

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 5. februar 2025 blev i sag nr. 102044:

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 i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 28/7 2024 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

I forbindelse med nedrivning af skunkvægge på 1. sal på vores ejendom, er det konstateret at der er bjælker, som originalt har løbet i hele husets længde både på nordlig og sydlig del af huset, og som var del af den bærende konstruktion, er fjernet (se evt bilag 4). Bjælkerne er en del af den bærende konstruktion ved at spærflødderne har været forankret op i disse bjælker. Endvidere er det konstateret at en bærende væg i køkkenet er fjernet. På den baggrund er etageadskillelsen meget eftergivende og virker ikke sikker.

I tilstandsrapporten, se bilag 1, er det beskrevet at 'Trægulv fjedrer og er partielt eftergivende ved belastning' og at årsagen er 'Gulvet fjedrer mere end normalt. Det vurderes, at afstanden mellem bjælker er for stor'.

Vi mener at forholdet på etageadskillelsen er væsentligt forkert beskrevet i tilstandsrapporten og at skaden/risikoen er større end at 'Gulvet fjedrer mere end normalt.

Af den årsag er udbedringen gået fra at være forstærkning af enkelte spær i køkkenet til at omfatte hele etageadskillelsen med væsentligt øget økonomisk udgift i forhold til hvad der kunne forventes ud fra beskrivelsen i tilstandsrapporten.

På baggrund af ovenstående mener vi, at vi har en dækningsberettiget skade.

Ankenævnet for Forsikring

2.

102044

Udover original anmeldelse (2023.08.20, afslag bilag 2), har vi gjort indsigelse (2023.12.21, afslag bilag 3), vores ingeniør har gjort indsigelse (2024.05.06, bilag 4, svar fra forsikringen 2024.06.20, bilag 5) og vi har klaget til forsikringsselskabet (2024.07.17, bilag 6). I denne klage gav vi en tidsfrist til 2024.07.25 for svar, da forsikringsselskabet allerede har haft uacceptable lang sagsbehandlingstid. Vi har ikke hørt noget på denne klage.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker at opnå at forsikringsselskabet dækker merudgift på udbedring af forhold på etageadskillelsen, da det er væsentligt forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Udbedringen er af væsentligt større omfang end man kunne forvente på baggrund af det beskrevne i tilstandsrapporten. Merpris omfatter ingeniørberegninger, byggeansøgning samt den faktiske udbedring. Derudover kommer evt. genhusning. Ingeniøroverslag på merpris er 300.000 kr, se bilag 7."

Selskabets advokat har den 25/10 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af Domus Forsikring A/S, herefter benævnt Domus Forsikring, skal undertegnede herved kommentere på den af klager indgivne klage.

i. Faktiske omstændigheder

Klager overtog ifølge købsaftalen ejendommen beliggende ... den 1. oktober 2021. Købsaftalen med salgsoptilling fremlægges som sagens **bilag A**.

Klager tegnede i den forbindelse 10-årig udvidet ejerskifteforsikring hos Domus Forsikring. Police samt forsikringsbetingelser fremlægges som sagens **bilag B**.

I forbindelse med handlen blev tilstandsrapport udarbejdet, hvilken er fremlagt af klager (bilag 1).

Af rapporten fremgår, at ejendommen er opført i 1926.

Om ejendommens 1. sal har den beskikkede bygningssagkyndig anmærket følgende:

11		Trægulv fjedrer og er partielt eftergivende ved belastning.	Gulvet fjedrer mere end normalt. Det vurderes, at afstanden mellem bjælker er for stor	-
----	---	---	--	---

Den beskikkede bygningssagkyndige vurderede således, at de fjedrende og eftergivende gulve skyldes afstanden mellem etageadskillelsens tværgående bjælker og dermed etagens understøtning.

Klager anmeldte til Domus Forsikring det i sagen omhandlede forhold den 20. august 2023, hvilket er næsten 2 år efter overtagelsesdagen. Skadeanmeldelsen fremlægges som sagens **bilag C**.

Af anmeldelsen fremgår:

'Tværgående bjælke i hver side af huset på 1. salen, hvor spærfoden burde være skruet op i mangler i store dele i begge sider af huset. I nordlige ende af huset mangler den i midten af huset og i

den sydlige del er det kun et kort stykke i midten af huset Fjernelse af disse bjælker gør etageadskillelse ustabil.'

Klager oplyste om skadens opdagelse:

'I forbindelse med renovering af 1. salen hvor al indmad (gips, isolering mm) er fjernet.'

Taksator besigtigede herefter ejendommen den 2. oktober 2023.

Interne besigtigelsesnotater fra taksator fremlægges som sagens **bilag D**. Taksator har blandt andet om forholdet beskrevet følgende:

'FT er igang med en helt nyt tag og vil i den forbindelse gerne kunne bruge 1 sal helt ud til tagfod eller med en mindre skunk.' [...]

Derfor klager FT over disse bjælker er skåret over, men de er lagt op og etagebjælker er boltet fast til dem for at afstivekonstruktionen. Forhold er sådan 3 steder. Huset er bygget på denne måde.

[...]

Årsag er husets byggestil, der var over køkkenet modsat bjælke 2, kraftig nedbøjning, hvor FT oplyste at ved belastning giver etagekonstruktionen sig meget, dette er korrekt, men kan henføres til punkt 11 i TR. som beskriver præcis dette. Bjælker var meget tynde, så BS har ret i at flere bjælker havde gjort konstruktionen mere stabil. Omfang er hele etageadskillelsen.

[...]

Anmeldelse er kommet 1 år og 10 mdr. efter overtagelse, og helt klart fordi FT ønsker at bygge om.'

Domus Forsikring traf første gang afgørelse vedrørende det anmeldte forhold den 18. december 2023 (bilag 2).

Derefter uddybede Domus Forsikring sin afgørelse ved mail af 24. april 2024 (bilag 3).

Klager har fremlagt korrespondance som ingeniørfirmaet ... har haft med Domus Forsikring efterfølgende (bilag 4).

Ingeniørfirmaet bekræfter i mailen, at klager i tilstandsrapporten var blevet oplyst om de fjedrende og eftergivende gulve på 1. sal. Ingeniørfirmaet er dog af den opfattelse, at årsagen til det konstaterede er, at der på et tidspunkt delvist er fjernet 2 langsgående bærende bjælker på 1. salen.

Det vides ikke, hvornår de langsgående bjælker delvist er fjernet, idet det af tilstandsrapporten fremgår, at sælgerne ikke kendte til ombygninger/renoveringer under sin 28-årige ejertid.

Ved mail af 20. juni 2024 (bilag 5) fastholdt Domus Forsikring afvisningen overfor [ingeniørfirmaet], der på dette tidspunkt repræsenterede klager.

Klager klagede herefter til Domus Forsikrings kvalitets- og klageafdeling den 17. juli 2024 (bilag 6).

Domus Forsikring besvarede klagen ved afgørelse af 27. august 2024, der også er fremlagt af klager.

Domus Forsikring kommenterede i afgørelsen på uenighederne mellem taksator og den beskikkede bygningssagkyndige om årsagen til det konstaterede. Af afgørelsen fremgår:

'Gulvplankerne på 1. salen ses ligeledes at gå langs med bygningen og ikke på tværs. Da gulvbjælkerne ikke går på tværs, ses det at være uden betydning, om dele af de to langsgående bjælker er fjernet, da disse ikke har nogen betydning for gulvbelægningen, foruden de få gulvplanker som ligger direkte under de to bjælker.'

Vores vurdering er derfor, at de to langsgående bjælker der delvist er blevet fjernet før din overtagelse, ikke har nogen afstivende betydning for gulvplankerne på 1. salen, der ligeledes ses at være langsgående. I stedet er det mere sandsynligt, og både vores taksator og den beskikkede byggesagkyndige der har udarbejdet tilstandsrapportens vurdering, at det fjedrende og eftergivende gulv skyldes den store afstand der er mellem de underliggende bjælker der ses at gå på tværs af bygningen og gulvplankerne.'

ii. Dækningsomfanget for ejerskifteforsikringen

Undertegnede forstår klagen således, at klager anmelder, at forholdet vedrørende ejendommens etageadskillelse er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, idet man er af den opfattelse, at de konstaterede skader i tilstandsrapporten, skyldes de afskårne langsgående bjælker og dermed end anden årsag end den som fremgår af tilstandsrapporten.

Ejerskifteforsikringen er kun pligtig at dække forhold, der udgjorde en skade eller nærliggende risiko herfor på overtagelsestidspunktet, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4A - 4B.

Ved denne vurdering tages der hensyn til, hvad klager kunne forvente i forhold til lignende ejendomme af samme alder og stand og det i tilstandsrapport anførte.

Det forhold, at 2 langsgående bjælker delvist er fjernet, formentligt længe før klagers ejertid, kan ikke i sig selv føre til, at der foreligger en dækningsberettiget skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Den udvidede dækning dækker imidlertid også ulovlige bygningsindretninger, hvis de er udført i strid med den på udførelsestidspunktet gældende bygningslovgivning, og når der i øvrigt ikke kan opnås myndighedsdispensation herfor, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 21A.

Det fremgår ikke af sagens faktiske omstændigheder, at der er forhold, der opfylder betingelserne for dækning under den udvidede dækning.

a) Forhold nævnt i tilstandsrapporten

En undtagelse til dækning under ejerskifteforsikringen er forhold, som er omtalt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5B.

Den beskikkede bygningssagkyndige har ved sit eftersyn vurderet, at det fjedrende og eftergivende gulv udgør en alvorlig skade på ejendommen og skyldes de understøttende bjælker, hvorfor klager har været fuldt bevidst om, at 1. salen manglede understøtning.

Det fremgår således ubestridt af sagens faktiske omstændigheder, at det anmeldte forhold vedrørende etageadskillelsen er anmærket i tilstandsrapporten og dermed undtaget dækning.

Karakteren 'gult hus' beskriver alvorlige skader, som vil medføre at bygningsdelens funktion svigter, hvilket svigt kan medføre skader på andre bygningsdele.

Klager har med både anmærkningen og den sagkyndiges bemærkninger haft mulighed for at tage forholdets karakter, omfang og betydning i betragtning inden købet af ejendommen, og har tilmed haft mulighed for at undersøge den alvorlige skade nærmere inden købet.

Klart forkert beskrevet

Klager har gjort gældende, at forholdet i tilstandsrapporten er klart forkert beskrevet, idet ingeniørfirmaet mener, at forholdet skyldes en anden årsag.

Til dette skal bemærkes, at den omstændighed, at Ingeniørfirmaet ... er uenige med den beskikede bygningsagkyndige og Domus Forsikrings taksator om årsagen til det konstaterede, ikke kan føre til, at forholdet kan anses som værende klart forkert beskrevet, idet selve skaden er beskrevet i tilstandsrapporten som værende alvorlig og er derfor undtaget dækning.

b) Planlagt arbejde

Af sagens faktiske omstændigheder fremgår, at klager alene opdagede de afskårne langsgående bjælker, idet man er ved at foretage en totalrenovering af ejendommens tag og 1. sal.

Dette har klager meddelt flere gange under sagens forløb og taksator har desuden efter sin besigtigelse slået fast, at anmeldelsen alene synes at skyldes, at klager ønsker at bygge om.

Ejerskifteforsikringen er ikke pligtig at erstatte planlagt arbejde.

Domus Forsikring gør på baggrund af ovenstående gældende, at det anmeldte forhold ikke opfylder skadebegrebet og er undtaget dækning, idet forholdet ikke afviger fra, hvad klager kunne forvente henset til ejendommens alder og stand og anmærkningen i tilstandsrapporten.

Domus Forsikring kan i øvrigt henholde sig til det i afgørelserne anførte."

Klageren har i mail af 25/10 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Generel information

I dette dokument forsøger vi at svare på punkter og argumenter fremsat i ankesagen af DOMUS advokat, vi vil anvende DOMUS advokats opsætning i dokument for forhåbentligt at gøre det nemmere at navigere mellem dokumenterne.

Det skal noteres, at alt materiale som DOMUS har forespurgt, er blevet sendt til dem af klager uagtet om det er muligt for DOMUS at (gen)finde det i deres egen arkiver.

Klager har igennem hele forløbet forsøgt at komme i kontakt med sagsbehandler skriftligt og telefonisk for at få belyst eventuelle spørgsmål DOMUS måtte have, dette har ikke være muligt. Klager har ønsket alle sagsakter udleveret fra DOMUS igennem hele forløbet, dette har ikke være muligt.

Relevante datoer:

Hus opført 1926
Købers overtagelses dato 1. Oktober 2021
Tilstandsrapport dateret til 2. Juli 2021
Klage indsendt 20 August 2023
Taksator på besøg 2 Oktober 2023

Faktiske omstændigheder:

Side 1 til 4.

DOMUS advokat påpeger, at tilstandsrapport viser at der er en defekt på gulvet på 1. sal og at denne fremgår af tilstandsrapporten. Se Figur '1'

11		Trægulv fjedrer og er partielt eftergivende ved belastning.	Gulvet fjedrer mere end normalt. Det vurderes, at afstanden mellem bjælker er for stor
----	---	---	--

Figur 1: Skadespunkt nr. 11 i Tilstandsrapporten fra ...

Heraf udleder advokaten følgende:

Bygningssagkyndig vurderede således, at de fjedrende og eftergivende gulve skyldes afstanden mellem etageadskillelsens tværgående bjælker og dermed etagens understøtning.

Advokaten har ingen faglig ekspertise til at bygge videre på taksators vurdering og udtale sig om etageadskillelsens understøtning. Vi har fået en ingeniør til at vurdere Skadespunkt 11. Ved fysisk fremmøde og gennemgang af bygningen, konkluderer ingeniøren, at det er ændringer i bærende konstruktion, der er årsagen til skaden, jf. bilag 4. Den bærende konstruktion der er fjernet er 2 langsgående bærende bjælker, som gik fra gavl til gavl. Heri har spærfødderne skulle fastgøres og dermed ville etageadskillelsen være mere stabil.

Ud fra ingeniørens konklusion, mener vi at tilstandsrapportens punkt 11 er væsentligt forkert beskrevet, således at skaden går fra gul/alvorlig til rød/kritisk, hvilket bør aktivere paragraf 5 stk B i forsikringspolisen. Dette fordi forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

DOMUS advokat anfægter herefter at anmeldelse først kommer 2 år efter overtagelsestidspunktet, dette er en irrelevant observation, da forsikring er tegnet med 10 årig dækning. Til information har klager brugt 1. salen meget begrænset i perioden fra overtagelse til påbegyndt renovering, grundet 1. salens tilstand og udseende. Graden af skaden på etageadskillelsen er derfor først opdaget af klager i forbindelse med renovationen, da denne førte til betragtelig ophold og trafik på 1. salen. Her blev det konstateret at etageadskillelsen er mere end partiel eftergivende og at 1. salen ikke er sikker ved almindelig trafik. Efter at det er konstateret, at etageadskillelsen er væsentligt mere eftergivende end forventet, opdages det, i forbindelse med nedtagning af skunkvægge, at der er fjernet dele af bærende konstruktion (længdegående bjælker), da disse var skjult i skunkvæggen. Ved yderligere gennemgang konstateres det også, at der er indikation af at der er fjernet bærende væg i køkkenet.

Advokat tager herefter et udpluk af taksators gennemgang af etageadskillelsen, vedlagt i ankesagen som bilag D. Det er første gang vi som klager ser denne gennemgang, til trods for at vi gen-

tagne gange har anmodet DOMUS om den. Derfor vil vi gerne i slutningen af dette dokument fremføre vores kommentarer til taksators gennemgang, denne er navngivet: Klagers gennemgang af Bilag D. Note: Klagers gennemgang af taksators rapport, giver anledning til modargumenter fra klager på alle punkter. Det skal fremhæves at taksator undlader at nævne at der er kraftige spor af at der tidligere har stået en væg i køkkenet, denne har understøttet loftet og at spor heraf kan ses på spærfods indkapsling, på trods af at der blev snakket om dette, da ved taksators besøg.

Advokat medgiver, at det ikke vides hvornår bjælker blev fjernet, men at det er minimum 28 år siden, herefter peges der på et svar givet fra sagsbehandler omkring etageadskillelsen. Heri argumenterer sagsbehandler for at bjælkerne ikke ville have en afstivende betydning, hvis de havde eksisteret på langs i hele huset længde, på både nord- og sydside. Dette er faktisk forkert, hvilket også bliver understreget tydeligt i [ingeniørfirmaets] svar til DOMUS. Se venligst bilag: Bilag 4_ingeniør indsigelse.

Dækningsomfanget for ejerskifteforsikringen

Side 4 til 6.

Advokat mener ikke at klager er dækningsberettiget, da skade er beskrevet som Gul/Alvorlig i tilstandsrapporten, hvorfor den er undtaget dækning, samt at klager havde planer om at renovere bygningen.

Vi vil gerne argumentere for at disse argumenter *ikke* kan godtages.

1. Som tidligere beskrevet er hele omdrejningspunktet ikke, om der er en skade eller ej, det er graden af skaden der udfordres. At demontere dele af bærende konstruktion er ikke kun en Alvorlig/Gul skade, men derimod en Kritisk/Rød skade, se venligst figur 2 nedenfor. Derfor peger vi på forsikringspolicens paragraf 5.B og 21.A (Bilag B), uddrag heraf findes i underpunkt a og b.
 - a. Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten.
 - i. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
 - b. Ulovlige bygningsindretninger i beboelsen
 - i. Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet
2. I forhold til planlagt arbejde, skulle der kun skiftes tag, nye vægge og loft på 1. salen samt afstivning af etageadskillelsen i det omfang beskrivelsen i tilstandsrapporten lagde op til, dvs. forventet forstærkning/udskiftning af én eller to spærfødder. Som tidligere nævnt blev det i forbindelse med renovering af 1. salen konstateret at skaden på etageadskillelsen var mere end 'fjedrer og er partiel eftergivende', og da skunkvæggene blev fjernet, at bærende konstruktion (de længegående bjælker) var fjernet. Endvidere er der fjernet bærende væg i køkkenet, som også er medvirkende til at etageadskillelsen er eftergivende.

...

Figur 2: Oversigt af skadestyper fra Tilstandsrapport

Klagers konklusion.

Kernen i denne sag er at punkt nr. 11 i tilstandsrapporten er fejkategoriseret, den skulle have været kritisk/rød i stedet for alvorlig/gul. En følge af den fejkategoriserede skade er en betydelig øgning i omkostninger i forbindelse af udbedring af skaden. Se venligst bilag 7: merpris jf ingeniør. På baggrund af denne fejkategorisering aktiveres forsikringspolicens paragraf 5. stk. B. samt paragraf 21. stk. A.

5. stk B. Forhold

- Punkt 11. i tilstandsrapporten er *klart forkert beskrevet*.
 - Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

21. stk A. Udvidet dækning – Ulovlige bygningsindretninger i beboelsen

- Mellem 1926 og 1996 og der foretaget indgreb i husets bærende konstruktion, derved er det ulovligt på udførelsestidspunktet jf. bygningsreglementet.
 - Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Årsagen til at vi mener, at skaden er kritisk, er at den er af væsentligt større omfang end 'fjedrer og er partiel eftergivende'. Etageadskillelsen er eftergivende og opfylder ikke sin funktion, se yderligere på side 10. Dette bekræftes også af taksators egen beskrivelse i gennemgangen af huset. Taksator beskriver: 'bjælker er meget tynde', at 'FT oplyste at ved belastning giver etagekonstruktionen sig meget, dette er korrekt ' og at 'Etage adskillelse kan ikke tåle ret meget belastning, der er ikke regnet på konstruktion, men det er en meget spinkel og svag konstruktion', som alt samme indikerer der er mere end partiel eftergivende.

Skaden er altså klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten og dermed dækket jf. forsikringspolicyen.

Endvidere er årsagen til skaden ukorrekt beskrevet i tilstandsrapporten. Bygningssagkyndigt vurderer at årsagen, at afstanden mellem bjælker er for stor. Som tidligere beskrevet er der delvist fjernet længdegående bjælker

På baggrund af ovenstående, mener vi at have argumenteret for at vi har en dækningsberettiget skade, som har været til stede ved overtagelsestidspunktet. Dette bør som minimum aktivere følgende punkter i ejerskifteforsikringen.

Paragraf 4. Hvilke skader dækker forsikringen.

- Stk. A,B,C,F,G.

Paragraf 8.

- Udgifter til redning, oprydning samt ud- og indflytning
- Stk. A, B,C.

Klagers gennemgang af Bilag D.

Ved gennemgang af bilag D. kan det konstateres at taksators gennemgang desværre er mangelfuld. Nedenfor vil vi gennemgå rapporten og fremsætte argumenter for vores klagesag mod taksators vurdering.

...

Figur 3: Plantegning af ..., udtaget fra taksators rapport

Taksator mener at bjælker angivet som hhv. 1,2 og 3, er sådan huset er bygget og de er boltet fast som foreskrevet.

Modsvar: Dette er ikke korrekt, håndværkere ville ikke bygge et hus på denne måde, da disse bjælker så ville have ingen/meget begrænset funktion. Tværtimod ville man lægge bjælker i hele husets længde for at stabilisere, så meget man kunne. Neden for vil vi liste argumenter for at taksators påstand ikke er korrekt:

- Bjælke placering.
 - Bjælke nr. 2 er kun delvist understøttet på østlig side, vestlig side svæver frit over et åbent rum uden understøtning, der sidder kun én (1) bolt midt i bjælken.
 - Denne konstruktion støtter på ingen måde etageadskillelsen, tværtimod tilføjer den blot vægt.
 - Bjælke nr. 1 er på østlig side kun placeret 1/3 inde på bærende murstensvæg i stueetagen.
 - Hvis bjælken originalt blev bygget således, ville håndværker sandsynligvis have brugt hele den tværgående murstensvægs tykkelse for at understøtte bjælken.
 - For alle tre bjælker (nr.1, 2 og 3) er der tydelige indikationer på at bjælker er blevet savet over og del elementer fjernet, lang tid efter de originalt blev monteret, ses blandt andet ved stor farveforskel i enderne af bjælkerne.
 - Det er ikke alle spærflødder der er boltet til overliggende bjælke, ligesom der ses huller i gulvet til bolte, der hvor bjælke dele er fjernet. Boltene er savet over i gulvhøjde og resten af boltene sidder i gulvbrædderne på 1. salen.

[Fotografi]

Figur 4: Billede af 1.sal gulv, med bolt hul.

Side 3

Taksator anerkender at der har været skåret i bjælke nr 2.

Taksator skriver at der er skåret hul i væg og at bjælke muligvis har gået derover, men vurderer at der aldrig har ligget en bjælke, på baggrund af at der ikke var huller til bolte i gulvet på det manglende stykke.

Modsvar: Vi er *ikke* enige i at der aldrig har ligget en bjælke i hele huset længde. Som det kan ses i taksators materiale, er der lavet hul i væggen på præcis samme måde som på den anden side af lokalet, hvori der ligger en bjælke. Det virker usandsynligt at have banket hul i indervæggen præcis på den placering og i en størrelse der ville passe til en tilsvarende bjælke for herefter ikke at anvende hullet eller lukke det igen. Både klager og ingeniør har kigget på det samme gulv som taksator og kan se borehuller til bolte, hvor resten af boltene stadig sidder.

Side 4

Taksator vurderer at klager gerne ville 'af' med bjælken.

Modsvar: Dette er ikke relevant for spørgsmålet, om der har gået bjælke i hele husets længde og om denne er demonteret ulovligt.

Side 5

Taksator skriver følgende: FT har stilet en soldat op på det mest kritiske sted. Etage adskillelse kan ikke tåle ret meget belastning, der er ikke regnet på konstruktion, men det er en meget spinkel og svag konstruktion. 'Årsag er huses byggestil, der var over køkkenet modsat bjælke 2, kraftig nedbøjning, hvor FT oplyste at ved belastning giver etagekonstruktionen sig meget, dette er korrekt, men kan henføres til punkt 11 i TR. som beskriver præcis dette. Bjælker var meget tynde, så BS har ret i at flere bjælker havde gjort konstruktionen mere stabil'.

Modssvar: Vi er uenige med taksator, dette har intet med husets byggestil at gøre, men derimod fordi bærende konstruktion er fjernet. Kommentar om at BS havde ret i at flere bjælker havde gjort konstruktionen mere stabil er ikke relevant, da det ligeledes havde gjort konstruktionen mere stabil, hvis dimensioner på etageadskillelse havde været tilpasset belastningen af denne. Taksator har ydermere udeladt af sin rapport at klager og dennes ingeniør, mener der tidligere har stået en bærende væg under nogle af spærfødderne og støttet dele af etageadskillelsen i køkkenet. Dette kan ses ved 'kassen', der er bygget rundt om spærfoden. Noter venligst at den lap der er i kassen omkring spærfoden, hvor der tidligere har gået en væg, er revnet grundet bevægelsen i etageadskillelsen.

[Fotografi]

Figur 5: Billede af indkapslet spærfod, med revnet lap.

Side 6

Taksator beskriver at 'Der er ingen skader af de tynde bjælker, som for etageadskillelsen til at bevæge sig meget ved belastning, præcis som beskrevet i punkt 11 i TR.', samt at der kun bliver klaget fordi der ønskes ombygning.'

Modssvar: Taksators vurdering af om der skade på 'de tynde bjælker' kan ikke accepteres, taksator har kun set overdelen af 2 bjælker og kun en sektion på 30 cm ud af 6+ m spærfod, dette giver ikke taksator mulighed for at lave en helhedsvurdering.

Der bliver ikke klaget, fordi der ønskes ombygning. Der bliver klaget, fordi de bærende bjælker der skulle holde etageadskillelsen er beskadiget/demonteret, og at dette medfører en kritisk svækkelse af bæreevnen på etageadskillelsen.

Gennemgang af Bilag der handler om DOMUS svar i sagen

Bilag 1

Fra tilstandsrapport side 2. står det noteret at Bygningssagkyndig *ikke* kigger på bygningens lovlighed, undtaget er åbenlyse overtrædelser af bygningslovgivningen.

Fjernelse af bærende elementer må siges at være en overtrædelse af bygningslovgivningen.

...

Figur 6: Uddrag fra skades oversigt i tilstandsrapport s. 11

Skadens definition er forkert

I en tilstandsrapport refererer 'eftergivende' og 'partielt eftergivende' til forskellige grader af skader eller mangler ved en bygningsdel.

Eftergivende: Dette betyder, at bygningsdelen har en skade, der gør, at den ikke længere kan opfylde sin funktion. Skaden er så alvorlig, at den kræver reparation eller udskiftning for at genoprette bygningsdelens funktion.

Partielt eftergivende: Dette indikerer, at bygningsdelen har en skade, men den kan stadig delvist opfylde sin funktion. Skaden er ikke så alvorlig som ved 'eftergivende', men det er stadig nødvendigt at overvåge og eventuelt reparere skaden for at forhindre yderligere forringelse."

Selskabet har i brev af 25/11 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Undertegnede skal herved kommentere klagers indlæg af 11. november 2024.

Det skal indledningsvist bemærkes, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klager at bevise, at der foreligger et dækningsberettiget forhold.

Klart forkert beskrevet

Klager anfører i indlægget (s. 3-4) til støtte for sit synspunkt om, at skaden er klart forkert beskrevet følgende:

'Som tidligere nævnt blev det i forbindelse med renovering af 1. salen konstateret at skaden på etageadskillelsen var mere end 'fjedrer og er partiel eftergivende', og da skunkvæggene blev fjernet, at bærende konstruktion (de længegående bjælker) var fjernet. Endvidere er der fjernet bærende væg i køkkenet, som også er medvirkende til at etageadskillelsen er eftergivende.'

Herved bekræfter klager igen, at forholdet vedrørende etageadskillelsen udelukkende er opdaget i forbindelse med renovering af 1. salen, hvor man har renoveret og fjernet dele af bygningskonstruktionen.

Det er nyt, at klager også mener, at forholdende skyldes en fjernet bærende væg i køkkenet, og dette er ikke noget [ingeniørfirmaet] har anført, og det er ikke dokumenteret.

Den bygningssagkyndige har vurderet, at der er tale om en alvorlig skade i etageadskillelsen, hvilket har medført at gulvet på 1. salen fjedrer mere end normalt og er eftergivende.

Beskrivelsen synes hverken misvisende eller som værende klart ufyldstgørende, netop fordi den sagkyndige påpeger at skaden kan henføres til manglende bæreevne i etageadskillelsen og at skaden afviger fra det normale.

Domus Forsikring fastholder, at klager med anmærkningen i tilstrækkelig grad er blevet advaret, således at klager kunne tage skadens karakter, omfang og betydning i betragtning.

Der henvises til en lignende sag ved ankenævnet vedrørende etageadskillelse med sagsnummer AK 98456, der fremlægges som sagens **bilag E**, hvor Domus Forsikring fik medhold.

Af kendelsen fremgår, at den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten havde markeret skæve gulve på 1. sal med anmærkningen K2 (dengang også udtryk for 'alvorlig skade'), og at dette kunne skyldes sætninger. Skaden viste sig at skyldes manglende understøtning af etageadskillelsen.

Ankenævnet fandt, at klager med anmærkningen om alvorlig skade i tilstrækkelig grad var advaret om forholdets karakter, omfang og betydning.

Derudover fandt ankenævnet, at der ikke per overtagelsesdagen forelå en nærliggende risiko for skade, idet den i sagen omhandlede bærende væg var fjernet mange år før klagers overtagelse af ejendommen og at der ikke var risiko for yderligere skader ud over det i tilstandsrapporten anførte.

Domus Forsikring fastholder, at klager i nærværende sag ikke har bevist, at der per overtagelsesdagen forelå en skade en nærliggende risiko herfor i ejerskifteforsikringens forstand, og mener at sagen på det foreliggende grundlag kan forelægges for nævnet."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 2/7 2021 fremgår bl.a.:

"Nr. 11

Vurdering Gult hus

Skade Trægulv fjedrer og er partielt eftergivende ved belastning.

Risiko Gulvet fjedrer mere end normalt. Det vurderes, at afstanden mellem bjælker er for stor"

Af skadesanmeldelse af 20/8 2023 fremgår bl.a.:

"Claim description:

Tværgående bjælke i hver side af huset på 1. salen, hvor spærfoden burde være skruet op i mangler i store dele i begge sider af huset. I nordlige ende af huset mangler den i midten af huset og i den sydlige del er det kun et kort stykke i midten af huset Fjernelse af disse bjælker gør etageadskillelse ustabil

Claim discovered:

I forbindelse med renovering af 1. salen hvor al indmad (gips, isolering mm) er fjernet."

Af selskabets taksators besigtigelsesnotat fremgår bl.a.:

"**Besigtigelse - Plantegning med afmærkning af skade**

...

Ejendommen er opført i 1926

Tilstede ved besigtigelsen den 02-10-2023:

... (FT), samt taksator ...

Der er i police angivet at ikrafttrædelse er den 01-10-2021

FT har tegnet Udvidet-dækning 10 år, vilkår E33.

Der er relevante oplysninger på TR, Der er ingen forbehold i policen, der vedr. nærværende skadesforhold.

...

Beskrivelse: Punkt 11 er præcis det som FT anmelder.

Besigtigelse - Beskrivelse af skade

...

Tværgående bjælke i hver side af huset på 1. salen, hvor spærfoden burde være skruet op i mangler i store dele i begge sider af huset. I nordlige ende af huset mangler den i midten af huset og i den sydlige del er det kun et kort stykke i midten af huset

Fjernelse af disse bjælker gør etageadskillelse ustabil

...

Beskrivelse: FT er igang med en helt nyt tag og vil i den forbindelse gerne kunne bruge 1 sal helt ud til tagfod eller med en mindre skunk.

...

Beskrivelse: Derfor klager FT over disse bjælker er skåret over, men de er lagt op og etagebjælker er bolte fast til dem for at afstive konstruktionen. Forhold er sådan 3 steder. Huset er bygget på denne måde.

...

Beskrivelse: Bjælke 1 Ligger der hvor FT har flytte kvist længere ud så bjælke nu ligger i vejen, skal den lukkes inde i skunk igen bliver der meget langt ud til kvist vindue, men det er FT der har ændret konstruktionen.

...

Beskrivelse: Bjælke 2 Her påpeget FT at der havde været skåret i bjælke, hvilket er korrekt, men vi vurdering er det kun er et lille stykke, for at få plads til vægge på 1 sal. De tynde gulvbrædder er de gamle der har ligget ude i skunken, de lidt breder er gulv i de rum der har været på 1 sal. det ses tydeligt hvor der er malet, har været rum, det umalet har været skunk.

...

Beskrivelse: Her ses FT billede fra før de rev gammel tagkonstruktion ned, FT ville påpege at bjælke 2 havde gået hen til gavl i det hul der er, og nu skåret væg og derved svækket konstruktionen. Det kan godt være bjælke 2 har gået hen til gavl i hullet, men det kunne ses tydeligt at der ikke havde været boltet noget igennem på de gamle brædder, var uden huller, så der har ikke været nogen svækkelse af konstruktionen. Min vurdering er der aldrig har ligget en bjælke der.

...

Beskrivelse: Bjælke 3 FT påpeget at denne også var skåret, det var den også men lå stadig af på halvdelen at bjælke som ligger over væg mellem 'spisestue' og bryggers, også her kunne jeg høre på FT de godt ville af med denne bjælke.

Besigtigelse - Årsag og omfang

...

Årsag er huses byggestil, der var over køkkenet modsat bjælke 2, kraftig nedbøjning, hvor FT oplyste at ved belastning giver etagekonstruktionen sig meget, dette er korrekt, men kan henføres til punkt 11 i TR. som beskriver præcis dette. Bjælker var meget tynde, så BS har ret i at flere bjælker havde gjort konstruktionen mere stabil. Omfang er hele etage adskillelsen.

...

Beskrivelse: FT har stilet en soldat op på det mest kritiske sted. Etage adskillelse kan ikke tåle ret meget belastning, der er ikke regnet på konstruktion, men det er en meget spinkel og svag konstruktion.

Besigtigelse - Yderligere opl. til sagen og egen vurdering

...

Der er ingen skader af de tynde bjælker, som for etageadskillelsen til at bevæge sig meget ved belastning, præcis som beskrevet i punkt 11 i TR. Anmeldelse er kommet 1 år og 10 mdr. efter overtagelse, og helt klart fordi FT ønsker at bygge om. Afvisning efter min vurdering."

I mail af 5/6 2024 fra klagerens ingeniør til selskabet fremgår bl.a.:

"Det er korrekt, at der i tilstandsrapporten er oplyst at gulvene fjeder og det vurderes at afstanden mellem bjælker er for stor.

Men nu er det ikke unormalt at der er en meter mellem bjælker i ældre huse som dette.

Men det er ikke afstanden mellem bjælkerne der er årsagen til, at det etageadskillelsen giver efter ved belastning, men er derimod fordi der er fjernet 2 langs gående bærende bjælker, som gik fra gavl til gavl. Bjælkerne var monteret 1 meter fra facaden.

Disse to bærende bjælker er fjernet og der er ikke udført nogen form for erstatning for denne handling. Det er årsagen til de konstateret sætninger og fjedring af etageadskillelsen.

Da der ikke foreligge statiske beregninger ifb. med denne ombygning eller myndighedsbehandling, derfor må demontering af de bærende bjælker betragtes som en ulovligt bygningsindretning, og vi må derfor henvise til dækning i henhold til punkt 21 i policen.

Jeg vil ligeledes henvise til mail af d. 27/2 fra os, om at få aktindsigt i sagen herunder adgang til den udførte taksatorrapport."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden. B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

5. Hvilke forhold dækkes ikke

A Forhold under den i policen oplyste selvrisiko.

B Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

21. Udvidede dækning

...

A Ulovlige bygningsindretninger i beboelsen

Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet. 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 du giver FRIDA fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne, og at dispensationen ikke kan opnås.

Undtagelser:

A. Forhold vedrørende manglende lofthøjde.

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

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1926 – den 1/10 2021. Klageren anmeldte den 20/8 2023, at "tværgående bjælke i hver side af huset på 1. salen, hvor spærfoden burde være skruet op i mangler i store dele i begge sider af huset. I nordlige ende af huset mangler den i midten af huset og i den sydlige del er det kun et kort stykke i midten af huset", og oplyste, at "fjernelse af disse bjælker gør etageadskillelse ustabil". Klageren ønsker, at selskabet dækker merudgift til udbedring af forhold på etageadskillelsen, der omfatter ingeniørberegninger, byggeansøgning og den faktiske udbedring. Klageren har indhentet en vurdering af meromkostningerne, der er sat til cirka 300.000 kr. Herudover ønsker klageren, at selskabet dækker en eventuel genhusning.

Klageren har anført, at forholdet omkring etageadskillelsen er væsentligt forkert beskrevet i tilstandsrapporten, da skaden er større, end at gulvet fjedrer mere end normalt. Udbedringen er gået fra at være forstærkning af enkelte spær i køkkenet til at omfatte hele etageadskillelsen med væsentlig øget udgift i forhold til, hvad der kunne forventes ud fra beskrivelsen i tilstandsrapporten. Klageren har oplyst, at hun har fået en ingeniør til at vurdere skadespunkt 11 i tilstandsrapporten ved en fysisk gennemgang af bygningen. Klageren har anført, at ingeniøren konkluderer, at det er ændringer i bærende konstruktion, der er årsagen til skaden. I den bærende konstruktion er der fjernet to langsgående bærende bjælker, som gik fra gavl til gavl. Heri har spærfødderne skulle fastgøres, og dermed ville etageadskillelsen være mere stabil. Klageren har anført, at "ud fra ingeniørens konklusion, mener vi at tilstandsrapportens punkt 11 er væsentligt forkert beskrevet, således at skaden går fra gul/alvorlig til rød/kritisk, hvilket bør aktivere paragraf 5 stk B i forsikringspolisen". Hvad angår den udvidede dækning har klageren anført, at der mellem 1926 og 1996 er foretaget indgreb i husets bærende konstruktion, og at den derved er ulovlig på udførelsestidspunktet. Klageren har anført, at "årsagen til at vi mener, at ska-

den er kritisk, er at den er af væsentligt større omfang end 'fjederer og er partiel eftergivende'. Etageadskillelsen er eftergivende og opfylder ikke sin funktion, se yderligere på side 10. Dette bekræftes også af taksators egen beskrivelse i gennemgangen af huset. Taksator beskriver: 'bjælker er meget tynde', at 'FT oplyste at ved belastning giver etagekonstruktionen sig meget, dette er korrekt' og at 'Etage adskillelse kan ikke tåle ret meget belastning, der er ikke regnet på konstruktion, men det er en meget spinkel og svag konstruktion', som alt samme indikerer der er mere end partiel eftergivende".

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke opfylder skadebegrebet og er undtaget dækning, da forholdet ikke afviger fra, hvad klageren kunne forvente på baggrund af ejendommens alder og stand og anmærkningen i tilstandsrapporten. Det fremgår ubestridt af sagen, at det anmeldte forhold vedrørende etageadskillelsen er anmærket i tilstandsrapporten. Den omstændighed – at klagerens ingeniør er uenig med den beskikkede byggesagkyndige og selskabets taksator om årsagen til det konstaterede – kan ikke føre til, at forholdet kan anses for værende klart forkert beskrevet, da selve skaden er beskrevet i tilstandsrapporten som værende alvorlig og derfor undtaget dækning. Hvad angår forsikringens udvidede dækning har selskabet anført, at der ikke af sagens faktiske omstændigheder fremgår forhold, der opfylder betingelserne for dækning under den udvidede dækning.

Af selskabets taksators besigtigelsesnotat udfærdiget i forbindelse med besigtigelse den 2/10 2023 fremgår bl.a.: "**Besigtigelse** ... Beskrivelse: FT er igang med en helt nyt tag og vil i den forbindelse gerne kunne bruge 1 sal helt ud til tagfod eller med en mindre skunk. ... Beskrivelse: Derfor klager FT over disse bjælker er skåret over, men de er lagt op og etagebjælker er bolte fast til dem for at afstive konstruktionen. Forhold er sådan 3 steder. Huset er bygget på denne måde. ... Beskrivelse: Bjælke 1 Ligger der hvor FT har flytte kvist længere ud så bjælke nu ligger i vejen, skal den lukkes inde i skunk igen bliver der meget langt ud til kvist vindue, men det er FT der har ændret konstruktionen. ... Beskrivelse: Bjælke 2 Her påpeget FT at der havde været skåret i bjælke, hvilket er korrekt, men vi vurdering er det kun er et lille stykke, for at få plads til vægge på 1 sal. De tynde gulvbrædder er de gamle der har ligget ude i skunken, de lidt breder

er gulv i de rum der har været på 1 sal. det ses tydeligt hvor der er malet, har været rum, det umalet har været skunk. ... Beskrivelse: Her ses FT billede fra før de rev gammel tagkonstruktion ned, FT ville påpege at bjælke 2 havde gået hen til gavl i det hul der er, og nu skåret væg og derved svækket konstruktionen. Det kan godt være bjælke 2 har gået hen til gavl i hullet, men det kunne ses tydeligt at der ikke havde været boltet noget igennem på de gamle brædder, var uden huller, så der har ikke været nogen svækkelse af konstruktionen. Min vurdering er der aldrig har ligget en bjælke der. ... Beskrivelse: Bjælke 3 FT påpeget at denne også var skåret, det var den også men lå stadig af på halvdelen at bjælke som ligger over væg mellem 'spisestue' og bryggers, også her kunne jeg høre på FT de godt ville af med denne bjælke. **Besigtigelse - Årsag og omfang** ... Årsag er huses byggestil, der var over køkkenet modsat bjælke 2, kraftig nedbøjning, hvor FT oplyste at ved belastning giver etagekonstruktionen sig meget, dette er korrekt, men kan henføres til punkt 11 i TR. som beskriver præcis dette. Bjælker var meget tynde, så BS har ret i at flere bjælker havde gjort konstruktionen mere stabil. Omfang er hele etageadskillelsen. ... Beskrivelse: FT har stilet en soldat op på det mest kritiske sted. Etageadskillelse kan ikke tåle ret meget belastning, der er ikke regnet på konstruktion, men det er en meget spinkel og svag konstruktion. **Besigtigelse - Yderligere opl. til sagen og egen vurdering** ... Der er ingen skader af de tynde bjælker, som for etageadskillelsen til at bevæge sig meget ved belastning, præcis som beskrevet i punkt 11 i TR. Anmeldelse er kommet 1 år og 10 mdr. efter overtagelse, og helt klart fordi FT ønsker at bygge om. Afvisning efter min vurdering."

I mail af 5/6 2024 fra klagerens ingeniør til selskabet fremgår bl.a.: "Det er korrekt, at der i tilstandsrapporten er oplyst at gulvene fjed[r]er og det vurderes at afstanden mellem bjælker er for stor. Men nu er det ikke unormalt at der er en meter mellem bjælker i ældre huse som dette. Men det er ikke afstanden mellem bjælkerne der er årsagen til, at det etageadskillelsen giver efter ved belastning, men er derimod fordi der er fjernet 2 langs gående bærende bjælker, som gik fra gavl til gavl. Bjælkerne var monteret 1 meter fra facaden. Disse to bærende bjælker er fjernet og der er ikke udført nogen form for erstatning for denne handling. Det er årsagen til de konstateret sætninger og fjedring af etageadskillelsen. Da der ikke foreligge statiske beregninger ifb. med denne ombygning eller myndighedsbehandling, derfor må demontering af de

bærende bjælker betragtes som en ulovlig bygningsindretning, og vi må derfor henvise til dækning i henhold til punkt 21 i policen."

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved etageadskillelsen, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens punkt 11, at "trægulv fjedrer og er partielt eftergivende ved belastning", og at "gulvet fjedrer mere end normalt. Det vurderes, at afstanden mellem bjælker er for stor". Forholdet har fået vurderingen "gult hus", der dækker over en alvorlig skade, der vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på længere sigt, og at dette svigt kan medføre skader på andre bygningsdele.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår under tilstandsrapportens nr. 11 "risiko", at det alene er den bygningssagkyndiges vurdering, at årsagen til at gulvet fjedrer mere – og er partielt eftergivende ved belastning – er, at afstanden mellem bjælkerne er for stor.

Nævnet finder det herefter godtgjort, at klageren på baggrund af tilstandsrapporten inden overtagelsen af ejendommen har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning, og at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Den omstændighed – at der ifølge klagerens ingeniør også er en anden årsag til at gulvet fjedrer – kan efter nævnets vurdering ikke føre til andet resultat. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet af yde forsikringsdækning for forholdet omkring etageadskillelsen.

Ankenævnet for Forsikring

20.

102044

Hvad angår genhusning finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække udgifter hertil, da der ikke er godtgjort en dækningsberettigende skade, der nødvendiggør genhusning.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen
formand