

Ankenævnet for Forsikring

Den 28. maj 2025 blev i sag nr. 102106:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

ETU Forsikring A/S
Hærvejen 8
6230 Rødekro

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring. I klage af 9/8 2024 har klagerens advokat bl.a. anført:

"Vedr. Tvist med ejerskifteforsikring

Jeg skal som advokat for ... og ... (herefter: '*Klager*') indbringe en sag mod ETU Forsikring A/S (herefter: '*Forsikringsselskabet*') for Ankenævnet for Forsikring. Forsikringsselskabet har afvist dækning for en række forhold ved ejendommen ... (herefter: '*Ejendommen*').

1. Påstande

Forsikringsselskabet skal

- 1.1. Anerkende forsikringsdækning af de af Klager anmeldte skader under ejerskifteforsikringen
- 1.2. Erstatte Klagers udgifter til byggefaglig og juridisk bistand i sagen jf. forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3.
- 1.3. Forrente erstatningsbeløbet jf. Forsikringsaftalelovens § 24.

2. Indledning

Sagen drejer sig om, hvorvidt Forsikringsselskabet skal anerkende forsikringsdækning af anmeldte skader i henhold til klagers ejerskifteforsikringsaftale med indklagede.

Klager har i 2024 anmeldt skader i form af råd- og nedbrydningsskader i størstedelen af bindingsværket på bygningerne på ejendommen

Forsikringsselskabet har henholdsvis den 07. og 21. marts i 2024 afslået forsikringsdækning af de anmeldte skader på ejendommen med den begrundelse, at de anmeldte forhold ikke var dækningsberettigede skader i henhold til forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen, da ska-

derne var anmærket i tilstandsrapporten og Klager derfor skulle have haft kendskab til skadens omfang. Afvisning af 07.-21.03.2024 vedlægges som **bilag 1**.

3. Sagsfremstilling

Det bemærkes indledningsvist, at Klager i forbindelse med købet af ejendommen på ... fik udleveret en tilstandsrapport. Tilstandsrapport, lb.nr. ..., af 06.05.2022 vedlægges som **bilag 2**.

Af bilag 2, s. 10 fremgår det, at der er to bygninger:

- a) Beboelse
- b) Beboelse/Garage

Det kan i relation til tilstandsrapporten, at den Bygningssagkyndige alene har noteret én gul anmærkning på ydervæggene på bygning B, Beboelse/Garage

...

Det bemærkes hertil, at skaden var beskrevet afgrænset (min understregning):

'Bl.a. i vandrette stolper ved vindue mod nord'

Herudover stod der intet anført om bindingsværket i tilstandsrapporten.

Det bemærkes, at sælgerne af ejendommen intet havde nævnt omkring nedbrud i træværket, eller at der skulle være indsat nye træbjælker på bindingsværket.

Klager kunne således på baggrund af tilstandsrapporten ikke have opnået kendskab til de anmeldte forhold forinden overtagelsen af ejendommen, idet forholdene i øvrigt var skjulte og forholdene nærmest ikke var beskrevet og yderligere forkert beskrevet.

Klager købte Ejendommen d. 10. juni 2022. Købsaftale af 10. juni 2022 vedlægges som **bilag 3**.

Den 16. august 2022 tegnede Klager ejerskifteforsikringspolice ... ved Forsikringsselskabet. Ejerskifteforsikringspolice af ... af 16. august 2022 vedlægges som **bilag 4**.

Klager overtog Ejendommen d. 01. september 2022. Tingsbogsattest af 07. august 2022 vedlægges som **bilag 5**.

Den 13. februar 2024 konstaterede Klager, at bindingsværket, topremme og bundremme var svært nedbrudte. Bindingsværket og topremme var dækket med nye brædder og bundremme var pudset over med cementmørtel.

Klager anmeldte straks skaden, og modtog efterfølgende afvisning af skadesanmeldelsen jf. bilag 1.

Klager fik foretaget en besigtigelse af ejendommen af ... fra ... med CVR-nr. ... Ejendommen blev besigtiget d. 13.02.2024 og efterfølgende modtog Klager rapport på baggrund af besigtigelsen der vedlægges som **bilag 6**.

... konkluderede bl.a.:

'Alt tømmeret i gavlen skal skiftes snarest. 90% af de konstruktive bindingsværkssamlinger er stærkt nedbrudt af omfattende råd. Hjørnesamlinger i toprem og fodrem mellem facader og gav-

len skal snarest reetableres. Dette er nødvendigt for at genvinde stabilitet og konstruktiv sammenhæng i bygningen. Tavl skal genopmures med luftkalkmørtel.'

'Fodrem skal skiftes fra venstre hjørne til døren. Stolpeender på stolpe 5, 6 og 7 skal reetableres, for at genvinde stabilitet og konstruktiv sammenhæng i bygningen.'

'Ny fodrem ca. 7 m. (gavlens bredde) Hjørnestolper bør reetableres Nye ender på de to skråbånd. Udlusninger i topremmen 4-5 steder Ovenstående for at genvinde stabilitet og konstruktiv sammenhæng i bygningen.'

Han opsummerede:

'Der er observeret omfattende rådskader på bindingsværket. Det er essentielt, at skaderne bliver udbedret, så bygningerne kan genvinde stabilitet og få konstruktiv sammenhæng.'

De observerede skader kan ikke være opstået som følge af den rådne bjælke under vinduet, der er omtalt i tilstandsrapporten, s. figur 27

Det vurderes desuden, at skadernes omfang er forsøgt skjult med brædder. Brædderne er opsat indenfor de seneste fem år.'

Den 03. juli 2024 fik Klager udarbejdet en rapport af [firma 2] ved den sagkyndige ... Rapporten af 03.07.2024 vedlægges som **bilag 7**.

... konkluderede bl.a.:

'Gavlen er i meget dårlig stand, alle brædder bør afmonteres for at afklare det fulde omfang af skaderne. Måske kan en del af bindingsværket udbedres og genanvendes, men i værste fald skal der bygges en helt ny bindingsværksgavl. Se udførsel i afsnit 5.'

'Bundrem i venstre side skal udskiftes og der skal udføres udskiftninger i lodrette stolper så de kan samles til bundrem. Hele den højre side inden for grøn firkant, skal som minimum forstærkes i samlingerne med trænagler, som kan monteres fra sider af samlinger. Tavl skal tages ud, så kan der også udføres geissfuss. Se udførsel i afsnit 5.'

'Hele bundremmen skal udskiftes sammen med flere ender på søjler og skråbånd. Bindebjælke kan formodentlig udbedres med udlusninger måske det samme med råd omkring skråbånd. Jernbeslag ved bundrem højre side skal udskiftes og samling skal undersøges. Man kan evt. genskabe hjørnestolper. Se udførsel i afsnit 5.'

Ydermere besvarede han spørgsmål fra Klager:

Under gennemgangen forhørte ejer sig, til tilsynet, om den råd der kan observeres under vinduet på gavlen på sidehuset, har sammenhæng med øvrig råd. [Firma 2] præciserer, at den råd der er registreret under vinduet på gavl, sidehus er en lokal skade, der ikke har nogen relation til andre skader end den løsholdt, som sidder direkte under vinduet.

Der blev også spurgt ind til alder på de dækbrædder der er monteret oven på bindingsværk. Umiddelbart virker brædder til at være af nyere dato, ca. 2-5 år gamle. Brædderne kan have været med til at forstærke rådskader.

Idet Klager var uenig i Forsikringsselskabets afgørelse rettede de henvendelse til undertegnede.

Den 08. juli 2024 fremsendtes klage til Forsikringsselskabet over afgørelsen. Klageskrift af 08. juli 2024 vedlægges som **bilag 8**.

Den 10. juli 2024 besvarede Forsikringsselskabet klageskrivelsen af 08. juli 2024 jf. bilag 8. Forsikringsselskabet fastholdt sin afvisning med følgende begrundelse:

'Dine klienter anmelder nedbrud i bindingsværket.

Dine klienter er inden købet bekendt med at der er trænedbrydning i bindingsværket, idet dette fremgår af tilstandsrapporten:

...

*Anmærkningen i tilstandsrapporten omhandler alt bindingsværk **og ikke kun vandrette stolper ved vindue mod nord**, men den bygningssagkyndige anførte dette som eksempel på trænedbrydning deraf **'bl.a.'***

Anmærkningen i tilstandsrapporten har fået 'gult hus' for alvorlig skade, hvorfor dine klienter måtte påregne at skulle foretage udbedre af forholdet.

Ejerskifteforsikringens afgørelse fastholdes.'

Forsikringsselskabets fastholdelse af afvisning af 10. juli 2024 vedlægges som **bilag 9**.

Det bemærkes, at Forsikringsselskabet ikke har lavet en taksatorrapport, eller har besigtiget ejendommen i forbindelse med skadesanmeldelsen.

Idet Klager er uenig i Forsikringsselskabets afgørelse er nærværende klage nødvendiggjort.

4. Anbringender

Til støtte for påstand 1 gøres det gældende,

At Klager har tegnet en ejerskifteforsikring ved Forsikringsselskabet jf. bilag 4

at de anmeldte skader udgør dækningsberettigede forhold, idet der kan konstateres skader samt nærliggende risiko for videreudvikling af skader jf. bilag 6 og 7.

At Forsikringsselskabet ikke har forholdt sig til sagens faktum,

at Forsikringsselskabet ikke kan afvise at yde dækning af skaderne på Bygning A med den begrundelse, at skaderne er anmærket, idet anmærkningen alene vedrører bygning B jf. bilag 2,

at Forsikringsselskabet ikke kan afvise at dække samtlige skader på Bygning B,

idet anmærkningen jf. bilag 2 alene vedrører bygning B,

idet anmærkningen klart beskriver 'Trænedbrydning bl.a. i vandrette stolper', 'Ved vinduet mod nord' i Bygning B, hvorfor anmærkningen alene må vedrøre stolperne omkring vinduet mod nord i bygning B, og dermed ikke forholder sig til de andre skader på bygning B jf. bilag 6 og 7.

Ankenævnet for Forsikring

5.

102106

Idet anmærkningen i tilstandsrapporten må anses som værende klart forkert beskrevet, idet beskrivelsen er misvisende og ufyldstgørende, hvorfor Klager ikke har haft mulighed for ud fra den pågældende rapport at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning jf. Mindstedækningsbekendtgørelsen bilag 1, pkt. 6, litra a,

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

Til støtte for påstand 2 gøres det gældende,

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

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

Til støtte for påstand 3 gøres det gældende,

At Klager har været berettiget til at få deres erstatningsbeløb forrentet siden 07. marts 2024, da Forsikringselskabets afgørelse klart har været forkert jf. Forsikringsaftalelovens § 24."

Selskabet har den 24/10 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Hermed skal jeg på vegne af selskabet komme med bemærkninger til klagen.

Oplysning om ejerskifteforsikringen

Klager har købt en 5-årige ejerskifteforsikring med standard dækning under police ... med betingelserne EJE-02.

Ejerskifteforsikringen er trådt i kraft den 01. september 2022.

Oplysning om den forsikret ejendom

Ejendommen er opført i 1853 og er i flere plan.

Anmeldt forhold

Klager anmelder den 27. februar 2024, at der den 13. februar 2024 er opdaget nedbrud i bindingsværket.

Forholdene er anmeldt til ejerskifteforsikring omkring 2 år og 5 måneder efter overtagelsen.

Tilstandsrapporten for ejendommen

Inden købet af ejendommen har klager modtaget tilstandsrapport ...

Den beskikkede bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten oplyst følgende omkring nedbrydning af bindingsværket

...

Uenighed

Klagers advokat har anmodet Ankenævnet om at tage stilling til

1. om anmeldt forhold udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen
2. om at pålægge selskabet at erstatte klagers udgift til byggefaglig og juridisk bistand

3. om forrentning af et eventuelt erstatningsbeløb

Sagsfremstilling

Indledningsvis bemærkes, at dækning af bindingsværkets nedbrydningen forudsætter, at ejerskifteforsikringens skadesbegreb er opfyldt.

Forholdet skal være til stede ved klagers overtagelse af ejendommen og skal nedsætte brugbarheden og funktionen nævneværdigt – ligesom forholdet ikke skal være omfattet af en dækningsundtagelse.

Endvidere bemærkes, at bindingsværket er 171 år gammel, hvilket betyder, at en eventuel erstatning vil udgøre 48% af de samlede omkostninger før selvrisko jfr. tabel 1 jfr. tabel A i betingelserne.

Klager opfordres til at fremlægge korrespondancen i forbindelse med ejendomshandlen, herunder godkendelse.

Ad 1 udgør nedbrydning i bindingsværket en dækningsberettigende skade

Selskabet er ikke enig i, at anmærkningen i tilstandsrapporten er afgrænset til de vandrette stolper ved vindue mod nord.

Som anført i klagesvar af 10. jule 2024 omhandler tilstandsrapportens anmærkning alt bindingsværk og ikke kun vandrette stolper ved vindue mod nord, som den bygningssagkyndige anfører som eksempel på trænedbrydning deraf 'bl.a.'. Beskrivelsen er således ikke misvisende og ufyldestående.

Klager er med tilstandsrapportens anmærkning og karakter 'gult hus' for alvorlig skade advaret om det anmeldte forhold.

På baggrund af tilstandsrapportens anmærkning om bindingsværkets trænedbrydning har klager haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning. Klager kunne have foretaget nærmere og relevant undersøgelse af bindingsværket med henblik på at afdekke omfanget af bindingsværkets nedbrydning.

Klager har tilsyneladende ikke foretaget nærmere og relevant undersøgelse af ejendommen, som følge af anmærkningen i tilstandsrapporten, kan udbedringen af bindingsværkets nedbrydning ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Ad 2 erstatte klagers udgift til byggefaglig og juridisk bistand

§32 i Forsikringsaftaleloven omhandler alene dækning af rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand i forbindelse med udenretlig fremsættelse og opgørelse af et forsikringskrav.

Udgangspunktet for at pålægge selskabet at erstatte klagers udgifter til byggefaglig og juridisk bistand er, at arbejdet har bidraget til, at klager opnår et bedre resultat som følge af denne bistand.

Samtidig forudsættes det at det er tale om en kompliceret sag.

Sagen omhandler i sin enkelthed om klager med tilstandsrapportens anmærkning om, at bindingsværket er med trænedbrydning, har eller burde være bekendt forholdet.

Sagen har efter selskabets opfattelse ikke en kompleksitet og en karakter, der har nødvendiggjort byggefaglig bistand og/eller advokat bistand, ligesom bistanden ikke har bidraget med oplysninger til brug for sagsbehandlingen, herunder et bedre resultat for klager.

Ad 3 forrentning af et eventuelt erstatningsbeløb

Allerede fordi et eventuelt erstatningsbeløb ikke er forfaldet til betaling, har klager ikke krav på forrentning.

Af punkt 5 i forsikringsbetingelserne fremgår:

...

Og tilsvarende fremgår af Bekendtgørelse nr. 13 af 12.01.2012 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv.

...

Vurdering

Klager har som kravstiller efter almindelige erstatningsretlige og forsikringsretlige princippet bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende skade, herunder også bevisbyrden for kravets rigtighed og størrelse.

Denne bevisbyrde har klager ikke løftet.

Det er fortsat selskabets opfattelse, at det anmeldte forhold ikke udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen."

Klagernes advokat har i brev af 18/11 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Forsikringsselskabets bemærkninger af 24. oktober 2024 giver anledning til følgende bemærkninger:

Bemærkninger

Det er ikke korrekt, at Klager først anmeldte skaden til Forsikringsselskabet 2 år og 5 måneder efter overtagelsen.

Klager anmeldte skaden 1 år, 5 måneder og 27 dage efter overtagelsen d. 01. september 2022 af ejendommen svarende til 27. februar 2024.

Klager havde siden overtagelsen af ejendommen kæmpet med Forsikringsselskabet om ulovlige elinstallationer, hvorfor Klager ikke var blevet bekendt med skaderne i bindingsværket på beboelseshusene, udover den ene stolpe, som var anført i tilstandsrapporten med gul anmærkning. Det bemærkes hertil, at Klager har tegnet en 5 års ejerskifteforsikring, og at skadesanmeldelsen er indenfor 5 års fristen, og er blevet anmeldt da Klager fik kendskab til skaderne.

Klager kontaktede specialisten fra ..., ..., for at få udbedret den ene stolpe, som var nævnt i tilstandsrapporten. I den forbindelse opdagede ..., at der var nedbrud i hele bindingsværket på begge bygninger i sådan en grad, at der ikke længere var en konstruktiv binding, med den konsekvens at huset ville bryde sammen.

Trods anvendelsen af ordet 'bl.a.' i tilstandsrapporten, og at dette 'bl.a.' hæfter sig ved ét sted på en bygning, og at der alene kun er vurderet på én af to bygninger, synes det så forkert beskrevet, at Klager på intet tidspunkt kunne have orienteret sig om skaderne ud fra tilstandsrapporten.

Efter Forsikringsselskabets første afvisning blev bygningskonstruktør, restaureringsarkitekt og partner i [firma 2], ..., rekvireret til at besigtige ejendommen. ... bekræftede det samme som ... At det omfattende nedbrud ikke sker i løbet af 1 år og 5 måneder, og at skaderne ikke kunne være udsprunget som følge af den anmærkede stolpe nævnt i tilstandsrapporten.

Forsikringsselskabets Opfordring (a)

Det synes uden mening, at korrespondancen mellem køber og sælger skal fremlægges, idet min klient naturligvis ikke har accepteret skader på ejendommen, som ikke var anført i tilstandsrapporten. Da denne korrespondance vurderes uden betydning vil den ikke blive fremlagt. Alternativt må Forsikringsselskabet uddybe, hvorfor nærværende materiale er nødvendigt.

Ad 1 – udgør nedbrydning i bindingsværket en dækningsberettigende skade

Det bemærkes igen til anvendelsen af ordet 'bl.a.', ikke kan betyde samtlige 29 stolper på 2 bygninger.

Det bestrides således, når Forsikringsselskabet anfører, at tilstandsrapportens anmærkninger omfatter 'alt' bindingsværk. En gul anmærkning på én stolpe på ét af to huse i tilstandsrapporten, kan ikke medføre, at Forsikringsselskabet kan afvise at dække de anmeldte skader.

Det bestrides også, at Klager skulle have haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning, da tilstandsrapporten ikke forholder sig til de yderligere skader, og at der på bindingsværket er påsømmet brædder og påsmurt mørtel på fodremmene, der skulle skjule skadernes omfang. Hvilke forsøg på at skjule skaderne efter eksperternes vurdering kunne forværre skaderne.

Ad 2 – erstatte klagers udgift til byggefaglig og juridisk bistand

Det gøres gældende, at den juridisk bistand har været nødvendig. Det er tydeligt for nærværende sag, at Forsikringsselskabets forsømmelse af skadesanmeldelsens behandling og blotte afvisning af skaden kræver, at Klager skal have juridisk bistand.

Forsikringsselskabet har ikke forholdt sig til sagens fakta før sagen blev afvist, og Forsikringsselskabet har dermed ikke opfyldt sine forpligtelser, trods Klager har fremført bevis for, at der var skader på to huse, som ikke var beskrevet i tilstandsrapporten.

Ad 3 – forrentning af et eventuelt erstatningsbeløb

Forsikringsselskabet har hindret Klagers mulighed for erstatning ved blot at afvise sagen uden at forholde sig til sagens fakta, og et erstatningsbeløb skal således forrentes fra det tidspunkt, hvor Forsikringsselskabet har afvist sagen, da Forsikringsselskabets blotte afvisning har medført risiko for yderligere skade og nedbrud i bindingsværket med yderligere risiko for sammenstyrtning af beboelserne.'

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

"Bemærkninger fra klagers advokat giver anledning til følgende.

Anmeldt forhold – korrektion:

Der er enighed om, at anmeldelse sker 1 år og 5 måneder efter overtagelsen den 01. september 2022.

Opfordring til fremlæggelse af korrespondance

Selskabet formoder ikke, at klager har accepteret skader på ejendommen, som ikke er anført i tilstandsrapporten.

Skader anført i tilstandsrapporten giver sædvanligvis anledning til forhandling om afslag i den udbudte salgspris.

Korrespondancen i forbindelse med handlen vil afdække, om klager har fået nedslag i købesummen.

Selskabet fastholder derfor opfordringen, idet der ses at være givet nedslag i købesummen i forbindelse med klagers køb af ejendommen.

Nedbrydning i bindingsværket

Den beskikkede bygningssagkyndig anfører i tilstandsrapporten: 'Bindingsværk er med trænedbrydning...' Det er således ukorrekt som anført af klagers advokat, at der er en gul anmærkning på én stolpe.

Klager har som køber af fast ejendom en almindelig undersøgelsespligt, og tilstandsrapportens gul anmærkning burde have ansporet klager til at foretage nærmere og relevant undersøgelse af bindingsværket med henblik på at afdække omfanget af bindingsværkets nedbrydning.

Selskabet henviser til tidligere anførte.

Klagers udgift til byggefaglig og juridisk bistand

Selskabet henviser til tidligere anførte

Forrentning af et eventuelt erstatningsbeløb

Det forhold, at der er risiko for yderligere skadesudvikling, fordi udbedring ikke kan iværksættes, berettiger ikke til forrentning.

Klager kan jo for egen regning og risiko lade forholdet udbedre, hvorefter et eventuelt erstatningsbeløb kan kræve forrentes.

Selskabet henviser til tidligere anførte."

Klagernes advokat har i brev af 16/12 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Forsikringselskabets bemærkninger af 11. december 2024 giver anledning til følgende bemærkninger:

Bemærkninger**AD – opfordring til fremlæggelse af korrespondance**

Klager havde ikke korrespondance med sælger inden salgets gennemførelse.

Korrespondancen omkring ejendommen blev hovedsageligt ført telefonisk mellem Klagers egen købermægler og ... ejendomsmægler. Klager modtog de dokumenter, som står anført i bilag 3 s. 7, om handlens dokumenter. På daværende tidspunkt fremgik der ikke andet omkring bindingsværket, end det i tilstandsrapporten anførte.

Der var ikke nogen egentlig grund til nedslaget i prisen, udover forhandling om hvad Klagers købermægler syntes ejendommen var værd, og rådgav Klager til at byde, og hvad sælger mente, at den var værd.

Der blev forsøgt at forhandle et større nedslag, fordi der var elradiatorer på første etage, hvortil der skulle føres nye rør og monteres nye radiatorer. Dette forhandlingspunkt førte dog ikke til nedslag i prisen.

På intet tidspunkt i forhandlingsprocessen vedrørte forhandlingerne bindingsværket.

At fremlægge korrespondancen synes hermed at være unødvendig for Ankenævnets videre behandling af sagen.

AD – Nedbrydning i bindingsværket

Det bemærkes, at Forsikringsselskabet fortsat ikke har forholdt sig til, at der sker nedbrydning i bindingsværket på begge ejendomme.

Det bemærkes, at Klager har undersøgt skadesomfanget, jf. bilag 6 og 7, og at dette ikke tilnærmelsesvis stemmer overens med, hvad der kan forventes ved en gul anmærkning i en tilstandsrapport.

Dertil kommer, at der i tilstandsrapporten alene er tale om vandrette stolper ved vindue mod nord, på en af to bygninger. De vandrette stolper på således svare til to vandrette stolper, én under vinduet, og én over vinduet. Ved opgørelsen af skadesomfanget er der konstateret nedbrud i 29 stolper på 2 forskellige bygninger.

AD – Forrentning af et eventuelt erstatningsbeløb

Det fastholdes, at Forsikringsselskabet skal forestå forrentning af et skadesbeløb fra tidspunktet for skadens konstatering jf. Forsikringsaftalelovens § 24. Det bemærkes, at Forsikringsselskabet har valgt at tage en standpunktsrisiko, hvor Forsikringsselskabet ikke har valgt at sende en taksator ud for at vurdere skaderne og omfanget, men blot har afvist at yde dækning uden at forholde sig til sagens fakta.

Ydermere vil en udbedring reelt hindre bevissikringen ved en eventuel efterfølgende proces, når dækningsomfanget skal opgøres."

Selskabet har i brev af 6/1 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Bemærkninger fra klagers advokat giver anledning til følgende.

Opfordring til fremlæggelse af korrespondance

Ankenævnet for Forsikring

11.

102106

Klagers advokat anfører, at det synes at være unødvendigt for Ankenævnets videre behandling at fremlægge korrespondancen.

Eftersom ejerskifteforsikringen dels ikke dækker forhold, som køber er bekendt med inden købet, og dels ikke dækker forhold, som køber allerede er kompenseret for, fastholdes opfordringen.

Samtidig bemærkes, at der ikke af købsaftale (bilag 3) ikke ses at indeholde oplysninger om grundlaget for det givet nedslag i købesummen i forbindelse med klagers køb af ejendommen.

Nedbrydning i bindingsværket

Selskabet henviser til tidligere anførte.

Forrentning af et eventuelt erstatningsbeløb

Selskabet bemærker, at §24 i Forsikringsaftaleloven er fraveget i punkt 5 i forsikringsbetingelserne.

I øvrigt henvises der til tidligere anførte samt Ankenævnets kendelse 100101, hvoraf fremgår ..."

Klagernes advokat har i brev af 18/2 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Forsikringsselskabets bemærkninger af 06. januar 2025 giver anledning til følgende bemærkninger:

Om fremlæggelse af korrespondance

Klager rekvirerede en køberrådgiver til at forestå korrespondancen med Sælger.

Køberrådgiveren oplyste, at forhandlingen med ejendomsmægleren foregik telefonisk.

Sælger gav afslag på 75.000,00 kr. og købermægler mente, at dette skyldtes at der skulle etableres varme på 1. salen og almindelig forhandling vedr. ejendommens pris. Afslaget tog ikke udgangspunkt i bindingsværket.

Korrespondance med Køberrådgiver for perioden 04.02.2025-05.02.2025 fremlægges som bilag 10.

Klager har således ikke været bekendt med den omfattende skade inden købet, og Klager er ikke blevet kompenseret herfor.

Opfordringen anses som værende besvares."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotografier. Ud-
drag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 22/4 2022 fremgår bl.a.:

"Bygninger i tilstandsrapporten

...

A	Beboelse	1853	106	-	1	70	176	-
B	Beboelse / Garage	1853	77	-	1	48	85	-

...

Skader uden på beboelse/garage

Beboelse/garage - ydervægge

Nr. 4

Vurdering Gult hus

Skade Bindingsværk er med trænedbrydning bl.a. i vandrette stolper ved vindue mod nord.

Risiko Der er risiko for yderligere skadesudvikling."

Af skadesrapport fra [firma 2] udfærdiget på baggrund af besigtigelse af 13/2 2024 indhentet af klagerne fremgår bl.a.:

"Introduktion

I denne rapport beskrives undersøgelserne af skaderne på bindingsværket på ..., samt skadernes omfang. ... består af to huse.

Besigtigelsen er foregået 13/02/24. Den er foretaget af ... fra ... med ...

... er restaureringshåndværker med speciale i bindingsværk og har arbejdet med restaurering og nybyggeri af bindingsværkshuse siden ... er grundlagt af ... i ...

Gavl på sidehus

På figur 2 er gavlen på sidehuset markeret. På figur 3 ses gavlen i sin helhed.

...

Bindingsværket er dækket med brædder på toprem og på bindingsværk i gavltoppen, hvilket giver mistanke om råd i bagvedliggende bindingsværkskonstruktion. Ligeledes er fodrem pudset over med cementmørtel. Også dette giver mistanke om råd i bagvedliggende bindingsværkskonstruktion. Der er 13/02/24 blevet foretaget en omfattende undersøgelse af standen på gavlen.

Toprem

...

Der er bortskåret stykker af de påsømmede brædder 4 steder, og dette viser omfattende råd i konstruktionen. De vigtige hjørnesamlinger mellem toprem og gavl, samt toprem og facade, er ikke-eksisterende. Der er heller ingen forbindelse mellem stolper og toprem på de undersøgte steder, grundet omfattende råd. Se figur 4-7.

Gavltop

...

Et skråbånd og en stolpe er afdækket i ca. 10 cm mod toprem. Ingen konstruktiv forbindelse, grundet omfattende råd, se figur 8 og 9.

Løsholt

Løsholt 3,4,5 er stærkt nedbrudt af råd i samlinger mod stolperne.

Stolper

Stolpe 3 og 4 er stærkt nedbrudt i konstruktive samlinger i toppen mod toprem, se figur 5 og 6.

Fodrem

...

Fodrem er stærkt nedbrudt af råd og flere steder mangler den. Ingen konstruktiv forbindelse ved stolperne. Se figur 10-12.

Konklusion

Alt tømmeret i gavlen skal skiftes snarest. 90% af de konstruktive bindingsværkssamlinger er stærkt nedbrudt af omfattende råd. Hjørnesamlinger i toprem og fodrem mellem facader og gavlen skal snarest reetableres. Dette er nødvendigt for at genvinde stabilitet og konstruktiv sammenhæng i bygningen. Tavl skal genopmures med luftkalkmørtel.

Sidehus med facade mod have

På figur 13 er sidehuset med facade mod haven markeret. På figur 14 ses sidehuset med facade mod haven i sin helhed.

...

Fodrem er overpudset med cementmørtel, hvilket giver mistanke om råd i bagvedliggende fodrem og bindingsværkskonstruktion, samt flere af stolpernes konstruktive samling mod fodrem. Der er den 13/02/24 foretaget omfattende undersøgelse af fodrem ved at banke cementmørtel af fodrem/stolpeender.

Fodrem

...

Fodrem er overpudset og viser efter fjernelse af mørtel, at den er nedbrudt og specielt i de konstruktive samlinger ved stolper. Se figur 15-17.

Skråbånd

Skråbånd 1 skal udluses i bunden.

Stolper

...

Stolpe 1 (hjørnestolpen) mangler. Stolpe 2 råd i bunden mod fodrem. Stolpe 4 har ingen forbindelse til fodrem. Stolpe 5 mangler ca. 15 cm i bunden mod fodrem. Stolpe 6 råd i bunden mod fodrem. Stolpe 7 råd i bunden mod fodrem. Se figur 15-17.

Underdok

Underdok 1 har råd i bunden mod fodrem.

Konklusion

Fodrem skal skiftes fra venstre hjørne til døren. Stolpeender på stolpe 5, 6 og 7 skal reetableres, for at genvinde stabilitet og konstruktiv sammenhæng i bygningen.

Gavl på hovedhus mod haven

...

Fodrem er stærkt nedbrudt. Den er ikke-eksisterende i den yderste meter på hver side. Se figur 21 og 22.

Skråbånd

...

Skråbånd 1 og 2 mangler den nederste forbindelse mod fodrem. Se figur 21 og 25.

Toprem

...

Toprem er nedbrudt enkelte steder. Se figur 22-24.

Underdok

...

Underdok 1 har råd i bunden mod fodrem.

Overdok

...

Overdok 2 har råd i toppen mod toprem. Se figur 26.

Hjørnestolper

Hjørnestolper mangler i begge sider.

Konklusion

Ny fodrem ca. 7 m. (gavlens bredde) Hjørnestolper bør reetableres Nye ender på de to skråbånd Udlusninger i topremnen 4-5 steder Ovenstående for at genvinde stabilitet og konstruktiv sammenhæng i bygningen.

Opsummering

Der er observeret omfattende rådskader på bindingsværket. Det er essentielt, at skaderne bliver udbedret, så bygningerne kan genvinde stabilitet og få konstruktiv sammenhæng.

De observerede skader kan ikke være opstået som følge af den rådne bjælke under vinduet, der er omtalt i tilstandsrapporten, se figur 27.

...

Det vurderes desuden, at skadernes omfang er forsøgt skjult med brædder. Brædderne er opsat indenfor de seneste fem år."

Af "tilstandsvurdering af bindingsværk" af 3/7 2024 fra [firma 1] indhentet af klagerne fremgår bl.a.:

"Indholdsfortegnelse

1. Omfang 3
2. Gavl på sidehus 4
3. Facade på sidehus 5
4. Gavl på hovedhus 7
5. Udbedring 8
6. Spørgsmål fra ejer 9

1. Omfang

Bindingsværk er registreret for tilstand på facade(øst) og gavl(nord) på sidehus og gavl (øst) på hovedhus. Facaden er gennemgået for rådskader, og øvrige skader i forbindelse med udførsel og istandsættelse. Der er ikke udført destruktive undersøgelser ud over brædder der i forvejen var

Ankenævnet *for* Forsikring

15.

102106

skåret ned af tømrer. Observationer beror derfor alene. på en visuel vurdering samt en mekanisk undersøgelse af træets hårdhed. Her et par fotos fra undersøgelsen.

...

2. Gavl på sidehus

Gavlen vender mod nord, består af lodret beklædningsbrædder i øverste gavltrekant og bindingsværk for neden. Flere steder er der monteret brædder oven på bindingsværket, så der tages forbehold for det bindingsværk der ikke kunne undersøges. Tegning herunder viser hvor der er registreret råd i bindingsværk.

...

Konklusion

Gavlen er i meget dårlig stand, alle brædder bør afmonteres for at afklare det fulde omfang af skaderne. Måske kan en del af bindingsværket udbedres og genanvendes, men i værste fald skal der bygges en helt ny bindingsværksgavl. Se udførsel i afsnit 5.

3. Facade på sidehus

Facaden vender mod øst, den venstre del er af ældre dato og her er det kun bundremmen og et par søjleender, der er råd i. Den højre del markeret med grøn, er af nyere dato og er tilsyneladende udført uden tapsamlinger. I værste fald er samlinger udført med skråskruer, som ikke har nogen væsentlig konstruktiv styrke. Der kan ikke konstateres nogen geissfuss.

...

Konklusion

Bundrem i venstre side skal udskiftes og der skal udføres udskiftninger i lodrette stolper så de kan samles til bundrem. Hele den højre side inden for grøn firkant, skal som minimum forstærkes i samlingerne med trænagler, som kan monteres fra sider af samlinger. Tavl skal tages ud, så kan der også udføres geissfuss. Se udførsel i afsnit 5.

4. Gavl på hovedhus

Gavlen vender mod øst, generelt er bundrem og toprem/bindebjælke medtaget af råd. I højre side sidder et jernbeslag som er rustent, det har muligvis fat i noget konstruktion i den anden ende og bør undersøges yderligere. Der er også registreret noget råd omkring det højre skråbånd.

...

Konklusion

Hele bundremmen skal udskiftes sammen med flere ender på søjler og skråbånd. Bindebjælke kan formodentlig udbedres med udlusninger måske det samme med råd omkring skråbånd. Jernbeslag ved bundrem højre side skal udskiftes og samling skal undersøges. Man kan evt. genskabe hjørnestolper. Se udførsel i afsnit 5.

5. Udbedring

Udskiftninger generelt tømmer

Bindingsværk. tømmer Douglas i kvalitet og dimensioner som eksisterende, i bedste sortering.

Max. 12 % træfugt ved indbygning. Tilsynet skal godkende træ til udskiftning.

Dårligt bindingsværk bortskæres og fjernes. Ved reparationer i søjler, skal der udføres nødvendige midlertidige understøtninger med 'soldater' eller fastgjorte kraftigt spærtræ. Understøtninger skal sikres at kunne bære de overliggende konstruktioner understøttet, i perioden indtil reparationen er fuldt gennemført.

Ved udskiftninger skal entreprenøren foretage en opmåling til godkendelse hos byggetilsynet. For udskiftningerne skal årerne i det nye træ, ligge i samme retning som på det oprindelige. Også i tværsnit bør årringe passe sammen. Overflader i tømmer skal tilpasses bindigt, mellem gammelt og nyt bindingsværk. Ved påskaringer i bindingsværk udføres samlingen med en lodret skrå blad-

samling samlet med dyvler/nagler. Tapsamlinger og øvrige samlinger, skal udføres som eksisterende oprindelige samlinger.

Geisfuss fuger

I frilagte tavl skal bindingsværkstømmeret eftergås, og forsynes med en indhugget not/geisfuss i siderne, for at låse og lufttætn bindingsværkstavlenes yderste mørtelfuge.

Udskiftninger generelt murer

Mørtel

Opmuring og fugning: Hydraulisk kalkmørtel 35/65/500, korn 0-4 mm

Tyndpuds, filts- eller berapning: Hydraulisk kalkmørtel 35/65/500, korn 0-2 mm

Pudsning indvendigt: Hydraulisk kalkmørtel 35/65/500, i korn 0-6, 0-4 og 0-0,3mm

Murede tavl i ydervægge omkring skadet tømmer nedtages nænsomt. Hele sten afrenses for mørtelrester, lægges i depot og skal genanvendes, i videst mulige omfang. Eventuelt pudslag og mørtelrester på bindingsværk afrenses og fjernes, så alle sider af tømmer fremstår i rent træ. Eventuelle mekaniske fastgørelser, såsom skruer deslige monteret på bindingsværk i tavl fjernes.

Tavl opmures udfyldt i forbandt, med genanvendte sten og supplerende nye sten efter behov. Opmuring udføres i oprindelig placering, i flugt med øvrige tavl bevaret. Det skal endvidere sikres at alle tavl i bindingsværk, udføres med geisfuss-fuge. Geisfuss i nyt og ældres tømmer på ca. 25x25mm, skal sikres udført i alle felter under tømmerentreprisen, inden opmuringen kan igangsættes. Der skal mures så rent som muligt, hvor overskydende mørtel skal fjernes løbende. Der udføres et prøvefelt i tavl, for opmuring til godkendelse.

Malerarbejde generelt

Materialer:

Linoliemaling til udendørs anvendelse med 2% fungicid, opblandet med 50% milebrændt ægte trætjære. Som 'Linolie og pigment'.

Grunding, koldpresset linolie med 2% fungicid.

Bindingsværk der bevares omkring udskiftninger afrenses og males sammen med både nyt og ombygget bindingsværk, med linoliemaling indeholdt trætjære.

Hvor den eksisterende maling har løsnet sig fra underlaget, i bevaret bindingsværk omkring udskiftninger, afrenses denne ved våd, kold afskrabning og malerbehandles herefter som nyt træ. Der afrenses generelt til fast bund.

Ved malerbehandling plettes med et lag på bart træ, derefter to tynde lag. Malingen påføres med mellemtørringstid på 24 timer. Malingen skal til slut stå jævn og ensartet, uden rynker, løbere eller klatter og med ensartet glans.

Kalkning af tavl udføres med pensel, hårkost eller en slidt græskost. Påstrygningen kan foretages med skiftevis lodrette, vandrette og cirkulære strøg. Anden og følgende påstrygninger må ikke foretages, før den forrige er afbundet, mellem 1 og 1½ døgn efter foregående behandling. Det giver et mere holdbart resultat at kalke flere gange med tynde lag end få gange med tykke lag.

Der regnes med 4 strygninger for fuld dækning, afsluttet med en påstrygning af kalkvand, der fikserer kalken. Det kan påføres med kost eller sprøjtes på, når overfladen er tør.

6. Spørgsmål fra ejer

Under gennemgangen forhørte ejer sig, til tilsynet, om den råd der kan observeres under vinduet på gavlen på sidehuset, har sammenhæng med øvrig råd. [Firma 2] præciserer, at den råd der er registreret under vinduet på gavl, sidehus er en lokal skade, der ikke har nogen relation til andre skader end den løsholdt, som sidder direkte under vinduet.

Der blev også spurgt ind til alder på de dækbrædder der er monteret oven på bindingsværk.

Umiddelbart virker brædder til at være af nyere dato, ca. 2-5 år gamle. Brædderne kan have været med til at forstærke råds skader."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvad dækker forsikringen?

3.1. Forsikringen dækker

3.1.1. Udbedring af skade på bygningerne.

3.1.2. Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. 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. Hvad dækker forsikringen ikke?

4.1 Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Klagerne overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1853 – den 1/9 2022. Selskabet har oplyst, at klagerne den 27/2 2024 anmeldte, at der var nedbrud i bindingsværket. Klagerne ønsker, at selskabet dækker skaden, udgifter til sagkyndig og juridisk bistand samt forrenter erstatningsbeløbet i henhold til forsikringsaftalelovens § 24.

Klagerne har anført, at anmærkningen i tilstandsrapporten alene vedrører bygning B. Klagerne har anført, at anmærkningen i tilstandsrapporten er klart forkert beskrevet, da beskrivelsen er misvisende og ufyldstgørende. Klagerne har påpeget, at "anmærkningen klart beskriver 'Trænedbrydning bl.a. i vandrette stolper', 'Ved vinduet mod nord' i Bygning B, hvorfor anmærkningen alene må vedrøre stolperne omkring vinduet mod nord i bygning B, og dermed ikke forholder sig til de andre skader på bygning B jf. bilag 6 og 7". Klagerne har anført, at bygningens værdi og brugbarhed som følge af mangler ved trækonstruktionen må anses for væsentligt nedsat. Klagerne har oplyst, at en specialist blev kontaktet for at få udbedret den ene stolpe, som var nævnt i tilstandsrapporten, og at det var i den forbindelse, at det blev opdaget, at der var nedbrud i hele bindingsværket på begge bygninger i en sådan grad, at der ikke længere var en konstruktiv binding med den konsekvens, at huset ville bryde sammen. Klagerne har oplyst, at "efter Forsikringselskabets første afvisning blev bygningskonstruktør, ..., rekvireret til at besigtige ejendommen. ... bekræftede det samme som ... At det omfattende nedbrud ikke sker i løbet af 1 år og 5 måneder, og at skaderne ikke kunne være udsprunget som følge af den anmærkede stolpe nævnt i tilstandsrapporten".

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klagerne på baggrund af tilstandsrapportens anmærkninger om trænedbrydning i bindingsværket har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning. Selskabet har anført, at klagerne kunne have foretaget nærmere og relevant undersøgelse af bindingsværket med henblik på at afdække omfanget af bindingsværkets nedbrydning. Selskabet har påpeget, at anmærkningen i tilstandsrapporten er "gult hus", der er en alvorlig skade. Selskabet har anført, at tilstandsrapportens anmærkning omhandler alt bindingsværk og ikke kun vandrette stolper ved vindue mod nord, som den bygningssagkyndige anfører som eksempel på trænedbrydning. Selskabet har påpeget, at der står "bl.a.". Selskabet har anført, at beskrivelsen således ikke er misvisende og ufyldstgørende.

Det fremgår af skadesrapport fra [firma 2] udfærdiget på baggrund af besigtigelse af 13/2 2024, at "I denne rapport beskrives undersøgelserne af skaderne på bindingsværket på ..., samt ska-

dernes omfang. ... består af to huse. ... Gavl på sidehus På figur 2 er gavlen på sidehuset markeret. På figur 3 ses gavlen i sin helhed. ... Bindingsværket er dækket med brædder på toprem og på bindingsværk i gavltoppen, hvilket giver mistanke om råd i bagvedliggende bindingsværkskonstruktion. Ligeledes er fodrem pudset over med cementmørtel. Også dette giver mistanke om råd i bagvedliggende bindingsværkskonstruktion. Der er 13/02/24 blevet foretaget en omfattende undersøgelse af standen på gavlen. Toprem ... Der er bortskåret stykker af de påsømmede brædder 4 steder, og dette viser omfattende råd i konstruktionen. De vigtige hjørnesamlinger mellem toprem og gavl, samt toprem og facade, er ikke-eksisterende. Der er heller ingen forbindelse mellem stolper og toprem på de undersøgte steder, grundet omfattende råd. Se figur 4-7. Gavltop ... Et skråbånd og en stolpe er afdækket i ca. 10 cm mod toprem. Ingen konstruktiv forbindelse, grundet omfattende råd, se figur 8 og 9. **Løsholt** Løsholt 3,4,5 er stærkt nedbrudt af råd i samlinger mod stolperne. **Stolper** Stolpe 3 og 4 er stærkt nedbrudt i konstruktive samlinger i toppen mod topremmen, se figur 5 og 6. **Fodrem** ... Fodrem er stærkt nedbrudt af råd og flere steder mangler den. Ingen konstruktiv forbindelse ved stolperne. Se figur 10-12. **Konklusion** Alt tømmeret i gavlen skal skiftes snarest. 90% af de konstruktive bindingsværksamlinger er stærkt nedbrudt af omfattende råd. Hjørnesamlinger i toprem og fodrem mellem facader og gavlen skal snarest reetableres. Dette er nødvendigt for at genvinde stabilitet og konstruktiv sammenhæng i bygningen. Tavl skal genopmures med luftkalkmørtel. **Sidehus med facade mod have** På figur 13 er sidehuset med facade mod haven markeret. På figur 14 ses sidehuset med facade mod haven i sin helhed. ... Fodrem er overpudset med cementmørtel, hvilket giver mistanke om råd i bagvedliggende fodrem og bindingsværkskonstruktion, samt flere af stolpernes konstruktive samling mod fodrem. Der er den 13/02/24 foretaget omfattende undersøgelse af fodrem ved at banke cementmørtel af fodrem/stolpeender. **Fodrem** ... Fodrem er overpudset og viser efter fjernelse af mørtel, at den er nedbrudt og specielt i de konstruktive samlinger ved stolper. Se figur 15-17. **Skråbånd** Skråbånd 1 skal udluses i bunden. **Stolper** ... Stolpe 1 (hjørnestolpen) mangler. Stolpe 2 råd i bunden mod fodrem. Stolpe 4 har ingen forbindelse til fodrem. Stolpe 5 mangler ca. 15 cm i bunden mod fodrem. Stolpe 6 råd i bunden mod fodrem. Stolpe 7 råd i bunden mod fodrem. Se figur 15-17. **Underdok** Underdok 1 har råd i bunden mod fodrem. **Konklusion** Fodrem skal skiftes fra venstre hjørne til døren. Stol-

peender på stolpe 5, 6 og 7 skal reetableres, for at genvinde stabilitet og konstruktiv sammenhæng i bygningen. Gavl på hovedhus mod haven ... Fodrem er stærkt nedbrudt. Den er ikke-eksisterende i den yderste meter på hver side. Se figur 21 og 22. **Skråbånd** ... Skråbånd 1 og 2 mangler den nederste forbindelse mod fodrem. Se figur 21 og 25. **Toprem** ... Toprem er nedbrudt enkelte steder. Se figur 22-24. **Underdok** ... Underdok 1 har råd i bunden mod fodrem. **Overdok** ... Overdok 2 har råd i toppen mod toprem. Se figur 26. **Hjørnestolper** Hjørnestolper mangler i begge sider. **Konklusion** Ny fodrem ca. 7 m. (gavlens bredde) Hjørnestolper bør reetableres Nye ender på de to skråbånd Udlusninger i topremmen 4-5 steder Ovenstående for at genvinde stabilitet og konstruktiv sammenhæng i bygningen. Opsummering Der er observeret omfattende rådskader på bindingsværket. Det er essentielt, at skaderne bliver udbedret, så bygningerne kan genvinde stabilitet og få konstruktiv sammenhæng. De observerede skader kan ikke være opstået som følge af den rådne bjælke under vinduet, der er omtalt i tilstandsrapporten, se figur 27. ... Det vurderes desuden, at skadernes omfang er forsøgt skjult med brædder. Brædderne er opsat indenfor de seneste fem år".

Det fremgår af "tilstandsvurdering af bindingsværk" af 3/7 2024 fra [firma 1], at "Bindingsværk er registreret for tilstand på facade(øst) og gavl(nord) på sidehus og gavl (øst) på hovedhus. Facaden er gennemgået for rådskader, og øvrige skader i forbindelse med udførsel og istandsættelse. Der er ikke udført destruktive undersøgelser ud over brædder der i forvejen var skåret ned af tømmer. Observationer beror derfor alene. på en visuel vurdering samt en mekanisk undersøgelse af træets hårdhed. Her et par fotos fra undersøgelsen. ... **2. Gavl på sidehus** Gavlen vender mod nord, består af lodret beklædningsbrædder i øverste gavltrekant og bindingsværk for neden. Flere steder er der monteret brædder oven på bindingsværket, så der tages forbehold for det bindingsværk der ikke kunne undersøges. Tegning herunder viser hvor der er registreret råd i bindingsværk. ... **Konklusion** Gavlen er i meget dårlig stand, alle brædder bør afmonteres for at afklare det fulde omfang af skaderne. Måske kan en del af bindingsværket udbedres og genanvendes, men i værste fald skal der bygges en helt ny bindingsværksgavl. Se udførsel i afsnit 5. **3. Facade på sidehus** Facaden vender mod øst, den venstre del er af ældre dato og her er det kun bundremmen og et par søjleender, der er råd i. Den højre del markeret med

grøn, er af nyere dato og er tilsyneladende udført uden tapsamlinger. I værste fald er samlinger udført med skråskruer, som ikke har nogen væsentlig konstruktiv styrke. Der kan ikke konstateres nogen geissfuss. ... Konklusion Bundrem i venstre side skal udskiftes og der skal udføres udskiftninger i lodrette stolper så de kan samles til bundrem. Hele den højre side inden for grøn firkant, skal som minimum forstærkes i samlingerne med træsnagler, som kan monteres fra sider af samlinger. Tavl skal tages ud, så kan der også udføres geissfuss. Se udførsel i afsnit 5. **4. Gavl på hovedhus** Gavlen vender mod øst, generelt er bundrem og toprem/bindbjælke medtaget af råd. I højre side sidder et jernbeslag som er rustent, det har muligvis fat i noget konstruktion i den anden ende og bør undersøges yderligere. Der er også registreret noget råd omkring det højre skråbånd. ... Konklusion Hele bundremmen skal udskiftes sammen med flere ender på søjler og skråbånd. Bindebjælke kan formodentlig udbedres med udlusninger måske det samme med råd omkring skråbånd. Jernbeslag ved bundrem højre side skal udskiftes og samling skal undersøges. Man kan evt. genskabe hjørnestolper. ... **6. Spørgsmål fra ejer** Under gennemgangen forhørte ejer sig, til tilsynet, om den råd der kan observeres under vinduet på gavlen på sidehuset, har sammenhæng med øvrig råd. [Firma 2] præciserer, at den råd der er registreret under vinduet på gavl, sidehus er en lokal skade, der ikke har nogen relation til andre skader end den løsholdt, som sidder direkte under vinduet. Der blev også spurgt ind til alder på de dækbrædder der er monteret oven på bindingsværk. Umiddelbart virker brædder til at være af nyere dato, ca. 2-5 år gamle. Brædderne kan have været med til at forstærke råds-kader".

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.

Nævnet bemærker, at det der i tilstandsrapporten betegnes bygning A "beboelse" i rapporterne betegnes "hovedhuset", mens det der i tilstandsrapporten betegnes bygning B "beboelse/garage" i de to fremlagte sagkyndige rapporter betegnes "sidehuset".

Hovedhus – beboelse

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne har bevist, at de konstaterede råds-kader på hovedhuset udgør skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet skal dække om-kostningerne til udbedring af skaderne i overensstemmelse med udbedringsanvisningerne i "Tilstandsvurdering af bindingsværk" af 3/7 2024 fra [firma 1] indhentet af klagerne: Erstatnin-gen skal opgøres i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af skaderapport udfærdiget på baggrund af besigtigelse af 13/2 2024 og indhentet af klageren, hvad angår gavlen på hovedhuset mod haven, at "fodrem er stærkt nedbrudt. Den er ikke-eksisterende i den yderste meter på hver side", at "skråbånd 1 og 2 mangler den nederste forbindelse mod fodrem", at "toprem er ned-brudt enkelte steder", at "underdok 1 har råd i bunden mod fodrem", at "overdok 2 har råd i toppen mod toprem", at "hjørnestolper mangler i begge sider", og at konklusionen er, at "ny fodrem ca. 7 m. (gavlens bredde) Hjørnestolper bør reetableres Nye ender på de to skråbånd Udlusninger i topremmen 4-5 steder Ovenstående for at genvinde stabilitet og konstruktiv sammenhæng i bygningen".

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af rapport af 3/7 2024, hvad angår gavlen på ho-vedhuset, at "generelt er bundrem og toprem/bindbjælke medtaget af råd. I højre side sidder et jernbeslag som er rustent, det har muligvis fat i noget konstruktion i den anden ende og bør undersøges yderligere. Der er også registreret noget råd omkring det højre skråbånd", og at konklusionen er, at "hele bundremmen skal udskiftes sammen med flere ender på søjler og skråbånd. Bindebjælke kan formodentlig udbedres med udlusninger måske det samme med råd omkring skråbånd. Jernbeslag ved bundrem højre side skal udskiftes og samling skal undersø-ges. Man kan evt. genskabe hjørnestolper".

Nævnet har videre lagt vægt på, at anmærkningen i tilstandsrapporten nr. 4 alene ses at angå sidehuset.

Sidehus – Beboelse/garage

Nævnet finder i overensstemmelse med det anførte i skaderapport udfærdiget på baggrund af besigtigelse af 13/2 2024 og indhentet af klageren, at måtte lægge til grund, at størstedelen af råds-kaderne på tidspunktet for tilstandsrapportens udfærdigelse var skjult bag påsømmede brædder på bindingsværket, herunder brædder på toprem og på bindingsværk i gavltoppen, der efter det oplyste var opsat kort før overtagelsen. Råds-kaderne bag brædderne har efter nævnets opfattelse ikke været mulige at konstatere for den byggesagkyndige i forbindelse med denne udfærdigelse af tilstandsrapporten. Nævnet finder på denne baggrund, at tilstandsrapportens bemærkning med gult hus, "Beboelse/garage – ydervægge" under "Skade", at "Bindingsværk er med trænedbrydning bl.a. i vandrette stolper ved vindue mod nord" og under "Risiko", at "Der er risiko for yderligere skadesudvikling", ikke omfatter de råds-kader, der var skjult bag brædderne. Nævnet finder efter en samlet vurdering, at selskabet skal dække udbedring af råds-kaderne, der har været skjult bag de opsatte brædder. Selskabet har i øvrigt for så vidt angår sidebygningen været berettiget til at afvise dækning af råds-kader under henvisning til bemærkningen i tilstandsrapporten. Selskabet skal dække omkostningerne til udbedring af de dækningsberettigende skader i overensstemmelse med udbedringsanvisningerne i "Tilstandsvurdering af bindingsværk" af 3/7 2024 fra [firma 1] indhentet af klagerne. Erstatningen skal opgøres i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne.

Sagkyndig bistand

Klagerne har anført, at det har været nødvendigt at anvende byggesagkyndig bistand for at dokumentere, at der er forhold omfattet af ejerskifteforsikringen.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at sagen ikke har en kompleksitet og en karakter, der har nødvendiggjort byggefaglig bistand.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at selskabet skal dække klagerens udgifter til de to fremlagte sagkyndige rapporter indhentet af klageren.

Ankenævnet for Forsikring

25.

102106

Nævnet har lagt vægt på sagens udfald og forløb. Nævnet bemærker, at selskabet ikke ses at have besigtiget det anmeldte forhold.

Advokatombkostninger

Klagerne har anført, at sagen har en kompleksitet og en karakter, der har gjort det nødvendigt at anvende advokatbistand til at rejse kravet overfor selskabet. Det er tydeligt i denne sag, at selskabets forsømmelse af skadesanmeldelsens behandling og blotte afvisning af skaden kræver juridisk bistand. Klagerne har anført, at selskabet ikke har forholdt sig til sagens fakta før sagen blev afvist, og selskabet har dermed ikke opfyldt sine forpligtelser, selvom der er fremført bevis for, at der var skader på husene, der ikke var beskrevet i tilstandsrapporten.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at sagen ikke har en kompleksitet og en karakter, der har nødvendiggjort advokatbistand.

Det fastslås i forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3, at den sikrede i forbindelse med udenretlig fremsættelse og opgørelse af krav kan kræve rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand dækket af selskabet.

Nævnet bemærker med henvisning til § 23, stk. 3, i nævnets vedtægter, at udgangspunktet er, at ingen af parterne betaler omkostninger ved tvistløsningsbehandlingen til den anden part. Der ikke grundlag for at fravige dette udgangspunkt i denne sag.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet efter en samlet vurdering, at selskabet skal dække klagerens udgift til advokatbistand forud for sagens indbringelse for nævnet med 10.000 kr. inkl. moms. mod fremlæggelse af dokumenterne for afholdt udgift hertil.

Nævnet har i forbindelse med skønnet henset til sagens omfang og kompleksitet og det advokatarbejde, der kan antages at have været forbundet med sagen, før sagen blev indbragt for nævnet den 12/8 2024.

Ankenævnet for Forsikring

26.

102106

Forrentning af erstatningsbeløbet efter forsikringsaftalelovens § 24

Med hensyn til klagernes krav om renter siden 7/3 2024, bemærker nævnet, at reglen om forrentning af forsikringsydelse i forsikringsaftalelovens § 24, stk. 1, kan fraviges ved aftale. Forsikringsbetingelsernes punkt 5.5 fraviger bestemmelsen i forsikringsaftalelovens § 24 og bestemmer, at erstatningen først forfalder til udbetaling, når der er ført bevis for erstatningens anvendelse. Bestemmelsen er sædvanlig, når der er tale om bygningsforsikring og ejerskifteforsikring. Klagerne kan derfor ikke kræve renter fra et tidligere tidspunkt.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, ETU Forsikring A/S, skal anerkende, at råds-kaderne er dækningsberettigende. I sidebygningen er selskabet dog under henvisning til bemærkningen i tilstandsrapporten om råds-kader berettiget til at afvise dækning for de råds-kader, der ikke har været skjult bag bræddebeklædningen. Selskabet skal dække omkostningerne til udbedring af skaderne i overensstemmelse med udbedringsanvisningerne i "Tilstandsvurdering af bindingsværk" af 3/7 2024 fra [firma 1] indhentet af klagerne. Erstatningen skal opgøres i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne. Selskabet skal dække klagernes udgifter til de to fremlagte rapporter og 10.000 kr. inkl. moms til dækning af advokatombkostninger forud for sagens indbringelse for nævnet mod fremlæggelse af dokumentation for afholdt udgift hertil.

Klagerne får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.



Peter Thønnings