

# Ankenævnet for Forsikring

Den 27. november 2024 blev i sag nr. 101835:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

---

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 17/6 2024 har klageren bl.a. anført:

**"Kort redegørelse for sagen**

Efter overtagelsen af ..., i april 2023, viser det sig, at der bl.a. er råd i/ gennembrudte spær, ødelagt isolering, råd i forsatsvægge som følge af fejlkonstruktion, råd i opbygning af skillevægge omkring badeværelse, fugtskader i etagedæk mellem stue og 1. sal, råd/ fugtskader i udhus, hulmure med manglende isolering/ konstruktionsopbygning, ulovlig kloak samt ulovlig bygningsindretning. Udbedring af skaderne har medført et massivt tab. Bilaget '... Dokumentoversigt\_...' giver et overblik over sagens dokumenter samt sagens forløb. Bilaget '... skadesoversigt og økonomi\_...' indeholder en samlet oversigt over sagens punkter samt uddrag af svar fra forsikringsselskabet og kommentarer til disse. Bilaget 'ejerskifteforsikring regnskab faktisk tab' viser en samlet oversigt over det faktiske tab, inkl. oversigt over fakturaer.

**Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**

Udbetaling af erstatning svarende til det faktiske tab."

Klageren har fremlagt "skadeoversigt og økonomi" og "regnskab faktisk tab", som nævnet har fået forelagt og gennemset. Selskabets advokat har den 14/8 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledningsvis bemærkes at klager ikke ses at have fremlagt købsaftalen. Klager **opfordres (A)** til at fremlægge købsaftalen med eventuelle tillæg for købet af ejendommen. Nedennævnte bemærkninger er med forbehold for, hvad købsaftalen med eventuelle tillæg måtte indeholde af bemærkninger/vilkår.

Indledningsvis bemærkes endvidere, at Domus Forsikring i nærværende indlæg alene forholder sig til de forhold, som er med i 'Skadesoversigt og økonomi inkl. kommentarer til afgørelse på klagesag' indleveret af klager ...

## i. Faktiske omstændigheder

Klager erhvervede med overtagelsesdag den 26. april 2023 ejendommen beliggende ..., hvilken ejendom oprindeligt er opført i 1934.

Salgsopstilling for købet fremlægges som sagens **bilag A**.

I forbindelse med købet af ejendommen modtog klager tilstandsrapport dateret 23. februar 2023. Tilstandsrapporten med allonge fremlægges som **bilag B**.

Udover at det af tilstandsrapporten fremgik, at ejendommen er opført i 1934, indeholdt tilstandsrapporten, side 13-16, adskillige kritiske anmærkninger vedrørende ejendommen, herunder seks 'kritiske skader', henholdsvis seks alvorlige skadesanmærkninger.

I forbindelse med købet tegnede klager ejerskifteforsikring hos Domus Forsikring.

Police med forsikringsvilkår fremlægges som sagens **bilag C**.

Polisen indeholdt en række policeforbehold, se herved bilag C, side 2.

Efter overtagelsen gik klager i gang med en totalrenovering af ejendommen, hvilket efterfølgende er bekræftet ved taksators besigtigelse af ejendommen.

Besigtigelsesnotater fra besigtigelse 26. juni 2023 fremlægges som **bilag D** og **bilag E**.

I anledning af skadesagen har Domus Forsikring ladet taksator ... foretage besigtigelser, og dennes taksatorrapporter i form af:

- Taksatorrapport vedrørende 'terrændæk'
  - Taksatorrapport vedrørende tag
  - Taksatorrapport vedrørende konstruktive forhold
  - Taksatorrapport vedrørende forsatsvægge / ydervægge
- fremlægges som klagesagens **bilag F, G, H og I**.

Domus Forsikring har ved mail af 7. juli 2023, der fremlægges som sagens **bilag J**, behandlet visse af klagesagens forhold, herunder som det fremgår af mailen delvist anerkendt dækningspligt vedrørende ydervægge/forsatsvægge, dog således at det er vurderet, at anerkendte forhold ikke overstiger gældende selvrisiko.

Klageafdelingen hos Domus Forsikring har den 22. februar 2024 (**bilag K**) ligeledes behandlet de af sagen omhandlede forhold.

## ii. Klagesagens forhold

Som nævnt indledningsvis tager Domus Forsikring afsæt i det skema, som klager har indleveret.

a) Isolering

Klager har gjort gældende, at isolering på lofter og i forsatsvægge er 'fulde af skadedyr'.

Ejendommen er en ældre ejendom opført i 1934.

Tilstandsrapporten fremlagt som bilag B indeholdt seks kritiske skadesanmækninger og seks alvorlige skadesanmækninger.

Domus Forsikrings taksator kunne således, som det blandt andet fremgår af sagens bilag D, E og F, i forbindelse med sine besigtigelser konstatere, at klager generelt havde strippet ejendommen og var i gang med en omfattende planlagt renovering.

Klager ses ikke at have dokumenteret nævneværdige skader som følge af det anmeldte forhold vedrørende mus. I øvrigt ses det af klager anførte ikke at gå ud over, hvad klager måtte forvente henset til oplysningerne i tilstandsrapporten.

Derudover ses der ikke at være ført bevis for, at skadesbegrebet var opfyldt på overtagelsestidspunktet, herunder at der forelå nærliggende risiko for skade.

Klager ses i øvrigt ikke at have sandsynliggjort, at forholdet ikke var planlagt udbedret i forbindelse med den planlagte, omfattende totalrenovering af ejendommen.

b) Spær – konstruktive forhold – skade ...58

I skemaet blander klager to forhold sammen.

Domus Forsikrings skade ...58 vedrører det tidligere anmeldte forhold vedrørende tagkonstruktionens statik, mens Domus Forsikrings skade ...68, der fremtræder i klageskemaet under samme rubrik, vedrører tidligere anmeldt forhold vedrørende utæt tag.

Domus Forsikring behandler de to skader separat.

Med hensyn til tagkonstruktionens statik (bæreevne) fremgår af taksatorrapporten fremlagt som bilag H, at klager forud for taksators besigtigelse havde foretaget omfattende bygningsindgreb og havde fjernet væsentlige bygningsdele.

Af taksatorrapporten fremlagt som bilag H fremgår blandt andet:

*'Ved besigtigelsen var huset under renovering. Flere forsatsvægge, skillevægge, køkken og badeværelse samt loftbeklædning og isolering var fjernet.'*

*Iforb. Med renovering af den indvendige del af boligen er der fjernet en skillevæg mellem baggang og soveværelse. Den overliggende tagkonstruktion understøttes af 'soldater'.*

*Lodposterne som understøtter spær er ikke fastgjort til de vandrette bjælker, men har været understøttet af skillevæggen som kunden har fjernet.'*

Under afsnittet 'Årsag og omfang' i samme taksatorrapport fremgår følgende:

*'Spærkonstruktionen over den lave del af bygningen hvor kunden har fjernet skillevæg har været understøttet af lodposterne som har haft vederlag på skillevæggen.'*

*Spærplanker over værelset på 1.sal er underdimensionerede og skyldes manglende byggeteknisk indsigt af den der har udført arbejdet. Spærbjælkerne er samtidig svækket af råd grundet vandindtrængen dels fra tilbageløb fra toppen af den øverste række tagplader, ved 'knækket' og muligvis også p.g.a. den lave taghældning.'*

Af sagens bilag E fremgår endvidere, at taksator med hensyn til tagkonstruktionen vurderede følgende:

*'Svækkelser i konstruktionen har ikke bevirket skade før den iforb. med planlagt renovering konstateres.*

*Jeg mener derfor at skaderne skal afvises.'*

Ejendommen er oprindeligt fra 1934 med en nyere del, der er ca. 25 år gammel. Uagtet at taksator, som det fremgår af sagens bilag H, har konstateret visse mindre forhold, der ikke er udført i overensstemmelse med gængs byggeskik, er der ikke dokumenterbart sket skade som følge af forholdene, og der forelå ej heller pr. overtagelsesdagen nærliggende risiko for skade.

Det forhold, at klager har fjernet væsentlige bygningsdele forud for taksators besigtigelse må komme klager bevismæssigt til skade, idet klager efter almindelige forsikringsretlige principper har bevisbyrden for, at der pr. overtagelsesdagen forelå en retlig relevant skade.

Der ses ej heller af klager ført bevis for en ulovlig bygningsindretning, således som dette begreb er defineret i forsikringsbetingelserne.

Sluttelig bemærkes at klager ikke har dokumenteret omfanget af den planlagte renovering, men henset til det som taksator kunne konstatere ved sin besigtigelse, herunder fremlagte fotos, har klager ikke ført bevis for, at den planlagte renovering ikke omfattede tag og tagkonstruktion og dermed det anmeldte forhold.

#### c) Utæt tag - Skade ...68

Klager har anmeldt forhold vedrørende utæt tag og har anført, at det utætte tag skyldes måden som taget er dimensioneret på.

Som det ses af taksatorrapporten fremlagt som bilag G, kunne taksator ved sin besigtigelse ikke konstatere, om der havde været skader på loftbeklædning og isolering, idet loftbeklædning og isolering var fjernet, og tagkonstruktionen på hele boligen var blotlagt.

Taksatoren kunne konstatere en taghældning på den lave del af bygningen mod syd på 9 grader, hvilket er under producentens anvisning, ifølge hvilken taghældningen skal være minimum 15 grader.

Taksator kunne ved sin besigtigelse konstatere et hul i tagfladen mod vest samt lysindfald ved overlæg på tagplader, se illustreret ved fotos i sagens bilag G, ligesom taksator konstaterede en opfugtet skillevæg og gulv ved/i etageadskillelsen, se foto i bilag H.

Tilstandsrapporten fremlagt som bilag B indeholdt på side 13 og 15 ud for position nr. 1, 2, 3, 4, 5 og 14 følgende kritiske skadesanmærkninger:

...

Det gøres gældende, at klager qua ovennævnte bemærkninger i tilstandsrapporten er blevet behørigt advaret om utætheder og risikoen for følgeskader, og at det konstaterede ikke går ud over, hvad klager med rette måtte forvente på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger, hvorfor der under ejerskifteforsikringen ikke er dækning, jf. i øvrigt herved forsikringsvilkårenes punkt 6.1, bilag C.

At utæthederne skulle skyldes måden taget er konstrueret på i øvrigt, er i det hele udokumenteret.

Dernæst bemærkes på ny, at klager ikke har sandsynliggjort, at den planlagte udskiftning ikke omfattede utætheder i taget, hvilket vel også har formodningen imods sig qua oplysningerne i tilstandsrapporten vedrørende tagets ringe tilstand.

d) Ydervægge/forsatsvægge - Skade ...06

Taksator har i taksatorrapporten, der fremlægges som **bilag L**, vedrørende dette forhold blandt andet anmærket følgende:

*'Gipspladebeklædningen på skillevæg mellem køkken og badeværelse samt gipspladebeklædningen og isolering på forsatsvæg mod vestvendte ydervæg var ved besigtigelsen fjernet.*

*Lægter i forsatsvæggen ses med nedbrydning hvor badekarret tidligere har stået.*

*Skimmel på bagsiden af afmonteret vægbeklædning.*

...

*Måling på gipspladebeklædning på forsatsvæg i bryggers mod syd viser høj fugtighed.*

*Måling nederst på forsatsvæg mod syd i soveværelset viser lettere forhøjet fugt.'*

Under afsnittet 'Årsag og omfang' har taksator anført følgende:

*'Råd i lægteskelet i forsatsvæg ved ydervæg mod vest i badeværelset skyldes vand som iforb. med badning er trængt ned bad badekarret.*

*Fugt/skimmel i øvrige forsatsvægge skyldes manglende ventilation bag forsatsvægene samt opstigende/indsivende fugt i de massive ydervægge. Skader i isolering skyldes mus og bier.*

*Huller i dampspærren skyldes udførelsen.'*

Domus Forsikring har som det fremgår af sagens bilag K og bilag J anerkendt dækning for råd i lægter i forsatsvæg bag tidligere badekar, men vurderet at udbedringsudgifterne er under gældende selvrisiko.

Derudover er det opfattelsen, og det gøres gældende, at der ikke er dokumenteret retlig relevante skader, der opfylder skadesbegrebet.

Der er tale om en ældre ejendom opført i 1934. Det konstaterede med hensyn til forsatsvæggene var det forventelige henset til ejendommens alder.

Som det endvidere fremgår af taksatorrapporten fremlagt som bilag L, er det taksators vurdering, at en række anmærkninger i tilstandsrapporten har betydning for det konstaterede, idet taksator henviser til tilstandsrapporten fremlagt som bilag B, positionsnr. 10, 14 og 15, hvoraf fremgår:

...

Under position 16 fremgår endvidere følgende:

...

Det som i øvrigt er konstateret, og som ikke er dækningsberettiget, går ikke ud over, hvad klager med rette måtte forvente på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger, herunder er der taget et gyldigt policeforbehold i policen fremlagt som bilag C, side 2, hvoraf fremgår:

*'Forsikringen dækker ikke fugtskader – herunder råd, svamp og skimmel – der er opstået som følge af højtliggende terræn, s om der er anmærket i tilstandsrapportens skade 15. Forbeholdet omfatter fugtskader i hele ydervæggen og dens tilstødende bygningskonstruktioner.'*

Såvel på baggrund af anmærkningerne i tilstandsrapporten som policeforbeholdet har klager haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter i betragtning, og det konstaterede går efter Domus Forsikrings opfattelse ikke ud over det, som klager måtte forvente.

---o0o---

Med hensyn til planlagte arbejder henviser indklagede Domus Forsikring til det tidligere anførte, som også efter Domus Forsikrings opfattelse gør sig gældende i relation til det af sagen omhandlede forhold.

#### • Etagedæk 1. sal

Klager anfører som grundlag for kravet om dækning, at det af taksatorrapporten vedrørende tagkonstruktionen fremgår, at undersiden af spånpladen på gulvet på 1. sal fremstår med fugtskjolder, som indikerer vandindtrængen.

Af de anførte grunde under afsnittet vedrørende skade ...68 'utæt tag' gøres det gældende, at klager ikke har dokumenteret dækningsberettigede forhold under den indtegnede ejerskifteforsikring.

#### • Udhus - Skade ...67

Klager gør gældende efter overtagelse at have konstateret huller i taget samt råd i flere af spærrene, herunder med følgeskader til følge.

Af tilstandsrapporten fremlagt som bilag B fremgår med hensyn til udhuset, se bilag B, side 17-18, følgende:

...

Klager er gjort opmærksom på flere alvorlige, henholdsvis kritiske skader, herunder skader ved taget, som enten allerede har medført eller på kort sigt vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter.

Taksator har, som det fremgår af taksatorrapporten fremlagt som bilag I, ved sin besigtigelse konstateret en enkelt utæthed i form af en enkelt plade, der er revnet.

Der er tale om et udhus, og dermed en sekundær bygningsdel, der ikke er godkendt og lovligt indrettet til beboelse.

I forhold til at der er tale om et udhus, og i forhold til tilstandsrapportens oplysninger gøres det gældende, at klager ikke har dokumenteret skader pr. overtagelsesdagen, der kan kræves dækket af Domus Forsikring.

## • Hulmur

Klager anfører, at klager efter fjernelse af forsatsvægge på 1. sal kunne konstatere, at hulmuren ikke er ført til tag på den høje del af bygningen.

Der er tale om en ejendom, der oprindeligt er opført i 1934, og hvor klager formentlig på baggrund af de mange kritiske og alvorlige skadesanmærkninger i tilstandsrapporten efter overtagelsen har foretaget en total renovering af ejendommen.

På tidspunktet for taksators besigtigelse var væsentlige dele af beviset fjernet, men taksator har ikke kunnet konstatere konstruktive svigt, der indebar nærliggende risiko for skade pr. overtagelsesdagen.

Der er således ej heller vedrørende denne del af klagesagen efter Domus Forsikrings opfattelse konstateret forhold, der pr. overtagelsesdagen udgjorde en retlig relevant skade, endsige en ulovlig bygningsindretning.

## • Kloak / køkken

Som det fremgår af sagens bilag K, har Domus Forsikring anmodet klager om at anmelde dette forhold til Domus Forsikring, således at Domus Forsikring kan modtage alle tilgængelige informationer om skaden.

Dette har klager valgt ikke at gøre, hvorfor Ankenævnet for Forsikring ikke bedes behandle denne del af klagen for nærværende.

Klager må, om man ønsker forholdet behandlet, på sædvanlig vis give Domus Forsikring oplysninger til brug for Domus Forsikrings almindelige behandling af skadesanmeldelser.

## • Udvidet dækning

Klager har i skemaet gjort en række bemærkninger vedrørende ulovlige bygningsindretninger.

Domus Forsikring kan ikke ud fra skemaet se, hvilke forhold der præcis omfattes af denne del af klagen, og klager **opfordres (B)** til at præcisere denne del af klagen og dermed for de bygningsdele klager mener skulle være omfattet af ulovlighedsdækningen nærmere redegøre herfor.

Er der tale om selvsamme forhold, som blev behandlet i sagens bilag K i form af:

- Værelse mod nord – adgangsforhold
- Terrasse
- Taghældning

henvises til det i sagens bilag K, side 9-11 anførte.

## iii. Opgørelsen af klagers krav / taksering

Klager har i klageskemaet i yderste højre kolonne anført nogle beløbsposter, som i det hele er udokumenterede, og som Ankenævnet for Forsikring derfor ikke kan lægge til grund for sagens behandling.

## iv. 'Afløste omkostninger' / refusion for udarbejdelse af bygningsrapport

# Ankenævnet for Forsikring

8.

101835

Der ses ikke af klager at være fremlagt dokumentation for dækningsberettigede forhold, udover de som indklagede Domus Forsikring har anerkendt, og af samme årsag har klager ikke krav på dækning af det som klager betragter som afledte omkostninger, henholdsvis krav på dækning af udgift til udarbejdelse af bygningsrapport.

Udgifterne er i øvrigt udokumenterede."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 23/2 2023 fremgår bl.a.:

| BEBOELSE - TAG |                                                                                     |                                                                                                                                                                    |                                                                                                                         |                                |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Nr.            | Vurdering                                                                           | Skade                                                                                                                                                              | Risiko                                                                                                                  | Bemærkning                     |
| 1              |    | Tagfladerne har stedvis plader med revner og afskalninger.                                                                                                         | Forholdet giver risiko for vandindtrængning og følgeskader på de underliggende konstruktioner.                          | -                              |
| 2              |  | Tagbelægningen på den lave del mod sydøst har hældning under det anbefalede minimum på 14°.                                                                        | Forholdet giver risiko for tilbageløb ved tagkanter, vandindtrængning i samlinger og fastgørelser og følgeskader heraf. | -                              |
| 3              |  | Tagrende mod sydvest mangler endebund. Mod nordvest i den lave ende af huset er der anvendt en kæde som nedløb. Det omkringliggende murværk og sokkel er opfugtet. | Forholdet giver risiko for opfugtning og følgeskader på de underliggende bygningsdele.                                  | -                              |
| 4              |  | Vindskeder langs tagkanter mod syd har stedvis nedbrydning.                                                                                                        | Skaden vil forsat udvikle sig.                                                                                          | -                              |
| 5              |  | Den muret skorsten mod syd har frostskafer.                                                                                                                        | Ved manglende udbedring er der risiko for yderligere skadesudvikling.                                                   | Skorstenen anvendes ikke mere. |

...

| BEBOELSE - YDERVÆGGE |                                                                                     |                                                                                        |                                                                 |                                              |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Nr.                  | Vurdering                                                                           | Skade                                                                                  | Risiko                                                          | Bemærkning                                   |
| 10                   |  | Murværk har stedvis revner blandt andet mod syd og vest samt ved murkronen mod sydøst. | Det kan ikke udelukkes at forholdet vil udvikle sig yderligere. | Forholdet kan kræve løbende vedligeholdelse. |

...

| BEBOELSE - Stueplan - Tagrum |                                                                                     |                                                                                                                                        |                                                                   |            |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|------------|
| Nr.                          | Vurdering                                                                           | Skade                                                                                                                                  | Risiko                                                            | Bemærkning |
| 14                           |  | Det yderste spær mod syd, på del lave del af huset, har lidt nedbrydning og opfugtning mod sydvest. Dette kan registreres i tagrummet. | Forholdet tyder på, at der er en utæthed i taget eller murkronen. | -          |

# Ankenævnet for Forsikring

9.

101835

| BEBOELSE - Stueplan - Værelse, stue og gang |                                                                                   |                                                                                                                                              |                                                           |                                                            |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Nr.                                         | Vurdering                                                                         | Skade                                                                                                                                        | Risiko                                                    | Bemærkning                                                 |
| 15                                          |  | Mod nordøst og mod øst, hvor der er højtliggende terræn om huset er der indvendig fugtopstigning samt enkelte områder med løstsiddende puds. | Forholdet kan give risiko for yderligere skadesudvikling. | Årsagen til forholdet skønnes at være højtliggende terræn. |

| BEBOELSE - Stueplan - Køkken |                                                                                   |                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                            |            |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Nr.                          | Vurdering                                                                         | Skade                                                                                                                 | Risiko                                                                                                                                                                                                     | Bemærkning |
| 16                           |  | I køkkenet bag køleskabet på væggen mod øst er der højtliggende terræn, og der er monteret pladebeklædning på væggen. | Beklædning på ældre vægge er uhensigtsmæssigt, på grund af risiko for fugtproblemer og skimmeldannelse. Ved eftersynet kunne der måles forhøjet fugtindhold i væggene under terræn i værelset mod nordøst. | -          |

...

| SKADER UDEN PÅ UDHUS |                                                                                     |                                                                                                                                |                                                                                                                         |            |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| UDHUS - TAG          |                                                                                     |                                                                                                                                |                                                                                                                         |            |
| Nr.                  | Vurdering                                                                           | Skade                                                                                                                          | Risiko                                                                                                                  | Bemærkning |
| 17                   |  | Tagbelægningen har hældning under det anbefalede minimum på 14°.                                                               | Forholdet giver risiko for tilbageløb ved tagkanter, vandindtrængning i samlinger og fastgørelser og følgeskader heraf. | -          |
| 18                   |  | Den nederste taglægte mod tagrenden har stedvis lidt nedbrydning. Dækbrættet langs tagkanten mod vest har stedvis nedbrydning. | Skaden vil forsat udvikle sig.                                                                                          | -          |

| UDHUS - YDERVÆGGE |           |       |        |            |
|-------------------|-----------|-------|--------|------------|
| Nr.               | Vurdering | Skade | Risiko | Bemærkning |

...

| 22                     |  | Træbeklædningen ved det sydvestlige hjørne er ført under terræn. | Forholdet medfører øget opfugtning af træet med reduceret levetid til følge. | -          |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|------------|
| SKADER UDEN PÅ CARPORT |                                                                                     |                                                                  |                                                                              |            |
| CARPORT - TAG          |                                                                                     |                                                                  |                                                                              |            |
| Nr.                    | Vurdering                                                                           | Skade                                                            | Risiko                                                                       | Bemærkning |
| 23                     |  | Ved det sydvestlige hjørne er der nedbrydning i remenden.        | Skaden vil forsat udvikle sig.                                               | -          |

Af bygningsrapport af 31/5 2023 rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

## "Indledning

Ejendommen er solgt til ny ejer i marts i 2023. Den nye ejer får mistanke om at der er anvendt uegnede materialer, da ejer går i gang med almindelig vedligeholdelse af boligen. I forbindelse med at det gamle badekar fjernes, viser det sig at være tydelige spor på svamp og råd på/i de eksisterende vægge. Ejer forfulgte sporene, og endte med at konstatere, at både vægge bag badekar/ bruseniche og væg bag toilet var opfugtede. Ejer har endvidere valgt at fjerne al den gamle loftisolering, da den tidligere ejer, ved nøgleoverdragelsen, informerede om problemer med mus i tagrummene. Efter at den gamle isolering er blevet fjernet, blev de eksisterende tagkonstruktioner blotlagt, og der kunne konstateres tegn på nedbrydning af dele af spær.

...

## 1 Ydervægge

Ydervægge i 1½ murede ydervægge, isoleret indvendigt forsatsvæg i organisk materiale med mineraluld.

Ved besigtigelse er konstateret at der er bygget med uegnede materialer i badeværelse. Væg i bruseniche og bag toilet er bygget med almindelig gipskartonplader. Pladerne er fugtfølsomme og har taget skade af fugtbelastning i området. Plader er stærkt misfarvede af noget der kunne være skimmelsvamp. (der er ikke udført skimmelprøver) Dette kom til syne efter at det gamle badekar blev fjernet.

Gipskartonplader er sat op på underlag af organiske materialer. Der er ikke udført dampspærre og der er ikke sikret udluftning af konstruktionen. Dette medfører stor risiko for fugtophobning i konstruktionen, da ingenting forhindrer fugtholdig luft at vandre fra den varme side at kondensere på den kolde side.

Denne konstruktionstype kræver, udover valg af materialer der er modstandsdygtige overfor fugt i vådrum og veludført vådrumsmembran; en omhyggeligt udført dampspærre, grundigt tætnet mod tilstødende bygningsdele og gennemgående elementer som rør, ledninger eller vinduer. Yderligere skal sikres, at eventuel fugt og kondens, som måtte være til stede, kan ventileres bort. Det sikres normalt med en ventilationsspalte på ca. 5cm mellem isoleringen og den bagvedliggende bygningsdel, samt åbne studsfiger eller ventiler i bygningsdelen.

Ydervægge generelt er ligeledes isoleret indvendigt med forsatsvægge, men uden ventilationspalte. Forsatsvæggene vurderes udført mellem 1998 og 2000, baseret på ansøgning om byggetilladelse i 1998 og færdigmelding i 2000. Generelt kan der også findes organiske tapetrester på ydervægge, som ikke er fjernet i forbindelse med etablering af forsatsvæggene, og som udgør grobund for skimmel eller anden svamp.

Dampspærre er ikke anvendt konsekvent, men er dog anvendt i loft og nogle ydervægge. I den nyere del af bygningen er anvendt PE-folie. Dampspærren ligger på den kolde side (den forkerte side) i samlingerne mellem tag og ydervæg, i gavlen mod syd, samt over det lave tag. Dampspær-

ren er stedvis perforeret, da der tidligere er sat store plugs i væggen til ophæng eller anden fiksering i væggen.

...

## 2 Tagkonstruktion

Den lave bygnings tagkonstruktion med gitterspær vurderes være mere eller mindre original. Der er enkelte indgreb af nyere dato. Spær har misfarvninger. Der er skiftet dele af spær, hvor nyt spær hoved er lasket på siden af det gamle. Samlingen består af to gennemgående bræddebolte, som ikke er en traditionel samlingsdetalje.

...

Spær er indmurede i ydermur. Her ses en del misfarvninger, sandsynligvis fordi fugt fra ydervæggen er trukket ind i spærene. Denne del af ydervæggen er ikke under terræn, men naboen har etableret et skur på den anden side af væggen.

Generelt er en stor del af spærene misfarvede og har begyndende råd.

Der er lavet indgreb i spærenes konstruktion, samt bygningens bærende konstruktion, hvor det ser ud til at spærfod og tænger er skåret af og fjernet, uden at konstruktionen er sikret tilstrækkeligt. Eksempler på dette er udskiftning af spærhoved, som nævnt overfor, fjernelse af tænger, fjernelse af spærfod hvor gitterspær egentligt bliver til bjælkespær.

Som konsekvens af disse indgreb kan nævnes en markant nedsættelse af tagkonstruktionens bæreevne. Konstruktionens stivhed reduceres også, som kan medføre at tagdækningens tæthed påvirkes, idet nedbøjningen bliver større, og at pladeoverlap begynder at gabe. Dette kan også være en årsag til de store revner i murkronen. **(Der er ikke foretaget eftervisende beregninger ift. konstruktionens stabilitet og bæreevne, men dette anbefales på det kraftigste inden genopbygning genoptages).**

Den øverste del af tagkonstruktionen ligger ovenpå skelmuren. Her er spærhoveder muret ind i væggen. Spær har synlige fugtskjolder, dog uden råd. Taget er ikke afsluttet korrekt mod skel muren med inddækninger, men kun med mørtel mellem overside mur og underside tagplader. Tagpladerne har kun to skruer/søm i den nederste side, toppen ligger helt løs og vipper. Udefra er der ingenting der forhindrer vand i at trænge ind under tagpladerne og ind i konstruktionen. Det gælder for både tag- og ydervægskonstruktionen. Ydermere er spærene i den øverste del af taget ikke bygget op i spærtræ, men noget der ligner to brædder ved siden af hinanden.

...

Yderligere ser tagkonstruktionens generelle bæreevne tvivlsom ud.

Der er ingen vindkryds og forankringer er tvivlsomme. Der er større indgreb udført på de bærende elementer i bygningen, uden at stabiliteten genoprettes. Derfor anbefales at tagkonstruktionen undersøges nærmere.

## 3 Gulv i beboelsesrum i stueplan

Opklodset trægulv på strøer ligger på terrændæk i stueplan. Konstruktionen ser ud til at være massivt trægulv på strøer. Ca. 50mm mineraluld mellem strøer. Der er delvis udlagt løs plastfolie som fugtspærre direkte på betongulv. Mineralulden under gulvbrædder er våd.

Konstruktion med opklodset gulv af organisk materiale på terrændæk, som i dette tilfælde sandsynligvis ikke har et kapillærbrydende lag, er ikke en holdbar konstruktion. Dette selv om der er udlagt PE-folie. En forudsætning for organisk gulv på terrændæk er, at der er udført kapillærbrydende lag, ellers vil der ske en fugtopstigning gennem terrændækket op i de organiske materialer. Derved skabes gode betingelser for fugtophobning og skimmel i boligen.

...

Det er ligeledes stor risiko for, at terrændækket ikke er en sammenhængende flade, da der er cel-lesten synlige under gulvniveau. Derved er der stor risiko for opstigende fugt gennem samlinger.

#### 4 Etagedæk 1. sal

Etagedækket er udført af gulvspånplader på gulvbjælker af 10\*10cm trykimprægneret træ. Gulvbjælkerne er muret ind i ydervæggen, på samme måde som spærene, uden synlig fugtspærre.

...

Gulvplader er ikke lagt med forskudte samlinger. De fleste bærende undergulve med spånplader skal lægges med mindst 300mm forskudte samlinger, da dette giver en bedre lastfordeling på gulvbjælker.

...

Gulvet har mærkbar nedbøjning, og føles meget 'blødt' at gå på. Det kunne tyde på at gulvbjælkerne ikke har styrke og stivhed nok.

#### 5 Opsamling

Der kan ud fra ovenstående observationer vurderes der at:

- 1. Der er bærende/stabiliserende konstruktioner med alvorlige fejl og mangler, som skal håndteres omgående.**
- 2. Der er konstruktioner som er fugtteknisk uforsvarlige, og ikke egnede til en helårsbolig, som kræver udbedring før boligen kan anvendes til beboelse.**
- 3. Tagkonstruktionens skivevirkning og stabilitet generelt skal undersøges, inden byggearbejdet forsættes, så konstruktionen og kan forsvarliggøres.**

Dette notat kan ikke betragtes som endeligt uddybende. Der kan være flere forhold som kræver destruktive indgreb samt analyser for at konkludere yderligere forhold.

Nogle af disse undersøgelser kunne omhandle følgende emner:

- Kapillærbrydende lag under gulvene.
- Fugtspærre ved overgang sokkel/ydervæg/terrændæk.
- Fastgørelse af bærende/stabiliserende bygningsdele.
- Korrekt ventilering af klimaskærm"

Af selskabets taksatorrapport af 21/6 2023 vedrørende tagkonstruktionen fremgår bl.a.:

**"Alder på hus/bygningsdel: Huset er opført i 1934. Taget er udskiftet i 1999**

...

**Anmeldelse fra kunde: Konstruktionssvigt.**

#### **Anmærkninger:**

Tilstandsrapport: Ingen anmærkninger vedr. det anmeldte forhold.

Police: Ingen forbehold vedr. det anmeldte forhold.

#### **Taksatorbeskrivelse:**

...

Ved besigtigelsen var huset under renovering. Flere forsatsvægge, skillevægge, køkken og badeværelse samt loftbeklædning og isolering var fjernet.

...

Iforb. med renovering af den indvendige del af boligen er der fjernet en skillevæg mellem baggang og soveværelse. Den overliggende tagkonstruktion understøttes af 'soldater'.

...

Lodposterne som understøtter spær er ikke fastgjort til de vandrette bjælker, men har været understøttet af skillevæggen som kunden har fjernet.

...

Tagkonstruktion over stuen er udført med præfab. Spær

...

Spærplankerne i tagkonstruktionen hen over værelset på 1.sal er udført med 45 x 95 mm reagler/spærtræ som er fastgjort til de præfabrikerede spær med BmF hulplader og kamsøm

...

Rådnedbrud i spærplanker

...

Ved toppen af den øverste tagplade ses der lysindfald

...

Ved overlæg på tagplader hvor taget 'knækker' ses der lysindfald.

...

Undersiden af spånpladegulvet på 1.sal fremstår med fugtskjolder som indikerer vandindtrængen

...

Skillevæggen samme sted ses med skimmeldannelser.

...

#### **4. Årsag og omfang**

Spærkonstruktionen over den lave del af bygningen hvor kunden har fjernet skillevæg har været understøttet af lodposterne som har haft vederlag på skillevæggen.

Spærplanker over værelset på 1.sal er underdimensionerede og skyldes manglende byggeteknisk indsigt af den der har udført arbejdet. Spærbjælkerne er samtidig svækket af råd grundet vandindtrængen dels fra tilbageløb fra toppen af den øverste række tagplader, ved 'knækket' og muligvis også p.g.a. den lave taghældning."

Af selskabets taksatorrapport af 26/6 2023 vedrørende taget fremgår bl.a.:

**"Alder på hus/bygningsdel: huset er opført i 1934 taget er udskiftet i 1999**

...

**Anmeldelse fra kunde: Vandindtrængen i tag**

...

**Taksatorbeskrivelse:**

Beskrivelse: På besigtigelses tidspunktet var loftbeklædning og isolering fjernet og tagkonstruktionen på hele boligen var blotlagt

...

Taghældning på den lave del af bygningen mod syd har hældning på 9 gr.

...

Hul i tagfladen mod vest

...

Lysindfald ved overlæg på tagplader

...

Lysindfald ved toppen af øverste plade mod øst

...

Opfugtet skillevæg og gulv ved/i etageadskillelsen.

...

#### **4. Årsag og omfang**

Forholdene skyldes primært manglende omhu ved udførelsen af tagarbejdet – muligvis selvbyg.

Tagproducentens anvisninger er ikke fulgt. Min. hældning 15 gr."

Af selskabets taksatorrapport af 26/6 2023 vedrørende terrændæk fremgår bl.a.:

**"Alder på hus/bygningsdel: Huset er opført i 1934. Terrændæk og klaplag er udført på et senere tidspunkt**

...

**Anmeldelse fra kunde: Fugt/ fejlkonstruktion i terrændæk**

...

**Taksatorbeskrivelse:**

...

Skillevæg mellem soveværelse og badeværelse var fjernet ved besigtigelsen

...

Under strøer og isolering er der udlagt fugtspærre.

...

Måling på skillevægsg fundament viser ikke fugt.

...

Terrændæk i stuen hvor kunden har fjernet tæppebelægningen

...

Der ses stedvise udspartlinger i den ujævne overflade

...

Målinger viser ikke fugt

...

#### **4. Årsag og omfang**

Der kan ikke konstateres skader vedr. det anmeldte forhold. Event. mangler og fejl kan kun konstateres ved destruktive indgreb."

Af selskabets taksatorrapport af 26/6 2023 vedrørende ydervægge, forsatsvægge og dampspærre fremgår bl.a.:

**"Alder på hus/bygningsdel: Huset er opført i 1934**

...

**Anmeldelse fra kunde: Fugt og skimmel i ydervægge /forsatsvægge og hullet dampspærre.**

...

**Taksatorbeskrivelse:**

...

Gipspladebeklædningen på skillevæg mellem køkken og badeværelse samt gipspladebeklædningen og isolering på forsatsvæg mod vestvendte ydervæg var ved besigtigelsen fjernet.

...

Lægter i forsatsvæggen ses med nedbrydning hvor badekarret tidligere har stået

...

Skimmel på bagsiden af afmonteret vægbeklædning.

...

Måling nederst på ydervæg i bryggers hvor forsatsvæggen er fjernet.

...

Måling på gipspladebeklædning på forsatsvæg i bryggers mod syd viser høj fugtighed.

...

Måling nederst på forsatsvæg mod syd i soveværelset viser lettere forhøjet fugt.

...

Kundens egne billeder fremsendt efter besigtigelsen: Dampspærre med huller

...

Kundens egne billeder fremsendt efter besigtigelsen: Isolering i forsatsvægge med indikationer på skadedyr.

...

#### **4. Årsag og omfang**

Råd i lægteskelet i forsatsvæg ved ydervæg mod vest i badeværelset skyldes vand som iforb. med badning er trængt ned bad badekarret.

Fugt/skimmel i øvrige forsatsvægge skyldes manglende ventilation bag forsatsvæggene samt opstigende/indsivende fugt i de massive ydervægge. Skader i isolering skyldes mus og bier

Huller i dampspærren skyldes udførelsen."

Af selskabets taksatorrapport af 26/6 2023 vedrørende ydervægge i udhus fremgår bl.a.:

**"Alder på hus/bygningsdel: opført i 1934**

...

**Anmeldelse fra kunde: Fugt og revner i ydervægge – hul i tag**

...

Gulvniveau i udhus er ført ca. 0.4 m. under terræn og fremstår med revner og fugtskjolder

...

Måling viser høj fugt

...

Taget er udført med hældning under producentens anvisninger. En enkelt plade er revnet.

...

Facade mod nord. Ydermuren har stedvis revner.

...

#### **4. Årsag og omfang**

Skaderne på udhuset er delvis aldersbetinget og skyldes byggeskik på opførelsestidspunktet."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 26/6 2023 fremgår bl.a.:

"Ved besigtigelse var huset under totalrenovering. Kunden oplyser at der er planlagt tagudskiftning

Svagheder i tagkonstruktionen konstateres i den forbindelse.

...

Svækkelser i tagkonstruktionen har ikke bevirket skade før den iforb. med planlagt renovering konstateres. Jeg mener derfor at skaderne skal afvises."

# Ankenævnet for Forsikring

16.

101835

Af mail af 22/6 2023 fra selskabet til klageren fremgår bl.a.:

"Iflg. tlf. aftale d. 21-06-2023 bekræftes det hermed at vi, iforb. med besigtigelsen d. 15-06.2023, har indhentet tilstrækkelig information til at kunne behandle dine anmeldte skader. Du kan således fortsætte den planlagte renovering af din bolig."

Af mail af 7/7 2023 fra selskabet til klageren fremgår bl.a.:

## **"Skade ...06 vedr. ydervægge / forsatsvægge**

Ved besigtigelsen var oprindelige ydervægge og sokkel stedvis blotlagt iforb. med at forsatsvægge var fjernet. Mod øst kunne der konstateres høj fugt i den del af ydermuren som ligger under terræn. Mod vest kunne der konstateres råd i lægter i nederste del af forsatsvæg hvor badekaret har stået.

Mod syd kunne der måles fugt på forsatsvæggen i bryggers og soveværelse. Fugt og skimmel bag forsatsvægge er i et vist omfang forventelig i et ældre hus som ikke er sikret mod opstigende grundfugt. I tilstandsrapporten er forholdet delvist anmærket, og i policen er der forbehold vedr. samme. Derfor afvises forholdet idet det ikke opfylder skadesbegrebet. Råd i lægter i forsatsvæg bag tidligere badekar vurderes at være opstået over tid iforb. med utætheder i klinker og fuger og er derfor dækningsberettiget. Pris på udskiftning af lægter vurderes dog ikke at ville overstige selvrisko på 5000,- kr. og der vil derfor ikke blive udbetalt erstatning."

Af brev af 22/2 2024 fra selskabet til klageren fremgår bl.a.:

## **"2.5 Den tilbudte erstatning**

Det fremgår af din indsigelse, at du er uenig i taksatorens opgørelse af prisen på udbedringen af råds-kaden dækket af forsikringen. Vi fastholder, at forsikringen alene dækker råds-kaderne beskrevet i taksatorrapporten. Hertil fastholder taksatoren, at udbedringen kan ske for under 5.000 kroner, da der alene skal udskiftes råds-kadet træ, da andre udgifter bl.a. hører under planlagt arbejde i forbindelse med den omfattende renovering af ejendommen."

Det fremgår af police af 21/4 2023:

## **"For denne police gælder disse forbehold/klausuler**

- Forsikringen dækker ikke fugtskader - herunder råd, svamp og skimmel - der er opstået som følge af højtliggende terræn, som der er anmærket i tilstandsrapportens skade 15. Forbeholdet omfatter fugtskader i hele ydervæggen og dens tilstødende bygningskonstruktioner.
- Forsikringen dækker ikke fugtskader - herunder råd, svamp og skimmel - der konstateres i den ubesete del af tagrummet, - og som der er opstået som følge af den eller de utætheder, der er anmærket i tilstandsrapportens skade 5. Dette skyldes, at den byggesagkyndige ikke har kunne besigtige hele tag-/loftrummet og konstatere eventuelle følgeskader af skaderne, jf. tilstandsrapportens side 7-10 under punktet 'BYGNINGSDELE, SOM DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE IKKE KUNNE BESIGTIGE'. Forbeholdet omfatter underlag for tagpap, spær, lægter, afstandslist, undertag og isolering."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:"**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.

**4.3.** Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (VVS-installationer) i og under de forsikrede bygninger samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer. Kloakinstallationer under bygningen ind til ydersiden af bygningens fundament betragtes som VVS-installationer.

Forsikringsdækning forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses-/udførelsestidspunktet og på anmeldelsestidspunktet.

...

## **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 ufyldestående, således at forsikringstager ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

## **21. Udvidet dækning**

...

**21.3.** Forsikringen dækker lovliggørelse af ulovlige bygningsindretninger i godkendte beboelsesbygninger, som er i strid med bygningslovgivningen. (bygge Lov og tilhørende offentligretlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Forsikringsdækning forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses-/udførelsestidspunktet og på anmeldelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning. Det er en betingelse for dækning, at dispensation fra kravet om lovliggørelse ikke kan opnås hos myndighederne.

Dækningen for ulovlige bygningsindretninger omfatter ikke:

A. Forhold vedrørende manglende loftshøjde.

B. Forhold vedrørende terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag og etageadskillelser).

C. Kældre der ikke er godkendt til beboelse.

Erstatningen kan maksimalt udgøre 250.000 kr. for ulovlige bygningsindretninger uanset antallet af skader.

**21.4.** Forsikringen dækker ulovlige kloak- og stikledninger udenfor en forsikret bygning og indtil ejendommens skel, hvis der i forbindelse med en rørskade på den pågældende ledning konstateres, at den ikke opfylder lovkravene på opførelses-/ udførelsestidspunktet.

Det er en betingelse for dækning, at dispensation fra kravet om lovliggørelse ikke kan opnås hos myndighederne.

Ved kloakledninger forstås rør, der leder spildevand væk fra beboelsesbygningen. Rør, der bortleder overfladevand (nedbør), er ikke omfattet. Ved en stikledning forstås rør eller kabler mellem ejendommen og en hovedledning.

Brønde, nedsivningsanlæg, faskiner, dræn og afløbsinstallationer i øvrigt er ikke omfattet af dækningen.

Erstatningen afskrives efter afskrivningstabel G (punkt 19), uanset om udbedring sker ved en udskiftning eller reparation af det beskadigede. Afskrivningen sker på alle udgifter tilknyttet udbedringen, herunder udgifter til gravearbejde og retablering. Afskrivning foretages ud fra alderen på kloak- eller stikledningen."

Nævnet har fået forelagt fotografier.

## **Nævnet udtaler:**

Den forsikrede ejendom er opført i 1934 med en tilbygning fra 1998. Ydervægge er efterisoleret med forsatsvægge. Klageren overtog ejendommen den 26/4 2023, hvorefter hun påbegyndte renovering af ejendommen. Herefter fik hun foretaget en byggeteknisk gennemgang af ejendommen, hvor der blev konstateret en række fejl og mangler. Klageren anmeldte forholdene til selskabet, som besigtigede ejendommen den 15/6 2023. Selskabet anerkendte dækning for råd i lægter i forsatsvæg bag tidligere badekar, men vurderede samtidig at udbedringsudgiften var under selvriskobeløbet. Selskabet afviste øvrige forhold.

Klageren har anført, at det efter overtagelsen af ejendommen viste sig, at der blandt andet var råd i gennembrudte spær, ødelagt isolering, råd i forsatsvægge som følge af fejlkonstruktion,

# Ankenævnet for Forsikring

19.

101835

råd i opbygning af skillevægge omkring badeværelse, fugtskader i etagedæk mellem stue og 1. sal, råd/fugtskader i udhus, hulmure med manglende isolering/konstruktionsopbygning, ulovlig kloak og ulovlige bygningsindretninger. Klageren har anført, at udbedring af skaderne har medført et massivt tab.

Klageren ønsker, at selskabet skal udbetale erstatning svarende til det faktiske tab. Klageren ønsker endvidere, at selskabet skal dække udgiften til bygningsrapport, genhusning, opmagasinering og flytning.

Selskabet har anført, at klageren ikke har bevist, at skadebegrebet er opfyldt, ligesom klageren ikke har ført bevis for ulovlige bygningsindretninger, at en del af forholdene er anmærket i tilstandsrapporten, og at klageren ikke har sandsynliggjort, at forholdene ikke var planlagt udbedret i forbindelse med den omfattende renovering af ejendommen. Selskabet har afvist at dække udgiften til bygningsrapport, genhusning, opmagasinering og flytning, idet der ikke er fremlagt dokumentation for dækningsberettigende forhold. Selskabet har anført, at de af klageren anførte beløbsposter i øvrigt, er udokumenterede.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der består en sådan usikkerhed om bedømmelsen af oplysningerne i sagen, at sagen ikke skønnes egnet til afgørelse i nævnet på skriftligt grundlag. Tvisten må som følge heraf afgøres ved domstolene, hvor der er mulighed for parts- og vidneforklaringer og syn og skøn. Det følger herefter af vedtægternes § 4, stk. 3, nr. 3, at nævnet må afvise at afgøre sagen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at sagen vedrører mange og ganske komplekse byggetekniske forhold, herunder omkring tagkonstruktionens bæreevne, fugttekniske forhold og følgeskader.

Nævnet har også lagt vægt på, at der er flere alvorlige og kritiske skader anmærket i tilstandsrapporten, som har relation til de anmeldte forhold, at klageren efter overtagelsen af ejen-

# Ankenævnet for Forsikring

20.

101835

dommen har påbegyndt en omfattende renovering af ejendommen, at det ikke ud fra sagen er muligt at fastlægge omfanget af den planlagte renovering, at klagerens sagkyndige har anbefalet yderligere undersøgelser af tagkonstruktionens bæreevne inden byggearbejdet genoptages, og at der ikke er oplysninger om, hvorvidt disse undersøgelser nu er udført.

Nævnet har videre lagt vægt på, at der blandt selskabets taksator og klagerens byggesagkyndige har været uenighed om de konstaterede forhold.

Nævnet bemærker, at det på det foreliggende grundlag må anses for ganske usikkert at fastsætte et eventuelt dækningsberettigende skadeomfang.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Klagegebyret tilbagebetales.



Peter Thønnings