

Ankenævnet for Forsikring

Den 5. marts 2025 blev i sag nr. 101555:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med basisdækning. I klageskema af 22/4 2024 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Jeg vil gerne klage over vores afgørelse fra forsikringsselskabet pga. følgende forhold:

- Der var råd i bindingsværk ved overtagelse, hvilket forsikringsselskabets besigtigelseskonsulent også var enig i. Dog har forsikringsselskabet afgjort, at råd i bindingsværk skyldes manglende vedligehold.
- Bjælker til bindingsværk af eg rådner ikke på under 5 år, hvorfor vi er undrende overfor afgørelsen, da der intet er nævnt om råd i tilstandsrapporten, da vi købte huset.

- Der har været skjult råd de fleste steder, hvor tidligere ejer har skjult skaderne med fugemase, spartelmasse og malet ovenpå råd. Derudover har tidligere ejer skjult råd ved at lægge nyt træ udenpå gammelt træ. Hvorfor vi er undrende over for afgørelsen, hvor der står at det skyldes manglende vedligehold.

Jeg ser derfor, at der er stor uenighed i afgørelsen og vil klage.

Siden afgørelsen har jeg forsøgt at få fat i forsikringsselskabet. Det har dog ikke været muligt, og vi er derfor undrende over for følgende forhold.

- Jeg kan ikke få fat i den rapport som afgørelsen tager udgangspunkt i
- Jeg må ikke få oplyst nummeret på besigtigelses konsulent
- Jeg har ikke fået svar fra skadebehandleren hos forsikringsselskabet."

Ankenævnet for Forsikring

2.

101555

Selskabet har den 28/5 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører ejendommens facader i bindingsværk, som klager ønsker renoveret under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at bindingsværket ikke har været vedligeholdt, siden klager overtog ejendommen for 5 år siden, og der ikke er påvist skader, som var til stede på overtagelsestidspunktet.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 17. februar 2019. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 20. juni 2018.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag A**. Tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Den 17. december 2023 (2 måneder før policens udløb) anmelder klager råd i bindingsværk, hvilket konstateres i forbindelse med, at de har en håndværker ude og udbedre en utæthed ved et vindue. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag B**.

Sammen med skadeanmeldelsen vedlægges en rapport fra [tømrmester]. Denne er fremlagt af klager. Rapporten indeholder prisoverslag på reparation/vedligeholdelse af ejendommens facader.

Den 19. januar 2024 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag C**.

Den 6. april 2024 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 21. maj 2024 fastholder dækningsafslaget. Supplerende korrespondance fremlægges som **bilag D**.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Det lægges til grund, at klager kræver udbedring iht. den fremlagte rapport fra [tømrmester].

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 17. februar 2019 var forhold ved facader/bindingsværk, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Sagen vedrører litra A, som er det oprindelige hus fra 1800. Huset er opført med stråtag og facader af bindingsværk.

Ved DBF's besigtigelse ses generelt råd i bindingsværk i gavl mod øst og facader mod syd og nord, ligesom der ses tidligere reparationer i form af udlusninger, malerreparationer m.v.

Klagers tømrer vurderer, at der er behov for ganske omfattende vedligeholdelsesarbejder på facaderne af bindingsværk. Han vurderer, at gavlen mod havesiden bør udskiftes, og at facaderne mod hhv. haveside og gården skal repareres.

Det oplyses af tømreren, at der er kommet vand ind i konstruktionen, navnlig i gavlen. Ifølge tømreren bør tavlerne eftergås en gang om året netop for at undgå vandindtrængen, ligesom træværket skal eftergås for revner og tætnes der, hvor det er nødvendigt, f.eks. med trælus eller træbjærestreger.

Huset er 224 år gammelt, og det er løbende vedligeholdt af sælger, som bl.a. har anvendt forskellige, mindre holdbare træsorter. Klagers tømrer anfører, at der formentlig er repareret med genbrugstræ.

Det udgør ikke en skade, at der er anvendt genbrugstræ til vedligeholdelse. Det er ikke usædvanligt. Det bemærkes hertil, at man som køber af et ældre hus ikke kan forvente, at vedligeholdelsen af husets facader gennem tiden er foretaget optimalt/håndværksmæssigt korrekt.

DBF er ikke uenige med klager i, at der i et vist omfang kan have været råd til stede i bindingsværket ved klagers overtagelse af ejendommen. Dette er forventeligt i et hus af den alder og konstruktion og udgør ikke et problem, såfremt der foretages en jævnlig gennemgang og reparation af bindingsværket.

Klager har ikke udført vedligeholdelse af bindingsværket i de 5 år, hvor klager har ejet ejendommen. Der er derfor sket en kraftig forværring, og det er derfor ikke unaturligt, at bindingsværket nu trænger til ganske omfattende vedligeholdelse.

Ejerskifteforsikringen dækker forhold, som på overtagelsestidspunktet udgør en skade eller nærliggende risiko for skade, jf. pkt. 3.1 og 3.5 i forsikringsbetingelserne. Klager har ikke påvist, at der på dette tidspunkt var rådskader i facaderne, som gik ud over, hvad man på baggrund af husets alder og konstruktion måtte forvente.

Det forhold, at det kan være dyrt at udskifte og reparere nedslidt bindingsværk, medfører ikke i sig selv, at udbedring iht. anvisningen fra klagers tømrer kan anses for at være særligt omfattende vedligeholdelse, jf. pkt. 3.1.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 17. februar 2019 var forhold ved ejendommens ydermure, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand."

Klageren har i meddelelse af 29/5 2024 til nævnet bl.a. anført:

"1) Vi står uforstående over for, at DBF skriver, at der ikke har været råd på overtagelsestidspunktet, som har udgjort en nærliggende risiko for skade. Ud fra besigtigelsesnotatet fra DBF står: 'Rådskader ses udbedret (gemt) med udlusninger, påført mørtel, samt forsøg på tætning med skum. Bindingsværk ses overmalet med tjære lignende maling'. Vi kan dermed påvise, at der på overtagelsestidspunktet var rådskader, som gik ud over, hvad man på baggrund af husets alder og konstruktion måtte forvente. Vi ser med det skjulte råd, at tidligere ejer har ønsket at skjule råd, hvilket er et væsentligt tegn på råd ved overtagelsestidspunktet.

2) At der er påført mørtel, skum og træ oven på råddent træ, som står skrevet i besigtigelsesnotatet, har medført, at vi som købere ikke har været opmærksomme på det skjulte råd. Derudover må det nævnes, at byggesagkyndig, som har udført tilstandsrapporten heller ikke har bemærket råd i bindingsværket, hvorfor vi står uforstående overfor, at vi som købere/lægmand skulle kunne se dette og dermed straks anmelde skaden, da vi overtog gården.

3) Vi ser ingen fordele i at vente med at anmelde skaden til, at forsikringen er tæt på at udløbe, som DBF påpeger. Vi anmelder det straks efter husrapporten fra egen tømmer er modtaget. Vi ville som købere gerne have anmeldt skaden langt tidligere, men eftersom råd var skjult godt, har vi ikke været bevidste om skaden, til trods for årlig visuel gennemgang af husets tavler. Og eftersom, at vi stadig er dækket af forsikringen på det givne tidsrum, hvor skaden anmeldes, må vi forvente, at der er dækning.

4) DBF skriver, at det ikke udgør en skade, at der er anvendt genbrugstræ til vedligeholdelse, og at man som køber af et ældre hus ikke kan forvente, at vedligeholdelsen af huset gennem tiden er foretaget optimalt/håndværksmæssigt korrekt. Dette burde fremgå af en tilstandsrapport, så man som køber kunne tage sine forholdsregler.

5) DBF skriver, at det nuværende råd skyldes manglende vedligehold, hvilket vi stiller os uforstående over for. Det omfang af råd som er fundet, det opstår ikke på under 5 år. Jf. denne rapport fra Teknologisk Institut 'Holdbarhed: Levetider for træ' ses, at ikke engang det dårligste splintved (eksempelvis ædelgran) med direkte jordkontakt (det mest ekstreme miljø træ kan udsættes for), vil udvikle råd på under 5 år. Ser man på tabellen for klasse 2 anvendelse (egetræ i det fri under tag), hvilket må anses for det retvisende for den givne situation, så ligger en forrådnelsesproces ikke under 100 år og i gennemsnit på 150 år for egetræ. Det vil sige at det først rådner efter min 100 år uden vedligeholdelse og ikke på 5 år, hvis det er eg.

Derfor var der råd ved overtagelse i 2019.

[link]

6) Der nævnes hos DBF, at tavler skal gennemgås en gang årligt. Vi har årligt gennemgået tavler visuelt ligesom en byggesagkyndig ville gøre, men vi har ikke udført destruktive undersøgelser med skruetrækker, hammer o.l. på bindingsværket for at finde råd.

7) Konklusionen er, at der ved overtagelse af ejendommen har været omfattende råd, som skyldes forkert vedligehold med genbrugstræ, overmalede mørteldækninger, tætninger med overmalet skum i bindingsværket mv. ved overtagelse. Skader som vil føre til sætninger i huset. Dette er en K3'er, som ikke var anført i tilstandsrapporten ved overtagelse, og som ikke kan opstå på så kort tid (< 5år). Derfor er rådskaderne dækket af vores ejerskifteforsikring."

Selskabet har i brev/mail af 12/6 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Som oplyst i selskabets indledende svar på klagen, er DBF ikke uenige med klager i, at der i et vist omfang kan have været råd i bindingsværket ved klagers overtagelse af ejendommen. Dette er forventeligt i gammelt bindingsværk.

Sælger har foretaget vedligeholdelse af bindingsværket. Det forhold, at vedligeholdelsen ikke er foretaget optimalt, udgør ikke i sig selv en skade. Det afgørende er, om der på overtagelsestidspunktet bestod rådskader, som udgjorde en skade i sig selv, eller om sælgers reparationer kan si-

Ankenævnet for Forsikring

5.

101555

ges at medføre nærliggende risiko for skader, som går ud over, hvad man i almindelighed må forvente at skulle gennemgå og udbedre i et 224 år gammelt bindingsværkshus. Det er DBF's opfattelse, at klager ikke har sandsynliggjort, at dette skulle være tilfældet.

Klager gør uden nærmere dokumentation gældende, at rådskaderne har været til stede på overtagelsestidspunkt i samme omfang som nu.

Klager oplyser, at de ikke i løbet af deres ejertid har undersøgt bindingsværket for råd ved indstik med skruetrækker eller lignende (som er den måde, man undersøger for råd på).

Det fastholdes, at rådskadernes nuværende omfang kan relateres til udløb af levetid og klagers manglende vedligeholdelse af facaderne, og at det påhviler klager selv at udskifte og reparere nedslidt bindingsværk."

Klageren har i meddelelse af 23/6 2024 bl.a. anført:

"Vi har efter sidste høring fået dokumentation, som påviser at rådskaderne har været til stede ved overtagelse af huset. Vi har fået lavet en rapport som afdækker rådskaderne i huset af [mikrobiologisk firma]. Se dokumenter. Ud fra rapporten ses der i konklusionen.

'Per definition er rådskader 15-20 år gamle, hvilket indikerer, at skaderne har været der i en længere årrække. Nuværende ejer har overtaget ejendommen inden for 5 år. Skaderne, som er konstateret på bindingsværket, har derfor, med meget stor sandsynlighed, været til stede ved overtagelse af ejendommen. Der er tidligere foretaget reparationer, som skjuler de skader, der er konstateret i bindingsværket. Ved de reparationer som er udført, er det vanskeligt at kunne gennemføre en alm. vedligeholdelse af facaderne, hvilket tillægges de reparationer, som ikke er konstruktions- og håndværksmæssigt korrekt udført.'

Ovenstående citat, er dokumentation for, at det råd som ses på nuværende tidspunkt, har været der ved overtagelse af gården. Derudover viser rapporten også, at almindeligt vedligehold ikke har været muligt.

Rapporten fastslår yderligere at:

'er er anvendt byggeskum og gummifuger, og der er foretaget delvis udlusning, som ikke er optimalt udført. Der er støbt op ad stolperne mange steder, og bindingsværket bagved er nedbrudt, ligeså ved løsholter. Der er anvendt flere forskellige typer træsorter til reparationerne, og der er foretaget overfladebehandling med maling, som skjuler disse reparationer.'

Dette er dermed dokumentation for, at der ved overtagelse bestod rådskader som udgjorde en skade i sig selv, og at sælgeres reparationer kan siges at have medført yderligere risiko for skade.

Det skal nævnes igen, at der intet har stået om rådskader i tilstandsrapporten."

Selskabet har i brev af 28/8 2024 bl.a. anført:

"Rapporten indeholder ingen nye oplysninger. DBF er ikke uenige i, at der har været råd til stede i bindingsværket ved overtagelsen. Det er forventeligt i et 224 år gammelt hus, og det afviger ikke væsentligt fra, hvad man vil konstatere i andre huse af tilsvarende alder og konstruktion.

Det er heller ikke omfattet af ejerskifteforsikringen, at der 5,5 år efter overtagelsen kan konstateres rådskader i bindingsværk som følge af, at facaderne ikke har været vedligeholdet siden overtagelsen.

Det afgørende for, om ejerskifteforsikringens skadebegreb er opfyldt, er, om der på overtagelsestidspunktet var rådskader til stede, som medførte en svækkelse af facaderne.

[Mikrobiologisk firma] skriver i deres konklusion:

'Der er anvendt byggeskum og gummifuger, og der er foretaget delvis udlusning, som ikke er optimalt udført. Der er støbt op ad stolperne mange steder, og bindingsværket bagved er nedbrudt, ligeså ved løsholter. Der er anvendt flere forskellige typer træsorter til reparationerne, og der er foretaget overfladebehandling med maling, som skjuler disse reparationer.'

Rapporten har været forelagt for DBF's konsulent, som oplyser, at det er vigtigt at være omhyggelig med løbende vedligeholdelse af bindingsværk, og at de konstaterede skader har udviklet sig, siden klagers overtagelse af ejendommen knap 5,5 år før rapportens dato.

Konsulenten oplyser, at det er sædvanligt at vedligeholde bindingsværk ved at udluse partielt, og at det også er sædvanligt at anvende forskellige typer af træ til vedligeholdelsen. Tavlene skal eftergås og repareres årligt, og revner i bindingsværket skal tætnes, hvilket sælger har gjort. Reparationerne af sælger er ikke udført optimalt, som anført i rapporten, men hvis klager havde foretaget den påkrævede vedligeholdelse af sin ejendom, ville skaderne ikke have kunnet udvikle sig, som de har gjort.

DBF skal således bestride, at de af sælger udførte reparationer skulle gøre det umuligt for klager at vedligeholde bindingsværket. Klager har ikke vedligeholdt sit hus i 5 år og kræver herefter følgerne af den manglende vedligeholdelse dækket af ejerskifteforsikringen.

DBF bestrider ikke, at der har været nedbrud/begyndende råd i bindingsværket på overtagelsestidspunktet, men klager har ikke påvist, at der var rådskader, som medførte en svækkelse af facaderne."

Klagerens advokat har i brev af 10/10 2024 bl.a. anført:

"Formål

Klager ønsker at opnå:

At Selskabet pålægges at anerkende, at skadebegrebet er opfyldt og selskabet derved pålægges at yde dækning til Klager i henhold til indhentet tilbud i sagens bilag 10 og dermed til rette udbedring anvist af [rådgivende ingeniør], hvorefter ejendommen kommer i funktionsdygtig stand, idet der er tale om en skade eller som minimum nærliggende risiko for skade, idet skaden ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, subsidiært er så klart ufyldestgørende beskrevet, at Klager som køber af ejendommen og forsikringstager hos Selskabet ikke har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

At Selskabet pålægges at dække de udgifter til udbedringsarbejder og materialer, der viser sig nødvendige, for at stabilisere ejendommen ved udbedring af gavlene i bindingsværket, ved ingeniørrådgivers anførte udbedringsmetoder.

At Selskabet pålægges at dække Klagers udgifter til sagkyndig bistand ved besigtigelses rapport fra [tømrmester] jf. faktura ... på DKK 2.000, [mikrobiologisk firmas] Svampeundersøgelse undersøgelse af 19.06.2024 jf. faktura ... på DKK 19.545 samt ingeniørrådgivning udført af [rådgivende ingeniør] jf. statisk notat af 30.09.2024 jf. faktura ... på DKK 7.812,50. Klager afholder selv advokat-omkostninger til nærværende klage til Ankenævnet for Forsikring, hvorfor der alene gøres krav på rimelige byggetekniske omkostninger.

...

Klager ønsker således, at Ankenævnet for Forsikring tager stilling til ovenstående, dvs. både hvorvidt skadebegrebet er opfyldt og hvorvidt selskabet således kan pålægges at yde dækning til Klager, men også at Ankenævnet for Forsikring tager stilling til selve erstatningsopgørelsen baseret på det af klager fremlagte tilbud af 09.10.2024 fra [tømrmester] i sagens bilag 10 på udbedring.

Supplerende sagsfremstilling

På vegne af klager, indgives hermed supplerende klageskrift og opsummerende høringssvar, idet undertegnede netop er indtrådt i klagesagen mod Selskabet. For at fremme Ankenævnets forståelse af klagers argumentation og sagsfremstilling og for at lette Ankenævnets tilgang til sagen, bilageres Klagers allerede fremlagte bilag, suppleret af fremlæggelse af nye bilag med påsatte bilagsnumre.

Klager overtog ejendommen beliggende ... den 17.02.2019. Købsaftale inkl. salgsoptilling af 17.10.2018 vedlægges som **bilag 1**. Der er tale om en ejendom, hvor den skaderamte bygning (bygning 1) er opført i 1800 og gennemrenoveret i 2006. Klager tegnede ejerskifteforsikring med basisdækning på baggrund af tilstandsrapport af 20.06.2018. Police og tilhørende forsikringsbetingelser er fremlagt af Selskabet som bilag A. Policen indeholder ikke forbehold af relevans for nærværende klagesag.

Tilstandsrapport af 20.06.2018 er fremlagt af Klager, og refereres til som **bilag 2**. Som det fremgår, var der ingen anmærkninger vedrørende ejendommens facader. Tværtimod fremstod ejendommen facader nyistandsatte og nymalede. Dette gjaldt både træværk og pudsarealet på facaderne. Klager har ikke foretaget egne renoveringer eller vedligehold i sin ejertid, netop fordi facaderne fremstod nyistandsatte.

Den 17.12.2023 anmeldte klager råd i ejendommens bindingsværk, hvilket konstateres i forbindelse med, at Klager har en tømmer ude og udbedre en utæthed ved et af ejendommens vinduer. Skadeanmeldelse er fremlagt af selskabet som bilag B.

Sammen med skadeanmeldelsen vedlagde Klager en rapport inkl. fotodokumentation og tilbud på udbedring af 15.12.2023 fra [tømrmester]. Denne er fremlagt af Klager, og refereres til som **bilag 3**.

Den 19.01.2024 foretog Selskabet besigtigelse af ejendommen. Besigtigelsesnotat af 24.01.2024 er fremlagt af Selskabet som bilag C. Klager modtager Selskabets afslag på at yde dækning

06.04.2024. Afslaget er fremlagt af Klager og refereres til som **bilag 4**. Klager påklagede afslaget til Selskabets interne klageafdeling den 09.04.2024. Klagen vedlægges som **bilag 5**.

Den 21.05.2024 fastholder Selskabet dækningsafslaget. Afslag på klage af 21.05.2024 fra Gregers Blichfeldt er fremlagt af Klager og refereres til som **bilag 6**.

Klager anlagde herefter nærværende sag i Ankenævnet for Forsikring den 22.05.2024.

I forbindelse med nærværende klagesag, kontaktede Klager [mikrobiologisk firma], for at få belyst skaderne yderligere. Rapport af 19.06.2024 er fremlagt af klager og refereres til som **bilag 7**.

Klager kontaktede igen [mikrobiologisk firma] med supplerende spørgsmål. Mail af 06.09.2024 fra Klager og svaret af 11.09.2024 fra [mikrobiologisk firma] vedlægges som **bilag 8**.

For at belyse sagen og de byggetekniske forhold vedrørende ejendommens stabilitet og for at belyse skader, kontaktede klager [rådgivende ingeniør]. Statisk notat af 30.09.2024 vedlægges som **bilag 9**. Heri udspecificeres rette udbedring.

Klager har ligeledes indhentet fornyet tilbud på udbedring, for at få oplyst rette pris og for at følge de af [rådgivende ingeniør] anførte udbedringsarbejder i sagens bilag 9. Tilbud af 09.10.2024 fra [tømrermester] vedlægges som **bilag 10**.

Afslag på dækning

I afgørelsen fra Selskabet af 06.04.2024 i sagens bilag 4 anfører selskabet (mit uddrag):

'Ejerskifteforsikringens kan ikke tilbyde dækning til det anmeldte forhold, da forholdet ikke vurderes at have været til stede ved overtagelsen af ejendommen og udgjort en nærliggende risiko for skade. Se forsikringsbetingelsernes punkt 3.1 og 3.5.

Dertil er forhold, der alene består i sædvanligt slid og ælde samt udløb af bygningsdeles sædvanlige levetid, direkte dækning under forsikringsbetingelsernes punkt 4.6 og 4.7.

Løbende vedligeholdelse af facaden, når der er behov herfor, henhører således under den almindelige vedligeholdelse, der påhviler ejeren af en ejendom. Derudover er ejerskifteforsikringen er ikke en garanti for sælgers vedligeholdelsesmæssige kvalitet. Det skyldes at man som køber ikke kan gå ud fra, at al tidligere udført vedligeholdelse er udført optimalt.'

I nærværende sag har Klager købt en ejendom, hvor der i tilstandsrapporten ikke er anmærkninger om bindværkets tilstand eller om råd. Tværtimod fremstod ejendommens ydervægge og facader meget flotte og nymalede.

Dette fremgår i øvrigt også tydeligt af de i sagen fremlagte billeder og af salgsoptillingen i sagens bilag 1. Der har således ikke været anmærkninger i hverken tilstandsrapporten eller visuelle tegn på råd i det omfang, som Klagers fagkyndige tømrer opdager ved reparation af et vindue i Klagers ejendom. Ligesom Klager heller ikke, grundet ejendommens visuelle flotte stand, ikke har haft anledning til at få foretaget undersøgelser eller vedligeholdelsesarbejder vedr. mistanke om råd igangsat.

Ifølge forsikringsbetingelsernes pkt. 4.6 som Selskabet i sit afslag henviser til, fremgår:

'Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1.'

I nærværende sag er der netop tale om, at skadebegrebet er opfyldt idet der er konstateret omfattende rådskader der ikke fremgår af tilstandsrapporten, som har været til stede på overtagelsestidspunktet. Dette uddybes nærmere nedenfor under afsnittet 'byggetekniske undersøgelser'.

I afgørelsen fra Selskabets klageafdeling af 21.05.2024 i sagens bilag 6 anfører selskabet (mit uddrag):

'Man kan ikke vælge at spare udgifterne til husets vedligehold, for så at anmelde følgeskaderne af det manglende vedligehold til ejerskifteforsikringen umiddelbart før policens udløb. Se fx forsikringsbetingelsernes pkt. 4.7.'

(...) Der er ikke sket skader på bygningen i den tid I har boet i den. Bindingsværkets tilstand erkendes alene fordi en håndværker er tilkaldt for at udbedre skader på et vindue. Det må fastholdes, at der ikke ved jeres overtagelser har været skader eller nærliggende risiko for skade, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.'

Udskiftning og reparation af nedslidt bindingsværk, kan ikke siges at være særligt omfattende vedligehold af ydervægge, der er 224 år gamle.'

Selskabet har anført samme argumenter i nærværende sag i Ankenævnet for Forsikring ved sit seneste høringssvar af 28.08.2024 om manglende vedligehold og at Klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 17.02.2019 var forhold ved ejendommens ydermure, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Dette bestrides af Klager og giver anledning til nedenfor at udpensle de byggetekniske undersøgelser, som Klager har været nødsaget til at få udført.

Byggetekniske undersøgelser:

Håndværker, observationer

Klagers tømrer opdagede skaderne. Som det fremgår i sagens bilag 3 af 15.12.2023, fandt tømrer følgende forhold, som førte til skadeanmeldelse:

'Bindingsværket bærer præg af, at det er blevet forkert vedligeholdt, og der er anvendt blandede træsorter, hvilket betyder, at der er råd i en stor del af det. Der hvor der er egetræ, er det formodentlig genbrugstræ.'

'Gavlen er i dårlig stand, og det oplyses, at der er vandindtrængning over vinduerne. (...) Gavlen er i så dårlig stand, at den bør udskiftes indenfor 3 år for at undgå sætningsskader. Hvis gavlen ikke udskiftes det kommende år, bør den eftergås for at undgå vandindtrængning.'

'Der er tydelige tegn på råd i venstre side af facaden. Her ses også flyvehuller fra borebiller. Under frontspidsen er der tegn på sætningsskader og råd i bindingsværket. På højre side af frontspidsen er en del af bindingsværket udført i puds under det store vindue. De to

stolper mod højre kan repareres med en mindre stolpereparation. Facaden bør repareres indenfor 3 år, da der er tydelige tegn på sætningsskader og frontspidsens last forværrer sætningsskaderne.'

'Der er tydelige tegn på nedbrydning i stolpeenderne. Dele af bundremmen er udtaget, og der hvor bundremmen er tilbage, er der stukning i træet, hvilket er tegn på at huset sætter sig. Facaden bør repareres indenfor 5 år for at undgå yderligere sætningsskader.'

Herved konstateres både skade og nærliggende risiko for skader inden for kort tid, såfremt omfattende udbedring af de konstaterede skader ikke igangsættes.

Selskabets observationer ved besigtigelse

Selskabet foretog herefter besigtigelse 19.01.2024. Det fremgår af Selskabets besigtigelsesnotat af 24.01.2024 i sagens bilag C og i Selskabets høringsvar, at der er enighed om de konstaterede skader med råd og omfanget heraf. Ankenævnet for Forsikring kan således lægge til grund, at parterne er enige om at råds-skaderne forekommer og omfanget heraf.

Parterne er imidlertid uenige om, hvorvidt råds-skaderne var til stede da Klager overtog ejendommen og hvorvidt disse skader således er dækningsberettigede.

Det fremgår direkte at Selskabets besigtigelsesnotat af 24.01.2024 i sagens bilag C, at:

'Råds-skader ses udbedret (gemt) med udlusninger, påført mørtel, samt forsøg på tætning med skum. Bindingsværk ses overmalet med tjære lignende maling.'

Herved kan Ankenævnet for Forsikring ligeledes lægge til grund, at der er tale om skjult skade idet der forinden salget af ejendommen har været foretaget udlusninger, påført mørtel og tætning med skum. Dette er formentlig også årsagen til, at råds-skaderne ikke fremgik af tilstandsrapporten, da ydervægge og gavle fremstod velholdte. Dette både for en sagkyndig og i særdeleshed Klager, som ikke har nogen faglige forudsætninger for at opdage skaderne eller igangsætte omfattende vedligehold i den forbindelse.

Specialist i svamp og råd, [mikrobiologisk firma]

Klager fik, foranlediget af Selskabets afslag, foretaget yderligere byggeteknisk gennemgang ved både [mikrobiologisk firma] og ved ingeniørrådgiver.

Ved [mikrobiologisk firmas] undersøgelser, konstateres følgende jf. sagens bilag 7 af 19.06.2024 (mit uddrag):

'I de lodrette bindingsværksstolper (inkl. skråbåndene), forekommer der skader og der er foretaget reparation hovedsageligt i den nedre del af stolperne. Der er støbt ud og malet ovenpå det støbte, og nogle steder er der foretaget udlusning af tømmeret. Der er forsat nedbrydninger bagved i det oprindelige bindingsværk. Enkelte steder er der anvendt byggeskum til reparationsarbejdet, som også er overmaleret. I løsholterne er der fundet skader i enderne op mod de lodrette bindingsværksstolper, og hovedsageligt under vinduerne forekommer der skader. Igen er der flere af disse skader som er forsøgt repareret.'

Der henvises til rapportens side 3.

'kraftige nedbrydninger i løsholt på bagsiden'

'Byggeskum og gummifuger til reparationsarbejdet og nedbrydninger bagved'

'Bundremmen i gavlvæggen er fjernet, og der blev ikke fundet en ved undersøgelsen. I de lodrette bindingsværksstolper forekommer der skader som varierer fra lettere til kraftige nedbrydninger, hvor der forekommer nedbrydninger fra fundamentet og op efter. Flere steder er der igen forsøgt reparation, og der er støbte ud og malet ovenpå det støbte. Nogle steder er der foretaget udlusning af tømmeret, hvor der forsat er nedbrydninger bagved i det oprindelige bindingsværk.'

Der henvises til rapportens side 4 og prøvesvar der konkluderer rådskade på rapportens side 7 samt definitioner på rådskader på rapportens side 8.

Der henvises til rapportens konklusion på side 9. Her fremgår (mit uddrag og fremhævning):

'Ved besigtigelse af de tre facader på ovennævnte bygning er der fundet mange skader med så kraftige nedbrydninger, at der er tale om svækkelse af konstruktionen.

Skaderne er bedømt som rådskader.'

*'Per definition er rådskader 15-20 år gamle, hvilket indikerer, at skaderne har været der i en længere
årrække. Nuværende ejer har overtaget ejendommen inden for 5 år. Skaderne, som er konstateret
på bindingsværket, har derfor, med meget stor sandsynlighed, været til stede ved overtagelse af ejendommen.'*

'Der er tidligere foretaget reparationer, som skjuler de skader, der er konstateret i bindingsværket. Ved de reparationer som er udført, er det vanskeligt at kunne gennemføre en alm. vedligeholdelse af facaderne, hvilket tillægges de reparationer, som ikke er konstruktions- og håndværksmæssigt korrekt udført.'

'Der er anvendt byggeskum og gummifuger, og der er foretaget delvis udlusning, som ikke er optimalt udført. Der er støbt op ad stolperne mange steder, og bindingsværket bagved er nedbrudt, ligeså ved løsholter. Der er anvendt flere forskellige typer træsorter til reparationerne, og der er foretaget overfladebehandling med maling, som skjuler disse reparationer.'

Herved har klager ved specialist fået konstateret, at der er tale om rådskader der går 15- 20 år tilbage. Klager har kun ejet ejendommen i under fem år på det tidspunkt skaden opdages af fagperson og anmeldes. Herved har Klager dokumentation for, at skaden var til stede på overtagelsestidspunktet.

Supplerende uddybning [mikrobiologisk firma]

Klager kontaktede [mikrobiologisk firma] med supplerende spørgsmål. I mail af den 06.09.2024 fra Klager og svaret af 11.09.2024 fra [mikrobiologisk firma] i sagens bilag 8 kan udledes følgende supplerende svar (mit uddrag hvor [mikrobiologisk firmas] svar er markeredet med fed):

'Vi får at vide at det kunne vi forvente af et hus fra 1800, men vi mener ikke at dette er rigtigt. Det er ikke korrekt, hvis bygningens konstruktioner er udført konstruktivt korrekt og vedligeholdt korrekt igennem tiden, ville disse skader ikke være opstået.'

Råddet kommer af manglende og forkert vedligehold fra perioder før vores overtagelse af huset i 2019. **Ja, råddet er startet for mindst 15 år siden, formentlig meget længere siden.'**

Statistiske ingeniør undersøgelser

For at belyse sagen og de byggetekniske forhold vedrørende ejendommens stabilitet og for at belyse skader, kontaktede Klager [rådgivende ingeniør]. Statisk notat af 30.09.2024 vedlægges som bilag 9. Heri fremgår (min fremhævnning):

'Sammenfatning

Det vurderes, at de bærende konstruktioner er svækket pga. rådskader i en sådan grad, at der kan

være risiko for, at de bærende konstruktioner helt eller delvist giver efter. Udbedringer af de bærende konstruktioner er nødvendige for at genoprette den oprindelige styrke i det bærende system.

- Størstedelen af søjler fra o.k fundament til u.k løsholt anbefales udskiftes.*
- Størstedelen af skråbånd fra o.k fundament til ca. u.k løsholt anbefales udskiftet.*
- Ca. halvdelen af løsholter skal udskiftes.*
- Tavlene skal restaureres ifm. tømmerreparationer.*
- Der skal etableres bundrem, søjler og skråbånd skal fæstnes til denne.'*

Der henvises til side 1 i det statisk notat i bilag 9.

Herved har Klager således fået belyst, at der er tale om alvorlige rådskader der har medført svækkelse og at der foreligger risiko for at de bærende konstruktioner helt eller delvist giver efter.

Omkostninger til byggetekniske undersøgelser

Dokumentation for Klagers byggetekniske undersøgelser vedlægges. Klager har fået udarbejdet besigtigelses rapport fra [tømrer] jf. faktura ... på DKK 2.000 [mikrobiologisk firmas] Svampeundersøgelse undersøgelse af 19.06.2024 jf. faktura ... på DKK 19.545,00 samt ingeniørrådgivning udført af [rådgivende ingeniør] jf. statisk notat af 30.09.2024 jf. faktura 239 på DKK 7.812,50.

I alt DKK 29.357,50 skal således afholdes af Selskabet, henset til sagens skadeomfang og kompleksitet, hvorfor byggetekniskbistand var nødvendig for at belyse skader og løfte bevisbyrden over for Selskabet.

Faktura vedlægges som bilag 11, bilag 12 og bilag 13.

Oplysninger om ejendommen

Ankenævnet for forsikrings opmærksomhed henledes på, at sælger både ved salget af huset og i relevante dokumenter der var en del af handlen, vedrørende byggetilladelser til tilbygningen opført i 2006, har oplyst til kommunen ved skrivelse af 14.07.2005 at:

'Vi har nu i 9 år boet på [ejendommen], der er en udpræget liebhaverejendom med bindingsværk og stråtag samt diverse spændende indslag såsom poleret teglgulv, svensk fajanceovn og helt specielle døre. Da vi overtog ejendommen i 1996 var den noget nedslidt, men vi har igennem årene sørget for gennemgribende men yderst nænsom restaurering

Ankenævnet for Forsikring

13.

101555

af både stuehus og stald samt garagelænge, således at de 3 af længerne nu fremstår i fin stand med nye stråtage og udskiftede tavl og bindingsværk.

Skrivelsen vedlægges til orientering som **bilag 14**. Dette er blot for at belyse, hvilken stand der er forventet ved gennemgang af tilstandsrapporten men i særdeleshed også ved indgåelsen af handlen, idet bilaget var en del af handlens bilag. Det har ikke afgørende betydning vedrørende hvorvidt skadebegrebet er opfyldt, men for hvorvidt der overhovedet bør foretages afskrivning, idet bindingsværk og tavl er oplyst udskiftet på dette tidspunkt.

Anbringender

Skadebegrebet er opfyldt

Det gøres overordnet gældende at de anmeldte rådskaader er dækningsberettigede i henhold til Klagers ejerskifteforsikringsaftale med selskabet, jf. bilag A.

Det gøres hertil gældende:

At betingelserne for dækning under ejerskifteforsikringen er til stede i henhold til forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen samt Bekendtgørelse 2012-01-12 nr. 13 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.,

idet der er tale om aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningen grundet alvorlige rådskaader der har medført svækkelse på den forsikrede bygning eller bygningsdele, idet der er tale om aktuelle skader der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, hvilket klager har dokumenteret med udtalelse i sagens bilag 8:

'Vi får at vide at det kunne vi forvente af et hus fra 1800, men vi mener ikke at dette er rigtigt. Det er ikke korrekt, hvis bygningens konstruktioner er udført konstruktivt korrekt og vedligeholdt korrekt igennem tiden, ville disse skader ikke være opstået.'

idet der er tale om råd i de bærende bjælker i facademurene og dermed svækkelse i en af de vigtigste bygningsdele med risiko for yderligere skader og for ejendommens statiske holdbarhed, da ingeniørrådgiver vurderer risiko for de bærende konstruktioner giver helt eller delvist efter,

idet der er tale om fysiske forhold der erfaringsmæssigt vil udvikle sig med yderligere skader til følge, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger,

idet der er tale om aktuelle skader samt fysiske forhold der var til stede på tidspunktet for Klagers overtagelse af ejendommen den 17.02.2019, hvilket er dokumenteret af Klager med sagens bilag 7 som er rapport fra [mikrobiologisk firma] og mail i sagens bilag 8, hvor det direkte fremgår: *'råddet er startet for mindst 15 år siden, formentlig meget længere siden.'* samt skader der medfører risiko for ejendommens bærende konstruktioner giver efter jf. statisk notat i sagens bilag 9,

idet der er tale om aktuelle skader samt fysiske forhold, som ikke var konstaterbare for klager i forbindelse med overtagelse af ejendommen den 17.02.2019.

At Klager, ved fremlæggelsen af [mikrobiologisk firmas] rapport bilag 7 samt ingeniørnotatet i sagens bilag 9, som forsikringstager har løftet bevisbyrden for, at de anmeldte skader er dækningsberettigede under ejerskifteforsikringen,

idet det af rapporten i sagens bilag 7 og notatet i sagens bilag 9 kan udledes, at de anmeldte skader ikke kan tilskrives almindelig aldersbetinget nedslidning af ejendommen, men derimod at ejendommen er rådskaadet i en sådan grad, som ifølge ingeniørrådgiver medfører: *'at de bærende konstruktioner er svækket pga. rådskaader i en sådan grad, at der kan være risiko for, at de bærende konstruktioner helt eller delvist giver efter. Udbed-*

ringer af de bærende konstruktioner er nødvendige for at genoprette den oprindelige styrke i det bærende system.' (bilag 9, side 1) og ifølge [mikrobiologisk firma] ingeniører at: *'(...) der fundet mange skader med så kraftige nedbrydninger, at der er tale om svækkelse af konstruktionen.'* (bilag 7, side 9).

At årsagen til de anmeldte skader er skjulte forhold, der har medført aktuelle rådskader og som minimum risiko for skade idet ejendommen stabilitet er vurderer svækket jf. sagens bilag 7 og bilag 9.

At skaderne var til stede før overtagelsen af ejendommen, hvilket af Klager er dokumenteret med sagens bilag 7, rapport fra [mikrobiologisk firma] men ikke har været omtalt i tilstandsrapporten eller har været klart forkert beskrevet i denne, jf. bilag 2.

At klager ikke på grundlag af den pågældende tilstandsrapport eller ved besigtigelse af ejendommen i forbindelse med handlen, har haft mulighed for at tage forholdenes reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning, idet forholdene ikke har været synlige for Klager.

At der henset til rådskadernes væsentlige og alvorlige omfang, er tale om skader, som ikke kunne forventes på overtagelsestidspunktet og at den pågældende ejendom er forringet i forhold til tilsvarende ejendomme, idet der ikke blot tale om skader men omfattende råd i en af ejendommens vigtigste bygningsdele, hvilket ikke var forventeligt for Klager ved overtagelsen.

At skaderne ikke er undtaget fra forsikringsdækning i henhold til forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen, jf. bilag A, pkt. 4.

Byggetekniske udgifter

Det gøres gældende, at Selskabet skal afholde Klagers rimelige omkostninger til byggetekniske undersøgelser og ingeniørbistand i sagens bilag 11, bilag 12 og bilag 13 på i alt DKK29.357,50 idet både undersøgelser, ingeniørrådgivning, henset til sagens karakter og kompleksitet samt selskabets ageren, har været nødvendige.

Praksis

Det gøres gældende, at praksis fra Ankenævnet for Forsikring underbygger, at Selskabet skal pålægges at yde dækning til Klager.

Der henvises til relevant ankenævnspraksis ved kendelse 68.784, hvorefter:

'I det foreliggende tilfælde er der imidlertid tale om, (...), dels at trækonstruktionen bag den pudsede facade er tjenligt til udskiftning, hvorved klagerne påføres udgifter til udbedring, som ligger langt ud over, hvad de på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger havde grundlag for at forvente.'

Klager bliver – på lige fod med klager i sag 68.784 - påført udgifter til udbedring, som ligger langt ud over, hvad Klager på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger havde grundlag for at forvente, hvorfor det gøres gældende, at ankenævnspraksis underbygger, at Selskabet skal yde dækning.

Ankenævnet for Forsikring

16.

101555

Erstatningsopgørelsen, afskrivning

Ved erstatningsopgørelsen skal Ankenævnet for Forsikring tage udgangspunkt i tilbud af 09.10.2024 fra [tømrermester] i sagens bilag 10.

I udgangspunktet ske der ske afskrivning i henhold til Tabel A, hvorefter der skal ydes erstatning på 30%, idet ejendommen er opført i 1800. I nærværende sag gøres det imidlertid gældende, at Selskabet ikke er berettiget til afskrivning, subsidiært alene berettiget til begrænset afskrivning, som nævnet anmodes om at fastsætte skønsmæssigt.

Ankenævnets for Forsikrings opmærksomhed henledes på relevant ankenævnspraksis vedr. afskrivning. Kendelse 71.360 fastslår:

'Nævnet finder, at klageren efter oplysningerne i tilstandsrapporten - herunder at bygningen var totalrenoveret - ikke havde grund til at antage, at dele af bindingsværket var så skadet, at selskabet 4 år efter overtagelsen var berettiget til at afskrive 40 % på erstatningen. Da en eventuel afskrivning måtte udgøre mindre end 30 %, var selskabet ikke berettiget til afskrivning.'

I nærværende sag har klager på lige fod med klager i sag 71.360 overtaget en ejendom, der fremstod med nyistandsatte facader med bindingsværk, hvorfor Klagers forventninger svarede til en i 2006 totalrenoveret ejendom og at der ikke var noget i vejen med ejendommens konstruktionsmæssige tilstand, herunder svækkelse af de bærende konstruktioner.

Der henvises til sagsopstillingen i sagens bilag 1, side 25 hvor byggeår fremgår som '1800/2006'.

Ligesom der henvises til skrivelse af 14.07.2005 i bilag 14, hvor sælger oplyser til kommunen, at bindingsværk og tavl er udskiftet i forbindelse med sælger over tog ejendommen. Dette medfører således, der principalt ikke skal foretages afskrivning subsidiært at afskrivningsprocenten skal nedjusteres kraftigt således erstatningsopgørelsen følger praksis.

Nævnets opmærksomhed henledes ligeledes på, at kendelse 68.784 fastslår, at Ankenævnet er berettiget til, efter en konkret vurdering, at fastsætte erstatningen skønsmæssigt til udbedring af den konstaterede skade. Såfremt Ankenævnet finder, at Selskabet er berettiget til afskrivning, anmodes Nævnet således om at fastsætte en skønsmæssig erstatning som er højere end den i tabel A ansatte afskrivningsprocentsats og derved nedsætte afskrivningsprocenten jf. kendelse 68.784."

Af selskabets brev af 25/10 2024 fremgår bl.a.:

"Klagers advokat bekræfter, at klager ikke har vedligeholdt sit bindingsværk siden overtagelsen. Det forhold, at bindingsværket fremstod overmalet ved overtagelsen, medfører ikke, at man er fritaget for at gennemgå det jævnlige og udbedre skader på det.

Klager har indhentet et nyt notat (bilag 9) vedrørende væggenes stabilitet. DBF har ingen bemærkninger hertil.

Klager har fremlagt en skrivelse fra 2005, hvor sælger oplyser til kommunen at have udskiftet bindingsværk og tavl på tre af længerne. Der oplyses ikke om, hvilke længer der er tale om.

Der er dog tilsyneladende enighed mellem klager og selskabet om, at der ikke er sket en fuld udskiftning. Det er således ikke dokumenteret, at de gavle, som nærværende sag omhandler, er fra 2005.

Der er ikke hjemmel i forsikringsbetingelserne til at fastsætte en skønsmæssig afskrivning. Afskrivning følger afskrivningstabellerne. Klagers advokat henviser til gammel praksis."

Af klagerens advokats brev af 11/11 2024 fremgår bl.a.:

"...

Længer, alle tilbageværende længer

Selskabet skriver, at sagens bilag 14 angiver, at bindingsværk og tavl er udskiftet på tre af længene og at der ikke her oplyses om, hvilke længer der er tale om.

Det giver anledning til præcisering af sagens faktum. Ejendommen havde fire længer, hvoraf en blev nedrevet og en ny opføres i 2006 jf. byggetilladelsen. Det er således vigtigt at præcisere, at der i alt var tre længer tilbage, der ikke blev nedrevet og genopført. Herved kan nævnet lægge til grund, at alle tilbageværende tre længer ved Klagers køb af ejendommen, hermed har været oplyst og fremstået som totalstandsats.

Sælger har således både ved salget af ejendommen og i relevante dokumenter som var en del af handlen, vedrørende byggetilladelser til tilbygningen opført i 2006, oplyst til kommunen ved skrivelse af 14.07.2005 at (mit uddrag og fremhævning):

'Vi har nu i 9 år boet på [ejendommen], der er en udpræget liebhaverejendom med bindingsværk og stråtag samt diverse spændende indslag såsom poleret teglgulv, svensk fajnecovn og helt specielle døre. Da vi overtog ejendommen i 1996 var den noget nedslidt, men vi har igennem årene sørget for gennemgribende men yderst nænsom restaurering af både stuehus og stald samt garagelænge, således at de 3 af længerne nu fremstår i fin stand med nye stråtage og udskiftede tavl og bindingsværk.'

Byggesagens fulde dokument fremlægges som nyt bilag 15. Det fremgår således tydeligt i byggesagen fra 2005 (bilag 15 på side 18), hvilke længer der er udført restaurering på og tale om. Herved fremgår også, at der er alle tre længer, dvs. de tre tilbageværende længer.

Som beskrevet på skitsen i bilag 15 side 18, nedrives den ene længe og der genopføres en ny.

De tre længer der henvises til i ovenstående citat fra sælgers skrivelse til kommunen af 14.07.2005, er således de tre resterende (og dermed blivende) længer. Herved er der ikke yderligere længer, kun den helt nyopførte og fjerde længe.

Udskiftning af tavl

Selskabet angiver i sit høringssvar af 25.10.2024 at der skulle være enighed mellem Klager og selskabet om, at der ikke er sket en fuld udskiftning af tavl og at Klager derved ikke har dokumenteret, at de gavle, som nærværende sag omhandler, er fra 2005. Dette bestrides.

Klager har købt en ejendom der ingen anmærkninger havde i tilstandsrapporten vedrørende råd eller nedbrydning af tavl mv. og som visuelt for både bygningssagkyndig der udfærdigede til-

standsrapporten og for køber fremstod totalrenoveret og nyistandsat. Hertil kommer at ejendommen oplyses opført i 1800/2006.

Klager har kunne forvente, henset til oplysningerne i tilstandsrapporten og de af sælger afgivne oplysninger i byggesagen, at de tre længer har været *'gennemgribende men yderst nænsomt restaurering'* og at det omfattede '(...) både stuehus- og stald- samt garagelænge'

I nærværende sag har Klager således købt en ejendom, hvor der i tilstandsrapporten ikke er anmærkninger om bindværkets tilstand eller om råd. Tværtimod fremstod ejendommens ydervægge og facader meget flotte og nymalede.

Dette skal sammenholdes med, side 22 i bilag 15 billede nummer 9 og nummer 10. Billederne er dateret som tilsynsbilleder fra den 04.08.2005. På billederne af østgavl på stuehus fra renovering i 2005, fremgår ikke oppudsede tavlfelter, da der er blotlagte mursten i felterne, og flere områder hvor puds er afskallet.

I salgsoptillingens billeder i sagens bilag 1 på side 25 er østfacadens felter helt oppudset og fremstår istandsat, hvorefter nævnet kan lægge til grund, at længerne er gennemgribende restaureret og derved er fra 2006.

...

Selskabet anfører, at der er tale om gammel praksis. Dette bestrides ikke.

Der forekommer ikke nyere praksis, hvor nævnet har taget stilling til en sag som den nærværende,

hvor en ejendom er gennemgribende og nænsomt restaureret og derved at tavl og bindingsværk er udskiftet. Det fastholdes, at selskabet ikke er berettiget til afskrivning, subsidiært alene berettiget til begrænset afskrivning, som nævnet anmodes om at fastsætte skønsmæssigt.

Det er fortsat begrundet i, at Klager har overtaget en ejendom, der fremstod med nyistandsatte facader med bindingsværk, hvorfor Klagers forventninger både visuelt og ved gennemgang af tilstandsrapporten, svarede til en i 2006 totalrenoveret ejendom og at der ikke var noget i vejen med ejendommens konstruktionsmæssige tilstand, herunder svækkelse af de bærende konstruktioner.

Der henvises til sagsopstillingen i sagens bilag 1, side 25 hvor byggeår fremgår som '1800/2006'. Ligesom der henvises til skrivelse af 14.07.2005 i sagens bilag 14, hvor sælger oplyser til kommunen, at bindingsværk og tavl er udskiftet i forbindelse med sælger over tog ejendommen. Det fastholdes, at der principalt ikke skal foretages afskrivning subsidiært at afskrivningsprocenten skal nedjusteres kraftigt efter nævnets skøn."

Selskabet har i brev af 2/12 2024 bl.a. anført:

"Klager skriver, at nævnet skal lægge til grund, at længerne er gennemgribende restaureret og derved er fra 2006.

Klager henviser samtidig til udtalelserne fra [mikrobiologisk firma], som taler om reparationer, som er udført forkert.

På baggrund af samtlige tekniske notater i sagen må det lægges til grund, at nærværende sag handler om sælgers vedligeholdelse/reparationer af ejendommen. Klager har ikke dokumenteret, at facaderne blev udskiftet i 2006. At facaderne fremstod flotte og nymalede, og at sælger til byggesagen oplyser, at facaderne er restaurerede løbende, dokumenterer ikke, at længerne kan siges at være fra 2006.

Det forhold, at klager måtte have en forventning herom, er ejerskifteforsikringen uvedkommen-de."

Nævnet har fået forelagt bilag, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tømrermesterens besigtigelsesnotat af 15/12 2023 fremgår bl.a.:

"Huset er opført i 6-7" bindingsværk. Bindingsværket bærer præg af, at det er blevet forkert vedligeholdt, og der er anvendt blandede træsorter, hvilket betyder, at der er råd i en stor del af det. Der hvor der er egetræ, er det formodentlig genbrugstræ.

Udbedringsforslag

Gavl modsat indkørsel

Gavlen er i dårlig stand, og det oplyses, at der er vandindtrængning over vinduerne. Dette skyldes dog formodentlig et særdeles vådt efterår. Gavlen er i så dårlig stand, at den bør udskiftes indenfor

3 år for at undgå sætningsskader. Hvis gavlen ikke udskiftes det kommende år, bør den eftergås for at undgå vandindtrængning.

...

Facade mod haveside

Der er tydelige tegn på råd i venstre side af facaden. Her ses også flyvehuller fra borebiller. Under frontspidsen er der tegn på sætningsskader og råd i bindingsværket. På højere side af frontspidsen

er en del af bindingsværket udført i puds under det store vindue. De to stolper mod højre kan reparerer med en mindre stolpereparation. Facaden bør reparerer indenfor 3 år, da der er tydelige

tegn på sætningsskader og frontspidsens last forværrer sætningsskaderne.

...

Facade mod gården

Der er tydelige tegn på nedbrydning i stolpeenderne. Dele af bundremmen er udtaget, og der hvor

bundremmen er tilbage, er der stukning i træet, hvilket er tegn på at huset sætter sig. Facaden bør

reparerer indenfor 5 år for at undgå yderligere sætningsskader."

Af tømrermesterens tilbud af 9/10 2024 fremgår bl.a.:

"Gavl modsat indkørsel

Punkt 01: Gavlen er i dårlig stand, og det oplyses, at der er vandindtrængning over vinduerne. Dette skyldes dog formodentlig et særdeles vådt efterår. Gavlen er i så dårlig stand, at den bør udskiftes indenfor 3 år for at undgå sætningsskader. Hvis gavlen ikke udskiftes det kommende år, bør den eftergås for at undgå vandindtrængning.

Afstivning af hus. Opmåling og tildanning af ny gavl på værkstedet. Undergavlen udføres med 2stk. hjørnestolper, 2stk. skråbånd, 5stk. alm. stolper, løsholter og bundrem i lufttørret egetræ. Gavlremmen udføres i douglas eller thuja. Overgavlen udføres med 4stk. stolper, løsholter, hanebånd og skråstivere. Spærreerne genanvendes. Bindingsværket samles med traditionelle tømmer-samlinger, og der udføres geisfuss. Gavlen opsættes. Bundremmen fastgøres til fundamentet med rustfri gevindstænger.

Pris ekskl. moms	kr. 139.000,00
Moms 25%	kr. 34.750,00
Pris inkl. moms	kr. 173.750,00

Stillads ved gavl modsat indkørsel

Punkt 02: Opsætning og nedtagning af Haki- murerstillads og udtagning og bortkørsel af tavl.

Pris ekskl. moms	kr. 66.884,00
Moms 25%	kr. 16.721,00
Pris inkl. moms	kr. 83.605,00

Udmuring af tavl vedr. gavl modsat indkørsel

Punkt 03: Tavlene udmures i brændte teglsten og luftkalkmørtel og filtses i opmuringen. Ønskes traditionel filts, skal der tillægges kr. 22.220,00 ekskl. moms. Filtsningen udføres i Jura-mørtel 35-65-500, og der gives ikke garanti for afskalling af filts mod træværket.

Pris ekskl. moms	kr. 95.600,00
Moms 25%	kr. 23.900,00
Pris inkl. moms	kr. 119.500,00

Facade mod haveside

Punkt 04: Der er tydelige tegn på råd i venstre side af facaden. Her ses også flyvehuller fra borebiller. Under frontspidsen er der tegn på sætningsskader og råd i bindingsværket. På højre side af frontspidsen er en del af bindingsværket udført i puds under det store vindue. De to stolper mod højre kan repareres med en mindre stolpereparation. Facaden bør repareres indenfor 3 år, da der er tydelige tegn på sætningsskader og frontspidsens last forværrer sætningsskaderne.

Afstivning af hus og tildanning af 13m ny facade med bundrem og 11stk. stolper og løsholter. Udskiftning af bindingsværk under vinduesparti samt reparation af 2stk. stolpeender på højre side af facaden. Reparationen udføres i lufttørret egetræ med traditionelle tømmer-samlinger. Stolperne repareres med lige blad med dobbelt skråt bryst. Bundremmen fastgøres til fundamentet med rustfri gevindstænger.

Pris ekskl. moms	kr. 117.705,00
Moms 25%	kr. 29.426,25
Pris inkl. moms	kr. 147.131,25

Stillads ved facade mod haveside

Punkt 05: Opsætning af stillads og udtagning og bortkørsel af tavl.

Pris ekskl. moms	kr. 27.900,00
------------------	---------------

Ankenævnet for Forsikring

21.

101555

Moms 25%	kr. 6.975,00
Pris inkl. moms	kr. 34.875,00

Udmuring af tavl vedr. facade mod haveside

Punkt 06: Tavlene udmures i brændte teglsten og luftkalkmørtel og filtses i opmuringen. Ønskes traditionel filts, skal der tillægges kr. 15.100,00 ekskl. moms. Filtsningen udføres i Jura-mørtel 35-65-500, og der gives ikke garanti for afskalling af filts mod træværket.

Pris ekskl. moms	kr. 85.950,00
Moms 25%	kr. 21.487,50
Pris inkl. moms	kr. 107.437,50

Facade mod gården

Punkt 07: Der er tydelige tegn på nedbrydning i stolpeenderne. Dele af bundremmen er udtaget, og der hvor bundremmen er tilbage, er der stukning i træet, hvilket er tegn på at huset sætter sig. Facaden bør repareres indenfor 5 år for at undgå yderligere sætningsskader.

Afstivning af hus. Reparation af 16stk. stolpeender og ilægning af bundrem. Stolperne repareres med lige blad med dobbelt skråt bryst og afbores med 18mm egetræsnagler. Stolpeender og bundrem udføres i lufttørret egetræ.

Pris ekskl. moms	kr. 79.100,00
Moms 25%	kr. 19.775,00
Pris inkl. moms	kr. 98.875,00

Udtagning af tavl ved facade mod gården

Punkt 08: Udtagning og bortkørsel af tavl.

Pris ekskl. moms	kr. 13.200,00
Moms 25%	kr. 3.200,00
Pris inkl. moms	kr. 16.500,00

Udmuring af tavl vedr. facade mod gården

Punkt 09: Tavlene udmures i brændte teglsten og luftkalkmørtel og filtses i opmuringen. Ønskes traditionel filts, skal der tillægges kr. 12.180,00 ekskl. moms. Filtsningen udføres i Jura-mørtel 35-65-500, og der gives ikke garanti for afskalling af filts mod træværket.

Pris ekskl. moms	kr. 52.500,00
Moms 25%	kr. 13.125,00
Pris inkl. moms	kr. 65.625,00

Opstregning af bindingsværk og kalkning

Punkt 10: Det nye bindingsværk opstreges 2 gange med sort træbjæremaling og alle nye tavl kalkes med 1 gang for-vanding 2 gange kalkmælk og afsluttes med kalkvand.

Pris ekskl. moms	kr. 55.200,00
Moms 25%	kr. 13.800,00
Pris inkl. moms	kr. 69.000,00

Transport**Punkt 11:** Transportomkostninger for mandskab.

Pris ekskl. moms	kr. 77.276,00
Moms 25%	kr. 19.319,00
Pris inkl. moms	kr. 96.595,00

Generelt: Prisen er givet med baggrund på de tidligere foretagne undersøgelser. Der tages forbehold for råd og følgeskader, som først kan konstateres ved nedtagning af konstruktionen."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 19/1 2024 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Anmeldte rådskadet bindingsværk ses generelt rundt litra A mod øst nord og syd

...

Konklusion

Årsag til anmeldte forhold må tilskrives udløbet levetid, manglende korrekt vedligeholdelse af råd.

Ved besigtigelsen ses rådskadet bindingsværk litra A mod øst. Forsikringstager anviser yderligere rådskader rundt litra A ved besigtigelsen.

Rådskader ses udbedret (gemt) med udlusninger, påført mørtel, samt forsøg på tætning med skum.

Bindingsværk ses overmalet med tjære lignende maling.

Facader og gavle ses skæve og med tavler der ses forskubbet og med udbulinger.

For gavl mod øst og facader mod nord og syd gør sig generelt gældende at der ses nedbrydning og rådskader. Dette ses ved indstik af skruetrækker, ligesom der generelt måles opfugtning af bindingsværk.

Det vurderes at forhold har udviklet sig over de seneste ca. 5 år forsikringstager har ejet ejendommen. Hvis anmeldte rådskadet var til stede december 2019 ved overtagelsen, må en tidligere anmeldelse være at forventes.

Ved påført mørtel og skum vurderes rådskade at have udviklet sig kraftig siden overtagelsen.

Det vurderes ligeledes at hvis tilstede ved overtagelsen må det forventes at den byggesag kyndige havde set den kraftige råd der nu anmeldes.

Litra A opført år 1800.

Bindingsværk ses opført i henhold til normal byggeskik for opførsels perioden, dog med forkerte valg i forsøg på udbedring af råd.

Gavl mod vest ses med tidligere udskiftning af bindingsværk og uden synlige rådskader.

Ankenævnet *for* Forsikring

23.

101555

Forsikringstager oplyser de i deres ejerperiode ikke har gjort noget ved facader angående vedligeholdelse.

Det vurderes at der for udbedring af de besigtiget rådskader er påkrævet en større renovering og udskiftning af bindingsværk rundt litra A. Udskiftning af bindingsværk er en dyr omgang det tavler skråbånd og veksler skal udtages."

Af mikrobiologisk rapport af 19/6 2024 fremgår bl.a.:

"Baggrund for undersøgelse

Efter overtagelse af ejendommen er der konstateret skader på bindingsværket. Det blev oplyst, at ved overtagelsen af ejendommen fremstod facaderne nyistandsat. Der ønskes undersøgelse af bindingsværket i tre facader med afdækning af skader. Gavlvæggen mod vest er af nyere oprindelse og er derfor ikke undersøgt.

Formål og omfang af undersøgelse

Der er foretaget undersøgelser af bindingsværket fra fundamentet og cirka 2,0 meter op i tilgængelige områder. Det er facaden mod gårdspladsen, gavlvæggen mod øst og facaden mod haven (nord), som er undersøgt.

Der er ikke foretaget undersøgelser af evt. skjulte bjælker og remme omkring murværket.

Undersøgelsesmetoder

Vi har brugt følgende undersøgelsesmetoder:

Undersøgelse af konstruktioner

Trækonstruktioner omkring murtavlerne er undersøgt.

Prøver udtages ved direkte adgang til de angrebne bygningsdele, som f.eks. bindingsværket. Denne metode giver mulighed for at se skaden og dens omfang, og for at udtage prøver af skaden.

Fugtighedsmåling

Træfugtighed måles med den elektroniske fugtighedsmåler Gann Blueline Hydromette compact, for intervallet 0-28 %.

Træfugtigheder over 20 % kan give anledning til vækst af trænedbrydende svampe.

Direkte mikroskopi

Prøvematerialet blev undersøgt visuelt og under stereolup (10-40 ganges forstørrelse) for at konstatere, om der er tale om svampeangreb og for at vurdere skadens karakter (svampe-/rådskaade).

Desuden blev eventuelle frugtlegemer og mycelier, samt tyndsnit af angrebet træ undersøgt i lysmikroskop (100-1000 ganges forstørrelse) for at artsbestemme de involverede svampe.

Undersøgelse

Facaden mod gårdspladsen (syd):

Bundremmen i facadevæggen er fjernet i dele af facaden, og der blev fundet nogle mindre stykker. De steder hvor bundremmen er fjernet, er der muret / støbt ud i stedet, og der er ikke erstattet med tømmer.

I de lodrette bindingsværksstolper (inkl. skråbåndene), forekommer der skader og der er foretaget reparation hovedsageligt i den nedre del af stolperne. Der er støbt ud og malet ovenpå det støbte, og nogle steder er der foretaget udlusning af tømmeret.

Der er forsat nedbrydninger bagved i det oprindelige bindingsværk. Enkelte steder er der anvendt byggeskum til reparationsarbejdet, som også er overmaleret.

I løsholterne er der fundet skader i enderne op mod de lodrette bindingsværksstolper, og hovedsageligt under vinduerne forekommer der skader. Igen er der flere af disse skader som er forsøgt repareret. Se foto 3, 4, 5 og 6.

Træfugtigheden i bindingsværket er målt til mellem 6 og 12%.

Prøve 1 er træstykker udtaget fra bindingsværksstolpe mod syd.

Prøve 2 er træstykker udtaget fra bindingsværksstolpe mod syd.

Prøve 3 er træstykker udtaget fra bindingsværksstolpe/løsholt mod syd.

Prøve 4 er træstykker udtaget fra bindingsværksstolpe/løsholt mod syd.

På vedlagte tegning 01 er de skadede områder indtegnet samt prøvernes placering.

Gavlæggen mod øst:

Bundremmen i gavlvæggen er fjernet, og der blev ikke fundet en ved undersøgelsen. I de lodrette bindingsværksstolper forekommer der skader som varierer fra lettere til kraftige nedbrydninger, hvor der forekommer nedbrydninger fra fundamentet og op efter. Flere steder er der igen forsøgt reparation, og der er støbte ud og malet ovenpå det støbte. Nogle steder er der foretaget udlusning af tømmeret, hvor der forsat er nedbrydninger bagved i det oprindelige bindingsværk. Se foto 7, 8, 9 og 10.

I løsholterne er der fundet skader både i enderne, men også på midten af dem forekommer der skader.

Træfugtigheden i bindingsværket er målt til mellem 15 og 20%.

Prøve 5 er træstykker udtaget fra bindingsværk / løsholt mod øst.

Prøve 6 er træstykker udtaget fra bindingsværksstolpe mod øst.

På vedlagte tegning 03 er de skadede områder indtegnet samt prøvernes placering.

Facaden mod haven (nord):

Bundremmen i facadevæggen er fjernet, og der blev ikke fundet en ny ved undersøgelsen.

I de lodrette bindingsværksstolper (også i skråbåndene) forekommer der skader, som varierer fra lettere til kraftige nedbrydninger. Der forekommer nedbrydninger fra fundamentet og op efter. Flere steder er der forsøgt reparation, og der er støbt ud og malet. Nogle steder er der foretaget udlusning af tømmeret, og der er nedbrydninger bagved i det oprindelige bindingsværk. Se foto 11, 12, 13 og 14.

I løsholterne er der fundet skader i enderne op mod de lodrette bindingsværksstolper og hovedsageligt under vinduerne, forekommer der skader. Igen er der flere af disse skader, som er forsøgt repareret.

Træfugtigheden i bindingsværket er målt til mellem 19 og 28%.

Prøve 7 er træstykker udtaget fra bindingsværksstolpe/løsholt mod nord.

Prøve 8 er træstykker udtaget fra bindingsværksstolpe mod nord.

Prøve 9 er træstykker udtaget fra bindingsværksstolpe mod nord.

Prøve 10 er træstykker udtaget fra bindingsværksstolpe/skråbånd mod nord.

På vedlagte tegning 02 er de skadede områder indtegnet samt prøvernes placering.

Prøveresultat:

Svampeanalyse			
Prøve	Prøvested	Art	Skadens karakter
P.1	Træstykker	Gul Tømmersvamp af rådagtig karakter Blåsplint Alm. Råd (gråmuld) Rådborebille	Rådskaade
P.2	Træstykker	Alm. Råd (gråmuld) Blåsplint	Rådskaade
P.3	Træstykker	Alm. Råd (gråmuld) Blåsplint Snudebille	Rådskaade
P.4	Træstykker	Gul Tømmersvamp af rådagtig karakter Blåsplint Alm. Råd (gråmuld)	Rådskaade
P.5	Træstykker	Alm. Råd (gråmuld) Blåsplint	Rådskaade
P.6	Træstykker	Barksvamp (hyfer i ved) Alm. Råd (gråmuld) Blåsplint Rådborebille	Rådskaade
P.7	Træstykker	Alm. Råd (gråmuld) Blåsplint Rådborebille	Rådskaade
P.8	Træstykker	Gul Tømmersvamp af rådagtig karakter Alm. Råd (gråmuld) Blåsplint	Rådskaade
P.9	Træstykker	Alm. Råd (gråmuld) Blåsplint Rådborebille	Rådskaade
P.10	Træstykker	Gul Tømmersvamp af rådagtig karakter Alm. Råd (gråmuld) Blåsplint	Rådskaade

Diskussion

Materialeprøverne viste rådskaader forårsaget primært af Gul Tømmersvamp og Barksvamp. Prøverne P.1 – P.10 er alle bedømt som rådskaader. Se nedenstående definition.

Definition af svampe- og rådskaade

Rådskaade defineres som en skade, der udvikles ved en langsom nedbrydning af træværk igennem længere tid, typisk 15-20 år eller mere, hvorefter der forekommer styrkesvigt. Fugttilførsel ved rådskaader sker, når træværk er udsat for manglende eller forkert vedligeholdelse, samt i nogle tilfælde pga. fejlkonstruktion. Rådskaader forårsages af en eller flere trænedbrydende svampearter, sjældnere af bakterier. Skader efter visse svampe med ringe eller manglende nedbrydningsevne, f.eks. skimmel-, blåsplint- og slimsvampe (svampedyr), regnes altid for rådskaader. Der er sjældent frugtlegemer og overflademycelier til stede. Visse svampeædende insekter, f.eks. rådborebille og snudebiller, er nært knyttet til rådskaadet træværk.

Svampeskade defineres som en skade, der udvikles ved en hurtig nedbrydning af træværk, typisk på under 5-10 år, med styrkesvigt til følge. Fugttilførsel ved svampeskader sker ved pludselig og stor vandtilgang som følge af hændelige uheld, f.eks. nedblæste tagsten, brud på vandrør og nedløbsrør.

Svampeskader forårsages som oftest af en enkelt trænedbrydende svampeart. Der er ofte frugtleger og overflademycelier til stede. Insektangreb i træværk forekommer ikke eller i meget ringe grad i forbindelse med svampeskader.

Svampeskader kan i løbet af en årrække gradvis udvikle sig til rådskader, hvis der ikke gribes ind i tide. Den samme svampeart kan udmærket være involveret i såvel svampe- som rådskader.

Reparationsanvisning

Generelle betingelser:

Reparationsarbejdet skal udføres i henhold til vedlagte anvisninger.

Vi gør opmærksom på, at reparationsanvisningen og afgrænsningen gælder 1 måned fra denne rapports dato (se side 1), hvorefter der muligvis skal korrigeres.

Reparationsanvisningerne indeholder ikke dimensioneringer eller 'kosmetiske' retableringer.

Spær, der er totalskadet eller reststyrken væsentlig reduceret, bortskæres plus 10-20 cm som sikkerhedszone. Spær, der er afkortet, behandles med et bordiffusionsmiddel ved borehulsvanding og påsmøring.

Murværk skal ikke behandles.

Se i øvrigt Artfakta-blad vedr. Gul Tømmersvamp og Barksvamp.

Såfremt bygherren/forsikringsselskabet/entreprenøren vælger, at vi skal kontrollere arbejdet, må ingen konstruktioner lukkes inde før reparationsarbejdet er kontrolleret og godkendt af os.

Entreprenøren skal med et par dages varsel orientere os om tidspunkter for lukning af konstruktioner.

Konklusion

Ved besigtigelse af de tre facader på ovennævnte bygning er der fundet mange skader med så kraftige nedbrydninger, at der er tale om svækkelse af konstruktionen.

Skaderne er bedømt som rådskader.

Per definition er rådskader 15-20 år gamle, hvilket indikerer, at skaderne har været der i en længere årrække. Nuværende ejer har overtaget ejendommen inden for 5 år.

Skaderne, som er konstateret på bindingsværket, har derfor, med meget stor sandsynlighed, været til stede ved overtagelse af ejendommen. Der er tidligere foretaget reparationer, som skjuler de skader, der er konstateret i bindingsværket. Ved de reparationer som er udført, er det vanskeligt at kunne gennemføre en alm. vedligeholdelse af facaderne, hvilket tillægges de reparationer, som ikke er konstruktions- og håndværksmæssigt korrekt udført.

Der er anvendt byggeskum og gummifuger, og der er foretaget delvis udlusning, som ikke er optimalt udført. Der er støbt op ad stolperne mange steder, og bindingsværket bagved er nedbrudt,

ligeså ved løsholter. Der er anvendt flere forskellige typer træsorter til reparationerne, og der er foretaget overfladebehandling med maling, som skjuler disse reparationer.

Ved undersøgelse er der observeret forskellige træsorter til bindingsværket, og i enkelte punkter er der observeret egetømmer, men i de fleste punkter, er det fyr- og grantømmer. Ønskes der en mere præcis kortlægning af dette, kræves der yderligere undersøgelser.

Det blev oplyst, at ejendommens facader fremstod nystandsatte ved overtagelse, men efter en kort periode, er der opstået revner og huller, som påkræver vedligeholdelse af facaderne. Pga. af de tidligere reparationer er dette umuligt at gennemføre, og med andre ord vil det sige, at ejendommen har fået opfrisket facaderne inden salg af ejendommen."

Af rådgivende ingeniørs statisk notat af 30/9 2024 fremgår bl.a.:

"Sammenfatning

Det vurderes, at de bærende konstruktioner er svækket pga. rådskader i en sådan grad, at der kan være risiko for, at de bærende konstruktioner helt eller delvist giver efter. Udbedringer af de bærende konstruktioner er nødvendige for at genoprette den oprindelige styrke i det bærende system.

- Størstedelen af søjler fra o.k fundament til u.k løsholt anbefales udskiftes.
- Størstedelen af skråbånd fra o.k fundament til ca. u.k løsholt anbefales udskiftet.
- Ca. halvdelen af løsholter skal udskiftes.
- Tavlene skal restaureres ifm. tømmerreparationer.
- Der skal etableres bundrem, søjler og skråbånd skal fæstnes til denne.

...

Formålet med notatet er en overordnet statisk vurdering af bæreevnen af bygningens bindingsværk. Dvs. hvorvidt den statiske model er i orden og om de enkelte bygningsdele og samlinger, der udgør det statiske system, fremstår uden betydelige skader, slitage eller lign. der kunne resultere i en reduktion af systemet samlede bæreevne.

Der foretages således en samlet vurdering af træværkets stand og styrke i bygningens fire ydervægge på baggrund af erfaring og faglig statistisk forståelse.

...

2 Observationer

...

Under vindue, huller mellem løsholt og stolpe i begge lappet med byggeskum og plastikmaling. Lapningerne er ved at falde af og træet bagved fremstår blødt og fugtigt.

...

Stolpe har reduceret vederlag og er ikke beskyttet med fugtspærre. Stolpefoden fremstår blød og fugtig. Stolpe stikker længere ud af facade end tavle. Der er ingen fodrem under stolpe.

...

Tagudhæng fremstår nyt, pænt og velholdt.

...

Der er generelt ikke bundrem/ fodrem rundt om hele huset.

Stolper og skråbånd står direkte ned på stenfundament / efterstøbning.

Dette er yderst kritisk for husets stabilitet.

Der bør indføres bundrem / fodrem i bygningens facader og gavle.

Rem skal fæstnes til fundament med limankre og søjler og skråbånd bør fastholdes til rem.

...

Stolpefoden fremstår meget blød og nedbrudt.

Der må antages et stærkt reduceret vederlag for stolpefod.

Der er ingen synlig fugtspærre under stolpe.

Der er ingen fodrem under stolpe.

...

Der er indsat en klods mellem løsholt og stolpe.

Denne er nedbrudt og nedbrydningen fortsætter ind bag ved både stolpe og løsholt.

Det betyder en reduktion af tværsnit og dermed også en reduktion af bæreevne.

...

Stolpefoden fremstår meget blød og nedbrudt.

Stolpens tværsnit er reduceret og der må antages en reduceret trykzone fra stolpefod til vederlag.

Der er ingen synlig fugtspærre under stolpe.

Der er ingen synlig fodrem under stolpe.

...

Der er indsat en klods mellem løsholt og stolpe.

Løsholt er nedbrudt og har muligvis ikke længere sammenhængende med stolpen.

...

Der er afskalling af maling af samling mellem løsholt og skråbånd.

Samlingen er stoppet med skum der er svulmet op.

...

Afskalling af maling og reduceret tværsnit af løsholt.

...

Gavl mod øst fremstår mindre slidt end de andre ydervægge.

Der er stadig afskalling og skader af træværket.

Der kan ikke ses en fugtspærre i bunden af skråstiver, hvor der er et dybt hul ind langt tavlen.

Stolpe og skråstiver stikker længere ud af facade end tavle.

...

Stolpe ved siden af dør er afskallet og har et reduceret tværsnit pga. nedbrydning.

Overblik- billede fra syd

Stolpefoden fremstår meget blød og nedbrudt.

Stolpens tværsnit er reduceret og der må antages en reduceret trykzone fra stolpefod til vederlag

Der er ingen synlig fugtspærre under stolpe

Der er ingen synlig fodrem under stolpe.

...

Stolpefoden fremstår meget blød og nedbrudt.

Stolpens tværsnit er reduceret og der må antages en reduceret trykzone fra stolpefod til vederlag

Der er ingen synlig fugtspærre under stolpe

Der er ingen synlig fodrem under stolpe.

...

Stor afstand mellem stolpe og løsholt giver mulighed for, at regnvand kan komme ind og opfugte træværket dybt inde i konstruktionen.

...

Ikke kontakt i samling mellem løsholt og stolpe.

Store riller i søjle. Dvs. en reduktion af tværsnittet.

...

Reduceret tværsnit. Meget fugtig stolpefod. Manglende fodrem. Ingen fugtspærre. Bæreevnen forventes at være meget reduceres eller slet ikke til stede.

Tydelige tegn på borebiller. De vil formentlig også være til stede i resten af træværket i lign. Stand.

...

3 Vurdering

3.1 Stolper, skråbånd og løsholt

Træværket fremstår generelt nedbrudt og i dårlig stand. Særligt stolperne, der er essentielle for at kunne føre alle laster ned i fundamentet, er hårdt nedbrudte. Særligt ved stolpefødder hvor der ikke findes nogen fugtspærre.

Observationerne (pkt. 2, 3, 7, 10) tyder på, at der foretaget en renovering af ydervægge, som ikke har været i overensstemmelse med anbefalingerne til vedligehold af bindingsværk fra Slot- og kulturstyrelsen.

Mange af samlingerne slutter ikke tæt og konstruktionen er derfor meget sårbar. Samlingerne har et stort overfladeareal og vil derfor hurtigere blive nedbrudt, hvis de ikke er ordentligt beskyttet. (pkt. 2, 6, 7, 8, 10, 15, 17, 16, 18, 19, 21)

3.2 Det statiske system

Den lodrette lastnedføring er belastning fra tag og dæk, der føres via. yder- og indervægge og ned til fundamentet. Mange af stolperne har en betydelig reduktion af deres tværsnit og dermed en betydelig reduktion af deres bæreevne. Det vurderes, at der derfor er en risiko for, at den statiske konstruktion helt eller delvist giver efter blot pga. lodret last.

Stabilitet omhandler afstivning ved tværbelastning og optages i facaden ved skråbåndene. Hvis disse ikke har en tilstrækkelig stærk samling i enderne, eller har et stort reduceret tværsnit kan der argumenteres for, at der slet ikke er nogen stabilitet til stede i konstruktionens statiske system.

Uden en fodrem i konstruktionen er det muligt, at trækkræfter ikke kan overføres til fundament, og dermed ikke skabe stabilitet.

Vurderingen er med forbehold for, at det kun er tømmeret der indgår i det statiske system.

3.3 Udbedring af bindingsværk

Tavle, tagfod, dørhuller, vindueshuller og andre gennembrydninger i bindingsværket skal efterses og udbedres for indtrængen af vand i konstruktionen.

- Størstedelen af søjler fra o.k fundament til u.k løstholt anbefales udskiftes.
- Størstedelen af skråbånd fra o.k fundament til ca. u.k løsholt anbefales udskiftet.
- Ca. halvdelen af løsholter skal udskiftes.
- Tavlene skal restaureres ifm. tømmerreparationer.
- Der skal etableres bundrem, søjler og skråbånd skal fæstnes til denne.

Før en evt. udbedring igangsættes er det vigtigt at der udarbejdes et midlertidigt understøtningsprojekt. Så bygværkets stabilitet og bæreevne sikres under renoveringsarbejdet.

Der bør udarbejdes statisk dokumentation samt detaljetegninger for udbedringsarbejderne, således at det sikres at arbejdet udføres byggeteknisk og statisk korrekt."

Af byggeandragende af 14/7 2005 fremgår bl.a.:

"Vi har nu i 9 år boet på [ejendommen], der er en udpræget liebhaverejendom med bindingsværk og stråtag samt diverse spændende indslag såsom poleret teglgulv, svensk fajanceovn og helt specielle døre. Da vi overtog ejendommen i 1996, var den noget nedslidt, men vi har igennem årene sørget for gennemgribende men yderst nænsom restaurering af både stuehus og stald samt garagelænge, således at de 3 af længerne nu fremstår i fin stand med nye stråtage og udskiftede tavl og bindingsværk."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvilke forhold er dækket

3.1

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

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

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

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

...

4.6

- Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1.

4.9

- Følgeskader, der er forårsaget af forhold, som køberen på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten burde have udbedret, **hvis følgeskaden i så fald ikke var opstået.**

...

Bilag A

Afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele.

En erstatning i henhold til ejerskifteforsikringen skal som udgangspunkt beregnes som en nyværdierstatning, medmindre der er tale om en bygningsdel omfattet af dette bilag.

For de bygningsdele, der er omfattet af dette bilag (det drejer sig om tagdækning og inddækning, undertagkonstruktion, vinduer og yderdøre, vægkonstruktion, gulvkonstruktion og vandsystem), er i tabel 1 angivet en række forskellige byggematerialer (venstre kolonne) samt afskrivningstabel A-M (højre kolonne).

Består en tagdækning f.eks. af naturskifer, skal afskrivningstabel A anvendes, mens afskrivningstabel E skal anvendes, hvis et vindue består af plast.

Det er den samlede udgift til udbedring af den beskadigede bygningsdel, herunder udgifter til arbejdsløn og materialer mv., som afskrivningen foretages på.

Består en bygningsdel af et byggemateriale, der ikke er indeholdt i tabel 1, skal erstatningen for skade på den pågældende bygningsdel beregnes som en nyværdierstatning.

Nedenstående tabeller finder alene anvendelse ved beregning af erstatning, når der foreligger et dækningsberettigende forhold.

...

Vægkonstruktion	
- murværk (tegl)	Tabel A
- naturstensfacader (granit)	Tabel A
- bindingsværk inklusiv tavl	Tabel A

...

Ankenævnet for Forsikring

33.

101555

Tabel A:

Alder indtil	Erstatning
30 år	100 pct.
60 år	93 pct.
90 år	78 pct.
120 år	63 pct.
150 år	48 pct.
180 år	38 pct.
210 år	34 pct.
240 år	30 pct.
270 år	26 pct.
300 år	22 pct.
Mere end 300 år	20 pct.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er fra 1800 og opført med stråtag og facader af bindingsværk. Klageren overtog ejendommen den 17/2 2019. Den 17/12 2023 anmeldte klageren, at en håndværker i forbindelse med udbedring af utæthed ved vindue havde konstateret rådskader i bindingsværket. Den 19/1 2024 besigtigede selskabet ejendommen. Den 19/6 2024 fik klageren udarbejdet mikrobiel rapport. Den 30/9 2024 fik klageren udarbejdet statisk notat af rådgivende ingeniør. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 17/2 2019 var forhold ved ejendommens ydermure, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Klageren ønsker dækning "i henhold til indhentet tilbud i sagens bilag 10 ... At Selskabet pålægges at dække de udgifter til udbedringsarbejder og materialer, der viser sig nødvendige, for at stabilisere ejendommen ved udbedring af gavlene i bindingsværket, ved ingeniørrådgivers anførte udbedringsmetoder". Klageren ønsker dækning for udgifter til sagkyndig bistand på 2000 kr. for besigtigelsesrapport fra tømrermester, på 19.545 kr. for svampeundersøgelse og 7.812,50 kr. for statisk notat.

Selskabet har anført, at der i et vist omfang kan have været råd til stede i bindingsværket på overtagelsestidspunktet. Selskabet har anført, at dette er forventeligt i et 224 år gammelt bindingsværkshus, og at det ikke udgør et problem, såfremt der foretages en jævnlig gennemgang og reparation af bindingsværket. Selskabet har anført, at rådskadernes nuværende omfang kan relateres til udløb af levetid. Klageren har ikke udført vedligeholdelse af bindingsværket siden overtagelsen for 5 år siden. Der er derfor sket en kraftig forværring, hvorfor bindingsværket nu

trænger til ganske omfattende vedligeholdelse. Selskabet har anført, at det er sædvanligt at vedligeholde bindingsværk ved at udluse partielt. Det er også sædvanligt at anvende forskellige typer af træ til vedligeholdelsen. Sælgerens reparationer er ikke udført optimalt, men hvis klageren havde foretaget den påkrævede vedligeholdelse af sin ejendom, havde skaderne ikke udviklet sig, som de har gjort. Det udgør ikke i sig selv en skade, at sælgerens vedligeholdelse ikke er foretaget optimalt. Selskabet har anført, at klageren ikke har dokumenteret, at facaderne blev udskiftet i 2006.

Klageren har anført, at hun ikke har haft anledning til at få foretaget vedligeholdelsesarbejder eller igangsætte undersøgelser vedrørende mistanke om råd. Træværk og pudsarealet på ejendommens facader fremstod nystandsatte og nymalede. Rådskeerne var skjult, idet sælgeren havde foretaget udlusninger, og påført mørtel og tætning med skum. Der er ikke anmærkninger i tilstandsrapporten vedrørende ejendommens facader. Klageren har anført, at rådskeerne ifølge den mikrobielle rapport går 15-20 år tilbage og dermed var til stede på overtagelsestidspunktet. Klageren har anført, at rådskeerne ifølge statisk notat har medført svækkelse, og at der foreligger risiko for at de bærende konstruktioner helt eller delvist giver efter. Klageren har anført, at selskabet ikke kan foretage afskrivning efter bygningens alder, og i anden række at nævnet bør nedsætte afskrivningsprocenten, idet sælgeren i forbindelse med en byggeansøgning til kommunen i 2005 oplyste, at "vi har igennem årene sørget for gennemgribende men yderst nænsom restaurering af både stuehus og stald samt garagelænge, således at de 3 af længerne nu fremstår i fin stand med nye stråtage og udskiftede tavler og bindingsværk".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 19/1 2024, at "rådskeer ses udbedret (gemt) med udlusninger, påført mørtel, samt forsøg på tætning med skum. Bindingsværk ses overmalet med tjærelignende maling ... Det vurderes, at forhold har udviklet sig over de seneste ca. 5 år forsikringstager har ejet ejendommen. Hvis anmeldte rådskeer var til stede december 2019 ved overtagelsen, må en tidligere anmeldelse være at forvente. Ved påført mørtel og skum vurderes rådskeer at have udviklet sig kraftig siden overtagelsen ... Bindingsværk ses opført i hen-

hold til normal byggeskik for opførselsperioden, dog med forkerte valg i forsøg på udbedring af råd".

Det fremgår af mikrobiologisk rapport af 19/6 2024, at "I de lodrette bindingsværksstolper (inkl. skråbåndene), forekommer der skader og der er foretaget reparation hovedsageligt i den nedre del af stolperne. Der er støbt ud og malet ovenpå det støbte, og nogle steder er der foretaget udlusning af tømmeret. Der er forsat nedbrydninger bagved i det oprindelige bindingsværk. Enkelte steder er der anvendt byggeskum til reparationsarbejdet, som også er overmaleret. I løsholterne er der fundet skader i enderne op mod de lodrette bindingsværksstolper, og hovedsageligt under vinduerne forekommer der skader" Det fremgår videre af rapporten, at "Materialeprøverne viste rådskader forårsaget primært af Gul Tømmersvamp og Barksvamp. Prøverne P.1 – P.10 er alle bedømt som rådskader. Se nedenstående definition. Definition af svampe- og rådskade: Rådskade defineres som en skade, der udvikles ved en langsom nedbrydning af træværk igennem længere tid, typisk 15-20 år eller mere, hvorefter der forekommer styrkesvigt ... Konklusion: Ved besigtigelse af de tre facader på ovennævnte bygning er der fundet mange skader med så kraftige nedbrydninger, at der er tale om svækkelse af konstruktionen. Skaderne er bedømt som rådskader. Per definition er rådskader 15-20 år gamle, hvilket indikerer, at skaderne har været der i en længere årrække. Nuværende ejer har overtaget ejendommen inden for 5 år. Skaderne, som er konstateret på bindingsværket, har derfor, med meget stor sandsynlighed, været til stede ved overtagelse af ejendommen. Der er tidligere foretaget reparationer, som skjuler de skader, der er konstateret i bindingsværket. Ved de reparationer som er udført, er det vanskeligt at kunne gennemføre en alm. vedligeholdelse af facaderne, hvilket tillægges de reparationer, som ikke er konstruktions- og håndværksmæssigt korrekt udført. Der er anvendt byggeskum og gummifuger, og der er foretaget delvis udlusning, som ikke er optimalt udført. Der er støbt op ad stolperne mange steder, og bindingsværket bagved er nedbrudt, ligeså ved løsholter. Der er anvendt flere forskellige typer træsorter til reparationerne, og der er foretaget overfladebehandling med maling, som skjuler disse reparationer".

Det fremgår af e-mail af 11/9 2024 fra mikrobielt firma, at "råddet er startet for mindst 15 år siden, formentlig meget længere siden". Det fremgår af rådgivende ingeniørs statiske notat af 30/9 2024, at "det vurderes, at de bærende konstruktioner er svækket pga. rådskader i en sådan grad, at der kan være risiko for, at de bærende konstruktioner helt eller delvist giver efter. Udbedringer af de bærende konstruktioner er nødvendige for at genoprette den oprindelige styrke i det bærende system. Størstedelen af søjler fra o.k fundament til u.k løsholt anbefales udskiftes. Størstedelen af skråbånd fra o.k fundament til ca. u.k løsholt anbefales udskiftet. Ca. halvdelen af løsholter skal udskiftes. Tavlene skal restaureres ifm. tømmerreparationer. Der skal etableres bundrem, søjler og skråbånd skal fæstnes til denne ... Træværket fremstår generelt nedbrudt og i dårlig stand. Særligt stolperne, der er essentielle for at kunne føre alle laster ned i fundamentet, er hårdt nedbrudte. Særligt ved stolpefødder hvor der ikke findes nogen fugtspærre. Observationerne (pkt. 2, 3, 7, 10) tyder på, at der foretaget en renovering af ydervægge, som ikke har været i overensstemmelse med anbefalingerne til vedligehold af bindingsværk fra Slot- og kulturstyrelsen. Mange af samlingerne slutter ikke tæt og konstruktionen er derfor meget sårbar. Samlingerne har et stort overfladeareal og vil derfor hurtigere blive nedbrudt, hvis de ikke er ordentligt beskyttet ... Mange af stolperne har en betydelig reduktion af deres tværsnit og dermed en betydelig reduktion af deres bæreevne. Det vurderes, at der derfor er en risiko for, at den statiske konstruktion helt eller delvist giver efter blot pga. lodret last ... Vurderingen er med forbehold for, at det kun er tømmeret der indgår i det statiske system".

På fotografier ses huller mellem løsholter og stolper lappet med byggeskum og plastikmaling, afskalning af maling oven på opsvulmet skum i samlinger mellem løsholt og skråbånd, stolpeender mod fundament ses nedbrudte og bløde, nedbrydning i tømmer bag udlusning ved løsholt, flere stolper med nedbrydning bag støbninger og maling, nedbrydning bag byggeskum og gummifuger.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1., at forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved "skade" forstås brud, lækage, deformering, svæk-

kelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved "nærliggende risiko for skade" forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Det fremgår af forsikringsbetingelserne, at der foretages afskrivning i erstatningen for bygningsdele, der er omfattet af forsikringens afskrivningstabeller. Det fremgår af forsikringsbetingelsernes afskrivningstabel A (bindingsværk inklusiv tavl), at selskabet yder erstatning på 26 % ved alder indtil 270 år.

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren har bevist, at ejendommens bindingsværk på overtagelsestidspunktet stedvis var nedbrudt i et omfang, der bevirkede at konstruktionens stabilitet eller bæreevne var væsentligt nedsat. Nævnet finder, at det rådskaadede bindingsværk under disse omstændigheder stedvist udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet, hvorfor selskabet skal genbehandle sagen på dette grundlag opføre og yde klageren erstatning efter forsikringsbetingelserne.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på den mikrobielle rapport, hvoraf det fremgår, at der er fundet råd i alle materialeprøverne, at der er så kraftige nedbrydninger, at der er tale om svækelse af konstruktionen, og at rådskaaderne på bindingsværket med meget stor sandsynlighed var til stede på overtagelsestidspunktet. I e-mail af 11/9 2024 fremgår det, at "råddet er startet for mindst 15 år siden, formentlig meget længere siden".

Klageren ønsker erstatning i overensstemmelse med fremlagt tilbud af 9/10 2024, der omfatter total udskiftning af gavl modsat indkørsel, tildanning af 13 meter ny facade med bundrem og 11 stk. stolper og løsholter + udskiftning af bindingsværk under vinduesparti samt reparation af 2 stk. stolpeender på facaden mod haveside og reparation af 16stk. stolpeender og ilægning af bundrem på facade mod gården. Nævnet bemærker, at tilbuddet indeholder arbejder, som ikke ses at være relateret til de dækningsberettigende råds-kader.

Nævnet finder, at selskabet ikke har godtgjort, at klageren - ved i sin ejertid at undlade at sætte ind med vedligeholdelses- eller udbedringsarbejde - ved grov uagtsomhed har tilsidesat sin tabsbegrænsningspligt og dermed mistet sin ret til erstatning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten ikke har anmærket råd eller nedbrydning på ejendommens facader, og at det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport, at de tidligere udbedringsforsøg med påført mørtel og skum – udover at forværre råds-kaderne kraftigt – også har skjult/gemt råds-kaderne. Klageren har således ikke haft anledning til at foretage destruktive indgreb for at undersøge nærmere for råd.

Nævnet har også lagt vægt på, at det også af mikrobiel rapport fremgår, at råds-kaderne er skjult af ikke korrekt-udførte tidligere reparationer, som gør det er vanskeligt at gennemføre almindelig vedligeholdelse af facaderne. Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på fotografier af råds-kaderne, hvor der ses nedbrydning i træet skjult under/bag reparationerne med overmalede gummifuger, skum og støbninger.

Nævnet finder, at klageren med byggeandragende af 2005 ikke i tilstrækkelig grad har godtgjort, at bindingsværket blev udskiftet i tiden op til 2006. Nævnet bemærker, at selskabet er berettiget til at foretage afskrivning i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne i det omfang udbedringsarbejdet indebærer en levetidsforlængelse af den pågældende bygningsdel.

Ankenævnet for Forsikring

39.

101555

Nævnet finder efter en konkret vurdering, at selskabet skal dække klagerens rimelige og nødvendige udgift til mikrobiel rapport af 19/6 2024 med 19.545,00 kr. og statisk notat af 30/9 2024 med 7.812,50 kr.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at ejendommens bindingsværk på overtagelsestidspunktet stedvis var nedbrudt af råd i et omfang, der bevirkede at konstruktionens stabilitet eller bæreevne var væsentligt nedsat. Nævnet finder, at det rådskaadede bindingsværk under disse omstændigheder stedvist udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet, hvorfor selskabet skal genbehandle sagen på dette grundlag og opgøre og yde klageren erstatning efter forsikringsbetingelserne. Selskabet skal dække klagerens udgift til mikrobiel rapport af 19/6 2024 med 19.545,00 kr., og statisk notat af 30/9 2024 med 7.812,50 kr.

Beløbene forrentes i overensstemmelse med forsikringsaftalelovens § 24.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.



Peter Thønnings