. Arealerne er skønmæssigt tilrettet i bygningsoversigten. Arealerne i bygningsoversigten skal udelukkende anvendes til identificering af bygningerne.

...

SKADER UDEN PÅ BEBOELSE

BEBOELSE - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		Træværk i tagkonstruktionen har spor efter borebiller.	Borebiller er normalt forekommende i ældre bygninger og fører normalt ikke til følgeskader.	-
2		En del af tagrenderne har overfladetæring i bunden. Der er enkelte gennemtæring i renderne.	Tagrendernes restlevetid er reduceret.	-
3		Der er mindre revne i skorsten i tagrummet.	Dette skønnes ikke, at give risiko for følgeskader.	-
4		Der er nedbrydning enkelte steder i vindskeder.	Skaden vil forsat udvikle sig.	-

...

SKADER INDE I BEBOELSE				
BEBOELSE - Stueplan - Tagrum				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
12		Trægulve i tagrummet har nogle skader efter borebiller og nedbrydning.	Uden reparationer kan skaderne udvikle sig.	-

"

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

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

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

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

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

...

G Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold. Dækningen forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringsselskabet. Udgifterne dækkes ud over forsikringssummen.

...

5. Hvilke forhold dækkes ikke

...

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

Sådanne forhold er ikke omfattet af formuleringen 'fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt', se vilkårenes punkt 4 B."

Nævnet har fået forelagt oversigt over storme i Danmark i perioden 2013 til december 2023, tilbud af 16/6 2022 fra tømrer 1 for "udbedringer efter forkert udførte ændringer i tagkonstruk-

Ankenævnet for Forsikring

51.

100962

tion og tagudskiftning" på 468.400 kr., og tilbud af 6/10 2022 fra entreprenør 2 for "udskiftning af tag samt nye kviste" på 1.014.693,75 kr.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er en murstensvilla fra 1933. På et ukendt tidspunkt er der på førstesalen opført 4 kviste og i den forbindelse er trempelstolen fjernet og diverse spærfødder og hanebånd omkring kvistene skåret af. Klageren overtog ejendommen den 8/10 2021 og anmeldte 8 måneder herefter, at "Hanebånd er flyttet, og dermed er konstruktionen svækket. Tagstolen er ligeledes fjernet, hvilket er en svækkelse af tagkonstruktionen", og "Der er lavet 4 kviste, hvor det vurderes at udvekslinger og hanebånd er underdimensioneret, hvormed det giver en svækkelse af taget". Klagerens rådgivende ingeniør 3 besigtigede ejendommen den 13/6 2022. Selskabet rekvirerede rådgivende ingeniør 1 til at foretage besigtigelse af ejendommen den 10/10 2022 og den 9/12 2022.

Manglende hanebånd og tagstol

Selskabet har med henvisning til risiko for nedbøjning af lofter og spær anerkendt at dække understøtning ved alle 4 kviste ved montering af dobbelte stolper. Klageren er utilfreds med selskabets udbedringsmetode og ønsker en forstærkning af konstruktionen uden stolper ude i rummet. Klageren har anført, at der bør indhentes et tilbud på, hvordan ubedringen kan ske, så konstruktionens styrke forstærkes, uden at der udføres understøttende stolper. Klageren ønsker i anden række 40.000 kr. i kontanterstatning. Klageren ønsker dækning for udgifterne til byggeteknisk notat ved rådgivende ingeniør 3.

Klageren har anført, at tagkonstruktionens holdbarhed er blevet svækket som følge af, at sælgeren har fjernet tagstol og hanebånd. Tagstolen udgør rammen for taget, bærer tagbelægningen og fordeler vægten fra taget jævnt ned til husets bærende vægge og fundament. Hanebåndet støtter tagspæret mod skred i kip. Klageren har anført, at svækkelsen af tagkonstruktionens holdbarhed i sig selv udgør en skade eller nærliggende risiko for skade. Klageren har anført, at

80 % af revnerne i murværket skyldes svækkede tagspær. Klageren ønsker, at selskabet dækker beregninger for at fastlægge det nødvendige udbedringsomfang og hvilke revner, der er relateret til tagkonstruktionens mangelfulde forankring. Klageren har anført, at to ingeniørfirmaer, hvor det ene er rekvireret af selskabet, er enige om, at der er nærliggende risiko for kollaps. Rådgivende ingeniørfirma 2, som selskabet også har rekvireret, har ikke besigtiget ejendommen, men alene foretaget et skrivebordsskøn.

Klageren har for så vidt angår selskabets udbedringsmetode med dobbelte stolper ved kvistene anført, at stolperne vil komme til at stå meget langt ude i selve beboelsesrummet og reducere brugbarheden/anvendelsesmuligheden af boligarealet. Klageren har anført, at den anerkendte skade skal udbedres med samme byggemåde på samme sted. Klageren har anført, at ejendommens førstesal ifølge kommunen blev inddraget til beboelse i 1987. Klageren har anført, at når førstesalen på overtagelsestidspunktet var godkendt til beboelse, så var den også lovligt indrettet til beboelse, uanset at vægbeklædningen manglede.

Selskabet har anført, at klageren må tåle visse ændringer af bygningens udformning ved udbedring af skade. Selskabet har anført, at førstesalen på overtagelsestidspunktet fremstod uudnyttet og ikke var lovligt indrettet til beboelse. Klageren har derfor ikke haft en berettiget forventning om, at der ikke skulle udføres en række byggetekniske arbejder før førstesalen lovligt kunne benyttes til beboelse.

Selskabet har anført, at klageren udover forholdene ved de 4 kviste ikke har bevist, at der på overtagelsesdagen forelå skade eller nærliggende risiko for skade for så vidt angår ejendommens statik. Selskabet har afvist at dække klagerens udgifter til rådgivning, idet klageren ikke har sandsynliggjort dækningsberettigede forhold udover de, som selskabet allerede har anerkendt. Selskabet har anført, at ændringerne i tagkonstruktionen er af ældre dato, og ikke er foretaget af sælgeren/tidligere ejer. Der har været adskillige storme siden tagkonstruktionen blev ændret, uden at dette har resulteret i skader. Der har været 18 storme siden 2013.

Det fremgår af journalsag af 7/9 1977 ved Teknisk Forvaltning i kommunens byggesagsmappe, at "Sagen vedrører sammenlægning af beboelseslejligheder. [Navn] [klagerens adresse] ansøger om tilladelse til at sammenlægge beboelseslejlighederne [klagerens adresse] stuen og [klagerens adresse] 1. sal".

Det fremgår af salgsoptillingen, at "fra et gangareal går trappen op til uudnyttet 1. sal på 104 m² som er godkendt til beboelse ... Her er en god mulighed for at udvide boligen, eller til at etablere en separat lejlighed".

Det fremgår af tilstandsrapporten, at, "AFVIGELSER FRA BYGNINGS- OG BOLIGREGISTRET (BBR) ... Beboelse: Boligarealet for bygningen afviger fra BBR. Tagetagen er ikke udnyttet til beboelse. som angivet i BBR".

Det fremgår af rapport 1 fra rådgivende ingeniørfirma 1 indhentet af selskabet, at "udover et undertag med misfarvning/skimmel, blev der visuelt konstateret overskårne hanebånd og spær med tvivlsom laskning omkring de fire kviste, samt utæt tagfod og mangelfuld vindafstivning. ... Der [er] i forbindelse med besigtigelsen konstateret omfattende fejl og mangler på tagkonstruktionen. I forbindelse med nærværende besigtigelse har undertegnede fået [entreprenør 2] til at komme med et tilbud på udbedringsarbejder, som lyder på 811.755 kr. ekskl. moms, se Bilag 2. Denne pris er væsentligt højere end oplyste tilbud på 468.400 kr. ekskl. moms, som allerede foreligger ifølge tilsendte taksatorrapport fra 5. september 2022. Grundet denne store prisforskel anbefales der rekvireret en konstruktionsingeniør til gennemgang og udfærdigelse af en udbedringsbeskrivelse for at sikre en korrekt udbedring".

Det fremgår af rapport 2 af 24/2 2023 fra rådgivende ingeniørfirma 1 indhentet af selskabet, at "det [er] vores vurdering at der samlet set kan konstateres en svækkelse af tagspærene og dermed af tagkonstruktionens spærfag. Dette begrundes med at hele trempelstolen er blevet fjernet og dermed mellemunderstøtninger af spærene. Herudover er spærrernes tværsnitsareal svækket i områderne ved taphullerne, hvor der tidligere sad hanebåndsspær. Såfremt der

kommer større stormvejr end det der var d. 17.02.2023 – 19.02.2023 vurderes der en nærliggende risiko for skade på trækonstruktioner ... Revnerne der kunne ses udvendigt i murværks facade, gavl og sokkel vurderedes delvist at hidrøre svækkelse af træspær, men vurderedes også at hidrøre forventelige revner i et hus fra 1933. Det vurderedes at 20 % af revnerne hidrører svækkelse af træspær, og 80 % hidrører som følge af aldersbetingede årsager ... Der kunne ikke observeres skader eller svækkelse af trækonstruktioner eller murværk, der kunne henledes til de aktuelle dimensioner af hanebåndspær og udvekslingsbjælker. Dog vurderedes en svækkelse af samlingen imellem spær og hanebåndsspær, idet der er anvendt forkerte type bolte og mangler trykfordelingsskiver. Men der kunne ikke observeres skader der kunne henledes til svækkelse af samlingerne. Såfremt der kommer større stormvejr end det der var d. 17.02.2023 – 19.02.2023 vurderes der en nærliggende risiko for skade på trækonstruktioner som følge af svækkede samlinger. Udbedringsmetode afhænger af bæreevneeftervisning af tagkonstruktionen".

Det fremgår af udbedringsforslag af 10/7 2023 fra rådgivende ingeniør 2 indhentet af selskabet, at "udbedringsforslag går ud på reetablering af oprindelig tagkonstruktion således bærevne af tagkonstruktion bliver tilstrækkelig. 1. Der monteres vandret træprofil under eksisterende spær, der hvor spær er svækket pga. fjernelse af stolper. Træprofil dim. 45x145 mm C18, skruet eller sømmet til spær. 2. Der reetableres lodrette stolper dim. 45x145 mm C24 under træprofiler (pkt. 1). Stolper monteres på underlignende etagebjælker og forankres med en vinkelbeslag 105x105 og 5+5 beslagskruer 4x50. Forankring i træprofil (pkt. 1) udføres med vinkelbeslag 105x105 og 5+5 beslagskruer 4x50 suppleret med 2 stk. skruer 6x160. 3. Samlinger hanebånds med eksisterende spær undersøges og event. forstærkes med ekstra skruer 6x120 og (eller) vinkelbeslag 105x105 og 5+5 beslagskruer 4x50. Ud fra udførte beregninger, vurderes at udveksling har tilstrækkelige bæreevne".

Det fremgår af e-mailkorrespondance af 20/10 2023 mellem selskabet og rådgivende ingeniørfirma 2, at "[Selskabet:] Kunden har anmeldt følgende vedr. skade ...: 'Hanebånd er flyttet og dermed er konstruktionen svækket. Tagstolen er ligeledes fjernet, hvilket er en svækkelse af

tagkonstruktionen'. Er det dette forhold, som du nævner på side 1, hvor du har beskrevet en udbedringsmetode i pkt. 1-3? [Ingeniør:] Ja. [Selskabet:] Og vil du mene, at der er tale om nærliggende risiko for skade, såfremt der ikke foretages udbedring jf. pkt. 1-3 på side 1? [Ingeniør:] *Jeg synes ikke, at der er risiko for kollaps af konstruktion, der er mindre risiko for nedbøjning af lofter og spær".*

Fejlkonstrueret tagfod, utætheder i tagkonstruktion og skimmelvækst

Selskabet har anerkendt dækning af fejlkonstrueret tagfod til at de -og remontere den nederste række tegl, fjerne eksisterende fodblik og nederste taglægte, oplægge et tagfodselement med fuglegitter og klæbe undertaget til fodblik. Klageren ønsker, at selskabet også dækker affugtning af ydermurene, hvor der er følgeskader i form af vandnedsivning fra den defekte tagfod.

Klageren har anført, at der er mørke plamager af opfugtningen fra tagkonstruktionen på ejendommens udvendige murværk. Plamagerne ses også på fotografier fra salgsopstillingen, hvorfor opfugtningen var til stede på overtagelsestidspunktet. Den vedvarende opfugtning er ikke sund for facaderne og går ud over deres holdbarhed og isoleringsværdi.

Selskabet har anført, at klageren ikke har dokumenteret egentlige følgeskader i ydermurene. Taksatoren er alene blevet forevist opfugtede steder under gesimsen på primært vestfacaden.

Klageren ønsker dækning til afrensning af skimmelsvamp på indersiden af undertaget, opgradering af ventilation, at fugtniveauet i tagkonstruktion, facader og ydermure bringes til et forventeligt niveau for et beboelsesrum – herunder skal ydervæggene affugtes oppefra - og udbedring af diverse utætheder i tagkonstruktionen.

Klageren har anført, at der på førstesalen er en aktuel forekomst af skimmelvækst, som går langt ud over den almindelige årstidsbestemte skimmelforekomst, der kan forekomme i en tagkonstruktion og som ikke skal forekomme i en førstesals beboelsesrum. Klageren har anført, at 1. salen i en længere årrække har været godkendt til beboelse og således lovligt kan anvendes

til beboelse. Den omstændighed, at sælger ikke nåede at montere vægbeklædning før salget, gør ikke i sig selv 1. salen ulovlig at anvende til beboelse. Klageren har anført, at han alene havde påregnet at montere vægbeklædning på 1. salen. Klageren har anført, at skimmelsvampen skyldes manglende ventilation og opfugtning af ydermurene fra tagfoden. Klageren har anført, at der er diverse utætheder i tagkonstruktionen.

Selskabet har anført, at klageren ikke har påvist dækningsberettigende forhold med hensyn til ventilation og skimmelsvamp på undertaget, idet der på overtagelsestidspunktet ville skulle afholdes ganske betydelige udgifter på, at førstesalen lovligt kunne indrettes til beboelse. Selskabet har anført, at klageren ikke har bevist, at skimmelforekomsten på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, der nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Af byggeteknisk notat af 16/6 2022 fra rådgivende ingeniørfirma 3 indhentet af klageren fremgår det, at "ved afstandsklodser til undertag er der mange steder, hvor afstandsklodsen har lavet hul i undertaget. Der er ligeledes flere steder, hvor der er skåret hul i undertag. Undertaget er oplagt med et for lille overlap og dermed er der risiko for at der kan komme et gab og dermed blive utæt. Undertag er ikke ført til tagfod og dermed afvander det ned i facaden mellem for og bagmur".

Det fremgår af rapport 1 fra rådgivende ingeniørfirma 1 indhentet af selskabet, at "ved udvendig besigtigelse af ejendommen blev der visuelt konstateret partielle områder af øst og vest facade som var mørkere end resterende, hvilket ifølge husejer skyldes dette vandnedstrømning fra under taget i forbindelse med regnvejr. Sidstnævnte forværres sandsynligvis af en mangelfuld tagfodsopbygning".

Det fremgår af udtalelse fra murermester 1, at "der er flere utætheder i tagflade, der vil få vand til at sive ned i murværket, og eftersom murværket er pudset i cement mørtel, vil disse flader være diffusionslukket, når trænger vand ind oven fra, vil vandet lægge sig inde i murværk og skabe fugt problemer samt skimmelsvamp". Det fremgår videre, at "der er flere steder direkte

Ankenævnet for Forsikring

57.

100962

udsyn inde fra loft og ud. Der er flere utætheder i tagflade ... dernæst er der også en stor utæthed omkring skorsten, så vand løber ned og laver følgeskader".

Det fremgår af udtalelse fra entreprenør i klagerens indlæg, at "Wakaflex inddækningerne er utætte og slutter ikke tæt til tegl ... Et par rykningerne lavet med forkert overlap, så vand kan trænge ind. Alle 4 kviste er utætte i eternitbeklædningen, den indvendige trækonstruktion er konstant våd og med skimmel".

Det fremgår af tilbud af 6/10 2022 fra entreprenør 2, at "eks. undertag er fuld af skimmel og ikke ligger korrekt".

På fotografier ses opfugtede bjælker, og sorte aftegninger på undertaget.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der består en sådan usikkerhed om bedømmelsen af oplysningerne i sagen, at sagen ikke skønnes egnet til afgørelse i nævnet på skriftligt grundlag. Stillingtagen til tvisten må som følge heraf i givet fald ske ved domstolene, hvor der er mulighed for syn og skøn efter retsplejelovens regler. Det følger herefter af vedtægternes § 4, stk. 3, nr. 3, at nævnet må afvise at afgøre sagen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Ankenævnet *for* Forsikring

58.

100962

Klagegebyret tilbagebetales.



Jens Kruse Mikkelsen

formand