

Ankenævnet for Forsikring

Den 30. oktober 2024 blev i sag nr. 101612:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 1899 og er overtaget af klagerne den 1/9 2022. Tilstandsrapport af 11/4 2022 indeholder bl.a. følgende oplysninger:

BEBOELSE - 1. sal - Badeværelse				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
15		Der er gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget, bl.a. i brusenichen.	Der er tale om gulv med direkte vandbelastning, hvorfor der er risiko for skader på de omkringliggende konstruktioner og installationer.	-
16		Der er revner i fuger/hjørnefuger ved gulv og væg, udenfor brusenichen.	-	Der er tale om mindre revnedannelser i områder, som ikke er vandbelastede. Der vurderes derfor ikke at være nærliggende risiko for skader.

...

Ankenævnet for Forsikring

2.

101612

BEBOELSE - 1. sal - Indvendigt				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
18		Gulve har mindre skævheder og ujævnheder.	-	Forholdet skønnes aldersrelateret, uden konstruktiv betydning. Mindre ujævnheder/skævheder er almindeligt forekommende i ældre bygninger.

...

SÆLGEROPLYSNINGER

...

UDFØRTE BYGGEARBEJDER PÅ EJENDOMMEN		SVAR
3.3	Har du kendskab til, at der er udført større renoveringer i eller af boligen?	Ja
	Beskriv hvilke renoveringer der er blevet udført, byggeåret for disse og om det er selvbyg.	Nyere køkken, nyt tag 2007 ny trappe til 1.sal nye vinduer

Klagernes advokat har i brev af 2/5 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg skal som advokat for [klagerne] indbringe en sag mod DOMUS FORSIKRING A/S ... for Ankenævnet for Forsikring. Domus har afvist dækning for en række forhold ved ejendommen ...

På vegne af [klagerne] skal jeg påklage DOMUS' afgørelse for så vidt angår følgende forhold:

a) svækkelse af den bærende bjælkekonstruktion mellem køkken og badeværelset på 1. sal og dertilhørende følgeskader

1. Påstande

Domus skal

1. Anerkende at forhold a udgør dækningsberettigede forhold
2. Erstatte [klagernes] udgifter til byggefaglig og juridisk bistand i sagen jf. Forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3
3. Forrente erstatningsbeløbet jf. Forsikringsaftalelovens § 24

2. Sagsfremstilling

[Klagerne] erhvervede med overtagelse den 01.09.2022 Ejendommen. Tingbogsattest af 26.04.2024 fremlægges som **bilag 1**. I forbindelse med købet tegnede [klagerne] ejerskifteforsikring hos Domus formidlet via Frida Forsikring Agentur A/S. Ejerskifteforsikringspolice ... af 29.08.2022 fremlægges som **bilag 2**. Ejerskifteforsikringspolice tog udgangspunkt i Tilstandsrapport ... af 11.04.2022 som fremlægges som **bilag 3**.

Det kan på baggrund af tilstandsrapporten lægges til grund, at ejendommen er opført i 1899, jf. bilag 3, s. 1. Det kan ligeledes på baggrund af tilstandsrapporten lægges til grund, at den bygningssagkyndige ikke har konstateret forhold med relation til de konstaterede skader ved det delvist overskåret bjælkelag i køkkenet.

Ankenævnet for Forsikring

3.

101612

Det bemærkes, at den bygningssagkyndige har konstateret forhold om 'gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget bl.a. i brusenichen' og 'Der er revner i fuger/hjørnefuger ved gulv og væg, udenfor brusenichen', jf. bilag 3, s. 15.

Det bemærkes, at sælger har oplyst om, at der er etableret et nyere køkken i 2007 jf. bilag 2, s. 20. Kort efter igangsatte [klagerne] renoveringen af køkkenet. I forbindelse med at de tog loftet ned i køkkenet konstaterede de, at den bærende bjælke til 1. sal var blevet beskåret.

Den 06.06.2023 anmeldte mine klienter sætningssskade på badeværelsesgulvets 1. sal og den beskårede bjælke.

[Klagerne] fik den 28.06.2023 foretaget en fugt- og byggeteknisk gennemgang af ejendommen ved byggesagkyndig ... og ... fra ... Fugt- og byggeteknisk rapport af 28.06.2023 vedlægges som **bilag 4**.

[Klagers byggesagkyndige] kunne på baggrund af deres besigtigelse og foretagne fugtmålinger bl.a. vurdere og konstatere følgende (bilag 4, s. 2-7):

'Der er skåret 88 % væk på bærende bjælke som bærer badeværelsesgulvet.

Der er fundet råd i bærende bjælke væk fra følgeskaden.

Fugtmålinger er foretaget med TRAMEX overfladescanner, der er forhøjet fugt i indskudsbrædder 25 % 20-25 % = meget forhøjet fugtniveau.

Her ses revne langs skunkvæg som er blevet større over tid.

Gummifuge har sluppet mellem klinkegulv og skunkvæg, som har udviklet efter gulvet gav sig.

Håndværker har skåret ud i den bærende bjælke, ca. 88 % af bjælken, så dens bæreevne ikke er til stede.'

Det var de byggesagkyndiges vurdering og konklusion, at:

'Vores vurdering af revnen (sætningsrevne) mellem skunkvæg med fliser og klinkegulv er at det er en følgeskade efter den svækkede bjælke som højt sandsynligt er sunket på midten hvor udskæring i bjælken er lavet.

Der er ligeledes en rådskade på den bærende bjælke i modsat ende af sætningsrevnen og toiletet.

Fugtskade på indskudsbrædder er fra toilettet afløbsskål, kan være realiseret til nedtagning af køkkenloft, afløb for bruseniche er ikke monteret korrekt, og derfor kan være blevet utæt ifm. nedtagning af loft i køkken'

Konklusion:

'Den bærende bjælke er konstruktionssvækket i så høj en grad at der er chance for nedstyrtning, bjælken har sat sig på nuværende tidspunkt, det er derfor en følgeskade, at der er kommet en revne mellem flisevæg og klinkegulv, vi har bedt kunden om at sætte soldater under, så bjælken ikke sætter sig yderligere en det den allerede har gjort, og for yderligere skade på bygningen.

Rådskaden er ikke konstruktionssvækket, den er funktionsdygtig og skal behandles med svampedræbende middel.

Afløbsrør skal undersøges for utæthed og udbedres/indskudsbrædder skal behandles med svampedræbende middel.'

Først den 2. februar 2024 modtog [klagerne], 8 måneder efter deres skadesanmeldelse, en afgørelse om afvisning af deres skadesanmeldelse. Afvisning Domus forsikring af 02.02.2024 fremlægges som **bilag 5**.

Domus begrundede sin afvisning på følgende grundlag:

'Årsag: Det indgreb som er udført i bærende bjælke iforb. med føring/placering af faldstammen har svækket konstruktionen hvorved der over tid er opstået nedbøjning i gulvfladen.

Afgørelse: I tilstandsrapporten er der 2 anmærkninger som kan relateres til den anmeldte skade. Vi afviser derfor forholdet idet det ikke opfylder skadesbegrebet.'

På baggrund af afvisningsskrivelsen rettede [klagerne] henvendelse til undertegnede, som på deres foranledning udarbejdede og indleverede en klageskrivelse til Domus d. 4. marts 2024. Klageskrivelse af 4. marts 2024 fremlægges som **bilag 6**.

Idet Domus ikke svarede indenfor de anførte 3 uger, da sendte undertegnede en rykkerskrivelse til Domus pr. 12. april 2024. Rykkerskrivelse fremlægges som **bilag 7**.

Undertegnede har fortsat ikke hørt fra Domus på baggrund af klageskrivelsen d. 4. marts 2024.

3. Anbringender

Til støtte for påstand 1 gøres det gældende,

at forhold a udgør dækningsberettigede forhold, idet der kan konstateres skader samt nærliggende risiko for videreudvikling af skader. jf. bilag 3, s. 4, pkt. 4.1.

at skaden opfylder skadesbegrebet som værende en svækkelse eller ødelæggelse, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god stand jf. bilag 3, s. 4, pkt. 4.2.

at Domus ikke kan afvise at dække skaden på grund af, at der er anmærkninger i tilstandsrapporten, idet anmærkningerne i tilstandsrapporten må anses som værende klart forkert beskrevet, hvorfor [klagerne] ikke har haft mulighed for ud fra den pågældende rapport at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning jf. Mindstedækningsbekendtgørelsen bilag 1, pkt. 6, litra a.

at bygningernes værdi og brugbarhed som følge af mangler ved trækonstruktionen må anses for nedsat

at tilstandsrapporten ikke giver oplysninger om forhold til den svækkede/ødelagte trækonstruktion i køkkenet, der danner grundlag for sætningsskader,

at der på baggrund af den konstaterede og anmeldte skade er risiko for sammenstyrtning af den bærende trækonstruktion.

Til støtte for påstand 2 gøres det gældende,

at Det har været nødvendigt at anvende byggesagkyndig bistand for at dokumentere, at der er forhold omfattet af ejerskifteforsikring.

at Sagen har en kompleksitet og en karakter, der har gjort det nødvendigt at anvende advokatbistand til at rejse kravet overfor Domus.

at Sagen er fordyret som følge af, at Frida Forsikring Agentur A/S og Domus på grund af deres lange sagsbehandlingstider og manglende svar på klageskrivelsen har trukket sagen i langdrag.

Til støtte for påstand 3 gøres det gældende,

Ankenævnet for Forsikring

5.

101612

at [klagerne] har været berettiget til at få deres erstatningsbeløb forrentet siden 24. august 2023, da Domus havde udsendt taksator til besigtigelse den 10. august 2023 jf. Forsikringsaftalelovens § 24."

I brev af 24/5 2024 fra selskabets advokat til nævnet hedder det bl.a.:

"i) Faktiske omstændigheder

Med overtagelsesdag den 1. september 2022 erhvervede klagerne ejendommen ... Salgsopstilling fremlægges som sagens **bilag A**, medens købsaftale fremlægges som sagens **bilag B**.

I forbindelse med købet modtog klagerne tilstandsrapport udarbejdet 11. april 2022, hvilken tilstandsrapport fremlægges som sagens **bilag C**.

Klagerne tegnede i forbindelse med købet basis ejerskifteforsikring hos Domus Forsikring. Police med forsikringsbetingelser fremlægges som sagens **bilag D**.

I anledning af det anmeldte forhold lod selskabet [ingeniørfirma] udarbejde taksatorrapport. Uagtet at der er tale om et internt arbejdsredskab for Domus Forsikring, fremlægges taksatorrapporten udfærdiget den 17. august 2023 som **bilag E**.

Domus Forsikring har bl.a. på baggrund af taksatorrapporten den 2. februar 2024 meddelt, at det anmeldte forhold ikke dækkes under den indtegnede ejerskifteforsikring. Meddelelsen af 2. februar 2024 fremlægges som sagens **bilag F**.

ii) Bevis for dækningsberettigede forhold?

Efter almindelige forsikringsretlige principper er det klagerne, der skal sandsynliggøre, at der pr. overtagelsesdagen den 1. september 2022 forelå et dækningsberettiget forhold under den indtegnede ejerskifteforsikring.

Dette bevis er efter Domus Forsikrings opfattelse ikke ført.

Ejendommen er oprindeligt opført i 1899, se herved tilstandsrapportens side 9.

På et tidspunkt for mere end 25 år siden er der sket et indgreb i den oprindelige bjælkelagskonstruktion, som har medført en vis svækkelse.

I taksatorrapporten fremlagt som sagens bilag E, side 2, under delafsnittet '1. sal', anfører [selskabets ingeniørfirma], at der er tale om et forhold, som er etableret for mere end 25 år siden.

Sammedets beskriver [selskabets ingeniørfirma] i øvrigt ejendommen som en tidstypisk fra 1889 med til- og ombygninger i 1990.

Det bestrides ikke, at indgrebet har medført en styrkesvækkelse, men det bestrides, at forholdet udgjorde en skade pr. overtagelsesdagen, henholdsvis indebar nærliggende risiko for skade pr. overtagelsesdagen.

I tilstandsrapporten fremlagt som sagens bilag C, side 15, modtog klager bl.a. oplysning som følger:

15	RØD	<i>Der er gulvklinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget bl.a. i brusenichen.</i>	<i>Der er tale om gulv med direkte vandbelastning, hvorfor der er risiko for skader på de omkringliggende konstruktioner og installationer.</i>
16	GRÅ	<i>Der er revner i fuger/hjørnefuger ved gulv og væg udenfor brusenichen.</i>	<i>Der er tale om mindre revnedannelser i områder, som ikke er vandbelastede. Der vurderes derfor ikke at være nærliggende risiko for skader.</i>
		...	
18	GRÅ	<i>Gulve har mindre skævheder og ujævnheder.</i>	<i>Forholdet skønnes aldersrelateret uden konstruktiv betydning. Mindre ujævheder/skævheder er almindeligt forekommende i ældre bygninger.</i>

Klagerne modtog således i tilstandsrapporten bl.a. oplysning om mindre skævheder og ujævnheder samt modtog oplysning om, at der i det sagen omhandlede badeværelse ud over revner i fuger var kritiske skader i form af mangelfuld vedhæftning til underlaget, bl.a. i brusenichen, med risiko for skader på de omkringliggende konstruktioner og installationer.

Klagerne overtog ejendommen den 1. september 2022 og anmeldte først det af sagen omhandlede forhold 9 måneder senere, den 6. juni 2023, hvorfor det må lægges til grund, at der ikke har været skader pr. overtagelsesdagen, henholdsvis nævneværdige gener som følge af skævheder, hvilke skævheder i øvrigt er tidstypiske i en ejendom med den pågældende alder.

Som det fremgår af taksatorrapporten fremlagt som sagens bilag E, er der tale om et forhold, som har relation til en styrkesvækket etagebjælke, hvor indgrebet i etagebjælken er blevet foretaget for mere end 25 år siden, hvilket har medført, at ca. 15 m² badeværelse og brusenichegulv har sat sig.

Der er imidlertid ikke dokumenteret risiko for konstruktive svigt.

Med henvisning hertil samt det i tilstandsrapporten beskrevne gøres det gældende, at der pr. overtagelsesdagen ikke er dokumenteret dækningsberettigede skader.

Domus Forsikring bemærker for god ordens skyld, at som det ses af fotos i taksatorrapporten fremlagt som bilag E, har klagerne efter overtagelsen af ejendommen igangsat en omfangsgribende renovering og indgreb i konstruktionerne. Hvorvidt dette har medført skade er uoplyst.

iii) Planlagte arbejder

Der er fast praksis for, at for det tilfælde, at en forsikringstager har planlagt renoveringsarbejder, har forsikringstagerne ikke krav på dækning af forhold omfattet af en sådan planlagt renovering.

Som det ses af fotos i taksatorrapporten fremlagt som bilag E, har klagerne planlagt omfattende renoveringsarbejde, idet disse fotos viser, at ejendommen indvendigt i stueetagen er 'strippet'.

Fastholder klagerne derfor nærværende klage, **opfordres (A)** klagerne til at fremlægge dokumentation for de planlagte renoveringsarbejder.

iv) Udgifter til teknisk faglig og juridisk bistand

Klagerne gør krav på dækning af udgifter til byggeteknisk og juridisk bistand.

På det foreliggende grundlag mener Domus Forsikring ikke, at klagerne har fremlagt bevis for dækningsberettigede forhold, og allerede som følge heraf bør klagerne ikke have medhold i, at udgifter til teknisk faglig bistand og juridisk bistand bør dækkes.

Domus Forsikring bemærker for god ordens skyld, at Ankenævnet for Forsikring ikke generelt kan pålægge Domus Forsikring at dække sådanne ikke-konkretiserede udgifter.

Fastholder klagerne derfor denne del af deres klage, må de fremlægge konkret dokumentation for, hvilke udgifter man kræver dækket.

v) Forrentning af erstatningsbeløb

Med hensyn til denne del af klagernes påstand bemærkes, at eventuelle erstatningsbeløb under en ejerskifteforsikring forfalder til betaling, når dækningsberettigede forhold er udbedret, og der er fremlagt dokumentation herfor.

Dette fremgår af forsikringsbetingelserne fremlagt som bilag D, punkt 8.2.

Følgelig kan den af klagerne nedlagte rentepåstand ikke tages til følge, se herved i øvrigt FED2011.75, der uploades."

Klagerens advokat har i brev af 13/6 2024 til nævnet bl.a. bemærket:

"1. Påstande

Påstandene som anført i klageskrift af 02. maj 2024 fastholdes.

2. Bemærkninger

II bevis for dækningsberettigede forhold?

Det bedes bemærket, at Domus anerkender, at der er tale om en svækkelse af den bærende bjælkekonstruktion. Allerede af denne grund opfylder den anmeldte skade skadesbegrebet i policenr. ..., s. 4, pkt. 4.2. jf. bilag D, hvoraf fremgår (mine understregninger):

'Ved skader 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.

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

Den 10. august 2023 udarbejder Frida Forsikring en taksatorrapport v/..., Bygningskonstruktør m.IDA jf. bilag E. Her konstaterer taksator ... bl.a.:

'Skader ses på etagebjælke ved faldstamme langs ydervæg/øst (foto 5) samt omkring bunden af brusenichen ud for vindue/øst (foto 10).'

'Vi vurderer at årsagen til konstateret skader på badeværelse og i etageadskillelse skyldes den styrkesvækkede etagebjælke langs ydervæg/øst, som hen over en årrække har sat sig efter den blev delvist gennemskåret grundet placering af faldstamme – evt. i forbindelse med opbygning af 1. sals badeværelset.'

'Ca. 15m² badeværelses- og brusenichegulv som har sat sig samt ca. 6 lbm etagebjælke som er styrkesvækket på midten.'

Taksator ... konstaterede således samme skader, som anført af [klagerens byggesagkyndige] i bilag 4.

Svækkelsen af den bærende bjælkekonstruktion må betragtes som en nævneværdig nedsættelse af bygningens værdi samt brugbarhed sammenholdt med andre tidstypiske og intakte bygninger.

Domus mener ikke, at mine klienter har løftet bevisbyrden for, at der er tale om en skade pr. overtagelsesdagen. Dette bestrides. Det fremgår af den af Domus indhentede rapport, og den af Klager indhentede rapport jf. bilag E og bilag 4, at der pr. overtagelsesdagen er en skade eller nærliggende risiko for en skade bestående i en svækkelse af den bærende bjælkekonstruktion i køkkenet.

Domus anfører, at Klager skulle have været bekendt med skaden eller den nærliggende risiko for skade på den svækkede bærende bjælkekonstruktion i køkkenet, på baggrund af anmærkningerne i tilstandsrapporten jf. bilag 3. Dette bestrides til fulde.

Klager har ikke haft nogen forudsætning for at vide pr. overtagelsesdagen, at der på baggrund af anmærkning 15, 16 og 18 skulle være foretaget en svækkelse af den bærende bjælkekonstruktion i køkkenet. Det anføres bl.a. i anmærkning 18: *'Forholdet skønnes aldersrelateret, uden konstruktiv betydning'*.

Den byggesagkyndige som har udarbejdet tilstandsrapporten konstaterede, at der ikke skulle være tale om en årsag, der beroede på problemer i konstruktionen – altså den bærende bjælkekonstruktion. Klager kunne ikke være blevet bekendt med den svært svækkede bærende bjælkekonstruktion.

Domus anfører, at anmærkning 15 skulle medføre en skade på de omkringliggende konstruktioner og installationer. Her må det dog bemærkes, at Klager på baggrund af denne anmærkning ikke får nogen forudsætning for at vide, at der skulle være tale om en svækkelse i den bærende bjælkekonstruktion. Ydermere må anmærkningen gå på risikoen for vandskader på de omkringliggende konstruktioner og installationer, og giver således ingen fornemmelse af, at Klager skulle forvente, at den bærende bjælkekonstruktion var svækket med 88 %. Anmærkningen er således ufyldestående beskrevet, og Klager har ikke på grundlag af den pågældende rapport haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Klagerne besluttede at renovere deres køkken, som ligger under badeværelset på 1. sal. I forbindelse med nedtagning af gamle gipsvægge og køkkeninventar opdagede Klager skaden på den svækkede bærende bjælkekonstruktion, hvorefter denne straks blev anmeldt til Domus. Skaden

blev anmeldt 9 måneder efter overtagelsen af ejendommen, hvilket er indenfor den 10-årige forsikringsperiode, som Klager har købt jf. bilag D, s. 1.

Det er ikke korrekt, at der er tale om tidstypiske skævheder. Der er tale om en svækkelse af den bærende bjælkekonstruktion, og dermed en aktuel skade som bestod på overtagelsestidspunktet og som giver yderligere nærliggende risiko for skade, herunder sammenstyrtning, med risiko for personskaade. Det bemærkes hertil, at revnen i fugen på badeværelset på 1. sal er blevet større, hvilket understreger at der er tale om en aktuel skade, og at der er nærliggende risiko for yderligere skader på baggrund af den svækkede bærende bjælkekonstruktion.

Det bestrides, at der ikke skulle være dokumenteret risiko for konstruktive svigt. Både bilag 4 og bilag E understreger, at der skal ske udskiftning af den svækkede bærende bjælkekonstruktion.

Det bemærkes, at ejendommen tidligere var beboet af én ældre kvinde. Nu er der tale om en familie på 4, der har en betragtelig anden brug af badeværelset på 1. sal, hvorfor der er en betragteligt større vægtbelastning på den svækkede bærende bjælkekonstruktion, hvilket giver yderligere risiko for skade, og det bliver således også mere nærliggende, at der opstår større skader.

For nuværende har Klager opsat soldater med henblik på at undgå risiko for sammenstyrtning.

III Planlagte arbejder

Besvarelse af opfordring (A):

Klager påbegyndte renovering af køkkenet, hvorefter gipsvægge og -loft samt køkkeninventar blev nedtaget. Da Klager opdagede den svækkede bærende bjælkekonstruktion standsede de arbejdet og indsatte soldater for at stabilisere bjælkekonstruktionen.

Klager har ikke gjort yderligere i renoveringen siden konstateringen af den svækkede bærende bjælkekonstruktion. Der er opsat et lille midlertidigt køkken.

Renoveringen af køkkenet har dog ingen indflydelse på svækkelsen af den bærende bjælkekonstruktion.

Nærværende opfordring anses hermed som besvaret.

iv Udgifter til teknisk faglig og juridisk bistand

Der er afholdt udgifter til teknisk faglig bistand for 5.250,00 kr. inkl. moms. Kvittering fra [klageres byggesagkyndige] af 21.06.2023 vedhæftes som **bilag 8**.

Der er foreløbigt afholdt udgifter til juridisk bistand for 22.125,00 kr. inkl. moms. Udgiften til juridisk bistand er foreløbig og dokumentation herfor vedhæftes som **bilag 9**."

Selskabets advokat har i brev af 2/7 2024 til nævnet bl.a. bemærket:

"I anledning af klagernes supplerende indlæg af 13. juni 2024 bemærkes på vegne af Domus Forsikring A/S, at det fastholdes, at klagerne ikke har ført bevis for dækningsberettigede forhold under den indtegnede ejerskifteforsikring.

Klagerne ses ikke at have opfyldt den provokation, som var indeholdt i indlægget af 24. maj 2024, idet klagerne ikke ses at have fremlagt dokumentation for planlagte renoveringsarbejder.

Klagerne ses blot at have oplyst, at man påbegyndte en renovering af køkkenet, hvorefter gipsvægge og loft samt køkkeninventar blev nedtaget.

Ligger klagerne inde med budget eller andre fortegnelser over planlagte renoveringsarbejder, bedes dette fremlagt.

Med hensyn til klagerens udgift til teknisk faglig og juridisk bistand bemærkes, at denne sag ikke har en karakter, hvor det anses nødvendigt og rimeligt at afholde udgifter til juridisk bistand.

Udgangspunktet er – hvilket er det klare udgangspunkt – at sager ved forbrugergodkendte klagenævn ikke kræver juridisk bistand for klageren.

Denne sag har efter Domus Forsikrings opfattelse ikke været særlig kompliceret. Der er tale om en helt sædvanlig sag ved Ankenævnet for Forsikring, hvorfor det bestrides, at klagerne er berettiget til hel eller delvis dækning af udgifter til juridisk bistand, idet det i øvrigt gøres gældende, at Domus Forsikring ikke er pligtig at betale udgifter til hverken teknisk faglig eller juridisk bistand i lyset af, at der ikke er påvist dækningsberettigede forhold."

I brev af 5/8 2024 fra klagerens advokat til nævnet hedder det bl.a.:

"1. Påstande

Påstandene som anført i klageskrift af 02. maj 2024 fastholdes.

2. Bemærkninger

Det bestrides at Klager ikke har ført tilstrækkeligt bevis for, at der er tale om en skade eller nærliggende risiko for skade, der må betragtes som værende et dækningsberettiget forhold under den indtegnede ejerskifteforsikring.

En så stor svækkelse i en bærende konstruktion må siges at være en klar skade, der betragteligt forringer ejendommens værdi og brugbarhed.

Det fremgår både af Domus' egen taksatorrapport at der er tale om en styrkesvækkelse jf. bilag E, s. 3. Dette er i overensstemmelse med rapporten fra [klagerens byggesagkyndige] jf. bilag 4, s. 6. Skaden opfylder således klart betingelserne for dækning.

Som dokumentation for den planlagte renovering fremlægges det indledende budget, som klager havde udarbejdet i forbindelse med den planlagte renovering af køkkenet. Budget for renovering af køkken fremlægges som **bilag 10**.

Klager havde budgetteret med renovering for 78.216 kr. Domus' provokation anses hermed som værende opfyldt.

Det er tydeligt, at renoveringen ikke kan holdes indenfor budgettet efter Klager har konstateret, at den bærende bjælkekonstruktion er svært svækket, og at der for nuværende er nedstyrtningsrisiko med risiko for personskaade til følge.

Vedrørende udgifter til teknisk faglig og juridisk bistand

Det bestrides, at det ikke har været nødvendigt med teknisk faglig og juridisk bistand.

Den teknisk faglige bistand har været essentiel for skadesbehandlingen, idet denne har dannet grundet for afgrænsningen af skaden. Ydermere bemærkes det, at denne har været essentiel, idet Domus ikke ville udlevere egne rapporter, hvorfor Klager ikke kunne forholde sig til Domus' afvisningsgrundlag.

Klager er ikke håndværksmæssigt uddannet, hvorfor klager ikke har haft mulighed for at vurdere risici, midlertidige foranstaltninger samt nødvendige udbedringer forbundet med den konstaterede svækkelse i den bærende bjælkekonstruktion. Af denne årsag er det også naturligt, at Klager har afholdt udgifter til teknisk faglig bistand, hvorfor disse afholdte udgifter naturligvis skal dækkes.

Den juridisk bistand har ligeledes været nødvendig for Klager.

Indledende bemærkes det, at siden tegningen af forsikringen er forsikringsformidleren Frida Forsikring Agentur A/S taget under konkursbehandling, hvorfor klagevejledningen i policen ikke kunne følges.

Efter indlevering af første skadesanmeldelse svarede Domus først 8 måneder efter, hvilket dannede grundlag for fortvivelse hos Klager, om sagen var behandlet korrekt, når Klager befandt sig i en situation, hvor Domus' underleverandør var gået konkurs.

Grundet konkurser, lange sagsbehandlingstider og manglende svar, fandt Klager det nødvendigt at inddrage juridisk bistand, idet Domus ikke opfyldte sine forpligtelser som forsikringsselskab.

Der blev udarbejdet en klageskrivelse, som Domus valgte ikke at besvare trods rimelig frist på 3 uger med yderligere 3 ugers ventetid for Klagers side. Domus svarede fortsat ikke. Klager søgte derfor yderligere juridisk bistand med henblik på at sikre sig bedst muligt. Det bemærkes, at Domus på intet tidspunkt efter skadesanmeldelsen har vejledt Klager om klageadgangen via Ankenævnet for Forsikring, og at Klager således ikke kunne vide, at dette var næste skridt at indbringe sagen for Ankenævnet for Forsikring.

Den lange sagsbehandlingstid hos Domus må betragtes som værende svært kritisabel, hvorfor den juridisk bistand har været nødvendig.

Domus ses ikke at have handlet i henhold til god skik jf. bekendtgørelse om god skik for finansielle virksomheder § 3.

Den juridiske bistand har ydermere været nødvendig, idet Domus valgte at afvise dækning på baggrund af en fortolkning af forsikringsbetingelserne. Ved forsikringsretlige tvister og ved fortolkning af forsikringsbetingelser er det utvivlsomt nødvendigt med juridisk bistand. Domus er både koncipist og forsikringsselskab, altså både den udøvende og den dømmende af sine selvfortolkede betingelser. Forbrugeren uden juridisk bistand står i en urimeligt svær situation, når et forsikringsselskab blot vælger at afvise at yde dækning. Juridisk bistand er således nødvendiggjort og bør dækkes."

Selskabets advokat har i brev af 27/8 2024 til nævnet bl.a. anført:

"I anledning af klagernes supplerende indlæg, hvormed fulgte bilag 10, bemærkes, at klagerne i forbindelse med købet af ejendommen i tilstandsrapporten med huset 'rød' var oplyst om, at der var gulvklinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget, bl.a. i brusenichen, samt at der var tale om et gulv med direkte vandbelastning, hvorfor der var risiko for skader på de omkringliggende konstruktioner og installationer.

Huset 'rød' beskriver kritiske skader, som allerede har medført eller vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på kort sigt, hvilket svigt kan medføre eller allerede har medført skader på andre bygningsdele.

Hvis det budget, som klagerne har fremlagt som bilag 10, er retvisende, kan det konstateres, at klagerne ikke har taget denne kritiske skadeanmærkning i tilstandsrapporten alvorlig, hvilket imidlertid er klagernes egen risiko.

Som det fremgår af taksatorrapporten fremlagt som bilag E, har det forhold, som klagerne klager over, relation til badeværelset og sætningen i brusenichegulvet som anført i tilstandsrapporten med den kritiske skadeanmærkning.

Havde klagerne taget den kritiske skadeanmærkning i tilstandsrapporten alvorlig, ville de have kunnet konstatere det af sagen omhandlede forhold, og det, som nu er konstateret, går ikke ud over anmærkningen i tilstandsrapporten.

Med disse supplerende bemærkninger kan Domus Forsikring i øvrigt henholde sig til det tidligere anførte."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Af rapport af 28/6 2023 fra klagernes byggesagkyndige fremgår bl.a.:

**"Fugt- og byggeteknisk gennemgang
Indledning**

... har i dag foretaget en visuel besigtigelse og gennemgang af ejendommen ... Besigtigelsen er udført af byggesagkyndig ... og ... Ved besigtigelsen og gennemgangen af ejendommen deltog ejer ...

Formålet med besigtigelsen er jf. fremsendte ordrebekræftelse, at gennemgå boligen og undersøge badeværelsesgulv for sætning og for de fugtproblemer som ejer har konstateret, og ønsker afklaret.

Det er af ejer ... oplyst, at han var på badeværelset og gulvet gav sig over ved toilettet, de er ligeledes i gang med og lave nyt køkken og køkkenloft da deres tømrer siger at der er noget galt med den bærende gulvbjælke, med bl.a. råd og en udskæring i bærende bjælke.

...

Der er ved vores besigtigelse i dag lavet en række undersøgelser, herunder særligt fugtmålinger og evt. termografiske målinger. Besigtigelsen er visuel med overflademålinger, og der er ikke lavet destruktive indgreb ifm. vores undersøgelser af ejendommen i dag. Vi er ikke blevet gjort bekendt med evt. andre eller tidligere undersøgelser på/af ejendommen.

Oversigtsbillede af indskudsbjælke hvor det er den bageste bjælke der har skade med råd og konstruktionssvækket udskæring.

Oversigtsbillede af konstruktionssvækket bjælke.

Udskæring af bjælke

Der er skåret 88 % væk på bærende bjælke som bærer badeværelsesgulvet.

Billede af bærende bjælke med råd.

Der er fundet råd i bærende bjælke væk fra følgeskaden.

Oversigtsbillede hvor der ses skimmel og fugtigt indskudsbrædder.

Måling af indskud ved toilet afløb.

Fugtmålinger er foretaget med TRAMEX overfladescanner, der er forhøjet fugt i indskudsbrædder 25 % 20-25 % = meget forhøjet fugtniveau.

Oversigtsbillede ved toilettet med sætningssskade fuge og gulv.

Her ses revne langs skunkvæg som er blevet større over tid.

Oversigtsbillede af hjørne med sætningsrevne.

Gummifuge har sluppet mellem klinkegulv og skunkvæg, som har udviklet efter gulvet gav sig.

Billede af den bærende bjælke, som er svækket.

Håndværker har skåret ud i den bærende bjælke, ca. 88 % af bjælken, så dens bæreevne ikke er til stede.

...

Vurderinger

Vores vurdering af revnen (sætningsrevne) mellem skunkvæg med fliser og klinkegulv er at det er en følgeskade efter den svækkede bjælke som højt sandsynligt er sunket på midten hvor udskæring i bjælken er lavet.

Der er ligeledes en råds-kade på den bærende bjælke i modsat ende af sætningsrevnen og toilettet. Fugtskade på indskudsbrædder er fra toilettet afløbsskål, kan være realiseret til nedtagning af køkkenloft, afløb for bruseniche er ikke monteret korrekt, og derfor kan være blevet utæt ifm. nedtagning af loft i køkken.

Konklusion

Den bærende bjælke er konstruktionssvækket i så høj en grad at der er chance for nedstyrtning, bjælken har sat sig på nuværende tidspunkt, det er derfor en følgeskade, at der er kommet en revne mellem flisevæg og klinkegulv, vi har bedt kunden om at sætte soldater under, så bjælken ikke sætter sig yderligere en det den allerede har gjort, og for yderligere skade på bygningen.

Rådsboden er ikke konstruktionssvækket, den er funktionsdygtig og skal behandles med svampedræbende middel.

Afløbsrør skal undersøges for utæthed og udbedres/indskudsbrædder skal behandles med svampedræbende middel."

Af taksatorrapport af 17/8 2023 fremgår bl.a.:

"3. Anmeldelse + foto af forholdet med beskrivelse

Anmeldelse: Sætning i badeværelsesgulv på 1. sal med revner i fuger langs vægge samt en etagebjælke, som er delvist gennemskåret grundet placering af faldstamme i det underliggende køkken i stueetage.

1. sal – Badeværelse: [Fotos]

Stueetage – Køkken (delvist gennemskåret etagebjælke): [Fotos]

Stueetage – Køkken (opfugt etageadskillelse under bruseniche): [Fotos]

Hvilken bygningsdel samt alder:

Der er tale om en tidstypisk ejendom, som ifølge BBR er fra 1889 med til-/ombygninger i 1990.

1. sal: Badeværelse, som vurderes til at være +25år, er opbygget på den oprindelige bjælkelagskonstruktion (se foto 1).

Stueetage: Køkken og loft er nedtaget på besigtigelsestidspunktet, så den oprindelige træbjælke-etageadskillelse mod 1. sal er synlig (se foto 4). Skader ses på etagebjælke ved faldstamme langs ydervæg/øst (foto 5) samt omkring bunden af brusenichen ud for vindue/øst (foto 10).

4. Årsag til skade

Vi vurderer at årsagen til konstateret skader på badeværelse og i etageadskillelse skyldes den styrkesvækkede etagebjælke langs ydervæg/øst, som hen over en årrække har sat sig efter den blev delvist gennemskåret grundet placering af faldstamme - evt. i forbindelse med opbygning af 1. sals badeværelset.

5. Beskrivelse af skadesomfang

Ca. 15m² badeværelses- og brusenichegulv som har sat sig samt ca. 6 lbm etagebjælke som er styrkesvækket på midten.

6. Beskrivelse af skadeudgift

Optagning af klink- og pladegulv i badeværelse/bruseniche samt udskiftning eller laskning af etagebjælke med efterfølgende opbygning af ny gulvkonstruktion med vådrumsmembran, klinker mm. på badeværelset. Et skøn på dette arbejde lyder på 200.000 kr. inkl. moms.

7. Afgørelse (førstehåndsvurdering)

Problematikken omkring styrkesvækket etagebjælke stammer formentlig tilbage fra opførelsen af 1. sals badeværelset for +25 år siden.

8. Vurdering af regres (førstehåndsvurdering)

Bør undersøges nærmere.

9. Supplerende oplysninger

Ankenævnet for Forsikring

15.

101612

[Plantegninger]"

Selskabet har i mail af 2/2 2024 til klagerne bl.a. anført:

"Vi beklager den meget lange behandlingstid som skyldes Frida Forsikrings konkurs.

Du har d. 06-06-2023 anmeldt sætning i badeværelsesgulv på 1.sal.

Vi har d. 10-08-2023 besigtiget forholdet hvor der i badeværelset på 1.sal kunne konstateres revner i elastiske fuger mellem gulve og vægge. Ved besigtigelsen var bjælkelaget synlig fra stueetagen og der kunne ses en delvist overskåret bjælke.

Basisdækning

Ejerskifteforsikringen dækker skader og nærliggende risiko for skader, der var til stede på overtagestidspunktet, jf. forsikringsbetingelserne. Ved skade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter brugbarheden nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger.

Ved vurdering heraf tager vi udgangspunkt i, hvad I måtte forvente på baggrund af navnlig bygningens og bygningsdelens alder og **oplysningerne i tilstandsrapporten**.

Badeværelset vurderes at være udført for +25 år siden.

Der er anmærkninger i TR som vedr. det anmeldte forhold.

Årsag: Det indgreb som er udført i bærende bjælke i forb. med føring/placering af faldstammen har svækket konstruktionen hvorved der over tid er opstået nedbøjning i gulvfladen.

Afgørelse: I tilstandsrapporten er der 2 anmærkninger som kan relateres til den anmeldte skade. Vi afviser derfor forholdet idet det ikke opfylder skadesbegrebet.

Status: På baggrund af ovenstående er det anmeldte forhold afvist.

[Tilstandsrapportens skade 15 og 16]"

Af advokatfakturaer fremgår bl.a.:

"[Faktura af 28/2 2024]

Acontoafregning i henhold til medgået tid til d.d.: Sagsopstart, gennemgang af materiale. Intern drøftelse om sagens faktum. Anmodet om supp. Materiale. Udarbejdelse af vurdering og fremsendt til klient.

...

8.875 kr. [inklusive moms]

...

[Faktura af 25/3 2024]

Acontoafregning i henhold til medgået tid til d.d.: Udarbejdet klageskrivelse til forsikring. Sendt til godkendelse ved klient og efterfølgende fremsendt til forsikring.

...

Ankenævnet for Forsikring

16.

101612

3.875 kr. [inklusiv moms]

...

[Faktura af 29/4 2024]

Acontoafregning i henhold til medgået tid til d.d.: orientering om videre proces. Rykket Domus. Udarbejdelse af udkast til klageskrivelse og sendt til klient. Tilrettet klageskrift.

...

6.875 kr. [inklusiv moms]

...

[Faktura af 11/6 2024]

Acontoafregning i henhold til medgået tid til 31. maj 2024: Sagsbehandling på portalen for ankenævnet for forsikring. Modtaget høringssvar fra modpart og sendt til klient med henblik på bemærkninger.

...

2.500 kr. [inklusiv moms]"

Af et bilag fremlagt af klagerne fremgår bl.a.:

"Budget for køkken [adresse]

Køkkenmoduler	26.000
VVS'er (2 timer a 550kr)	1.200
Elektriker (4 timer a 700kr)	2.800
Bordplade (...)	11.000
Loft gips (18,9m2 a 400kr)	7.560
Gulvbelægning (18,9m2 a 495kr)	9.356
Spartelmasse og væv til vægge	2.100
Vægfliser	2.200
Hvidevarer	16.000
Total	78.216"

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"4. Hvad dækker forsikringen

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

4.2 Ved *skader* 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.

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

...

5. Hvilke følgeudgifter er dækket

...

5.2. Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettiget forhold. Dækning forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med FRIDA. Udgifterne er dækket udover forsikringssummen.

...

6. Hvilke forhold dækkes ikke

6.1. Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1899 og er overtaget af klagerne den 1/9 2022. Klagerne har iværksat renovering af køkkenet i stueetagen og har nedtaget køkkenlofter. Klagerne har den 6/6 2023 anmeldt, at der oppe langs østvæggen i køkkenet er en etagebjælke, der er delvist gennemskåret, idet der er en faldstamme fra badeværelset på 1. sal. Der er en sætning i badeværelsesgulvet ovenover med revner i fuger langs vægge. Selskabet har afvist, at der foreligger en dækningsberettigende skade, og har henvist til anmærkningerne i tilstandsrapporten. Klagerne ønsker dækning for svækkelsen af den bærende bjælkekonstruktion mellem køkken og badeværelset på 1. sal og for følgeskader. Klagerne ønsker dækning for udgifter til byggesagkyndig og advokat. De har fremlagt faktura af 21/6 2023 på 5.250 kr. fra byggesagkyndig, og fakturaer af 28/2 2024, 25/3 2024, 29/4 2024 og 11/6 2024 på i alt 19.625 kr. fra advokat. Klagerne ønsker renter af erstatningen, jf. forsikringsaftalelovens § 24.

Klagerne har anført, at taksatorrapporten og rapporten fra deres byggesagkyndige viser, at der er tale om dækningsberettigende skader, idet der foreligger en svækkelse eller ødelæggelse af trækonstruktionen, som har ført til følgeskader. Der er risiko for sammenstyrtning af den bærende trækonstruktion. Begge rapporter understreger, at der skal ske udskiftning af den svækkede, bærende bjælkekonstruktion. Huset har tidligere været beboet af en ældre dame, men nu er de fire personer i husstanden, og det giver yderligere vægtbelastning på konstruktionen. Klagerne har anført, at tilstandsrapporten ikke indeholder oplysninger, der giver mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Selskabet har anført, at klagerne ikke har bevist, at der var en dækningsberettigende skade på overtagelsestidspunktet. Der er for mere end 25 år siden sket et indgreb, som har medført en vis svækkelse af bjælkekonstruktionen, men forholdet udgør ifølge selskabet ikke en skade eller nærliggende risiko for skade. Der er ikke dokumenteret risiko for konstruktive svigt. Forholdet er anmeldt 9 måneder efter overtagelsen, og det må lægges til grund, at der ikke har været nævneværdige gener som følge af skævheder. Skævhederne er i øvrigt tidstypiske for en ejendom med den pågældende alder. Selskabet har anført, at tilstandsrapporten i punkt 15, 16 og 18 oplyser om mangelfuld vedhæftning af gulvklinter, revner i fuger ved gulv og væg samt skævheder og ujævnheder ved gulve. Punkt 15 er markeret med rødt hus, der betegner en kritisk skade. Hvis klagerne havde taget den kritiske skadeanmærkning i tilstandsrapporten alvorligt, ville de have kunnet konstatere det omhandlede forhold. Det, som nu er konstateret, går ikke ud over anmærkningen i tilstandsrapporten. Selskabet har afvist at dække udgift til byggesagkyndig og til advokat, idet der ikke er konstateret en dækningsberettigende skade.

Det fremgår af tilstandsrapportens nr. 15 med "Rødt hus", at "Der er gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget, bl.a. i brusenichen. Der er tale om gulv med direkte vandbelastning, hvorfor der er risiko for skader på de omkringliggende konstruktioner og installationer". Det fremgår af nr. 16 med "Gråt hus", at "Der er revner i fuger/hjørnefuger ved gulv og væg, udenfor brusenichen. Der er tale om mindre revnedannelser i områder, som ikke er vandbelastede. Der vurderes derfor ikke at være nærliggende risiko for skader". Det fremgår af nr. 18 med "Gråt hus", at "Gulve har mindre skævheder og ujævnheder. Forholdet skønnes aldersrelateret, uden konstruktiv betydning. Mindre ujævnheder/skævheder er almindeligt forekommende i ældre bygninger".

Det fremgår af rapport af 28/6 2023 fra klagerens byggesagkyndige, at der er skåret 88 % væk på en bærende bjælke, der bærer badeværelsesgulvet. Bjælken er højst sandsynligt sunket på midten, hvor udskæringen i bjælken er lavet. Dette vurderes at være årsag til, at der er kommet en sætningsrevne mellem skunkvæg med fliser og klinkegulv i badeværelset. Efter gulvet har givet sig, er gummifugen sluppet, og revnen er blevet større over tid. Den bærende bjælke er konstruktionssvækket i så høj grad, at der er chance for nedstyrtning. Klagerne er blevet bedt

om at understøtte bjælken med soldater. Der måles et meget forhøjet fugtniveau i indskudsbrædder, hvilket stammer fra toilettets afløbsskål og kan være relateret til nedtagning af køkkenloft. Afløbet fra bruseniche er ikke monteret korrekt og kan være blevet utæt i forbindelse med nedtagning af loft. Afløbet skal undersøges/udbedres, og indskudsbrædder skal behandles med svampedræbende middel. Der er en rådskade i den bærende bjælke i modsat ende af sætningsrevnen og toilettet. Træet er funktionsdygtigt og ikke konstruktionssvækket, og skal behandles med svampedræbende middel.

Det fremgår af taksatorrapport af 17/8 2023, at badeværelset på 1. sal vurderes at være mindst 25 år og er opbygget på den oprindelige bjælkelagskonstruktion. Der ses skader på etagebjælken ved faldstammen langs ydervæg mod øst og omkring bunden af brusenichen ud for vindue mod øst. Skaderne på badeværelset og i etageadskillelsen vurderes at skyldes den styrkesvækkede etagebjælke langs ydervæggen mod øst, som over en årrække har sat sig, efter den delvist er blevet gennemskåret for placering af faldstamme – formentlig i forbindelse med opbygning af 1. sals badeværelse. Ca. 15 m² badeværelses- og brusenichegulv har sat sig samt ca. 6 lbm etagebjælke, der er styrkesvækket på midten. Udbedringsarbejdet omfatter optagning af klinke- og pladegulv i badeværelse/bruseniche samt udskiftning eller laskning af etagebjælke med efterfølgende opbygning af ny gulvkonstruktion med vådrumsmembran, klinker mm. på badeværelset. Et skøn for dette arbejde lyder på 200.000 kr. inklusiv moms.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at den stabilitetsmæssige svækkelse af etageadskillelsen opfylder forsikringens skadedefinition, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4.1 og 4.2.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at svækkelsen dels har ført til sætninger af konstruktionen, dels indebærer en risiko for yderligere skadeudvikling. Klagernes byggesagkyndige vurderer, at den bærende bjælke er konstruktionssvækket i så høj grad, at der er chance for nedstyrtning. Den byggesagkyndige anfører, at bjælken er sunket på midten og har forårsaget en sætningsrevnedannelse mellem skunkvæg og klinkegulv. Taksator anfører, at bjælken er styrkesvækket på midten og har sat sig over en årrække. Det har ført til, at 15 m² badeværelses- og

Ankenævnet for Forsikring

20.

101612

brusenichegulv har sat sig. Taksator anfører, at udbedringsarbejdet omfatter, at klinke- og pladegulv i badeværelset tages op, og etagebjælken udskiftes eller laskes.

Nævnet finder, at skaden angående stabilitetsmæssig svækkelse af etageadskillelsen ikke kan anses for beskrevet i tilstandsrapporten.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at tilstandsrapporten oplyser om mangelfuld vedhæftning af gulvfliser, revner i fuger/hjørnefuger og skævheder og ujævnheder ved gulve. Tilstandsrapporten oplyser ikke om, at der forekommer en væsentlig svækkelse i etageadskillelsen på grund af en delvist overskåret etagebjælke, og det fremgår heller ikke, at de beskrevne forhold ved fliser, fuger og gulve giver grund til at frygte en større, bagvedliggende skade.

Nævnet finder, at selskabet skal anerkende, at der foreligger en dækningsberettigende skade, og selskabet skal genoptage sagsbehandlingen for at opgøre klagerens erstatning.

Nævnet bemærker, at selskabet ved opgørelse af erstatningen kan foretage et fradrag svarende til reparationsprisen for de skader på gulve og fuger i badeværelset, der er beskrevet i tilstandsrapporten. Dette er udgifter, som klagerne på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger har kunnet påregne selv at skulle afholde.

Nævnet finder, at selskabet skal dække klagerens udgifter på 5.250 kr. inklusiv moms til byggesagkyndig rapport af 28/6 2023, idet denne udgift har været rimelige og nødvendige for at konstatere og afdække en dækningsberettigende skade, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5.2.

Nævnet finder, at selskabet skal dække klagerens udgift til advokat med 10.000 kr. inklusiv moms, jf. forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det på baggrund af sagsforløbet og skadens karakter må anses for rimeligt og nødvendigt, at klagerne har søgt juridisk bistand til sit krav mod sel-

Ankenævnet for Forsikring

21.

101612

skabet. Nævnet bemærker, at det fremgår af § 23, stk. 3, i nævnets vedtægter, at ingen af parterne betaler omkostninger ved tvistløsningsbehandlingen til den anden part.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Domus Forsikring A/S, skal anerkende, at det anmeldte forhold vedrørende svækkelse af etageadskillelsen udgør en dækningsberettigende skade. Selskabet skal dække klagerens udgift til byggesagkyndig med 5.250 kr. og klagerens udgift til advokat med 10.000 kr. En eventuel kontanterstatning samt udgifterne til byggesagkyndig og advokat forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24.

Klagegebyret tilbagebetales.



Jens Kruse Mikkelsen

formand