

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 8. januar 2025 blev i sag nr. 101050:

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 klageskema af 25/1 2024 samt i vedlagte bilag har klagerens repræsentant bl.a. anført:

"Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?"

Erstatning med udgiften til udbedring af nedbøjninger af to tagkonstruktioner med samme byggemåde på samme sted + ud over udbedring af anerkendte revner ønsker klager også erstatning til genopretning af ydermur, der er forskudt med 5 cm."

Og

"Hermed klager jeg på vegne af ..., som er ejer af ejendommen beliggende ... over afgørelsen af skadesagen hos Domus, idet afgørelsen er utilstrækkelig i sit udbedringsomfang og dermed også i erstatningsopgørelsen, da de to ting hænger sammen.

Ejerskifteforsikringen har tidligere – efter klage - anerkendt at erstatte en uacceptabel og utilstrækkelig udbedringsløsning.

Der er derefter enighed mellem Domus og klager om, at klagers anmeldte skade er en dækningsberettiget skade.

En klagen til Ankenævnet er desværre nødvendigt, da Domus ikke har ønsket at ændre deres tidligere afgørelse, uanset at klager har klaget til Domus efter at have indhentet et byggeteknisk notat fra en konstruktionsingeniør med statikerbaggrund, som støtter klagers kritik af det udbedringsforslag, der ligger til grund for Domus beregning af erstatningens størrelse.

Tidslinje

...

Den 15. august 2020 overtog klager ejendommen.

Den 17. oktober 2021 anmelder klager skaden til FRIDA – nu Domus.

Den 21. december 2021 besigtiger FRIDAS taksator skaden – udsendt af FRIDAS faste samarbejdspartner [ingeniørfirma1].

Den 22. marts 2022 besigtiger FRIDAS faste samarbejdspartner [ingeniørfirma1].

Den 12. april 2022 besigtiger FRIDAS faste samarbejdspartner [ingeniørfirma1] igen.

Den 30. juni 2022 – FRIDA sender en statusmail med deres revurdering.

Den 16. september 2022 – FRIDAS faste samarbejdspartner [ingeniørfirma1] sender deres afhjælpningsnotat.

Den 21. oktober 2022 meddeler FRIDA dækningstilsagn.

Den 29. november 2022 fremsender FRIDA to tilbud, som de har indhentet med en udbedringspris på 192.125,00 for en utilstrækkelig udbedring, der ikke udbedrer med samme byggemåde på samme sted og heller ikke genopretter ydervæggen samt en anden udbedringspris, der omfatter en udbedring af skaden med samme byggemåde på samme sted til 342.625,00 fra deres faste samarbejdspartner [tømrerfirma1].

Den 20. december 2022 fastholder FRIDA deres afgørelse om kun at erstatte udgiften til den billigste udbedring, der ændrer loftshøjden i hele bygningen samt ikke indeholder en genopretning af den væsentligt forskudte væg og afgørelsen efterlader i fald den blev accepteret af klager en permanent og ikke uvæsentlig ændring af bygningens indvendige loftshøjde. Som generelt mindskes med ½ meter og ikke indeholder genopretning af skæve vægge.

Den 3. februar 2023 rejser klager differencekravet over for den bygningssagkyndige, som imidlertid *ikke* svarer på henvendelsen.

Den 2. marts 2023 indbringer klager en klage over tilstandsrapporten til Disciplinær og Klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige.

Den 14. marts 2023 modtager klager en indhentet besigtigelsesrapport fra ingeniørfirmaet [ingeniørfirma2], der støtter klagers krav om en byggeteknisk korrekt udbedring efter skaden med samme byggemåde på samme sted.

Den 18. marts 2023 sender klager rapporten fra ingeniørfirmaet [ingeniørfirma2] til FRIDAS Kvalitetsafdeling, som behandler kundeklager med en anmodning om revurdering på baggrund af denne rapport.

Den 27. april 2023 er det nødvendigt at rykke FRIDA, idet klager ikke har modtaget svar på klagen.

Den 4. maj 2023 får klager en henholdende mail fra FRIDA, som oplyser at stille spørgsmål til deres faste samarbejdspartner [ingeniørfirma1] og som i øvrigt også kører taksatoropgaver for FRIDA og således er i et økonomisk afhængighedsforhold til FRIDA – nu Domus.

Den 16. maj 2023 er det desværre igen nødvendigt at rykke FRIDA for svar.

Den 16. maj 2023 afholdes der skønsforretning i forhold til klagen over den bygningssagkyndige.

Den 31. maj 2023 svarer FRIDA på klagen og fastholder deres tidligere afgørelse

Den 25. maj 2023 kom skønsmandens erklæring, som desværre viste, at skønsmanden ikke uvildigt udførte sit hverv som skønsmand, idet der tydeligt blev begået indlysende fejl (senere erkendt af Klagenævnet).

Den 8. december 2023 traf Klagenævnet afgørelse efter en revurdering og gav klager medhold i klagen, hvilket afstedkom betaling af ejerskifteforsikringens selvrisko.

Sagsfremstilling

Klager har konstateret, at beboelsesbygningen i forbindelse med garagebygningen har nedbøjning og skubber på garagebygningen, der i dag fungerer som udhus. Altså nedbøjning af begge tagkonstruktioner.

Udhusbygningen har på østfacaden en betydelig udbøjning/er ude af lod med cirka 5 cm, hvilket kan ses med det blotte øje og derudover bekræftes med loddestok. Altså en stor skævhed på grund af at ydervæggen er forskubbet/presset ud af sin form.

Skaderne blev anmeldt til FRIDA, da de blev konstateret.

Der er tale om en nyere opført bygningskompleks fra 1991 og ikke et ældre byggeri. En bygning som ikke er ældre end klagers anses fortsat for en bygning opført i nyere tid.

Der er store revnedannelser på både ydervæg og revnedannelser på den indvendige bagvæg. Desuden er der kommet en væsentlig nedbøjning og skævhed på tagets rygning både ude og inde. Det gælder både mellembygningen (beboelsesbygningen) og den store udhusbygning på 56 m², se fotos fra klagers klagesag hos Klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, som er indsat her i klagebrevet.

FRIDA – nu Domus – vil alene dække en minimumsudbedring, der er utilstrækkelig til at udbedre skaderne med samme byggemåde på samme sted.

Den tilbudte dækning er derudover heller ikke i overensstemmelse med Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer og de forsikringsbetingelser, der gælder for ejerskifteforsikringen, hvoraf det fremgår eller rettere sagt burde fremgå, at klager kan kræve udgifterne til at der udbedres med samme byggemåde på samme sted erstattet af ejerskifteforsikringen.

Der er imidlertid også tale om, at forsikringsbetingelsernes punkt 7 ikke er formuleret helt i overensstemmelse med bekendtgørelsens punkt 8. Domus er efter klagers opfattelse lovformeligt forpligtet til at udarbejde forsikringsbetingelser, der fuldt ud opfylder bekendtgørelsens minimumsbetingelser til ejerskifteforsikringens basisdækning.

Der er derudover tale om, at Domus har valgt en minimalistisk udbedringsløsning alene for at kunne slippe billigere erstatningsmæssigt i stedet for, at erstatte korrekt i henhold til bekendtgørelsens regler herom.

Domus udbedringsforslag betyder, at klager må tåle at hele udbygningen på cirka 56 m² – der har direkte adgang til klagers beboelse - samt tagkonstruktionen på mellembygningen/beboelsen, **ikke** bliver genoprettet/repareret med samme byggemåde på samme sted, hvis klager accepterer den minimalistiske utilstrækkelige udbedring. Det gælder de to tagkonstruktioners nedbøjning og det gælder for den meget skæve ydervæg med utilstrækkelig forankring af vindsøjlerne.

Der er således en uenighed mellem Domus og klager om:

1. Udbedringsens omfang
2. Udbedringsmetode, herunder genopretning/reparation af nedbøjninger og ydervæg med samme byggemåde på samme sted.

Klager havde håbet på, at det kunne løses via den skønsforretning, som kom i værk gennem klagen til Klagenævnet over tilstandsrapporten.

Imidlertid underkendte skønsmanden i første omgang både [ingeniørfirma1] og [ingeniørfirma2] ved – dokumenteret fejlagtigt - at påstå, at skaden ikke var til stede på tidspunktet, hvor tilstandsrapporten blev udarbejdet, uanset klager havde dokumenteret tilstedeværelsen gennem salgsopstillingens fotos og fotos fra Google.

Klagenævnet måtte derfor revurdere deres første afgørelse og omgøre denne, fordi det var klart og indlysende, at skønsmanden havde forsøgt at lægge sagen ud til fordel for den bygningsgagkyndige. Klager opnåede efterfølgende medhold i sin klage over fejl i tilstandsrapporten.

Klager ønsker med klagen at opnå, at ejerskifteforsikringen tilpligtes at betale for en tilstrækkelig udbedring af såvel nedbøjningen af beboelsesbygningen og den skade, som der er sket ved, at nedbøjningen har skubbet på udhusbygningen, der er sammenbygget med beboelsen og hvor tagkonstruktionen er nedbøjet og ydervæg er deformeret/ude af lod.

Derudover ønsker klager, at Domus tilpligtes at erstatte klagers udgifter til byggeteknisk bistand fra ingeniørfirmaet [ingeniørfirma2] og undertegnede bistand til klagen over Domus inden indbringelsen for Ankenævnet for Forsikring.

Opmærksomheden henledes på, at huset oprindeligt er forkert tegnet og at det er opført i henhold til tegningerne, som [ingeniørfirma1] i sin tid stod for inden opførelsen. Ydervæggen er ikke stærk nok og vindsøjlerne skulle være indespændte.

Det er derfor ikke kun udførelsesfejl fra udførende entreprenør i forbindelse med opførelsen i 1991, men også fejl i tegningsmaterialet fra [ingeniørfirma1], som er årsag til skadesituationen har ingeniørfirmaet [ingeniørfirma2] oplyst.

Der er umiddelbart en fejl i FRIDAS forsikringsbetingelserne E33, punkt 7

Indledningsvist gør klager opmærksom på, at ejerskifteforsikringens basisdækning **ikke** må medføre en ringere basisforsikringsdækning end det fremgår af Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer.

Basisdækningen som blev tilbudt klager skal som absolut minimum svare til kravene i bekendtgørelsen og i dette tilfælde er punkt 8 særligt relevant for klagers skadesags punkt 8:

- 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.

I FRIDAS forsikringsbetingelser fremgår følgende under punkt 7:

Består en bygningsdel af et byggemateriale, der **ikke** er indeholdt i tabel 1, forsikringsvilkårenes punkt 20, skal erstatningen for bygningsdelen beregnes som nyværdierstatning. **Erstatningen opgøres til det beløb, som det vil koste at reparere eller genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemetode og på samme sted.**

Hvad betyder ordet 'måde'?

Hvad betyder ordet "måde"?

Betydninger

1. det der karakteriserer de træk hvormed noget optræder, finder sted, organiseres eller gennemføres

Så med byggemåde forstår klager det således, at det er den måde, der karakteriserer de træk byggeriet oprindeligt er udført med, som anvendes ved genopretningen/reparationen.

Hvad betyder ordet 'metode'?

Hvad betyder ordet "metode"?

Betydninger

1. systematisk og fastlagt fremgangsmåde som anvendes når et arbejde skal udføres eller et problem løses

Så med byggemetode forstår klager det således, at det er den systematiske og fastlagte fremgangsmåde, som anvendes, når der udbedres skader.

Der er derfor tale om, at basisdækningen hos FRIDA – nu Domus - i forsikringsbetingelserne E33 tilsyneladende **ikke** opfylder de krav, som lovgiver har stillet i bekendtgørelsen og således stiller forsikringsbetingelserne i dette tilfælde klager ringere end det har været hensigten fra lovgiver side på det tidspunkt, hvor bekendtgørelsen blev udarbejdet.

Eller sagt mere direkte, så opfylder forsikringsbetingelserne hos FRIDA ikke mindstekravet til dækningsomfang, fordi formuleringen er alternativ og åbner op for fortolkninger til erstatningsmæssig skade for klager.

Ankenævnet bedes tage stilling til om FRIDAS forsikringsbetingelsers punkt 7, brugen af ordet 'byggemetode' er i overensstemmelse med Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer punkt 8, hvor det er fremgået, at basisdækningen skal formuleres med ordet 'byggemåde'.

Hvis Ankenævnet er enig med klager i, at de to ord er tilpas forskellige til at give forskellige meninger/give anledning til forskellige fortolkninger, bedes Ankenævnet tage stilling til, om det er koncipistens ansvar at sørge for, at der er overensstemmelse mellem basisdækningens forsikringsbetingelser og bekendtgørelsen, så en forbruger ikke er i risiko for at stå med en ringere dækning end det var lovgivers hensigt alene på grund af, at FRIDA *har valgt* at benytte et andet ord med en anden betydning end, hvad fremgår af bekendtgørelsen.

Klager mener at have krav på samme byggemåde på samme sted og således den dyreste udbedring

Uenigheden angår således alene takseringen af den dækningsberettigede skade, det vil sige hvilken erstatning der tilkommer sagsøgerne.

Forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen, der er lovregulerede, således at forstå at forsikringsbetingelserne skal overholde Bekendtgørelse om minimumsdækningsomfang for ejerskifteforsikringer, som indeholder følgende bestemmelse: '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.'

En dækningsberettiget skade skal således ifølge forsikringsbetingelserne takseres til det beløb det vil koste at reparere den skadede bygningsdel ved brug af samme byggemåde og på samme sted.

Det forhold, at det måtte være billigere for Domus at takseres ud fra en alternativ udbedring, giver ikke Domus ret til - ud fra gældende bekendtgørelse, at takseres skaden ud fra en etablering af en konstruktion, som medfører et permanent tab af loftshøjde på ½ meter og muligvis mere og ingen genopretning af den skæve ydervæg, så den derefter kun fremstår med den almindelige acceptabel skævhed inden for byggeri.

[Ingeniørfirma1] skriver fejlagtigt i deres rapport fra den 9. maj 2022, side 2, at: 'Bygningen benyttes som garage'. Det er en forkert konklusion, idet bygningen ikke benyttes som garage, men til dagligdags aktiviteter på grund af den lette adgang direkte ind i beboelsen.

Klager har **ikke** anvendt bygningen som garage, idet der **ikke** været parkeret biler i klagers ejertid og det har på **intet** tidspunkt været klagers hensigt at benytte bygningen til garage.

Klager bemærker, at der ikke er et krav fra bygningsmyndigheden om, at bygningen ikke må anvendes til andet formål end garage og bygningen bliver derfor anvendt til andet formål end garage, som klager har redegjort for herover, blandt andet til legerum for klagers børn, der dagligt var i bygningen indtil skaden blev konstateret.

Klager og klagers familie er flere gange dagligt i udhusbygningen indtil skaden konstateredes, fordi det er bekvemt og nemt at benytte det dejlige store rum med direkte adgang til beboelsen. Rummet benyttes blandt andet til:

- Klager har køleskab med drikkevarer m.m. i bygningen
- Klager har en fryser
- Klager har 8-10 skabe med ting
- Klagers børn har en masse legetøj og det er benyttet som legerum frem til skaden, hvorefter klager ikke turde benytte det som legerum til børnene.
- Klager har desuden haft brugt bygningen til fitness med løbebånd.

Således kan og skal forudsætningen fra [ingeniørfirma1] ved spærberegningen **ikke være**, at der er tale om en bygning, der anvendes som garage og som ikke bruges dagligt, fordi det er en helt forkert forudsætning.

Domus faste samarbejdspartner [ingeniørfirma1] har derfor ved spærberegningen lagt forkerte forudsætninger til grund, hvilket betyder at beregningerne beror på et forkert resultat, fordi [ingeniørfirma1] skriver:

Der regnes i lav sikkerhedsklasse, da garagen er med moderat spændvidde, og det kan forventes, at der kun lejlighedsvis kommer personer i bygningen.

Forudsætningen om at der kun lejlighedsvis kommer personer i bygningen er tilsyneladende lagt ind for at hjælpe Domus med at slippe billigere i forhold til udgiften til skadens udbedring, idet en korrekt forudsætning ville ændre udbedringsmetoden.

Spørgsmålet er derfor, hvilken sikkerhedsklasse skal der regnes efter, når det lægges til grund, at klager og klagers familie flere gange dagligt benytter bygningen til forskellige hverdagsformål, f.eks. som legerum for familiens børn?

[Ingeniørfirma1] har heller ikke gået ind i [ingeniørfirma2s] konklusioner efter dette ingeniørfirmas besigtigelse, hvor [ingeniørfirma2] blandt andet anfører:

'... de eksisterende vindsøjler, i form af 2 stk. HE-100B stålprofiler, placeret i facadevæggens hulmur ikke har tilstrækkelig bæreevne til optagelse af de vandrette kræfter fra spærene, hvilket har medført de registrerede deformationer af både facadevæg og tagkonstruktion'.

Således indgår en forstærkning af de eksisterende vindsøjler uden tilstrækkelig bæreevne i den deformerede ydervæg heller ikke i det minimalistiske tilbud fra Domus.

Den udbedring som Domus tilbyder at erstatte vil medføre, at bygningens loftshøjde for altid ændres og sænkes med omkring ½ meter. Det er ikke ubetydeligt for klager. Det vil begrænse klagers brug og indretning af bygningen om den efter udbedringen fremstår med en stærkt reduceret loftshøjde blot for at ejerskifteforsikringen kan slippe billigere erstatningsmæssigt.

Set ud fra en forbrugermæssig vinkel er det en helt urimelig betragtning om en skaderamt bolig-ejer med en ejerskifteforsikring ikke skulle kunne opnå den dækning, som boligejeren har krav på qua bekendtgørelsen på området, der udspringer af en bekendtgørelse på området, som har specifikke og tydelige regler for erstatningsberegning.

Af bekendtgørelsens punkt 8 fremgår det, at klager har krav på at få udbedret en dækningsberettiget skade med samme byggemåde på samme sted. En alternativ utilstrækkelige udbedringsløsning, der alene har til formål, at forsøge at bremse udvikling af yderligere skade og i den forbindelse reduceres loftshøjden med omkring ½ meter eller mere, er ikke en udbedring med samme byggemåde på samme sted.

Når der samtidigt med dette også - af FRIDA - er indhentet tilbud på, hvordan en udbedring med samme byggemåde på samme sted kan ske inklusive genopretning af den meget skæve/deformerede ydervæg, så er det dokumentation for, at der sagtens kan ske en udbedring af skaden med samme byggemetode og på samme sted.

Klager er blevet bekendt med Ankenævnets seneste praksis om, at en forbruger ikke længere/alligevel har et krav på at få opfyldt reglen i Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer og i bekendtgørelsen om at en udbedring sker til 'samme byggemåde på samme sted', hvis det forholder sig således, at ydervæggen ikke genoprettes bedst muligt efter deformationen og skadens udbedring sker ved at man sænker loftet med minimum ½ meter og måske mere.

Det er klagers opfattelse, at det som altovervejende udgangspunkt kun er i de tilfælde, *hvor der simpelthen ikke kan udbedres med samme byggemåde på samme sted*, at en forbruger bør tåle en alternativ udbedring, der er så tæt på, hvad forbrugeren i forvejen havde som muligt. Og det er kum fordi skaden i modsat fald ikke kan udbedres.

Med hensyn til ankenævnspraksis på området henviser klager til **kendelse 74.969**, hvor Ankenævnet på side 5-6 udtalte følgende:

'Ifølge forsikringsbetingelsernes punkt 9 tages der ved erstatningsberegningen udgangspunkt i det beløb, som det efter priserne på skadedagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted. Efter det oplyste er K21 teglsten udgået af produktion, hvorfor det ikke er muligt at benytte helt samme byggemåde.

På overtagelsestidspunktet havde ejendommen imidlertid – i overensstemmelse med byplanvedtægten – et tegltag, og det er på den baggrund nævnets opfattelse, at klageren har krav på, at ejendommen igen forsynes med et tegltag.

Selskabet har følgelig ikke været berettiget til at opgøre erstatningen på baggrund af prisen for et betontag. Det af selskabet anførte om betontagets profil og holdbarhed kan efter nævnets opfattelse ikke føre til et andet resultat'.

Her var Ankenævnet således af den opfattelse, at når der var et tegltag, så havde klager krav på at få tegltag igen. Det giver god mening. Det var også Ankenævnets opfattelse, at det kun var i det tilfælde at det ikke var muligt at skaffe et tegltag, at f.eks. et betontag kunne blive aktuelt.

At lige præcis en given teglsten i kendelse 74969 var udgået af produktion medførte ikke, at der ikke kunne udføres et tegltag blot med en anden slags teglsten.

Eller sagt med andre ord og så vidt jeg husker det fra kendelser i tidligere tider, så er udgangspunktet, at en forsikringstager har krav på at få det som forsikringstageren havde i forvejen. Forsikringstageren skal ikke stilles bedre og forsikringstageren skal naturligvis heller ikke stilles dårligere.

Overført på denne klagesag betyder det efter klagers opfattelse, at Domus i overensstemmelse med bekendtgørelsen (og om forsikringsbetingelserne var korrekte i sit ordvalg) har krav på, at udbedringen af nedbøjningerne på bygningerne bliver erstattet med tilsvarende byggemåde, som det fremstår med i dag og at der sker en opretning af ydervæggen ud over revnerne udbedres.

Den seneste ankenævnspraksis i f.eks. kendelserne 99550 og 99932 er derfor umiddelbart *ikke* i overensstemmelse med hverken kendelse 74969 eller reglen om 'samme byggemåde på samme sted', som fremgår af Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer og som er forsøgt omskrevet i forsikringsbetingelserne E33 fra FRIDA ved at benytte ordet 'byggemetode' i stedet for 'byggemåde'.

Ankenævnet bedes tage stilling til om klager har krav på at få udbedret de to tagkonstruktioner, som er med nedbøjninger og den ydervæg, der er med deformation/skævhed på grund af eksisterende vindsøjler, i form af 2 stk. HE-100B stålprofiler, placeret i facadevæggens hulmur ikke har tilstrækkelig bæreevne til optagelse af de vandrette kræfter fra spærene, hvilket har medført de registrerede deformationer af både facadevæg og tagkonstruktion med samme byggemåde på samme sted for bygningen opført i 1991.

Hvis Ankenævnet når det resultat, at klager skal tåle, at der kun repareres revner i ydervæggen og tagkonstruktionerne stabiliseres for at undgå yderligere skader og stabiliseringen medfører en reduktion af loftshøjden med ½ meter eller mere, beder klager om, at Ankenævnet konkret henviser til, hvor i Bekendtgørelsen, forsikringsbetingelserne eller andet, at Ankenævnet støtter ret på den holdning, at klager ikke har krav på udbedring med samme byggemåde på samme sted på trods

af, at det præcist er, hvad der fremgår af bekendtgørelsen og også burde fremgå af forsikringsbetingelserne.

Jeg er blevet oplyst om, at den seneste praksis fra Ankenævnet fra de to ovennævnte kendelser vil blive afprøvet ved domstolene for foreløbigt den ene sag. Den klager har via sin advokat opnået retshjælpsdækning, idet retshjælpsforsikringen var enig i, at der burde ydes erstatning for udbedringen af skaden ud fra samme byggemåde på samme sted.

Det er naturligvis en uholdbar ankenævnspraksis for forbrugerne, om de skal tåle en ganske anden udbedringsmåde end hvad de reelt mener at har krav på, når udbedring med samme byggemåde på samme sted er muligt og formålet med en alternativ udbedring alene ses at være til fordel for forsikringsselskaberne.

Fotos af nedbøjninger og ydermur for at skabe forståelse hos Ankenævnet for skaderne og deres omfang

Klager minder om, at der er tale om en nyere bygning fra 1991.

Det er dog vigtigt for klager, at Ankenævnet til fulde forstår den situation, som klager er sat i med den utilstrækkelige udbedringsløsning, som er tilbudt fra Domus.

[Fotografi]

Der er en visuelt synlig nedbøjning af tagryggen. Der er en visuel konstaterbar udbuling af facadevæggen fordi mellembygningens tagkonstruktion trykker på udhusbygningen.

Vandret pil viser nedbøjning af udhusbygningen og det kan sagtens ses, uanset det her ikke er det tydeligste foto. Der er et mere illustrativt foto længere nede i dette brev.

[Fotografi]

Beboelsestagens nedbøjning ses tydeligt.

[Fotografi]

Udhusbygningens skæve ydermur ses tydeligt.

[Fotografi]

[Fotografi]

Skævheden/nedbøjningen er meget tydelig også på udhusbygningen, så det er ikke alene mellembygningen, som er beboelse, der har nedbøjning, men også udhusbygningens tagkonstruktion er nedbøjet. Se langs rygningen på udhusbygningen sammenholdt med den bagvedliggende anden beboelsesbygning. En af de største revner ses også tydeligt på endda ret lang afstand.

[Fotografi]

Dette er døren, som adskiller beboelsen fra udhusbygningen.

[Fotografi]

Tegl i skotrenden ses med skævhed/har forskubbet sig, hvilket ses tydeligt.

[Fotografi]

Forskubbede tegl på grund af nedbøjningen.

Udvendigt ses revner i facaden flere steder:

[Fotografi]

Indvendigt ses der også skævhed og revner flere steder som følge af presset fra tagkonstruktionen og skævhederne, f.eks. som det fremgår af disse fotos, som illustrativt og umiddelbart viser nogle af skaderne:

[Fotografier]

Klagers kommentarer til de to tilbud som FRIDA har indhentet
Tilbud 1 – som Domus lader danne grundlag

...

Følgende forhold er ikke medtaget i tilbuddet og således ikke prissat i henhold til det tilbudsgivende firma:

- Der skal være mulighed for opstilling af skurvogne for håndværker med tilslutning af el, vand og 1 kloak. Det skal prissættes.
- Der tages forbehold for ikke synlige skader og forhold. Der skal således være en igangværende dialog med Domus om der konstateres yderligere skade under udbedringen.
- Prisen er regnet ud fra alt arbejde udføres i samme arbejdsperiode. Hvad nu, hvis vejrlig eller andet forhindrer dette, så vil det medføre en merpris på udbedringen.
- Der ikke indregnet andet i tilbuddet end beskrevet.
- Der er ikke indregnet andre håndværker end beskrevet.
- Det kan være nødvendigt at der males og fuges efter nogen tid i vindueslysningerne. Dette er ikke indeholdt i tilbud.
- Malerarbejde er ikke medtaget.
- Flytning og opmagasinering af løsøre i udhusbygningen.
- Fælles gennemgang med [ingeniørfirma2] og Domus samarbejdende håndværker, hvor der sker den registrering som håndværkeren betinger sig i tilbuddet.
- Eventuelt krav om rentabilitetsberegning er ikke indregnet i tilbud. Tagkonstruktionens ene nedbøjning er over mellembygningen som er beboelsen og derfor vurderet involveret af håndværkeren.

Ovennævnte udbedring drejer sig om **to** tagkonstruktioners nedbøjning og en meget skadet ydervæg (vindsøjler iht. [ingeniørfirma2s] notat og deformation). Ankenævnet må kunne se, at der ikke er taget højde for samme byggemåde på samme sted. Der er umiddelbart kun taget højde for udbedring af én nedbøjet tagkonstruktion samt udbedring af eksisterende revner i ydermur.

Det andet tilbud er:

...

Følgende forhold er **ikke** medtaget i tilbuddet og således ikke prissat i henhold til det tilbudsgivende firma:

- Der skal være mulighed for opstilling af skurvogne for håndværker med tilslutning af el, vand og 1 kloak. Det skal prissættes.
- Der tages forbehold for ikke synlige skader og forhold. Der skal således være en igangværende dialog med Domus om der konstateres yderligere skade under udbedringen.

- Prisen er regnet ud fra at alt arbejde udføres i samme arbejdsperiode. Hvad nu, hvis vejrlig eller andet forhindrer dette, så vil det medføre en merpris på udbedringen.
- Der ikke indregnet andet i tilbuddet end beskrevet.
- Der er ikke indregnet andre håndværker end beskrevet.
- Det kan være nødvendigt at der males og fuges efter nogen tid i vindueslysningerne. Dette er ikke indeholdt i tilbud.
- Malerarbejde i forhold til ydermur ind- og udvendigt er ikke medtaget – kun loftet er medtaget.
- Flytning og opmagasinering af løsøre i udhusbygningen.
- Fælles gennemgang med [ingeniørfirma2] og Domus samarbejdende håndværker, hvor der sker den registrering som håndværkeren betinger sig i tilbuddet
- Eventuelt krav om rentabilitetsberegning er ikke indregnet i tilbud. Tagkonstruktionens ene nedbøjning er over mellembygningen som er beboelsen og som derfor er vurderet involveret af håndværkeren.

Ovennævnte udbedring drejer sig om to tagkonstruktioners nedbøjning og en meget skadet ydervæg (vindsøjler iht. [ingeniørfirma2s] notat og deformation). Ankenævnet må kunne se, at der ikke er taget højde for samme byggemåde på samme sted. Der er umiddelbart kun taget højde for udbedring af én nedbøjet tagkonstruktion samt udbedring af eksisterende revner i ydermur.

Klager ville kunne acceptere en erstatning på 382.500 kroner inklusive moms til brug for udbedring af skaderne på de to bygninger. Det er klagers opfattelse, at en prissætning af de resterende manglende arbejder ville medføre prisen kom noget op over 382.500 kroner. Det er et tilbud på prisen på udbedringen af tagrygninger og ydermur i tilstrækkeligt omfang og det har klager tidligere fremsendt til FRIDA.

Til ovennævnte skal tillægges udgiften til [ingeniørfirma2] og [klagerens repræsentant]. Det ville for klager kunne afslutte klagesagen.

Klagers kommentarer i forhold til klagen over tilstandsrapporten og en ukorrekt skønserklæring

For en god ordens skyld orienterer klager kort om at der var problemer med skønsmændens vurdering, som mildt sagt var noget 'alternativ'.

Skønsmanden blev ved besigtigelsen oplyst om, at ejerskifteforsikringen har dokumenteret skaden før fjernelse af fast reolinventar.

Klager havde udleveret taksatorrapporten i forbindelse med klagen til Klagenævnet og det her foto taget af [ingeniørfirma1]-taksatoren ved hans besigtigelse:

...

Billedet dokumenterer at skønsmanden også her tager fejl og bygger sin skønserklæring på egne formodninger, uanset skønsmanden havde modtaget taksatorens rapport forinden.

Ligeledes bemærker klager, at de par 'pinde' som holder reolens hylder i øvrigt på ingen måde kan stabilisere en tagkonstruktion i skred. Det er simpelthen så store kræfter i skred, at det ikke er muligt for de par spinkle reolvanger, at have en stabiliserende effekt på hel og tung tagkonstruktion. Det er dog uden betydning al den stund, at FRIDA har besigtiget og konstateret skaden inden reolen blev fjernet.

Ankenævnet for Forsikring

12.

101050

Klager bliver først opmærksom på et tidspunkt, hvor der er opstået en udvikling af revner i ydermure, hvilket undrer klager, hvorefter klager undersøger det nærmere sammen med en håndværker. Derefter anmeldes skaden til ejerskifteforsikringen den 17. november 2021.

Nedbøjningen af tagkonstruktionen fremgår for en fagmand tydeligt af salgsmaterialet på i hvert fald et foto og fremgår derudover også tydeligt på den bygningssagkyndiges egne fotos. Efter klager er blevet bekendt med skaden, kan klager selv se skævheden af salgsmaterialets foto.

Ved skønsforretningen oplyste den bygningssagkyndige, at han havde talt med sælger om nedbøjningen, hvor sælger havde forklaret til ham, at håndværkerne havde begået fejl. Det er også modstridende til skønsmandens fejlagtige konklusion om, at skaden ikke var til stede ved overtagelsen.

Efter en dialog med Klagenævnet, hvor klager påpegede de fejl som skønsmanden havde begået, fik klager medhold i klagen over tilstandsrapporten:

Nævnets flertal finder på den baggrund, at den bygningssagkyndige har begået en ansvarspådragende fejl ved ikke at registrere nedbøjningen i tagrygningen på garagen og på tagrygningen på beboelsen mod garagen. Flertallet bemærker i den forbindelse, at det er en væsentlig oplysning for en forbruger, som med føje kan forvente, at sådanne forhold anføres i en tilstandsrapport, også hvis vurderingen havde været en grå skade, hvis der ikke var øvrige indikationer på skadesudvikling eller konstruktive konsekvenser af nedbøjningen i øvrigt på tidspunktet for den bygningssagkyndiges besigtigelse. Den bygningssagkyndige er derfor erstatningsansvarlig. Erstatningen fastsættes til klagers selvrisko på 5.000 kr. til ejerskifteforsikringen. Den bygningssagkyndiges bemærkninger kan ikke føre til et andet resultat.

"

Selskabet har i brev af 27/2 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Det fremgår af klagers høringsindlæg, at sagen har været indbragt for Disciplinær og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige.

Klager har dog alene fremlagt selve afgørelsen fra klagenævnet.

For at Domus Forsikring kan tage stilling til sagen på et oplyst grundlag, beder vi klager om at fremlægge alle skønserklæringer inkl. den oprindelige afgørelse fra nævnet, da vi kan se, at der er tale om en genoptagelsesafgørelse."

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

"Klager har lagt afgørelsen fra genoptagelsen hos Klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige i klagesagportalen.

Herefter beder klager om at Domus får svaret i klagesagen eller at Ankenævnet for Forsikring træffer afgørelse på det foreliggende grundlag om Domus ikke får svaret nu uden yderligere udsettelse."

Selskabet har i brev af 12/3 2024 til nævnet bl.a. anført:

"For at Domus Forsikring kan tage stilling til sagen på et oplyst grundlag, beder vi klager om at fremlægge alle skønserklæringer inkl. den oprindelige afgørelse fra nævnet, da vi kan se, at der er tale om en genoptagelsesafgørelse.

Klagers rådgiver har igen alene fremsendt afgørelsen i genoptagelsessagen.

Vi opfordrer igen klagers rådgiver til at fremsende alle sagens bilag fra sagen mod den byggesagkyndige. Såfremt klager ikke fremsender disse, anmoder vi ankenævnet om at afvise sagen."

Klagerens repræsentant har i brev af 15/3 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Tak for kommentaren fra Domus, som desværre bærer mere præg af et forsøg på trænering af klagesagen end at få taget stilling til klagen.

Klager har fremlagt skønserklæringen i klagesagen mod den bygningssagkyndige. Klagenævnet valgte at lade klagers dokumentation danne grundlag, idet skønserklæringen byggede på forkerte formodninger fra skønsmanden. Bemærk venligst at det af kendelsen i genoptagelsessagen fremgår, at skønsmanden er enig i klagers klage og dokumentationen fra klager.

Det er Klagenævnet og også skønsmandens opfattelse, at skaderne på tagene (beboelsesbygning er bygget sammen med udhusbygning med direkte adgang mellem de to bygninger) er en del af den samlede skade.

Nedbøjningen starter på beboelsetaget lige inden overgangen til udhustaget og ses derudover på udhustaget. Vægten fra tagkonstruktionen skubber på udhusbygningen og overfører derfor kræfterne fra tagkonstruktionen helt forkert til udhusbygningen, hvilket har givet revner og skævheder i ydervægge.

Både skønsmand og Klagenævn anerkender, at der er tale om en nedbøjning, som var til stede ved klagers overtagelse af ejendommen. Revnerne er opstået efter, men skyldes vægte fra tagkonstruktionen. At ydermuren er skubbet skæv, ses af fotos fra salgsopstillingen og klager har fremlagt fotos i klagesagen for begge Nævn:

Fire af nævnets medlemmer, ..., ..., ... og ... finder, at en visuelt konstaterbar nedbøjning i en tagryg er et forhold der som udgangspunkt bør anføres i en tilstandsrapport, da det er egnet til at vække usikkerhed i den almindelige forbrugers bedømmelse af bygningen.

Nævnets flertal finder på den baggrund, at den bygningssagkyndige har begået en ansvarspådragende fejl ved ikke at registrere nedbøjningen i tagrygningen på garagen og på tagrygningen på beboelsen mod garagen. Flertallet bemærker i den forbindelse, at det er en væsentlig oplysning for en forbruger, som med føje kan forvente, at sådanne forhold anføres i en tilstandsrapport, og så hvis vurderingen havde været en grå skade, hvis der

Klager må derfor fastholde, at den udbedringsløsning, som Domus har fremlagt, ikke er tilstrækkelig i sit omfang. Tagkonstruktionens skader skal indgå i udbedringsløsningen ud over, at følgeskaderne skal udbedres. Følgeskader er revner i murværk og at den ene ydermur er skubbet skæv af

de mange skubbende kræfter fra tagkonstruktionen, der nedbøjer. Der er også skævhed ved den mur, der er mellem/forbinder beboelse og udhus.

Det må være således, at Domus skal tage stilling til dækningen fra ejerskifteforsikringen, herunder klagers argumentation og dokumentation for, at erstatningen er for lavt sat samt den omstændighed, at klager har krav på at skaden udbedres med samme byggemåde samme sted, så klager ikke mister ½ meter af loftshøjden i bygningen, som [ingeniørfirma1] fejlagtigt har lagt til grund kun benyttes sporadisk af klager.

Af kendelsen fra Klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige fremgår, at klager fik medhold i sin klage – også over skønsmandens fejlagtige formodninger - og at skønsmanden accepterede klagers synspunkter samt at den bygningssagkyndige skal erstatte klagers selvrisko.

Klagenævnet har naturligvis haft både rapportmateriale fra [ingeniørfirma1] og fra [ingeniørfirma2] ved deres vurdering.

Således er sagen oplyst i tilstrækkeligt omfang i forhold til den bygningssagkyndige, idet klager ikke skal 'orkestrere' en regressag på vegne af Domus over for den bygningssagkyndige. Klager har fået dækket sit selvriskomæssige tab og udbedringsudgiften skal dækkes af ejerskifteforsikringen. Domus må selv foranledige en regres igangsat over for den bygningssagkyndige om Domus vil forsøge at få udgiften til erstatning refunderet hos den bygningssagkyndige gennem en sag ved domstolene.

I så fald Domus mener at have en regressag burde en sådan sag have været igangsat for længe siden og i hvert fald være igangsat senest på det tidspunkt, hvor Domus modtager underretning om kendelsen, der pålægger den bygningssagkyndige et erstatningsansvar. Sagen har efterhånden været i flere år. Domus opfordres til at dokumentere, at der er igangsat en regres over for den bygningssagkyndige.

Er der ikke allerede igangsat en regres over for den bygningssagkyndige, da må klager gå ud fra, at Domus ikke ønsker at gøre regres over for den bygningssagkyndige og at udbedring kan gå i gang, så snart Domus har reguleret sit dækningstilsagn.

Domus regreskrav er reelt klager underordnet og ikke mindst fordi Domus har haft rigelig tid til dette.

Det må ikke blive klagers problem, at Domus ikke får taget fat om dette over for den bygningssagkyndige langt tidligere, da Domus anerkendte at erstatte skaden, men ud fra et forkert udgangspunkt, hvad angår omfanget af udbedringen og ikke ud fra samme byggemåde på samme sted.

Klagenævnet henviser til at Ankenævnet for Forsikring må afgøre tvisten mellem ejerskifteforsikringen og klageren om omfanget af ejerskifteforsikringens dækning og der er der sådan set ikke noget overraskende i for klager, fordi forsikringstvister er Ankenævnets speciale og ikke Klagenævnets område.

Klager henstiller til, at Ankenævnet afgør uenigheden omkring ejerskifteforsikringens dækningsomfang. Klager har dokumenteret, hvad klager har fået erstattet af den bygningssagkyndige. Der

er således ikke nogen mulighed for, at klager kan berige sig gennem dobbelterstatning, hvilket er formålet med at oplyse om resultatet af klagen mod den bygnings sagkyndige.

Klager har et ønske om en fair og rimelig erstatning til brug for udbedring af hele skaden.

I forhold til problemstillingen med samme byggemåde på samme sted, gør klager opmærksom på, at dette spørgsmål i øjeblikket er indbragt for domstolene i de to nylige klagesager (99932 og 99550), hvor Ankenævnet har været af den opfattelse, at forsikringstageren efter omstændighederne må tåle udbedringsmetoder, der medfører en vis ændring af den oprindelige konstruktion.

Klager er ikke enig heri. Klager har købt en ejerskifteforsikring, hvoraf det fremgår, at i det omfang at det er muligt at erstatte udbedringer af skader med samme byggemåde på samme sted, så er det, hvad der erstattes. Det har klager naturligvis tillid til er korrekt, da forsikringsbetingelserne er en del af den skriftlige forsikringsaftale, som klager har indgået med Domus.

Forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen er lovregulerede og skal derfor overholde bekendtgørelsen om minimum dækningsomfang for ejerskifteforsikringer.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 7 fremgår det, at dækningsberettiget skade skal opgøres til det beløb, som det vil koste at reparere den skadede bygningsdel ved brug af samme byggemåde og på samme sted:

7. Erstatningsopgørelse

En erstatning i henhold til ejerskifteforsikringen skal som udgangspunkt beregnes som en nyværdierstatning, medmindre der er tale om en bygningsdel, der er omfattet af tabel 1 i forsikringsvilkårenes punkt 20.

Beregning af erstatning for bygningsdele og installationer sker efter afskrivningstabellerne i forsikringsvilkårenes punkt 20.

Består en bygningsdel af et byggemateriale, der *ikke* er indeholdt i tabel 1, forsikringsvilkårenes punkt 20, skal erstatningen for bygningsdelen beregnes som nyværdierstatning. Erstatningen opgøres til det beløb, som det vil koste at reparere eller genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemetode og på samme sted.

Domus har anerkendt skaden er dækningsberettiget, men udbedringsmetoden som Domus har opgjort skaden ud fra vil medføre at klagers bygning mister ½ meter af loftshøjden, hvilket ikke er i overensstemmelse med de forsikringsbetingelser, som den dækningsberettigede skade skal opgøres ud fra.

Samme byggemåde på samme sted vil derimod bevare den samme loftshøjde og det er muligt at udbedre og bevare samme loftshøjde. Det er lidt dyrere, men det er det som fremgår af forsikringsaftalen og derudover også fastsat i bekendtgørelsen og det henholder klager sig derfor til.

...

Klagers krav er:

- en udbedring af skaden, hvor loftshøjden bevares som den er og som bringer bygningen tilbage til den oprindelige stand
- maling udvendigt af facaden efter udbedringen af revnerne (ikke med i forsikringens indhentede tilbud)

- maling indvendigt af vægge berørt af udbedringsarbejderne (ikke med i forsikringens indhente-
de tilbud)
- etablering af byggeplads med mandskabsvogn, strøm, kloak etc. (ikke med i forsikringens ind-
hentede tilbud)
- opretning af den nedbøjede tagflade (i enden af beboelsesbygning og i overgangen til udhus-
bygning og på udhusbygningen – ikke med i fuldt omfang i forsikringens indhente-
de tilbud)
- opretning af skredne/skæve tegl (ikke med i forsikringens indhente-
de tilbud)
- opretning af ydervæg som er væsentligt ude af lod (ikke med i forsikringens indhente-
de tilbud)
- opretning af mur mellem beboelse og garage, som er væsentligt ude af lod (ikke med i forsikrin-
gens indhente-
de tilbud)
- refusion af udgiften til rapporten fra ingeniørfirmaet [ingeniørfirma2]
- refusion af udgiften til bistand fra [klagerens repræsentant] inden klagen til Ankenævnet

Klager skal venligst henstille til Ankenævnet om at afgøre sagen på det foreliggende grundlag om Domus Forsikring ikke nu anerkender at erstatte hele skadens udbedring ud fra samme byggemå-
de på samme sted eller Domus igen forsøger at træne klagesagens gang."

Selskabet har den 26/3 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vi har den 27. februar samt 12. marts 2024 meddelt følgende til ankenævnet:

For at Domus Forsikring kan tage stilling til sagen på et oplyst grundlag, beder vi klager om at fremlægge alle skønserklæringer inkl. den oprindelige afgørelse fra nævnet, da vi kan se, at der er tale om en genoptagelsesafgørelse.

Vi opfordrer igen klagers rådgiver til at fremsende alle sagens bilag fra sagen mod den byggesag-
kyndige.

Såfremt klager ikke fremsender disse, anmoder vi fortsat ankenævnet om at afvise sagen.

På vegne af Domus Forsikring A/S skal jeg hermed fremkomme med selskabets foreløbige be-
mærkninger til den indgivne klage og vi forbeholder os at komme med yderligere kommentarer,
når klagers rådgiver har fremsendt alle bilagene fra sagen mod den bygningssagkyndige.

Sagsfremstilling

Klager købte ejendommen beliggende på ..., opført i 1991 med overtagelsesdato den 14. august
2020. I forbindelse med handlen var der tegnet en 5-årig basis ejerskifteforsikring og policen og
vilkårene fremlægges som **bilag A**.

Tilstandsrapporten fra den 9. marts 2020 fremlægges som **bilag B**.

Klager anmeldte den 18. oktober 2021 følgende:

*Jeg har konstateret nyopståede revner i garagevæggen på den ene væg i siden og på midten. Det
ligner at taget trykker på muren. Revnerne starter oppe fra og ned ad.*

Den 21. oktober 2021 efterspurgte vi nærmere oplysninger og den 16. november 2021 fremsend-
te klager en besvarelse (**bilag C**) inkl. tre tilbud på udbedringen (**bilag D, E og F**).

Efterfølgende besigtigede [ingeniørfirma1] det anmeldte forhold den 27. december 2021. Rapporten fremlægges som **bilag G**.

På baggrund af konklusionerne i rapporten fandt vi, at der var behov for statiske beregninger af tagkonstruktionen.

[Ingeniørfirma1] udarbejdede en rapport den 9. maj 2022 (**bilag H**) samt rapport vedr. beregning af spær (**bilag I**). Rapporterne blev udført ved hjælp af destruktive undersøgelser dækket af Domus Forsikring.

På baggrund af resultatet af de nærmere undersøgelser, vendte vi den 30. juni 2022 tilbage med vores stillingtagen til dækning (**bilag J**).

Klager vendte herefter den 11. juli 2022 tilbage med sine kommentarer (**bilag K**).

[Ingeniørfirma1] blev i den forbindelse sat til at foretage et afhjælpningsprojekt. Rapporten forbundet hermed fremlægges som **bilag L**.

På baggrund af konklusionerne i rapporten sendte vi den 21. oktober 2022 vores endelige afgørelse indeholdende omfanget af dækningen (**bilag M**).

Klager vendte herefter den 23. oktober 2022 tilbage med en indsigelse over afgørelsen (**bilag N**) og endnu en klage den 1. november 2022 (**bilag O**).

Der blev herefter afholdt et møde på adressen, hvor en taksator samt en tømrer deltog. Klager fremsendte efterfølgende den 29. november 2022 endnu en indsigelse (**bilag P**).

Den 20. december 2022 fremsendte skadeafdelingen en fastholdelse af afgørelsen inkl. en erstatningsopgørelse (**bilag Q**), hvor der blev fremsendt et tilbud, som dannede grundlag for opgørelsen (**bilag R**).

Herefter vendte klager den 31. december 2022 tilbage med en indsigelse over erstatningsopgørelsen (**bilag S**), hvorefter vi den 3. januar 2023 fastholdt afgørelsen (**bilag T**).

Klagers forsikringsrådgiver fremsendte herefter den 18. marts 2023 en indsigelse over afgørelsen (**bilag U**) inkl. en besigtigelsesrapport fra klagers rådgiver fra den 14. marts 2023 (**bilag V**).

[Ingeniørfirma1] fremsendte den 16. maj 2023 deres kommentarer til rapporten fra klagers rådgiver (**bilag X**).

Domus Forsikrings kvalitets- og klageafdeling vendte herefter den 31. maj 2023 tilbage og fastholdt afgørelsen (**bilag Y**).

Domus opfattelse af sagen

[Ingeniørfirma1] har i forbindelse med besigtigelsen den 27. december 2021 konstateret følgende (bilag G):

Det bemærkes at facaden mod øst er 2-3 cm ude af lod (over en lodstok på 2m), med største forskydning midt for væggen hvor der også registreres revnedannelse i murværket.

Kelpartiet fra tilstødende bygning ses med fald i tagryggen, som vurderes at være forårsaget af forskydninger i den underliggende bærende konstruktion.

Det er vores vurdering af revnedannelserne i murværket mod øst, er forårsaget af udadrettet tryk fra tagkonstruktionen, med største reaktion midt for væggen. Tagkonstruktionen er opført med hanebåndsspær. Hvorvidt spærerne er underdimensioneret, herunder forkert træk-/trykfordeling eller der forekommer fagtekniske udfordringer i tagkonstruktionen kan ikke afgøres. Der er dog ikke indikationer på fugttekniske problemstillinger.

På baggrund af besigtigelser den 22. marts samt 22 april har [Ingeniørfirma1] nået frem til følgende konklusion (bilag H) på baggrund af konkrete statiske beregninger (bilag I):

Hvis ydervæggen skal kunne holde til ovenstående belastning, behøves afstivning som kan udføres ved fx tværvægge eller indspændte stålsøjler i hulmur. Der er ingen tværvægge i garagen, og der er ingen tegn på, at de to stålsøjler i hulmur i østfacade fungerer som indspændte søjler.

Forholdene kan evt. afhjælpes ved etablering af en spærfod i samme dimension som spærhoved. Alternativt kan hanebånd sænkes fx 700 800mm. Løsning af forholdene som foranstående kræver ny projektering og anvisning af afhjælpningsmetode.

I rapport fra den 16. september 2022 har [Ingeniørfirma1] nået frem til et endeligt afhjælpningsforslag vedr. spær/ydervæg på garagen (bilag L):

Konstruktionen foreslås afhjulpet ved montage af sænket hanebånd i dimension 45x120, spærtræ C24.

Placering af nyt hanebånd = 3,1 meter over gulv. Fastgørelse i hver side til eksisterende spærhoved med 13 stk. skruer, 5x80mm, pr. samling.

Langs facade mod øst bør det kontrolleres at facaderem er fastgjort ned i bagmur med mindst 2 stk. karmskruer, 7,5mm, pr. meter, samt at spær er fastgjort til facaderem med mindst et stk. vinkebeslag, ABR90, sømmet med 4+6 stk. 4,0x40mm kamsøm, pr. samling.

Efter etablering af spærfod/sænket hanebånd skal lofter genetableres. Alternativt skal der udføres nyt loft af plademateriale, tilsvarende eksisterende, under det nye hanebånd.

I vores afgørelse fra den 21. oktober 2022 har vi dækket følgende:

Dækningen omfatter derfor de i rapporten fra [Ingeniørfirma1] anbefalede tiltag. Herudover omfatter dækningen en partiel reparation af udvendigt murværk hvor dette ses med revner. Reparationen vurderes at omfatte udskiftning af enkelte mursten, muligvis ilægning af jern hvis dette vurderes nødvendigt samt efterfølgende partiel malerbehandling.

Basisdækningen

Følgende fremgår af vilkårenes pkt. 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.

I vores dækningstilsagn har vi bl.a. dækket etablering af spærfod/sænket hanebånd.

Dette medvirker til, at den samlede højde på garagen bliver ca. 50 cm lavere.

Som det fremgår af side 5 i rapporten fra [Ingeniørfirma1] fra den 16. september 2022 (bilag L), er der tale om en oversigt/skitse med et tværsnit af garagen, som sagen drejer sig om. Selve skitsen fremlægges som bilag Z sammen med et billede taget indefra i garagen (bilag Æ).

Som det fremgår af skitsen, vil loftshøjden på garagen indvendigt fortsat blive højere end selve portshøjden.

Således vil garagen kunne anvendes til præcis samme størrelse biler/lastbiler, som før udbedringen, som vi har meddelt dækning til.

Set i forhold til, at der alene er tale om en garage, som ikke er godkendt til beboelse, som i øvrigt af klager alene benyttes til opbevaring af almindelige indbogenstande, så finder vi ikke, at den omstændighed, at loftet bliver lidt lavere, udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 4B.

At loftshøjden reelt ikke har nogen funktion/værdi, dokumenteres af billede taget af [Ingeniørfirma1] fra besigtigelsen den 15. december 2021 (bilag Æ).

At der etableres en spærfod/sænket hanebånd, finder vi således hører ind under, hvad klager måtte tåle, når der alene er tale om en garage, som bibeholder sin funktion som garage/opbevaringsrum til indbogenstande efter udbedringen dækket af forsikringen.

At ydermuren er lidt ude af vage, finder vi af samme grund hører ind under en almindelige tålegrænse, når der alene er tale om en garage, som ikke er godkendt som beboelse.

Med hensyn til klagers rådgivers kommentarer vedr. ekstraudgifter, har vi indhentet fast pris på udbedringen. Såfremt der i forbindelse med udbedringen bliver tale om yderligere udgifter, er vi naturligvis indforstået med at vurdere dækning af disse på dette tidspunkt.

Endelig fremgår det også af klagers forsikringstekniske rådgiver, at [Ingeniørfirma1s] arbejdsbeskrivelse er behæftet med fejl. Vi skal bemærke, at vi ikke finder, at klagers rådgiver har løftet bevisbyrden for, at der er tale om fejl i de betragtninger og vurderinger, som [Ingeniørfirma1] har kommet med.

Klager har som forsikringstager bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade. Hertil fremgår det af forsikringsaftalelovens § 39, at 'Selskabet er, selv om andet er aftalt, ikke forpligtet til at udrede større erstatning end, hvad der kræves til den lidte skades dækning'.

I forhold til, at garagen fuldt ud bibeholder sin funktion efter udbedringen dækket af forsikringen, fastholder vi, at vi ikke kan tilbyde yderligere dækning, end vi allerede har meddelt dækning til.

Ankenævnet *for* Forsikring

20.

101050

Ankenævnspraksis

I kendelsen 96631 (**bilag X**) havde Klager anmeldt, at der i en ejendom fra 2004, var en limtræsbjælke, som bar en karnap, der var underdimensioneret og buede nedad med den følge, at taget også buede nedad og hvilede på vinduespartiet, der buede udad. Selskabet havde indhentet en rapport fra rådgivende ingeniør som konkluderede, at limtræsbjælken kunne forstærkes med pladestål, hvilket klager fandt værende utilstrækkeligt.

Nævnet fandt bl.a., at klageren ikke havde godtgjort, at den tilbudte erstatning var utilstrækkelig og gav selskabet medhold.

Det er vores opfattelse at kendelsen er sammenlignelig med denne sag, da vi ligesom i den afsluttede ankenævns sag via ekstern rådgiver har dokumenteret, hvilken udbedringsmetode, som er tilstrækkelig til at udbedre den anmeldte skade.

Vi fastholder vores afgørelse

Da Domus Forsikring jf. forsikringsaftalelovens § 39 ikke er forpligtet til at udrede større erstatning, end hvad der kræves til den lidte skades dækning og klager samtidigt, efter vores opfattelse, ikke har løftet bevisbyrden for, at den tilbudte erstatning er utilstrækkelig jf. vilkårenes pkt. 4B, fastholder vi, at vi ikke kan tilbyde yderligere dækning end, hvad vi allerede har meddelt dækning til.

Klagerens krav bør derfor afvises af de anførte grunde.

Som beskrevet i indledningen til dette høringssvar forbeholder vi os at komme med yderligere kommentarer, når klagers forsikringsrådgiver har fremsendt alle sagens bilag fra sagen mod den bygningssagkyndige."

Klagerens repræsentant har i brev af 11/4 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Det fremgår af kendelsen i genoptagelsessagen hos Klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, at skønsmanden er enig i klagers klage og dokumentationen fra klager. Dokumentationen fra klager er rapporten fra [ingeniørfirma2].

Klager må derfor i det hele henholde sig til, at ejerskifteforsikringen bør anerkende en udbedring som beskrevet af [ingeniørfirma2].

Ydermuren er op imod **5 cm** ude af vatter, så Domus bemærkning om, at det kun drejer sig om 3-4 cm er helt forkert.

Det fremgår af [ingeniørfirma2s] rapport:

Resultatet af nærværende besigtigelse kunne bekræfte de tidligere registrerede bygningssvigt som summarisk set er følgende punkter;

- Fri facadevæg i garagebygningen vendende mod øst er på midten ca. 50 mm. ude af lod og har revner i både bagmur og formur af teglsten, som angiveligt er sket i forbindelse med væggenes deformation.
- Taget over garagebygningen er trukket skæv, idet denne har flyttet sig sammen med bagmuren i facadevæggen, som understøtter den ene side af spærerne.
- Tagryggen og dermed kelkonstruktionen som bærer taget på den tilstødende mellembygning, er sunket ned med ca. 50 mm., grundet flytningen af spærerne i garagebygningen, som stikspærerne hviler af på.

En påstand om at klager skal kunne tåle, at Domus ikke dækker udgiften til, at ydermuren genoprettes som både [ingeniørfirma1s] rapport fra den 9. maj 2022 og rapporten fra [ingeniørfirma2] beskriver skal ske er heller ikke korrekt. Klager må derfor afvise, at Domus blot kan 'slippe afsted med' at vige uden om, at ydermuren genoprettes byggeteknisk korrekt og genvinder sin styrke uden deformiteten:

[Ingeniørfirma2s] konklusion ift. ydermuren

AFHJÆLPNING AF DE REGISTREREDE BYGNINGSSVIGT

På baggrund af de registrerede bygningsskader skal der foretages både opretning og reetablering af hhv. tagkonstruktion over garagebygning, facadevæg samt kelspærkonstruktion over mellembygning.

[Ingeniørfirma1s] konklusion ift. ydermuren

Den lodrette last føres af ydervæg direkte til fundament. Den vandrette last skal ligeledes føres til fundament for ydervæg, men det er usandsynligt, at en traditionel opmuret ydervæg kan klare denne belastning uden deformationer og/eller revnedannelser.

Hvis ikke der foretages afhjælpning af forholdene, vil deformation af ydervæggen i teorien forsætte indtil den bryder sammen.

Hvis ydervæggen skal kunne holde til ovenstående belastning, behøves afstivning som kan udføres ved fx tværvægge eller indspændte stålsøjler i hulmur. Der er ingen tværvægge i garagen, og der er ingen tegn på, at de to stålsøjler i hulmur i østfacade fungerer som indspændte søjler.

Begge ingeniørfirmaer, som har vurderet at ydermuren bør genoprettes, er enige om, at ydermuren bør genoprettes for at genvinde sin styrke, så den kan klare belastningen fra bygningens tagkonstruktion uden at blive skadet.

Det fremgår af [ingeniørfirma1s] rapport fra den 5. maj 2022, at:

Der regnes i lav sikkerhedsklasse, da garagen er med moderat spændvidde, og det kan forventes, at der kun lejlighedsvis kommer personer i bygningen.

Det er forkerte forudsætninger fra [ingeniørfirma1] udelukkende for at løse skadens udbedring billigt muligt for samarbejdspartneren Domus og ikke for at give klager den erstatning, som han reelt har krav på.

Der er ikke tale om en bygning, der var garage ved klagers overtagelse fra sælger (uanset flere omtaler den som garage).

...

Forudsætningerne fra [ingeniørfirma1] er derfor dokumenteret forkerte og sikkerhedsklassen sat for lavt og således er den tilbudte udbedringsløsning primært forkert af den grund.

...

Klager har ikke påstået garagen er godkendt til beboelse. Det er en udhusbygning som ikke er godkendt til beboelse, altså overnatning, men naturligvis kan benyttes som hobby-/legerum etc af familien. Der er ingen begrænsning herom tilknyttet i byggetilladelsen.

Klager har blot påstået, at de forudsætninger [ingeniørfirma1] har lagt til grund ikke er korrekte.

Derudover har klager påstået, at klager har krav på samme byggemåde på samme sted, når det er muligt at udbedre med samme byggemåde på samme sted. Og det er muligt at udbedre med samme byggemåde på samme sted i den konkrete tilfælde.

Det fremgår ikke af Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer, forsikringsbetingelserne eller policen, at udhusbygningen er underlagt andre erstatningsbestemmelser end hovedbygningen.

Selv hvis det kunne lægges til grund, at der var tale om en bygning, som kun blev anvendt til garage, så fremgår det ingen steder, at klager og hans familie *'kun lejlighedsvis kommer i bygningen'*. Klager har ret til at han og familien opholder sig lige så meget de kan og har lyst til hver eneste dag i udhusbygningen, uanset hvad udhusbygningen i øvrigt anvendes til.

Det er derfor ikke et validt argument, at klager – fordi det er et udhus sammenbygget med hovedhuset/beboelsen med direkte adgang til udhuset - ikke kan på udbedret med samme byggemåde på samme sted, som det fremgår af Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer, som er det grundlag et forsikringsselskabs forsikringsbetingelser skal udgå fra med en dækning, som ikke må være ringere/mindre end, hvad fremgår af bekendtgørelsen.

Hvis Nævnet ikke tilpligter Domus til at erstatte en udbedring af skaden med samme byggemåde på samme sted, så vil klager have opnået en ringere/ dårligere dækning/erstatning fra ejerskifteforsikringen i forbindelse med et forbrugergodkendt klagenævns behandling af klagesagen end klager i egenskab af forbruger har krav på i henhold til Justitsministeriets Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer.

Domus påstår at have indhentet en fast pris, men så længe der er taget forbehold i tilbuddet, så er prisen ikke mere fast end som så.

...

I stedet henviser klager til tilbud fra klager over en byggeteknisk korrekt udbedring, hvor loftshøjden fortsat efter udbedringen vil være, som den er i dag."

Selskabet har i brev af 29/5 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Klager har en pligt til at bidrage til en korrekt oplysning af sagen, og når klager værger sig ved at fremlægge relevante dokumenter, gøres det gældende at det må komme klager bevismæssigt til skade.

Det er herunder uforståeligt at klager, der er bistået af rådgiver, ikke ønsker at forholde Ankenævnet og Domus Forsikring A/S de bilag, der er efterspurgt i indlægget af 26. marts 2024.

Ankenævnet for Forsikring

24.

101050

Idet klager ikke ønsker at bidrage til en oplysning af sagen kan Domus Forsikring A/S henholde sig til det indlægget af 26. marts 2024 anførte."

Klagerens repræsentant har i brev af 9/6 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Klager har fremlagt 'alle' skønserklæringer og der er kun én skønserklæring hos Klagenævnet. Klager har fremlagt skønserklæringen i klagesagen. Domus kan i Klagenævnets database for kendelser og skønserklæringer faktatjekke, at der kun er en skønserklæring i klagesagen mod den bygningsagkyndige.

I forbindelse med klagen kom Klagenævnets afgørelsen den 7. december 2023. Klager har sendt afgørelsesbrevet fra den 19. december 2023 til ankenævnsklagesagen, så det kan indgå i Nævnets behandling.

Klager fandt anledning til at bede om genoptagelse, hvilket Klagenævnet var enig med klager i var nødvendig for en revurdering fra Klagenævnet og genoptog derfor sagen.

I forbindelse med genoptagelsessagen blev der *ikke* afholdt syn og skøn eller afgivet endnu en skønserklæring. Klager har sendt afgørelsesbrevet fra den 8. januar 2024 til ankenævnsklagesagen, så det kan indgå i Nævnets behandling.

Det fremgår af kendelsen i genoptagelsessagen hos Klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige, at skønsmanden er enig i klagers klage og dokumentationen fra klager. Dokumentationen fra klager er rapporten fra [ingeniørfirma2].

Klager må derfor fortsat i det hele henholde sig til, at ejerskifteforsikringen bør anerkende en udbedring som beskrevet af [ingeniørfirma2].

...

Klager mener *ikke*, at klager i henhold til Bekendtgørelsen og forsikringsbetingelserne skal tåle at loftshøjden sænkes med omkring ½ meter og at ydervæggen *ikke* genoprettes for at Domus kan slippe erstatningsmæssigt billigere. Det vil *ikke* være en erstatning fastsat ud fra reglen i Justitsministeriets Bekendtgørelse."

Selskabet har i brev af 28/6 2024 til nævnet bl.a. anført:

"I anledning af klagers supplerende indlæg fra 9. juni 2024 bemærkes, at Domus Forsikring i indlægget af 26. marts 2024 har anført at den samlede højde på garagen bliver ca. 50 cm lavere.

Domus Forsikring bestrider ikke, at selve loftshøjden indvendigt i garagen også sænkes, og henviser i den forbindelse til den udførlige redegørelse med bilag, som er i indlægget af 26. marts 2024, der efter den mindre sænkning af loftshøjden, efter Domus Forsikrings opfattelse reelt ikke har nogen betydning."

Klagerens repræsentant er i brev af 29/5 2024 kommet med yderligere bemærkninger til nævnet.

Ankenævnet for Forsikring

25.

101050

Selskabet har i brev af 12/8 2024 til nævnet bl.a. anført:

"I anledning af klagers supplerende indlæg af 10. juli 2024 bemærkes, at det for spørgsmålet om, hvilken dækning klagerne er berettiget til under den indtegnede ejerskifteforsikring, er uden betydning, hvorledes klagerne konkret anvender garagen.

Dette finder indklagede anledning til at pointere, i anledning af at klager i dets supplerende indlæg af 10. juli 2024 begynder at omtale, at klager anvender garagen som opholdsrum for diverse aktiviteter for familien.

Der er tale om en garage som i sagens natur ikke er godkendt og lovlig indrettet som bolig, der er med andre ord tale om en sekundær bygningsdel, hvorfor garagen skal vurderes som sådan i forhold til den af sagen omhandlede problemstilling."

Klagerens repræsentant har i brev af 19/8 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Dette er ikke afgørende om rummet er eller ikke er beboelse, men om det er en forsikret bygning – og det er en forsikret bygning, som er indtegnet med de forsikringsbetingelser og under den bekendtgørelse samt ikke mindst ankenævnspraksis i henhold til kendelse 74.969, som klager har henvist til tidligere.

Klagers bemærkning om rummets anvendelse skal ses i lyset af de fejlagtige forudsætninger om rummets anvendelse, som [ingeniørfirma1] lagde til grund ved deres beregning."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Det fremgår af tilbud fra malerfirma af 3/11 2021 indhentet af klageren:

"Malerbehandling af garage,

Ankenævnet for Forsikring

26.

101050

Emne: Nyt gips loft.
Behandling:

- Ilægning af armeringsbånd.
- 2 gange spartling af samlinger.
- Slibe
- Grunder.
- 2 gange maling.

Emne: Malerbehandling af ny ydervæg, ude og inde.
Behandling:

- Grunder
- 2 gang maling.

Varebetegnelse	Stk. pris	Antal	Beløb
Pris.	18.972,00	1,00	18.972,00

(Momsfrit beløb: 0,00 - Momspligtigt beløb: 18.972,00)	Subtotal:	18.972,00
	25,00% moms:	4.743,00
	Total DKK:	23.715,00

”

Ankenævnet for Forsikring

27.

101050

Det fremgår af tilbud fra murerfirma af 10/11 2021 indhentet af klageren:

"Hermed fremsendes overslagspris på murerarb. i forb. med ny langside mod øst i eksis. garage, ca. 10 lbm.

I arbejdet er regnet med følgende ydelser:

Mont. og afmont. af nødvendige stilladser.

Nedbrydning af eksis. langside, både udv. og indv. murværk.

Bortkørsel af murbrokker incl. miljøafgift.

Udlægning af plader på græsplæne til aflægning af brokker, som vognmand fjerner med kran.

Udlægning af murpap på eksis. sokkel.

Opmuring af facademur med mursten (gul glat cellesten) og bakkemørtel svarende så godt som muligt til eksis. murværk, fuger trykkes under opmuring, svarende så godt som muligt til eksis. fuger.

Opmuring af bagmur med bagmursten, som efter efterfølgende grovpudses med bakkemørtel.

Der mont. rustfri murbindere og hulmursisolering under opmuring.

Mindre sokkelpudsrep. afslutningsvist.

Forbehold:

Eksis. tagkonstr. skal være fjernet inden opstart.

Forbehold for ukendt tidsplan.

Der skal være adgang til spise rum og wc.

For øvrige forhold er AB 18 gældende.

Overslagspris ex cl. Moms

120.000 kr."

Det fremgår af tilbud fra tømrerfirma af 11/11 2021 indhentet af klageren:

"Skade.

Efter besigtigelse af garagebygning kan det konstateres at spær konstruktionen er udført som et 25 graders A-spær med højt liggende hanebånd, dvs. inden spærfod, og med tung taglast (beton-tagsten) har det bevirket at spærene synker sammen og har trykket murværket ud, idet spærene er sunket sammen, har det ligeledes bevirket at kelpartiet på tilstødende bygning er sunket med ned.

Konklusion

Det kan hermed konstatere at der er udført en utilstrækkelig tagkonstruktion som har til fare for sammenstyrtning.

For udbedring, skal eksisterende tagkonstruktion samt facademur nedbrydes, og erstattes med ny opført facademur, samt ny tagkonstruktion.

Arbejde:

Levering, transport samt opsætning af stillads om bygningen

Bygningens indhold, herunder skabe, hylder, samt diverse løse effekter fjernes og opbevares i le-jet 10 fods lukket container som aflåses.

Eksisterende tagkonstruktion nedbrydes fuldstændig, herunder tagsten, lægter, tagrender, lofter, isolering, samt tagspær.

Affaldssortering, herunder containere, for dette.

Ankenævnet for Forsikring

28.

101050

Levering samt opsætning af nye sakse spær, ca. 25/15 grader, nøjagtig kip højde fra tagfodsrem, måles fra tilstødende bygning, for opnåelse af ens kiphøjde.

Valme tildannes på stedet og sammen bygges med sakse spær.

Der etableres vindtrækbånd.

Nedsunket kelparti på tilstødende bygning afmonteres for tagsten, skotrender og lægter, og rettes op til ensartet ret tagflade og fastholdes, samt genmontage af lægter og tagsten/rygninger.

Etablering af ny skotrende mellem bygninger, med nyt skotrende zink.

Montering af tagfods brædder for rende jern og fodblik.

Udlægning af Rockwool A-Batts, i taget, gennem snit vil være ca. 300mm, idet der ved et sakse-spær kan være mindre ved tagfoden og mere i kippen, lagt på 2mm tråd.

Udlægning af undertag, model Divoroll Top, fastholdt med 25x50mm Trykimp. klemplister.

Nye rendejern for tagrende nedfræses i fod brædder, og der monteres fodblik i zink, hvor undertag limes til.

Etablering samt lodning af nye zinktagrender nr. 11, tilpasset overgang til eksisterende mellembygning, samt pålodning af tudstykker ved eksisterende nedløb.

Montage af T1 taglægter for tagsten.

Montage af udluftnings ventiler i undertag.

Montage af undertagsstrammere.

Montage af rygningbrædder på valme samt rygning.

Montage af fugleklodser ved tagfod, rød.

Udlægning af nye B&C beton tagsten, koralrød, fastholdt efter fabrikantens forskrifter.

Montage af grat og rygning bånd model figaroll, rød.

Tagsten ved skotrender ligges i kit.

Montering af rygninger, med grat -start -sten samt valm klokker, fastholdt mekanisk, med rygningbeslag.

Indvendig i bygningen opsættes dampspærre, tapet, samt opsætning af forskalling for loftbeklædning.

Som loftbeklædning opsættes 13mm danogibs til spartling og maling.

Nedtagning af stillads, samt transport.

Eksisterende hylder, skabe samt løse effekter tages retur fra opbevarings container, hylder genmonteres må væg.

Affald fjernes

Tilbudspris for ovennævnte incl. Stillads, containere, materialer samt arbejds løn	192.000,00 Kr.
Moms 25%	48.000,00 Kr.
Total.....	<u>240.000,00 Kr.</u>

NB!

Der er i tilbuddet ikke indregnet murerarbejde vedr. ny facade mur.

Der er i tilbuddet ikke indregnet malerarbejde.

Der er i tilbuddet ikke indregnet el arbejde.

Der tages forbehold for evt. nye prisstigninger på træ generelt."

Det fremgår af taksatorrapport af 27/12 2021:

"3. Anmeldelse + foto af forholdet med beskrivelse

Anmeldelse ... 79:

Anmeldelsen omhandler garagens facade mod øst, hvori der konstateres revnedannelse og murværket konstateres værende ude af lod.

Hvilken bygningsdel samt alder:

Garagen og den pågældende ydervæg er opført i 1991.

[Fotografier]

4. Årsag til skade

Det bemærkes at facaden mod øst er 2-3 cm ude af lod (over en lodstok på 2m), med største forskydning midt for væggen hvor der også registreres revnedannelse i murværket.

Kelpartiet fra tilstødende bygning ses med fald i tagryggen, som vurderes at være forårsaget af forskydninger i den underliggende bærende konstruktion.

Det er vores vurdering af revnedannelserne i murværket mod øst, er forårsaget af udadrettet tryk fra tagkonstruktionen, med største reaktion midt for væggen. Tagkonstruktionen er opført med hanebåndsspær. Hvorvidt spærerne er underdimensioneret, herunder forkert træk-/trykfordeling eller der forekommer fagtekniske udfordringer i tagkonstruktionen kan ikke afgøres. Der er dog ikke indikationer på fugttekniske problemstillinger.

5. Beskrivelse af skadesomfang

Hele facaden mod øst (ca. 10lbm.) krænger ud og der må forventes at være risiko for yderligere skadesudvikling.

Tagkonstruktionen herunder kelpartiet er med visuel sætning, og der må forventes at være risiko for yderligere skadesudvikling. Tagkonstruktionen over garagen vurderes således berørt i sin helhed.

6. Beskrivelse af skadeudgift

Der er af FT's håndværkere udarbejdet et tilbud for udskiftning af tagkonstruktionen, udskiftning af murværket på langsiden mod øst samt afsluttende malerarbejde. Vi anbefaler at en statiker vurderer hvorvidt projektbeskrivelsen er retvisende. Desuden anbefaler vi at der indhentes minimum tre tilbud.

Tilbuddet er samlet set kr. 380.000 inkl. moms.

7. Afgørelse (førstehåndsvurdering)

Forholdet er ikke nævnt i TR

8. Vurdering af regres (førstehåndsvurdering)

Hvorvidt forholdet har været synlig på ifm. udarbejdelsen af TR, kan ikke afgøres."

Ankenævnet for Forsikring

30.

101050

Det fremgår af rapport af ingeniørfirma1 af 5/5 2022 indhentet af selskabet:

"Beregning af spær

Der udføres beregning af eksisterende spær på garage, for at kontrollere om der er tilstrækkelig styrke i de udførte spær. Østfacade på garage har betydelig udbøjning i toppen, hvorfor der er mistanke om underdimensionering af spær.

Garagen er 4,0m høj (til kip), 5,6m bred og 10,0m lang. Der henvises til tegninger 'Stueplan' og 'Snit i garage'.

Sikkerhed og last fastsættes efter normer gældende i 1991:

- Sikkerhedsbestemmelser for konstruktioner, 1. udgave juni 1982, DS409
- Last på konstruktioner, 3. udgave juni 1982, DS410

Opstilling af laster

Der tages udgangspunkt i snittegning hvor taghældning, spærafstand, belastning mv. er angivet. Se udklip herunder.

...

Egenlast:

	Bunden	Fri	Ugunstige	Gunstige
Tag - Tung tagdækning	[kN/m ²]	[kN/m ²]	g _{k,sup} [kN/m ²]	g _{k,inf} [kN/m ²]
Tung tagdækning m. betontagsten		0,55	0,55	0,00
Spær 45x195 pr. m.		0,04	0,04	0,00
100mm mineraluld		0,05	0,05	0,00
Forskalling og 2 x 13mm gips		0,25	0,25	0,00
SUM	0,00	0,89	0,89	0,00

Der regnes med en enkeltkraft på spærhoved på 1kN. Lasten regnes som egenlast og fri last.

Vindlast:

Terrænklassen sættes til 0,01 svarende til 'Glat terræn', fx vandarealer, da Storebælt findes ca. 200m mod nord hhv. ca. 100m mod øst. Bygningens højde er 4,0m.

Vindlast bestemmes af figur 16.1.2 graf i norm til $q = 0,71 \text{ kN/m}^2$.

Lastreduktionsfaktor, $y = 0,5$

Formfaktor Vind på facade: $c = 0,5$ (sug på tag) Vind på gavl: $c = 1,0$ (sug på tag)

Af ovenstående ses at størst vindlast på taget er vind på gavl (på langs af garagen), hvorfor det er eneste last der medtages i beregning.

Snelast:

Værdi af snelast, $s = \mu \cdot s_0$ hvor $\mu_1 = 0,65$ og $\mu_2 = 1,0$ $s_0 = 1,0 \text{ kN/m}^2$

Sne på tagflade 1 $\Rightarrow s_1 = 0,65 \text{ kN/m}^2$ Sne på tagflade 2 $\Rightarrow s_2 = 1,0 \text{ kN/m}^2$

Lastreduktionsfaktor, $y = 0,5$

Spærberegning

Spær er præfabrikerede med spærhoved i dimension 45x195 (målt på pladsen). Hanebånd antages at have samme dimension. Samlinger er udført på fabrik og kontrolleres ikke. Styrkeklasse sættes til C18 (ikke bekræftet).

Der regnes i lav sikkerhedsklasse, da garagen er med moderat spændvidde, og det kan forventes, at der kun lejlighedsvis kommer personer i bygningen.

Statisk system for spær ser ud som vist herunder. Spær er understøttet på ydervæg hhv. indv. væg (knode 1 hhv. 5), hvor spær er fastholdt i lodret og vandret retning. I beregning ses der bort fra sammenbygning af tagkonstruktion med den øvrige bygning.

[Figur]

Spær beregnes i lastkombination 1 og 2.1 jf. understående tabel.

...

Udklip fra Sikkerhedsbestemmelser for konstruktioner, 1. udgave juni 1982, DS409.

Beregning af spær er udført i Strusoft Dimension 2022 – Plan ramme. Der beregnes forskellige kombinationer med sne hhv. vind som dominerende variabel last. Beregningsudskrift er vist i bilag.

Konklusion

Som det fremgår af beregningerne, har spær tilstrækkelig styrke til at bære de angivne laster. Spær er højst udnyttet 46% (søjlevirkning i brudlasttilfælde med ophæng og snelast). Det kan således konstateres, at spær ikke er underdimensioneret med de opstillede forudsætninger.

Som tidligere nævnt er spær fastholdt lodret og vandret på ydervægge (knode 1 hhv. knode 5). Idet der er regnet med spær pr. m., findes ved fastholdelser følgende reaktioner (belastninger) på ydervægge:

Lodret last = 6,43kN/m

Vandret last = 8,81kN

Den lodrette last føres af ydervæg direkte til fundament. Den vandrette last skal ligeledes føres til fundament af ydervæg, men det er usandsynligt, at en traditionel opmuret ydervæg kan klare denne belastning uden deformationer og/eller revnedannelser.

Hvis ikke der foretages afhjælpning af forholdene, vil deformation af ydervæggen i teorien forsatte indtil den bryder sammen.

Hvis ydervæg skal kunne holde til ovenstående belastning, behøves afstivning som kan udføres ved fx tværvægge eller indspændte stålsøjler i hulmur. Der er ingen tværvægge i garagen, og der er ingen tegn på, at de to stålsøjler i hulmur i østfacade fungerer som indspændte søjler.

Forholdene kan evt. afhjælpes ved etablering af en spærfod i samme dimension som spærhoved. Alternativt kan hanebånd sænkes fx 700 – 800mm. Løsning af forholdene som foranstående kræver ny projektering og anvisning af afhjælpningsmetode.

...

Konstruktionsingeniør."

Det fremgår af besigtigelsesrapport af 9/5 2022 af ingeniørfirma1 indhentet af selskabet:

"Baggrund

Besigtigelsen af facade og tagkonstruktion på garagen beliggende ... er udført af [ingeniørfirma1] den 22.03.2022 samt 12.04.2022 ved Bygningskonstruktør

Besigtigelsen har til formål at vurdere konstruktionens opbygning, og finde årsag til at murværket skubbes ud.

Undersøgelsen sker på baggrund af tilstedeværende tegningsmateriale, samt udført destruktivt indgreb i tagkonstruktionen, for at kontrollere dimensionen på spærene, samt udførte statiske beregninger ud fra disse registreringer.

Konstruktionens art og anvendelse

Bygningen benyttes som garage, og er udført med præfabrikerede hanebåndsspær.

Hanebåndsspæret er udført med spærhoved 45x195 mm.

Loftsbeklædning består af 2 lag gipspladebeklædning på spredt forskalling.

Tagbelægning er betonsten, som oplyses værende understrøget.

Facaden er bestående af hulmur med for- og bagvæg af teglsten. Facaden ses vandskuret og malerbehandlet.

Facaden er ligeledes udført med gesimskant.

I Facaden er monteret søjler i stål, som vurderes værende vindsøjler.

Registreringer

I forbindelse med besigtigelsen blev facaden registreret værende ude af lod. Målt på en 2 meter retholt, hælder facaden 35-40 mm. ud i toppen.

Ligeledes kunne der ved sammenbygning af garage og mellembygning ses en nedbøjning i rygningsslinjen.

Indvendigt i garagen kunne der ikke konstateres nedbøjninger.

I forbindelse med udførelse af destruktivt indgreb i garagens loft, kunne det konstateres at spær er udført som præfabrikerede hanebåndsspær, hvor spærhovedet er udført af 45x195 mm spærtræ.

Hanebåndet kunne ikke opmåles ved besigtigelsen.

Underkant hanebånd er placeret ca. 1000 mm. over tagfoden, og en samlet spærhøjde til kip på ca. 1400 mm.

Konklusion

Som det fremgår af beregningerne, har spærkonstruktionen tilstrækkelig styrke til at bære de angivne laster. Spær er højest udnyttet 46% (søjlevirkning i brudlasttilfælde med ophæng og snelast). Det kan således konstateres, at spær ikke er underdimensioneret med de opstillede forudsætninger.

Som tidligere nævnt er spær fastholdt lodret og vandret på ydervægge (knude 1 hhv. knude 5). Idet der er regnet med spærfag pr. m., findes ved fastholdelser følgende reaktioner (belastninger) på ydervægge:

Lodret last = 6,43kN/m Vandret last = 8,81kN

Den lodrette last føres af ydervæg direkte til fundament. Den vandrette last skal ligeledes føres til fundament for ydervæg, men det er usandsynligt, at en traditionel opmuret ydervæg kan klare denne belastning uden deformationer og/eller revnedannelser.

Hvis ikke der foretages afhjælpning af forholdene, vil deformation af ydervæggen i teorien forsætte indtil den bryder sammen.

Hvis ydervæggen skal kunne holde til ovenstående belastning, behøves afstivning som kan udføres ved fx tværvægge eller indspændte stålsøjler i hulmur. Der er ingen tværvægge i garagen, og der er ingen tegn på, at de to stålsøjler i hulmur i østfacade fungerer som indspændte søjler. Forholdene kan evt. afhjælpes ved etablering af en spærfod i samme dimension som spærhoved. Alternativt kan hanebånd sænkes fx 700 800mm. Løsning af forholdene som foranstående kræver ny projektering og anvisning af afhjælpningsmetode.
Se desuden Spærberegning."

Det fremgår af rapport af ingeniørfirma1 af 16/9 2022 indhentet af selskabet:

"Afhjælpning af spær/ydervæg

Nærværende notat gælder spær og ydervæg på garage. Der henvises til tidligere udarbejdet notat '... - beregning af spær', hvor eksisterende spær er eftervist.

Det er tidligere konstateret at ydervæg mod øst står ude af lod. Nuværende spærkonstruktion påvirker top af ydervæg for hver meter med vandret last 8,81kN (spær og last er tidligere beregnet).

Der angives løsning til afhjælpning mod yderligere deformation af top af ydervæg mod øst, idet der sikres yderligere stivhed af spærkonstruktionen. Samtidig sikres ydervæggens samling/fastholdelse til spær.

Bagerst i dette notat er vist skitse der beskriver hvordan forholdene afhjælpes.

Garagen er 4,0m høj (til kip), 5,6m bred og 10,0m lang. Der henvises til tegninger 'stueplan' og 'snit i garage'. Højde på facade af garagen er 2,75m.

Opstilling af laster

Laster er som angivet i notat '... beregning af spær'. Heri er angivet Egenlast på spær, Snelast på spær, samt Vindlast på spær.

Sikkerhed og last fastsættes efter gældende normer pr. dags dato.

Vindlast på facade:

Vindlast er tidligere bestemt til $q = 0,71 \text{ kN/m}^2$, og vindlast på tag (spær) som tidligere beregnet.

Vindlast på facade, 2,75m høj, beregnes med retningsfaktor $c = 0,8$ for vind fra øst.

Faktor for luv vind er 0,7 og faktor for indv. undertryk er 0,3.

Reaktion fra vindlast i top af facade:

$$R_{\text{top,k}} = 0,8 * 0,71 \text{ kN/m}^2 * (0,3 + 0,7) * 2,75 \text{ m} * \frac{1}{2} = 0,78 \text{ kN/m}$$

$$R_{\text{top,d}} = 0,78 \text{ m} * 1,5 = 1,17 \text{ kN/m}$$

Spærberegning

Spær er eftervist i tidligere notat. Det er tidligere fastlagt at facadeydervæg ikke kan optage det vandrette tryk (reaktion) fra spær.

Spærkonstruktionen ændres ved etablering af spærfod/sænket hanebånd, således det vandrette tryk på overside af facade ikke opstår. Med spærfod/sænket hanebånd vil spær virke stabilt uden vandret fastholdelse i bund (ved facade).

Statisk system for spær ser ud som vist herunder. Spær er understøttet lodret og vandret i knude 1, og ved tilføjelsen af spærfod/sænket hanebånd kun lodret i knude 7.

[Figur]

Beregning af spær er udført i Strusoft Dimension 2022 Plan ramme. Beregningsudskrift er vist i bilag.

Spærfod/sænket hanebånd udføres med spærtræ af mindst dimension 45x120, C24. Fastgøres til spærhoved i hver side med skruer 5x80mm.

Antal skruer findes ved beregning ud fra det største træk i spærfod/sænket hanebånd. Størst træk er fundet i beregning af spær til 8,99kN. Lasten overføres ved forskydning i skruer.

Regningsmæssig tværbæreevne for én skrue 5x80mm, idet nyttelast er dim.givende og $k_d = 0,593$:

$$F_{v,d} = k_d * k_r * F_{v,k}$$

$$F_{v,d} = 0,593 * 1,00 * 1,191\text{kN} = 0,71\text{kN pr. skrue}$$

$$\text{Antal skruer pr. samling} = 8,99\text{kN} / 0,71\text{kN} = 13 \text{ skruer}$$

Loft af plademateriale sikrer stiv loftskive som fører vandret last til stabiliserende konstruktioner. Stabiliserende konstruktioner på tværs af garage er dels vægge i gavle og dels sammenbygningen med tagkonstruktionen på det øvrige hus.

Facade

Facaden kan nu fastholdes i top, ved den forstærkede spærkonstruktion. Det bør sikres at samling mellem spær og facaderem er udført med min. 1 stk. vinkelbeslag ABR90 pr samling, 4+6 kamsøm, samt at facaderem er fastgjort ned i top af bagmur m. mindst 2 stk. karmskruer pr. m.

Konklusion

Konstruktionen foreslås afhjulpet ved montage af sænket hanebånd i dimension 45x120, spærtræ C24. Placering af nyt hanebånd = 3,1 meter over gulv. Fastgørelse i hver side til eksisterende spærhoved med 13 stk. skruer, 5x80mm, pr. samling.

Langs facade mod øst bør det kontrolleres at facaderem er fastgjort ned i bagmur med mindst 2 stk. karmskruer, 7,5mm, pr. meter, samt at spær er fastgjort til facaderem med mindst et stk. vinkelbeslag, ABR90, sømmet med 4+6 stk. 4,0x40mm kamsøm, pr. samling.

Efter etablering af spærfod/sænket hanebånd skal lofter genetableres. Alternativt skal der udføres nyt loft af plademateriale, tilsvarende eksisterende, under det nye hanebånd.

...

Konstruktionsingeniør.

..."

Det fremgår af en fremlagt snittegning, at loftshøjden i garagen fremover vil være 3,1 meter med selskabets tilbud.

Det fremgår af selskabets afgørelse af 21/10 2022:

"Vi har modtaget vedhæftede rapport fra [ingeniørfirma1] vedr. stabilisering af garagens tagkonstruktion.

I rapporten konkluderes det at konstruktionen kan stabiliseres ved montering af sænket hanebånd.

Dette vil medvirke at yderligere skadesudvikling i udvendigt murværk samt tagkonstruktionen forhindres.

Der er i den aktuelle sag tale om en fra beboelsen, adskilt sekundær bygning som ikke er godkendt til beboelse og som sædvanligvis alene benyttes til parkering af biler, opbevaring mm. Det konstaterede skadesbillede på murværket vurderes, bortset fra de mindre revner, alene at være af kosmetisk karakter.

Når årsagen til påvirkningen af murværket bliver udbedret, vil der derfor ikke ske yderligere skader på dette.

Forholdet vurderes ikke at påvirke bygningens brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelse.

Det forhold at murværket ses at være ude af lod, er derfor ikke et forhold omfattet af ejerskifteforsikringen, i det det ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ligeledes vurderes forholdene omkring skævheder på tagkonstruktionen alene at være af mindre kosmetisk karakter.

Der er ikke konstateret tegn på utætheder eller lignende hverken omkring tagbelægningen eller ved rygningen.

At der ses mindre skævheder på tagkonstruktionen, muligvis som følge af dennes opbygning, er ikke en dækningsberettiget skade på ejerskifteforsikringen.

Forholdet vurderes ikke at påvirke bygningens brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelse.

Udgifter til opretning af tagkonstruktionen er ikke derfor ligeledes ikke omfattet af dækningen på ejerskifteforsikring.

Dækningen omfatter derfor de i rapporten fra [ingeniørfirma1] anbefalede tiltag.

Herudover omfatter dækningen en partiel reparation af udvendigt murværk hvor dette ses med revner.

Reparationen vurderes at omfatte udskiftning af enkelte mursten, muligvis ilægning af jern hvis dette vurderes nødvendigt samt efterfølgende partiel malerbehandling.

For at kunne opgøre erstatningens størrelse, har vi bedt vores taksator ... sammen med en håndværker, om i fællesskab at besigtige ejendommen med henblik på at afgive tilbud på ovenstående udbedring.

...

Ankenævnet for Forsikring

36.

101050

Ved erstatningsopgørelse vil jeres selvrisko på 5.000 kr. fratrækkes erstatningen."

Det fremgår af tilbud af tømrerfirma1 af 29/11 2022 indhentet af selskabet, som selskabet har fastsat erstatningen ud fra:

"Arbejdet omfatter:

skade ... udbedringsmetode 1 ...

- Udbedringsmetode iht. OBH rapport.
- Stillads transport op og nedtagning.
- Demont af nedvendig el for genmont
- Demont af gips på 2 skråvægge samt bortskaffelse.
- demont af dampspærre
- Lev og mont af nye hanebånd for synlig afslutning.
- Fastgørelse af spær i rem
- Lev og mont af ny dampspærre incl. tape.
- Lev og mont af ny gips i som eksist.
- Malerbehandling af loft som eksist. slut resultat.
- Genmont af el.
- Murer laver "syning" af murværk indv. og udv. klar til maler
- Håndværker oprydning samt bortskaffelse af eget affald.
- .
- Forudsætninger:.
- At garagen er ryddet for løsøre.
- At der laves fælles genenng ng af forhold med foto dokumentation før opstart.

Sum af ovenstående afsnit

kr. 153.700,00

Grundlaget for tilbuddet:

Tilbuddet er afgivet på grundlag af følgende:

Tilbudet er regnet ud fra samtale på stedet og udleveret rapport.

Det er en forudsætning at der kan opnås parkeringstilladelse for lastbiler samt varevogn under byggeperioden.

Der skal være mulighed for opstilling af skurvogne for håndværker med tilslutning af el, vand og kloak.

Eller at der af bygherren kan stilles lokaler til rådighed i udførelse perioden til samme formål, ved arbejde mere end 3 dage på samme byggeplads.

Med mindre vi kan betyde faciliteterne i huset.

.

Der tages forbehold for ikke synlig skader og forhold.

Prisen er regnet ud fra alt arbejde udføres i samme arbejdsperiode.

Der ikke indregnet andet i tilbuddet end beskrevet.

Der er ikke indregnet andre håndværker som ikke er beskrevet.

Der skal forventes at det arbejde som udføres med natur materialer arbejder og giver sig ifbm. årstiderne og dette kan med føre mindre forskyndelser i konstruktionerne.

Derfor kan det være nødvendigt at der males og fuges efter nogen tid i vinduslysningerne. Dette er ikke indeholdt i tilbud.

Evt. krav om rentabilitets beregninger er ikke indregnet i tilbud.

...

Tilbudssum:	153.700,00 kr. ekskl. moms.
Moms:	38.425,00 kr.
Tilbudssum:	192.125,00 kr. inkl. moms.

...

"

Det fremgår af andet tilbud af tømrerfirma1 af 29/11 2022:

"Arbejdet omfatter:

skade ... udbedringsmetode 2 ...

Ankenævnet for Forsikring

37.

101050

Udbedringsmetode iht. FT ønsker
- Stillads transport op og nedtagning.
- Demont af nedvendig el for genmont
- Demont af gips på 2 skråvægge samt bortskaffelse.
- demont af dampspærre
- Demont af nødvenidg tagsten for genbrug og oprtning af tag
- Demont af tagrende og genmont
- Understøning af kip rem med soldater imens ydervæg fjernes.
- Nedbrydning og bortskaffelse af for- og bagmur ned til en meter fra fundamnet.
- Opbygning af nye for og bagmur
- Puds af bagmur indv.
- Fastgørelse af spær i rem
- Lev og mont af ny dampspærre incl. tape.
- Lev og mont af ny gips i som eksist.
- Malerbehandling af loft som eksist. slut resultat.
- Genmont af el.
- Håndværker oprdynign samt bortskaffelse af eget affald.

Forudsætninger.:

- At garagen er ryddet for løsøre.
- At der laves fælles genenmg ng af forhold med foto dokumentation før opstart.

Sum af ovenstående afsnit

kr. 274.100,00

Grundlaget for tilbuddet:

Tilbuddet er afgivet på grundlag af følgende:

Tilbudet er regnet ud fra samtale på stedet og udleveret rapport.

Det er en forudsætning at der kan opnås parkeringstilladelse for lastbiler samt varevogn under byggeperioden.

Der skal være mulighed for opstilling af skurvogne for håndværker med tilslutning af el, vand og kloak.

Eller at der af bygherren kan stilles lokaler til rådighed i udførelse perioden til samme formål, ved arbejde mere end 3 dage på samme byggeplads.

Med mindre vi kan betyde faciliteterne i huset.

.

Der tages forbehold for ikke synlig skader og forhold.

Prisen er regnet ud fra alt arbejde udføres i samme arbejdsperiode.

Der ikke indregnet andet i tilbuddet end beskrevet.

Der er ikke indregnet andre håndværker som ikke er beskrevet.

Der skal forventes at det arbejde som udføres med natur materialer arbejder og giver sig ifbm. årstiderne og dette kan med føre mindre forskyndelser i konstruktionerne.

Derfor kan det være nødvendigt at der males og fuges efter nogen tid i vinduslysningerne. Dette er ikke indeholdt i tilbud.

Evt. krav om rentabilitets beregniner er ikke indregnet i tilbud.

...

Tilbudssum:	274.100,00	kr. ekskl. moms.
Moms:	68.525,00	kr.
Tilbudssum:	342.625,00	kr. inkl. moms.

...

"

Det fremgår af selskabets afgørelse af 20/12 2022:

"Vi har nu modtaget en tilbagemelding fra vores taksator ... samt fra tømrerfirmaet [tømrerfirma1].

Efter tilbagemeldingen må vi meddele at vores oprindelige afgørelse, i forhold til omfang samt udbedringsmetode fastholdes.

Det fastholdes derfor, at ejerskifteforsikringen omfatter udgifter forbundet med de i rapporten fra [ingeniørfirma1], anbefalede tiltag.

Her er der tale om en udbedringsmetode som både rådgivende ingeniører samt håndværker står inde for.

At ejendommen ved et eventuelt salg muligvis vil have en anmærkning som følge af forholdet, ændrer ikke ved dette.

Forsikringen dækker omkostningerne ved udbedring af skader, der er omfattet af ejerskifteforsikringen, men dækker ikke økonomiske værditab i øvrigt.

Det er derfor alene ejendommens byggetekniske værdi og ikke den økonomiske værdi, som dækkes på ejerskifteforsikringens skadesbegrebet.

Dette følger gængs praksis hos Ankenævnet for forsikring.

Det er vores vurdering at bygningens byggetekniske værdi ikke nedsættes nævneværdigt, hvis udbedringen af det anerkendte forhold udbedres som projekteret i rapporten fra [ingeniørfirma1].

Det er fortsat vores vurdering, at de konstaterede skævheder ved murværket, ikke har en konstruktiv betydning for bygningen.

Det samme gør sig gældende ved de af jer oplyste mindre skævheder i loft og rygning. De af dig nævnte gældende tolerancer vurderes ikke at have betydning, i det der her er tale om en fra beboelsen, ældre sekundær bygning.

Det er derfor fortsat vores vurdering, at disse ikke adskiller sig nævneværdigt fra andre tilsvarende bygninger af samme alder og type, også selvom bygningen er 30 år.

Vi fastholder derfor som oplyst vores oprindelige dækningsomfang, og fremsender hermed erstatningsopgørelse på baggrund af dette, samt tilbud benævnt 'Forslag nr. 1 iht. [ingeniørfirma1].'
Vedhæftet ses ligeledes tilbud på anden og dyrere løsning. Du/I er naturligvis velkomne til at benytte erstatningen opgjort i nedenstående erstatningsopgørelse som led i en større udbedring.

Ejerskifteforsikringen dækker dog alene jf. erstatningsopgørelsen.

...

Vi har modtaget vedhæftede tilbud på udbedring af din skade fra Tømrerfirmaet [tømrerfirma1].

På baggrund af tilbuddet, kan vi opgøre erstatningen som følger:

Udbedring jf. tilbud 192.125 kr.

Selvrisiko -5.000 kr.

I alt 187.000 kr.

Erstatningen er opgjort til 187.000 kr.

Næste skridt er nu, at du igangsætter udbedringsarbejdet."

Det fremgår af besigtigelsesrapport af ingeniørfirma2 af 14/3 2023, indhentet af klageren:

"1 BESIGTIGELSE OG REGISTRERING

Besigtigelse af ejendommen på nedenstående adresse er udført onsdag den 7. marts 2023

...

Tilstede ved besigtigelsen var:

- [klageren], bygningsejer

- ..., [ingeniørfirma2].

Efter henvendelse fra bygningssejer er der foretaget en byggeteknisk gennemgang og visuel besigtigelse af ejendommen uden destruktive indgreb, med fokus på ejendommens garagebygning, hvor der tidligere er registreret revner og deformationer på hhv. tagkonstruktion og ydervægge.

Resultatet af nærværende besigtigelse kunne bekræfte de tidligere registrerede bygningssvigt som summarisk set er følgende punkter;

- Fri facadevæg i garagebygningen vendende mod øst er på midten ca. 50 mm. ude af lod og har revner i både bagmur og formur af teglsten, som angiveligt er sket i forbindelse med væggenes deformation.
- Taget over garagebygningen er trukket skæv, idet denne har flyttet sig sammen med bagmuren i facadevæggen, som understøtter den ene side af spærene.
- Tagryggen og dermed kelkonstruktionen som bærer taget på den tilstødende mellembygning, er sunket ned med ca. 50 mm., grundet flytningen af spærene i garagebygningen, som stikspærene hviler af på.

Ovenstående deformationer hidrører fra garagebygningens manglende evne til at kunne optage de vandrette laster som optræder når spærene udsættes for lodret last i form af tagkonstruktionens egenlast og snelast.

Idet tagspærene er udført uden trækbånd mellem understøtningerne, afleverer spæret de vandrette kræfter til de understøttende vægge, som derfor skal være dimensioneret til at optage disse kræfter.

Det vurderes at de eksisterende vindsøjler, i form af 2 stk. HE-100B stålprofiler, placeret i facadevæggens hulmur ikke har tilstrækkelig bæreevne til optagelse af de vandrette kræfter fra spærene, hvilket har medført de registrerede deformationer af både facadevæg og tagkonstruktion.

2 BAGGRUND

Bygningsejer har forelagt nedenstående dokumenter for indsigt og oplysning af sagen:

- Frida - Taksatorrapport (skade nr. ... 79) af 27. december 2021.
- [Ingeniørfirma1] - Beregning for eftervisning af spær på garagebygning af 5. maj 2022.
- [Ingeniørfirma1] - Besigtigelsesrapport, tagkonstruktion og facade af 9. maj 2022.
- [Ingeniørfirma1] - Afhjælpningsoplæg vedr. spær/ydervæg på garage af 16. september 2022.

Skaderne er anmeldt af bygningssejer til Frida Forsikring Agentur A/S, som har anerkendt skadesforholdene.

Frida Forsikring har rådført sig med [ingeniørfirma1], som har foretaget besigtigelse af tagkonstruktion og facade, kontrolberegning af eksist. spær, samt fremkommet med oplæg til afhjælpning af skadesforhold på spær og ydervæg på garagebygningen.

Det fremgår af [ingeniørfirma1s] kontrolberegninger, at spærene på garagebygningen ikke er underdimensioneret i forhold til lodret last og at ydervæggen er i stand til at optage den lodrette last fra spærene på 6,43 kN/m.

[Ingeniørfirma1s] beregninger dokumenterer ligeledes, at facadevæggen ikke kan optage den vandrette belastning uden at deformere og skabe revnedannelser, som registeret på den østvendte facademur.

[Ingeniørfirma1] skønner, at de to eksisterende stålprofiler i hulmuren i øst facaden ikke fungerer som indspændte søjler, hvorfor de ikke er i stand til at optage den vandrette belastning.

[Ingeniørfirma1] foreslår/anbefaler følgende løsning til afstivning af garagebygningen:

- Etablering af et ekstra håndbånd på alle de eksisterende spær i garagebygningen, placeret ca. 3,1 meter over gulvniveau.

[Ingeniørfirma1] forholder sig ikke til opretning af tagkonstruktionen over garagebygningen, opretning af facademuren eller opretning af den tilstødende mellembygningsskelspærkonstruktion.

3 ALTERNATIV AFSTIVNING AF GARAGEBYGNING

Som alternativ til [ingeniørfirma1s] løsningsoplæg med montage af sænket hanebånd, som reducerer loftshøjden med ca. 0,5 meter og dermed begrænser brugen/nytteværdien af garagebygningen betragteligt, kan følgende foreslås.

3.1 Alternativ A: Momentstive spær:

Etablering af et antal momentstive spær i enten træ eller stål, med geometri som de eksisterende spær.

Spærerne dimensioneres på baggrund af den maksimale deformation som facadevæggen kan optage uden at revne.

3.2 Alternativ B: Indspændte stålprofiler i hulmur:

Etablering af et antal indspændte stålprofiler i facadevæggens hulmur med tilhørende punktfundamenter.

Stålprofilerne dimensioneres på baggrund af den maksimale deformation som facadevæggen kan optage uden at revne.

Der skal i den forbindelse etableres et tilsvarende antal punktfundamenter til optagelse af momentet i stålprofilerne.

4 AFHJÆLPNING AF DE REGISTREREDE BYGNINGSSVIGT

På baggrund af de registrerede bygningsskader skal der foretages både opretning og reetablering af hhv. tagkonstruktion over garagebygning, facadevæg samt kelspærkonstruktion over mellembygning.

Bagmuren af 110mm teglsten i facadevæggen mod øst skal rettes op således dens bæreevne overfor lodrette laster fra spærerne genskabes.

En facadevæg med den registrerede deformation vil have en betydelig mindre bæreevne, hvilket kan indebære en risiko for et kollaps af væggen ved fuld belastning.

Ankenævnet for Forsikring

41.

101050

Tagkonstruktionen over garagebygningen har flyttet sig fra sine oprindelige understøtningspunkter og skal derfor trækkes tilbage således at spærenes fulde vederlag genskabes.

Pt. er der risiko for, at spærene kan slippe deres understøtning ved garagebygningens sammenbygning med mellembygningen og dermed forårsage et pludseligt kollaps af tagkonstruktionen over garagen og mellembygningen.

Herudover skal tagbelægning samt evt. undertag undersøges og evt. omlægges for sikring af tagbelægningens tæthed overfor vejrlig.

Samme forhold er gældende for ydervæggen, der skal reetableres for sikring mod vejrlig."

Det fremgår af afgørelse fra Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige:

"**Genoptagelsessag vedrørende 23/02843 ejendommen** ...Oprindelig klage af 2. marts 2023 fra ... som repræsentant for [klageren] over tilstandsrapport nr. H-...62. udarbejdet den 9. marts 2020 af bygningssagkyndig

Ansvarsforsikring er tegnet hos

Genoptagelsesafgørelse

Den bygningssagkyndige skal betale 5.000 kr. til klager inden 30 dage fra forkyndelsen.

Den bygningssagkyndige skal betale sagsomkostninger på 11.250 kr. inkl. moms for syn og skøn til nævnet, jf. faktura.

Klager får klagegebyret på 275 kr. tilbage.

Sagsfremstilling

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet genoptagelsessagen på nævnsmøde den 27. november 2023.

Klagers repræsentant har anmodet om genoptagelse af sagen den 15. juli 2023 vedrørende nedbøjning af tagkonstruktion over garage samt følgeskader heraf i ydermur.

Anmodningen om genoptagelse samt yderligere bilag har været forelagt parterne i sagen og skønsmanden.

Den bygningssagkyndige har blandt andet anført, at tagryggen er sjustet udført, men at det ikke i sig selv er en skade, at udførelsen ikke har nogen konstruktiv betydning for garagen, og at bagatelagtige forhold, som ikke påvirker garagebygningens funktion og værdi nævneværdigt, ikke skal omtales i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige anfører videre, at spærkonstruktionen er både skjult og utilgængelig, og at ejerskifteforsikringen af samme årsag har anerkendt dækning.

Skønsmanden har anført, at garagebygningen og dermed tagkonstruktionen er fra 1991, og vurderer derfor, at det må antages, at nedbøjningen i tagfladen har været til stede siden opførelses-

tidspunktet. Skønsmanden anfører, at nedbøjningen i tagfladen ikke er ensbetydende med, at revnerne i murværket var til stede ved den bygningssagkyndiges besigtigelse i marts 2020.

Ejerskifteforsikringen har meddelt dækningstilsagn. Selvriskoen er 5.000 kr. Klagers repræsentant har oplyst, at ejerskifteforsikringens dækningsomfang (udbedringsmetode) er indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Begrundelse

Nævnet lægger efter de foreliggende oplysninger, herunder skønsmandens vurdering, til grund, at den mindre nedbøjning i tagrygningen var til stede og visuelt konstaterbar på tidspunktet for den bygningssagkyndiges besigtigelse. Spørgsmålet er herefter, om nedbøjningen i sig selv burde have givet anledning til en skadesvurdering i tilstandsrapporten.

Fire af nævnets medlemmer, ..., ..., ... og ..., finder, at en visuelt konstaterbar nedbøjning i en tagryg er et forhold, der som udgangspunkt bør anføres i en tilstandsrapport, da det er egnet til at vække usikkerhed i den almindelige forbrugers bedømmelse af bygningen.

Et nævnsmedlem, ..., finder, at nedbøjningen i tagryggen ikke nødvendigvis skyldes en skade eller er tegn på en underliggende skade, og at det derfor ikke udgør en fejl at vurdere nedbøjningen som et udelukkende kosmetisk forhold uden konstruktiv betydning.

Der træffes afgørelse efter stemmeflertallet.

Nævnets flertal finder på den baggrund, at den bygningssagkyndige har begået en ansvarspådragende fejl ved ikke at registrere nedbøjningen i tagrygningen på garagen og på tagrygningen på beboelsen mod garagen. Flertallet bemærker i den forbindelse, at det er en væsentlig oplysning for en forbruger, som med føje kan forvente, at sådanne forhold anføres i en tilstandsrapport, også hvis vurderingen havde været en grå skade, hvis der ikke var øvrige indikationer på skadesudvikling eller konstruktive konsekvenser af nedbøjningen i øvrigt på tidspunktet for den bygningssagkyndiges besigtigelse. Den bygningssagkyndige er derfor erstatningsansvarlig. Erstatningen fastsættes til klagers selvrisiko på 5.000 kr. til ejerskifteforsikringen. Den bygningssagkyndiges bemærkninger kan ikke føre til et andet resultat."

Det fremgår af forsikringsbetingelser nr. E33 af 26/5 2019:

"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.

...

7. Erstatningsopgørelse

En erstatning i henhold til ejerskifteforsikringen skal som udgangspunkt beregnes som en nyværdierstatning, medmindre der er tale om en bygningsdel, der er omfattet af tabel 1 i forsikringsvilkårenes punkt 20.

Beregning af erstatning for bygningsdele og installationer sker efter afskrivningstabellerne i forsikringsvilkårenes punkt 20.

Består en bygningsdel af et byggemateriale, der ikke er indeholdt i tabel 1, forsikringsvilkårenes punkt 20, skal erstatningen for bygningsdelen beregnes som nyværdierstatning. Erstatningen opgøres til det beløb, som det vil koste at reparere eller genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemetode og på samme sted.

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."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom den 14/8 2020. Ejendommen er opført 1991. Klageren anmeldte 18/10 2021, at der var nyopståede revner i en garagevæg ude i siden og inde på midten, at det lignede, at taget trykkede på muren, og at revnerne startede oppe fra og ned ad.

Selskabet har anerkendt at dække stabilisering ved montering af sænket hanebånd, som anbefalet i rapport fra ingeniørfirma1, i alt 187.000 kr. efter fradrag af selvrisiko. Selskabet har anerkendt at dække en partiel reparation af udvendigt murværk, hvor dette ses med revner – reparationen vurderes at omfatte udskiftning af enkelte mursten, muligvis ilægning af jern samt efterfølgende partiel malerbehandling. Selskabet har anført, at det, hvad angår klagerens rådgi-

vers kommentarer vedr. eventuelle ekstraudgifter, er indforstået med at vurdere dækning af disse, hvis der opstår behov herfor.

Klageren ønsker, at selskabet herudover skal dække udgift til udbedring af nedbøjninger af to tagkonstruktioner samt dækning for genopretning af ydermur, der er forskudt med 5 cm. Klageren ønsker desuden dækning for maling udvendigt af facaden efter udbedringen af revnerne, maling indvendigt af vægge berørt af udbedringsarbejderne, etablering af byggeplads med mandskabsvogn, strøm, kloak etc., opretning af skredne/skæve tegl, opretning af ydervæg, som er væsentligt ude af lod og opretning af mur mellem beboelse og garage, som er væsentligt ude af lod. Klageren ønsker, at selskabet skal dække udgifter til byggeteknisk bistand fra ingeniørfirma² og udgifter til repræsentant inden indbringelsen for nævnet.

Klageren har anført, at den udbedring, som selskabet har tilbudt, er utilstrækkelig til at udbedre skaderne med samme byggemåde på samme sted. Klageren har anført, at selskabets udbedringsforslag betyder, at klageren må tåle, at udbygningen/garagen ikke bliver repareret, samt tagkonstruktionen på mellembygningen/beboelsen ikke bliver genoprettet med samme byggemåde på samme sted. Klageren har anført, at dette gælder de to tagkonstruktioners nedbøjning og den meget skæve ydervæg med utilstrækkelig forankring af vindsøjlerne. Klageren har anført, at selskabet ikke har ret til at udbedre med en metode, som medfører et permanent tab af loftshøjde på ½ meter og medfører, at den skæve ydervæg fremstår med skævhed. Klageren har anført, at sænkning af loftshøjden med ½ meter vil begrænse klagerens brug og indretning af bygningen. Klageren har anført, at det ikke er korrekt, at bygningen benyttes som garage, men at den benyttes til dagligdags aktiviteter, og at ingeniørfirma¹s brug af fareklasse ved ingeniørfirma¹s beregninger er forkert. Klageren har anført, at forudsætningen ved spærberegningen derfor ikke skal være, at der er tale om en bygning, der anvendes som garage. Klageren har anført, at en forstærkning af de eksisterende vindsøjler uden tilstrækkelig bæreevne i den deformerede ydervæg ikke indgår i selskabets udbedringsforslag. Klageren har anført, at begge ingeniørfirmaer har vurderet, at ydermuren bør genoprettes, så den kan klare belastningen fra bygningens tagkonstruktion uden at blive skadet.

Ankenævnet for Forsikring

45.

101050

Klageren har anført, at forsikringsbetingelsernes punkt 7 ikke er formuleret i overensstemmelse med bekendtgørelsens punkt 8, hvorefter "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". Klageren har anført, at det af selskabets forsikringsbetingelsers punkt 7 fremgår, at "erstatningen opgøres til det beløb, som det vil koste at reparere eller genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemetode og på samme sted". Klageren ønsker, at nævnet skal tage stilling til, om selskabets forsikringsbetingelsers punkt 7 er i overensstemmelse med Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikrings punkt 8.

Selskabet har anført, at etablering af spærfod/sænket hanebånd vil medføre, at loftshøjden i garagen bliver ca. 50 cm lavere, og at der er tale om en mindre sænkning af loftshøjden, som reelt ikke har nogen betydning. Det fremgår af en fremlagt snittegning, at loftshøjden fremover vil være 3,1 meter med selskabets tilbud. Selskabet har anført, at klager må tåle, at der etableres en spærfod/sænket hanebånd, når der alene er tale om en garage, som bibeholder sin funktion som garage. Selskabet har anført, at garagen ikke er godkendt til beboelse, og at der er tale om en sekundær bygningsdel. Selskabet har anført, at det forhold, at ydermuren er lidt ude af lod, også hører under den almindelige tålegrænse, når der alene er tale om en garage, som ikke er godkendt som beboelse. Selskabet har anført, at selskabet ikke er enig med klageren i, at der er tale om fejl i de vurderinger, som Ingeniørfirma¹ er kommet med. Selskabet har anført, at selskabet ikke er forpligtet til at udrede større erstatning end, hvad der kræves til den lidte skades dækning, jf. forsikringsaftalelovens § 39, og at klageren ikke har løftet bevisbyrden for, at den tilbudte erstatning er utilstrækkelig. Selskabet har anført, at hvis der i forbindelse med udbedringen bliver tale om yderligere udgifter, vil selskabet vurdere, om der er dækning for disse.

Det fremgår af tilbud fra tømrerfirma af 11/11 2021 indhentet af klageren, at "Efter besigtigelse af garagebygning kan det konstateres at spær konstruktionen er udført som et 25 graders A-spær med højt liggende hanebånd, dvs. inden spærfod, og med tung taglast (betontagsten) har det bevirket at spærene synker sammen og har trykket murværket ud, idet spærene er sunket sammen, har det ligeledes bevirket at kelpartiet på tilstødende bygning er sunket med ned ...

Ankenævnet for Forsikring

46.

101050

Det kan hermed konstatere at der er udført en utilstrækkelig tagkonstruktion som har til fare for sammenstyrtning. For udbedring, skal eksisterende tagkonstruktion samt facademur nedbrydes, og erstattes med ny opført facademur, samt ny tagkonstruktion ... 240.000,00 kr."

Det fremgår af taksatorrapport af 27/12 2021, at "Det bemærkes at facaden mod øst er 2-3 cm ude af lod (over en lodstok på 2m), med største forskydning midt for væggen hvor der også registreres revnedannelse i murværket. Kelpartiet fra tilstødende bygning ses med fald i tagryggen, som vurderes at være forårsaget af forskydninger i den underliggende bærende konstruktion. Det er vores vurdering af revnedannelserne i murværket mod øst, er forårsaget af udadrettet tryk fra tagkonstruktionen, med største reaktion midt for væggen. Tagkonstruktionen er opført med hanebåndsspær. Hvorvidt spærene er underdimensioneret, herunder forkert træk-/trykfordeling eller der forekommer fagtekniske udfordringer i tagkonstruktionen kan ikke afgøres ... Der er af FT's håndværkere udarbejdet et tilbud for udskiftning af tagkonstruktionen, udskiftning af murværket på langsiden mod øst samt afsluttende malerarbejde. Vi anbefaler at en statiker vurderer hvorvidt projektbeskrivelsen er retvisende".

Det fremgår af rapport af 9/5 2022 af ingeniørfirma¹ indhentet af selskabet, at "Som det fremgår af beregningerne, har spærkonstruktionen tilstrækkelig styrke til at bære de angivne laster. Spær er højst udnyttet 46% (søjlevirkning i brudlasttilfælde med ophæng og snelast). Det kan således konstateres, at spær ikke er underdimensioneret med de opstillede forudsætninger ... Hvis ikke der foretages afhjælpning af forholdene, vil deformation af ydervæggen i teorien fortsætte indtil den bryder sammen. Hvis ydervæggen skal kunne holde til ovenstående belastning, behøves afstivning som kan udføres ved fx tværvægge eller indspændte stålsøjler i hulmur. Der er ingen tværvægge i garagen, og der er ingen tegn på, at de to stålsøjler i hulmur i østfacade fungerer som indspændte søjler. Forholdene kan evt. afhjælpes ved etablering af en spærfod i samme dimension som spærhoved. Alternativt kan hanebånd sænkes fx 700 800mm. Løsning af forholdene som foranstående kræver ny projektering og anvisning af afhjælpningsmetode".

Det fremgår af rapport af ingeniørfirma¹ af 16/9 2022 indhentet af selskabet, at "Konstruktionen foreslås afhjulpet ved montage af sænket hanebånd i dimension 45x120, spærtræ C24.

Placering af nyt hanebånd = 3,1 meter over gulv. Fastgørelse i hver side til eksisterende spærhoved med 13 stk. skruer, 5x80mm, pr. samling. Langs facade mod øst bør det kontrolleres at facaderem er fastgjort ned i bagmur med mindst 2 stk. karmskruer, 7,5mm, pr. meter, samt at spær er fastgjort til facaderem med mindst et stk. vinkelbeslag, ABR90, sømmet med 4+6 stk. 4,0x40mm kamsøm, pr. samling. Efter etablering af spærfod/sænket hanebånd skal lofter genetableres. Alternativt skal der udføres nyt loft af plademateriale, tilsvarende eksisterende, under det nye hanebånd".

Det fremgår af besigtigelsesrapport af ingeniørfirma2 af 14/3 2023 indhentet af klageren, at "Resultatet af nærværende besigtigelse kunne bekræfte de tidligere registrerede bygningssvigt som summarisk set er følgende punkter; • Fri facadevæg i garagebygningen vendende mod øst er på midten ca. 50 mm. ude af lod og har revner i både bagmur og formur af teglsten, som angiveligt er sket i forbindelse med væggenes deformation. • Taget over garagebygningen er trukket skæv, idet denne har flyttet sig sammen med bagmuren i facadevæggen, som understøtter den ene side af spærene. • Tagryggen og dermed kelkonstruktionen som bærer taget på den tilstødende mellembygning, er sunket ned med ca. 50 mm., grundet flytningen af spærene i garagebygningen, som stikspærene hviler af på. Ovenstående deformationer hidrører fra garagebygningens manglende evne til at kunne optage de vandrette laster som optræder når spærene udsættes for lodret last i form af tagkonstruktionens egenlast og snelast. Idet tagspærene er udført uden trækbånd mellem understøtningerne, afleverer spæret de vandrette kræfter til de understøttende vægge, som derfor skal være dimensioneret til at optage disse kræfter. Det vurderes at de eksisterende vindsøjler, i form af 2 stk. HE-100B stålprofiler, placeret i facadevæggen hulmur ikke har tilstrækkelig bæreevne til optagelse af de vandrette kræfter fra spærene, hvilket har medført de registrerede deformationer af både facadevæg og tagkonstruktion ... [ingeniørfirma1] forholder sig ikke til opretning af tagkonstruktionen over garagebygningen, opretning af facademuren eller opretning af den tilstødende mellembygning kelspærkonstruktion. Som alternativ til [ingeniørfirma1s] løsningsoplæg med montage af sænket hanebånd, som reducerer loftshøjden med ca. 0,5 meter og dermed begrænser brugen/nyttевærdien af garagebygningen betragteligt, kan følgende foreslås ... Etablering af et antal momentstive spær enten træ eller stål, med geometri som de eksisterende spær. Spærene dimensioneres på bag-

grund af den maksimale deformation som facadevæggen kan optage uden at revne ... Etablering af et antal indspændte stålprofiler i facadevæggens hulmur med tilhørende punktfundamenter. Stålprofilerne dimensioneres på baggrund af den maksimale deformation som facadevæggen kan optage uden at revne. Der skal i den forbindelse etableres et tilsvarende antal punktfundamenter til optagelse af momentet i stålprofilerne ... På baggrund af de registrerede bygningsskader skal der foretages både opretning og reetablering af hhv. tagkonstruktion over garagebygning, facadevæg samt kelspærkonstruktion over mellembygning. Bagmuren af 110mm teglsten i facadevæggen mod øst skal rettes op således dens bæreevne overfor lodrette laster fra spærene genskabes. En facadevæg med den registrerede deformation vil have en betydelig mindre bæreevne, hvilket kan indebære en risiko for et kollaps af væggen ved fuld belastning. Tagkonstruktionen over garagebygningen har flyttet sig fra sine oprindelige understøtningspunkter og skal derfor trækkes tilbage således at spærenes fulde vederlag genskabes. Pt. er der risiko for, at spærene kan slippe deres understøtning ved garagebygningens sammenbygning med mellembygningen og dermed forårsage et pludseligt kollaps af tagkonstruktionen over garagen og mellembygningen. Herudover skal tagbelægning samt evt. undertag undersøges og evt. omlægges for sikring af tagbelægningens tæthed overfor vejrlig. Samme forhold er gældende for ydervæggen, der skal reetableres for sikring mod vejrlig".

Det fremgår af ingeniørfirma1's bemærkninger til klagerens ingeniørrapport bl.a., "Som vi talte om, vedr. om der er behov for opretning af væggen, som ses med en deformation på ca. 30 mm midt på, er dette ikke nødvendig for stabiliteten såfremt spærene forstærkes som tidligere fremsendt i rapport."

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at selskabets erstatningstilbud er utilstrækkeligt til at udbedre skaden efter forsikringsbetingelserne og herunder, at den fornødne stabilitet af bygningen ikke skulle kunne opnås. Nævnet finder, at det ikke går ud over, hvad klageren må tåle, at selskabets udbedringstilbud ikke omfatter opretning af enkelte mindre skævheder i tag og murværk, og at loftshøjden i garagen bliver sænket med ca. 50 cm til ca. 3,1 meter svarende til et niveau, der stadig er højere end garageporten. Nævnet bemærker i forhold til eventuelle ekstraomkostninger, at selskabet over for nævnet har tilkende-

Ankenævnet for Forsikring

49.

101050

givet, at det er indforstået med at vurdere dækning af disse, hvis der opstår behov herfor. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at udbetale yderligere erstatning. Nævnet har lagt vægt på, at der med selskabets løsning ikke ses at ske en sådan forringelse af helhedsindtrykket af garagebygningen eller brugbarheden af garagebygningen, der har sekundære funktioner, at dette overstiger, hvad klageren må tåle.

Nævnet har også lagt vægt på omfanget af de anførte gener og merudgiften ved den løsning, som klageren ønsker.

Efter sagens forløb og udfald, finder nævnet, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgifter til rådgiver og ingeniør.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Hans-Jørgen Nymark Beck