

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 9. april 2025 blev i sag nr. 102209:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
Kirkebjerg Parkvej 12, 2.
2605 Brøndby

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I brev af 30/8 2024 har klagerens advokat bl.a. anført:

"1. Påstande

Påstand 1

Principalt: Domus Forsikring A/S tilpligtes at betale klagerne kr. 205.000,00.

Subsidiært: Domus Forsikring A/S tilpligtes at anerkende at være forpligtet til at dække omkostningerne ved afhjælpning af skaden med nr. [1], vedrørende træbeklædningen på klagerens ejendom, på den af skønsmanden i ... anviste metode og i det af skønsmanden beskrevne omfang.

Påstand 2

Principalt: Domus Forsikring A/S tilpligtes at betale sagsøgeren kr. 148.500,00.

Subsidiært: Domus Forsikring A/S tilpligtes at anerkende at være forpligtet til at dække omkostningerne ved afhjælpning af skaden med nr. [2], vedrørende afvandingen af balkonen på klagerens ejendom, på den af skønsmanden i ... anviste metode og i det af skønsmanden beskrevne omfang.

Påstand 3

Principalt: Domus Forsikring A/S tilpligtes at betale sagsøgeren kr. 32.000,00.

Subsidiært: Domus Forsikring A/S tilpligtes at anerkende at være forpligtet til at dække omkostningerne ved afhjælpning af skaden med nr. [3], vedrørende strøer i ejendommens balkon, på den af skønsmanden i ... anviste metode og i det af skønsmanden beskrevne omfang.

Ankenævnet *for* Forsikring

2.

102209

Påstand 4

Principalt: Domus Forsikring A/S tilpligtes at betale sagsøgeren kr. 22.000,00.

Subsidiært: Domus Forsikring A/S tilpligtes at anerkende at være forpligtet til at dække omkostningerne ved afhjælpning af skaden med nr. [4], vedrørende vand/fugtindtrængning i kælderen i ejendommen, på den af skønsmanden i ... anviste metode og i det af skønsmanden beskrevne omfang.

Påstand 5

Principalt: Domus Forsikring A/S tilpligtes at betale sagsøgeren kr. 82.000,00.

Subsidiært: Domus Forsikring A/S tilpligtes at anerkende, at manglende isolering i taget udgør en dækningsberettiget skade, og til at anerkende at være forpligtet til at dække omkostningerne ved afhjælpning i det af skønsmanden i ... anviste omfang og på den af skønsmanden anviste metode.

Påstand 6

Principalt: Domus Forsikring A/S tilpligtes at betale sagsøgeren kr. 75.000,00.

Subsidiært: Domus Forsikring A/S tilpligtes at anerkende, at ødelæggelse og deformation af træbeklædningen på ejendommens garage udgør en dækningsberettiget skade, og til at anerkende at være forpligtet til at dække omkostningerne ved afhjælpning i det af skønsmanden i ... anviste omfang og på den af skønsmanden anviste metode.

Påstand 7

Principalt: Domus Forsikring A/S tilpligtes at betale sagsøgeren kr. 22.500,00.

Subsidiært: Domus Forsikring A/S tilpligtes at betale et mindre beløb fastsat efter Ankenævnet for Forsikrings skøn.

Påstand 8

Principalt: Domus Forsikring A/S tilpligtes at betale sagsøgeren kr. 136.250,00

Subsidiært: Domus Forsikring A/S tilpligtes at betale et mindre beløb fastsat efter Ankenævnet for Forsikrings skøn.

2. Sagsfremstilling:**2.1. Sagens genstand**

Sagen vedrører overordnet mellemværendet mellem forsikringstagerne ... (klagerne) og forsikringsselskabet Domus Forsikring A/S (indklagede), i forbindelse med ejerskifteforsikringsaftalen med police nr. ...

Sagen omfatter indledningsvist spørgsmålet om fastsættelse af udbedringsmetoder og udbedringsomkostninger i forbindelse med de skadesanmeldelser, som det indklagede selskab har anerkendt og meddelt dækningstilsagn til. Selskabet har ikke på klagernes opfordring hertil ændret sin anviste udbedringsmetode eller omfang, hvorfor klagerne har anmodet Retten i ... om syn og skøn som isoleret bevisoptagelse. Skønsmanden har i sagen med rettens ... beskrevet en anden udbedringsmetode og et andet udbedringsomfang end selskabet, og selskabet har ikke, på klagernes opfordring hertil, udvidet tilsagnet om dækning svarende til det i skønserklæringen anførte.

De anerkendte skadesanmeldelser udgør:

- Skade nr. [1], Træbeklædning på ejendommen
- Skade nr. [2], Afvanding af balkonen
- Skade nr. [3] Strøer
- Skade nr. [4], Vand/fugtskade i kælderen

Derudover omfatter sagen spørgsmålene om, hvorvidt det indklagede selskab er forpligtet til at anerkende klagerens øvrige anmeldelser som dækningsberettigede skader, herunder eventuelt i hvilket omfang.

De ikke anerkendte skadesanmeldelser udgør:

- (Intet skade nr.) Garageport, Træbeklædning
- (Intet skade nr.) Garage, Træbeklædning
- (Intet skade nr.) Tag, Manglende isolering

Sagen vedrører afslutningsvist spørgsmålet om hvorvidt, og i eventuelt i hvilket omfang, at det indklagede selskab er forpligtet til at refundere klagerne deres omkostninger til teknisk bistand til konstatering af dækningsberettigede skader, samt om det indklagede selskab er forpligtet til at refundere klagerne hele eller dele af deres omkostninger til advokatbistand, i forbindelse med fremsættelsen af kravet overfor for selskabet.

2.2. Ejerskifteforsikringsaftalen og parterne

Klageren, ..., og hans hustru ... erhvervede ejendommen beliggende ... med overtagelse den 1. september 2019. Salgsopstillingen fremlægges som sagens **bilag 1** og tilstandsrapporten som **bilag 2**.

Ejendommen blev handlet under anvendelse af huseftersynsordningen, og [klageren] tegnede ejerskifteforsikring hos indklagede, Domus Forsikring A/S. Ejerskifteforsikringens police fremlægges som sagens **bilag 3**. Ejerskifteforsikringen blev tegnet uden forbehold og med en udvidet dækning.

Skadesbehandlingen i Domus Forsikring A/S blev ved forsikringsaftalens indgåelse varetaget af Frida Forsikring Agentur A/S (nu under konkurs) CVR: ...

2.3. Anmeldelse af skader og skadesbehandling

I august 2020 anmeldte klageren skader ved balkonen, træbeklædningen og terrassebrædderne på balkonen. Anmeldelsen fremlægges som **bilag 4**. Klageren anmeldte igen i oktober 2020, i brevet der fremlægges som **bilag 5**, yderligere skader og kvalificerede de tidligere anmeldte.

Skaderne udgjorde herefter:

1. Mangelfuld vedhæftning af træbeklædning (Domus Forsikrings skade nr. [1])
2. Afvandingsproblemer på balkon/altan (Domus Forsikrings skade nr. [2])
3. Strøer ikke udført i trykimprægneret træ (Domus Forsikrings skade nr. [3])
4. Forkert udførte faldstammer/VVS-installationer
5. Vand/fugtskade i kældervæg (Domus Forsikrings skade nr. [4])
6. Revnedannelse
7. Beskadiget vinddug

Da Domus Forsikring A/S og/eller Frida Forsikring Agentur A/S ikke reagerede i sagen, rykkede klagerens tidligere advokat i e-mail af den 24. marts 2021, fremlagt som **bilag 6**.

Da der forsat ikke kom svar fra Domus Forsikring A/S og/eller Frida Forsikring Agentur A/S, rykkede klagerens daværende advokat igen i brev af den 19. april 2021 fremlagt som **bilag 7**.

Domus Forsikring A/S v/ Frida Forsikring Agentur A/S fremkom med en afgørelse den 22. april 2021. Afgørelsen fremlægges som **bilag 8**.

Der blev meddelt tilsagn om dækning af omkostninger til ulovligt VVS, men alle øvrige forhold blev afvist med henvisning til, at anmeldelsen enten ikke var omfattet af skadesbegrebet eller ikke oversteg selvrisikoen på 5.000 kr.

Klageren var ikke enig i afgørelserne, hvorfor klageren fremsendte sine indsigelser i sit brev af den 2. juni 2021. Brevet fremlægges som sagens **bilag 9**.

Domus Forsikring A/S v/ Frida Forsikring Agentur A/S genoptog på baggrund af indsigelsen skadesbehandlingen og traf herefter delvis afgørelse den 9. september 2021, afgørelsen fremlægges som **bilag 10**. I afgørelsen angav Frida Forsikring Agentur A/S, at en del af skaderne skulle genbesigtiges, hvorefter klageren ville modtage en endelig afgørelse.

Klagerens tidligere advokat rykkede for en afgørelse i e-mail af d. 9. november 2021, fremlagt som **bilag 11**.

Klageren rykkede herefter flere gange telefonisk hen over vinteren 2021.

Da der forsat ikke blev truffet en afgørelse indgav klageren den 31. januar 2022 en klage over sagsbehandlingen til Frida Forsikring Agentur A/S. Klagen fremlægges som **bilag 12**.

Frida Forsikring Agentur A/S besvarede klagen i sin mail af den 2. februar 2022. Svaret fremlægges som **bilag 13**.

Den 7. februar 2022 traf Domus Forsikring A/S v/ Frida Forsikring Agentur A/S en ny afgørelse. Flere af de tidligere afviste skader blev nu anerkendt, og der blev meddelt tilsagn om dækning, betinget af en bestemt udførelsesmetode og en nærmere anført pris. Afgørelsen fremlægges som **bilag 14**.

Det fremhæves, at der her blev meddelt dækning til følgende anmeldelser:

- Skade nr. [1], Træbeklædning
- Skade nr. [2], Altan/Balkon
- Skade nr. [3] Strøer
- Skade nr. [4], Kældervæg

Klagerne forsøgte herefter at indhente tilbud på udbedring i henhold til den af Domus Forsikring A/S angivne udbedringsmetode og anslåede pris. Det viste sig ikke at være muligt, idet de entreprenører, der blev indhentet tilbud fra, afslog at udføre arbejdet med henvisning til, at de af Domus Forsikring A/S anviste løsninger ikke var håndværksmæssige korrekte.

Klageren orienterede selskabet herom i e-mailen, der fremlægges som **bilag 15**. Svaret fra Frida Forsikring Agentur A/S fremlægges som **bilag 16**.

Klageren anmodede derfor om en skriftlig begrundelse fra entreprenørerne for, hvorfor arbejdet ikke kunne udføres som anvist. Tømrer og snedkerfirmaet ... fremsendte en redegørelse, der fremlægges som **bilag 17**.

Der blev modtaget tilbud fra andre entreprenører, som imidlertid oversteg den af skønsindstævnte fastsatte betingede udbedringssum. Klageren anmodede herefter af Domus Forsikring A/S om, at forbeholdet for pris blev frafaldet. Brevet af 5 april 2022 fremlægges som **bilag 18**.

Brevet blev aldrig besvaret af Domus Forsikring eller Frida Forsikring Agentur A/S.

Den entreprenør, som tidligere havde tilbudt at udføre en del af udbedringerne meddelte klagerne telefonisk, at han trak tilbuddet tilbage. Entreprenøren havde efter det første tilbud var afgivet til klagerne genbesigtiget ejendommen med sin tekniske rådgiver, som efter disse undersøgelser, ikke kunne indestå for, at udbedringsmetoden var egnet til at afhjælpe skaden.

Klagerne antog derfor en teknisk rådgiver, [rådgivningsfirma], til at gennemgå forholdene, og til at udarbejde et teknisk notat om dokumentation overfor det indklagede selskab for, at den anviste udbedringsmetode ikke var korrekt. Der blev under [rådgivningsfirmas] gennemgang konstateret yderligere skader, som også blev anmeldt til Frida Forsikring Agentur A/S.

Klageren fremsendte den 17. juni 2022 et brev til Frida Forsikring Agentur A/S med notatet fra den byggetekniske rådgiver [rådgivningsfirma]. Brevet fremlægges som **bilag 19**.

Den 20. juni 2022 kvitterede Frida Forsikring Agentur A/S for anmeldelsen af de nye skader. Kvitteringen fremlægges som **bilag 20**.

Faktura fra [rådgivningsfirma] fremlægges som sagens **bilag 21**.

Klagerne hørte ikke yderligere fra Frida Forsikring Agentur A/S og Domus Forsikring A/S, og rykkede derfor telefonisk i november 2022. Frida Forsikring Agentur A/S oplyste, at sagsbehandlingen ville vare yderligere 2-3 uger.

Den 6. december 2022 modtog klagerne orientering om, at Domus Forsikring A/S havde overdraget behandlingen af sagen til en ekstern advokat, ... Selskabets advokat anmodede forsikringstagerne om at udarbejde en opgørelse over skadesanmeldelserne idet advokaten fandt, at der var tale om en omfattende skadessag. Korrespondancen fremlægges som **bilag 22**.

I forbindelse med en vandindtrængen i klagerens ejendom, rykkede klageren for selskabets stillingtagen til de igangværende skader i e-mail af den 19. januar 2023, og anførte samtidigt, at der efter klagerens opfattelse var uenighed om udbedringsmetode og omfang, hvorfor klageren varslende, at klageren ville anmode om syn og skøn som isoleret bevisoptagelse ved Retten i ... E-mailen fremlægges som **bilag 23**.

Ankenævnet for Forsikring

7.

102209

Den 20. januar 2023 kvitterede Domus Forsikring A/S for anmeldelsen af de nye skader, og meddelte at der ville komme en afgørelse, når selskabets taksator havde besigtiget forholdene.

Den 1. februar 2023 fremsendte klagerne et udkast til anmodning om isoleret bevisoptagelse, inklusive bilag og skønstema, med opfordring til selskabet om at fremkomme med bemærkninger således at bevisførelsen eventuelt kunne begrænses til de byggetekniske forhold, som der måtte være uenighed om. E-mailen fremlægges som **bilag 24**.

Domus forsikring A/S svarede i mailbrev af den 21. februar 2021. Brevet fremlægges som bilag 25. Korrespondancen mellem parterne gav ikke anledning til at bevisførelsen kunne begrænses, og klagerne fremsendte herefter en anmodning om isoleret bevisoptagelse til retten indeholdende alle de anmeldte og de af klageren fastholdte klagepunkter. Anmodningen fremlægges som **bilag 26**, og Domus Forsikrings svarskrift som **bilag 27**.

Efter skriftveksling mellem parterne og et telefonisk retsmøde blev der fastlagt et spørgetema samt udpeget en skønsmand, ...

Skønsforretningen blev afholdt den 15. september 2023, og skønserklæringen fremkom den 17. november 2023. Skønserklæringen inkl. erklæringsbilag A og B fremlægges som sagens **bilag 28**.

Domus Forsikring anmodede den 5. december 2023 om supplerende syn og skøn, og klagerne anmodede også om besvarelse af supplerende spørgsmål den 14. december 2023.

Der blev afholdt supplerende skønsforretning den 17. maj 2024 og skønsmanden fremkom den 1. juni 2024 med en supplerende skønserklæring. Den supplerende skønserklæring med bilag C-F fremlægges som **bilag 29**.

Klagerne sendte herefter en skrivelse til Domus Forsikring A/S med opfordring til at tilkendegive, hvorvidt selskabet kunne anerkende den af skønsmanden anviste udbedringsmetode og det af skønsmanden beskrevne omfang, som var opgjort til samlet set 564.500,00 kr. Klagerne anmodede endvidere selskabet om stillingtagen til det tidligere fremsatte krav om dækning af omkostninger til advokatbistand og teknisk bistand. Skrivelsen fremlægges som **bilag 30**.

Domus Forsikring A/S har herefter ikke reageret, hvorfor nærværende klage er nødvendiggjort.

3. Opgørelse af påstandsbeløbene

Påstand	Beskrivelse	Opgørelse/Bilag	Sum inkl. moms.
Påstand 1	Træbeklædning på facader	Udbedringsmetode jf. ... besvarelse af Spørgsmål 1	53.000,00
		Udbedringsmetode jf. ... besvarelse af Spørgsmål 2	37.500,00
		Udbedringsmetode jf. ... besvarelse af Spørgsmål 2	93.000,00

Ankenævnet for Forsikring

8.

102209

		Udbedringsmetode jf. ... besvarelse af Spørgsmål 3	21.500,00
		<i>I alt påstand 1</i>	<i>205.000,00</i>
Påstand 2	Afvanding af balkon	Udbedringsmetode jf. ... besvarelse af Spørgsmål 3	148.500,00
Påstand 3	Strøer	Udbedringsmetode jf. ... besvarelse af Spørgsmål 3	32.000,00
Påstand 4	Kældervæg	Udbedringsmetode jf. ... besvarelse af Spørgsmål 4	22.000,00
Påstand 5	Tagkonstruktion	Udbedringsmetode jf. ... besvarelse af Spørgsmål 1	82.000,00
Påstand 6	Garage	Udbedringsmetode jf. ... besvarelse af Spørgsmål 5	75.000,00
Påstand 7	Teknisk bistand	... faktura nr. ... af 22-06-2022	22.500,00
Påstand 8	Advokatbistand	Advokatfirmaet ... faktura nr. ... Bilag 31	23.750,00
		Advokatfirmaet ... faktura nr. ... Bilag 32	21.875,00
		Advokatfirmaet ... Bilag 33	20.625,00
		Advokatfirmaet ... Bilag 34	70.000,00
		<i>I alt påstand 8</i>	<i>136.250,00</i>

4. Anbringender:

4.1. Ad klagers påstand 1)

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det gældende, at det indklagede forsikringsselskab er forpligtet til at yde dækning til udbedring af den af klageren anmeldte og af indklagede anerkendte skade nr. [1] om svigt i ejendommens træfacade i det af skønsmanden, i ..., beskrevne omfang og ved anvendelse af den af skønsmanden anviste metode jf. ejerskifteforsikringspolicens pkt. 4. samt pkt. 2) c) i Bilag 1 i Bekendtgørelse 2012-01-12 nr. 13 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. (herefter benævnt Mindstedækningsbekendtgørelsen).

Det gøres endvidere gældende, at udbedringen af skade nr. [1] kan opgøres til samlet set 205.000,00 kr. jf. besvarelsen i skønserklæringen i spørgsmål 1-3 hvor klagepunktet behandles og opgøres forskellige steder på ejendommen til henholdsvis 53.000,00 kr., 37.500,00 kr. 93.000,00 kr. og 21.500,00 kr. inkl. moms, hvilket derfor efter klagerens opfattelse kan lægges til grund for udmåling af erstatningen.

Ankenævnet *for* Forsikring

9.

102209

Det bestrides, at det indklagede selskab fortsat kan betinge sin dækning af den i taksatorrapporten anførte udbedringssum og udbedringsmetode, efter bevisførelsen under den isolerede bevisoptagelse.

4.2. Ad klagers påstand 2)

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det gældende, at det indklagede forsikringsselskab er forpligtet til at yde dækning til udbedring af den af klageren anmeldte og den af indklagede anerkendte skade nr. [2] om forkert afvanding af balkonen i klagerens ejendom i det af skønsmanden, i den isolerede bevisoptagelse ..., beskrevne omfang og ved anvendelse af den af skønsmanden anviste metode jf. ejerskifteforsikringspolicens pkt. 4. samt pkt. 2) c) i Bilag 1 i Mindstedækningsbekendtgørelsen.

Det gøres endvidere gældende, at skønsmandens opgørelse af omkostninger til udbedring jf. skønserklæringens spørgsmål 3 på 148.500,00 kr. inkl. moms kan lægges til grund for udmåling af erstatningen.

Det bestrides, at det indklagede selskab fortsat kan betinge sin dækning af den i taksatorrapporten anførte udbedringssum og udbedringsmetode, efter bevisførelsen under den isolerede bevisoptagelse.

4.3. Ad klagers påstand 3)

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det gældende, at det indklagede forsikringsselskab er forpligtet til at yde dækning til udbedring af den af klageren anmeldte og den af indklagede anerkendte skade nr. [3] vedrørende nedbrudte strøer i balkonen i det af skønsmanden, i ..., beskrevne omfang og ved anvendelse af den af skønsmanden anviste metode jf. ejerskifteforsikringspolicens pkt. 4. samt pkt. 2) c) i Bilag 1 Mindstedækningsbekendtgørelsen.

Det gøres endvidere gældende, at skønsmandens opgørelse af omkostninger til udbedring jf. skønserklæringens spørgsmål 3 på henholdsvis 32.000,00 kr. inkl. moms kan lægges til grund for udmåling af erstatningen.

Det bestrides, at det indklagede selskab fortsat kan betinge sin dækning af den i taksatorrapporten anførte udbedringssum og udbedringsmetode, efter bevisførelsen under den isolerede bevisoptagelse.

4.4. Ad klagers påstand 4)

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det gældende, at det indklagede forsikringsselskab er forpligtet til at yde dækning til udbedring af den af klageren anmeldte og den af indklagede anerkendte skade nr. [4] om vand- og/eller fugtskaden i kælderen i det af skønsmanden, i ..., beskrevne omfang og ved anvendelse af den af skønsmanden anviste metode jf. ejerskifteforsikringspolicens pkt. 4. samt pkt. 2) c) i Bilag 1 Mindstedækningsbekendtgørelsen.

Det gøres endvidere gældende, at skønsmandens opgørelse af omkostninger til udbedring jf. skønserklæringens spørgsmål 4 på henholdsvis 22.000,00 kr. inkl. moms kan lægges til grund for udmåling af erstatningen.

Det bestrides, at det indklagede selskab fortsat kan betinge sin dækning af den i taksatorrapporten anførte udbedringssum og udbedringsmetode, efter bevisførelsen under den isolerede bevisoptagelse.

4.5. Ad klagers påstand 5)

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det gældende, at det indklagede forsikringsselskab er forpligtet til at yde dækning til udbedring af de af klageren anmeldte, og de under den isolerede bevisoptagelse ... dokumenterede konstruktionsmæssige fejl i taget i klagerens ejendom jf. ejerskifteforsikringspolicens pkt. 4. samt pkt. 2) c) i Bilag 1 Mindstedækningsbekendtgørelsen, i det af skønsmanden beskrevne omfang og ved anvendelse af den af skønsmanden anviste metode.

Det gøres således gældende, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringsaftalens pkt. 4C og mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 1 kt. 2 C's forstand, idet skønsmanden navnlig finder, at: *'Det skønnes at der er risiko for uønsket fugtophobninger i tagkonstruktionen som følge af manglende isolering. Jf. tegningsmateriale og visuel konstateret ved den destruktive undersøgelse er der anvendt Hygrodiode. Iht. Byg-Erfa (27) 05 12 29 – Uventilerede paralleltage med dampbremse af Hygrodiode (fra 2005), skal tagkonstruktionen mellem Hygrodiode og tagkrydsfineren udfyldes med isolering, hvilket det er konstateret at det ikke er.'*

Det er således klagerens opfattelse, at der er tale om en manglende bygningsdel, som udgør en dækningsberettiget skade.

Det gøres endvidere gældende, at skønsmandens opgørelse af omkostninger til udbedring jf. skønserklæringens spørgsmål 1-3 på 82.000,00 kr. inkl. moms kan lægges til grund for udmåling af erstatningen.

Det er klagers opfattelse, at forsikringsselskabets manglende reaktion på klagerens anmeldelse af den 16. juni 2022, og efterfølgende manglende stillingtagen i forbindelse med klagers anmodning herom den 1. februar 2023 og afslutningsvist i forbindelse med brevet af den 25. juni 2024, medfører, at anmeldelsen kan betragtes som en afvisning, hvorfor Ankenævnet for Forsikring kan tage stilling til klagepunktet.

4.6. Ad klagers påstand 6)

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det gældende, at det indklagede forsikringsselskab er forpligtet til at yde dækning til udbedring af de af klageren anmeldte, og de under den isolerede bevisoptagelse ... dokumenterede skader på træbeklædningen på klagerens garage og garageport jf. ejerskifteforsikringspolicens pkt. 4. samt pkt. 2) c) i Bilag 1 Mindstedækningsbekendtgørelsen, i det af skønsmanden beskrevne omfang og ved anvendelse af den af skønsmanden anviste metode.

Det gøres således gældende, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringsaftalens forstand, idet skønsmanden finder, at træbeklædningen nedbrydes og går løs som følge af en håndværksmæssig forkert udførelse med deraf følgende ødelæggelse af træbeklædningen til følge. Det er som følge heraf klagerens opfattelse, at skadesbegrebet er opfyldt, idet der sker ødelæggelse og deformering af træbeklædningen, hvilket væsentligt forringer bygningen. Det fremhæves fra skønserklæringen at:

'Der kan konstateres flere brædder der vrider specielt på garageporten og der er opfugtning i nederste brædder og nedbrud i afstandslist. Indvendig i garagen er der fugtskjolder flere steder på loft og væg.

[...]

Nedbruddet i afstandslist og opfugtning i brædderne skyldes at der ikke er korrekt afstand til terræn. Jf. TRÆ 46, (som var gældende på opførelsestidspunktet) bør afstanden fra underkant be-

klædning til terræn være min 200mm. De fleste af brædderne har marvsiden indad, og dermed krummer de udad og giver flere revnedannelser i overfladen.

[...]

Konsekvensen af beklædningen og afstandslister der er ført for tæt på terræn er nedbrydning og forkortet levetid.

Konsekvensen af at bræddebeklædningen er vendt med marvsiden ind er at der sker forøget revnedannelser og krumninger i beklædningen.

Det gøres i forlængelse heraf også gældende, at udbedringen af skaderne kan opgøres til samlet set 75.000,00 kr. inkl. moms jf. besvarelsen i skønserklæringen i spørgsmål 5, hvor klagepunktet behandles og opgøres til henholdsvis 66.000,00 for træbeklædningen og 9.000,00 for garageporten, hvilket derfor efter klagerens opfattelse kan lægges til grund for udmåling af erstatningen.

Det er klagers opfattelse, at forsikringsselskabets manglende reaktion på klagerens anmeldelse af den 16. juni 2022, og efterfølgende manglende stillingtagen i forbindelse med klagers anmodning herom den 1. februar 2023 og afslutningsvist i forbindelse med brevet af den 25. juni 2024, medfører, at anmeldelsen kan betragtes som en afvisning, hvorfor Ankenævnet for Forsikring kan tage stilling til klagepunktet.

4.7. Ad klagers påstand 7)

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det gældende, at klagerens omkostninger til teknisk bistand ved virksomheden [rådgivningsfirma], udgør rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med afdækning af dækningsberettigede forhold, som derfor er omfattet dækning, ud over dækningssummen jf. ejerskifteforsikringspolicens pkt. 4. G samt pkt. 2) c) i Bilag 1 Mindstedækningsbekendtgørelsen.

Det fremhæves, at den tekniske bistand har været nødvendig for at konstatere de anmeldte skader i tagkonstruktionen og garagen.

4.8. Ad klagers påstand 8)

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det gældende, at det indklagede selskab skal refundere hele eller dele af klagerens omkostninger til advokatbistand jf. Lovbekendtgørelse 2015-11-09 nr. 1237 om forsikringsaftaler § 32, stk. 3.

Det gøres gældende, at klagerens omkostninger til advokatbistand har været nødvendige som følge af det indklagede selskabs behandling af klagerens skadesanmeldelser, herunder navnlig i relation til indhold og i relation til tid. Det fremhæves i denne forbindelse, at det indklagede selskabs sagsbehandling har været langstrakt og at det indklagede selskabet har ændret sine afgørelser fra afvisninger til tilsagn, hvorfor omkostningerne må anses for værende afholdt med rette.

Sagens omfang og kompleksitet taler endvidere for, at antagelse af advokatbistand er nødvendig, hvilket også støttes af, at selskabet lod sig repræsentere ved advokat."

Selskabets advokat har den 12/11 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Som advokat for Domus Forsikring A/S, i det følgende benævnt Domus Forsikring, skal jeg kommentere klagers klageskrift af 30. august 2024, idet det kan konstateres, at der ikke er sket en tilretning af påstandene, efter at Domus Forsikring er fremkommet med dækningstilsagn.

i) Faktiske omstændigheder

Efter det oplyste overtog klager den af sagen omhandlede ejendom, ..., med overtagelsesdag den 1. september 2019.

Klager **opfordres (A)** for god ordens skyld til at fremlægge eksemplar af købsaftalen.

I forbindelse med købet af ejendommen modtog klager den som bilag 2 fremlagte tilstandsrapport af 12. april 2019, hvorefter ejendommen er opført i 2005.

Pr. overtagelsesdagen havde ejendommen således en alder på ca. 14 år.

I forbindelse med købet af ejendommen tegnede klager ejerskifteforsikring.

Police med forsikringsbetingelser er fremlagt som sagens bilag 3.

I august 2020 anmeldte klager første gang, se herved bilag 4, forhold vedrørende facadebeklædningen og brædder under udhæng, og i tiden herefter har klager udvidet anmeldelserne.

Domus Forsikring anerkendte, som det fremgår af sagens bilag 14, ved mail af 7. februar 2022 en række forhold som dækningsberettigede under den indtegnede ejerskifteforsikring, men idet klager var utilfreds med dækningsomfanget, fortsatte dialogen, som resulterede i, at klager den 18. januar 2023 indleverede begæring om syn og skøn i medfør af retsplejelovens § 343.

I den anledning afgav Domus Forsikring svarskrift, se herved sagens bilag 27, hvor Domus Forsikring på ny gengav de forhold, som var anerkendt som dækningsberettigede, se herved svarskriftet side 2ff.

Under den isolerede bevisoptagelse fremkom skønserklæringerne fremlagt som sagens bilag 28 og 29.

Efter den isolerede bevisoptagelse traf Retten i ... omkostningsafgørelse, jf. retsplejelovens § 343, hvilken fremlægges som sagens **bilag A**, hvorved klager blev tilkendt kr. 136.377,07 i sagsomkostninger, herunder til dækning af udgifter til advokatbistand.

Omkostningsafgørelsen blev opfyldt af Domus Forsikring.

Domus Forsikring har efter syn og skøn udvidet dækningsomfanget således at forstå, at Domus Forsikring den 10. september 2024 fremkom med mail til klagers advokat indeholdende oplysninger om, hvilke forhold og med hvilke beløb der nu anerkendtes dækning.

Mailen af 10. september 2024 fremlægges som sagens **bilag B**, medens klagers svarmail af 30. september 2024 fremlægges som sagens **bilag C**.

ii) Dækningsberettigede forhold udover det af Domus Forsikring i mail af 10. september 2024 anførte?

Twisten mellem nærværende sags parter angår i hovedsagen, hvorvidt det reviderede dækningstil-sagn, som Domus Forsikring fremkom med den 10. september 2024, sagens bilag B, ikke er tilstrækkeligt således at forstå, at klager har krav på yderligere dækning i overensstemmelse med det i mail af 30. september 2024, bilag C, anførte.

Domus Forsikring vil således i nærværende indlæg forholde sig til de forhold, som klager opregner i mailen 30. september 2024.

- Opfugtning af vindstoppladen (S1)

Domus Forsikring antager, at klager henviser til skønsmandens besvarelse af spørgsmål SS 1 i den supplerende skønserklæring fremlagt som sagens bilag 29.

I svar på spørgsmål SS 1 fremgår bl.a. følgende:

'Det er konstateret at der er anvendt krydsfiner som vindspærrer i såvel hovedejendom som garage.

...

En 0,2mm PE-folie har en diffusionsmodstanden (Z-værdi) på 500 GPa s m²/kg og en 15mm konstruktionskrydsfiner har en Z-værdi på 6 GPa s m²/kg jf. NPI (Nordisk Plade Import) (Se erklæringsbilag E) hvorfor det skønnes der ikke er risiko for fugt i konstruktionen som følge af diffusionsmodstanden. Ved besigtigelsen kunne der ikke konstateres nogen fugtskader eller tegn på sådanne. (se erklæringsbilag F).

Det skønnes at konstruktionen som er udført, er udført håndværksmæssig korrekt. Også på garagen.'

Som det ses af skønsmandens besvarelse på spørgsmål SS 1, vurderer skønsmanden, at konstruktionen er udført håndværksmæssigt korrekt, ligesom der i øvrigt ikke af skønsmanden adskillige år efter overtagelsesdagen er konstateret fugtskader eller tegn på sådanne.

Følgelig gøres det gældende, at der af klager ikke er ført bevis for dækningsberettigede forhold i relation til denne del af sagen.

- Manglende ventilation af beklædningen (S3)

Domus Forsikring antager, at klager henviser til skønsmandens svar på spørgsmål SS 3 i sagens bilag 29 (den supplerende skønserklæring).

Domus Forsikring antager endvidere, at der henvises til sammenhængen mellem skønsmandens svar på spørgsmål SS 3 og svar på spørgsmål SS 1b, der hænger sammen med skønsmandens oprindelige svar på spørgsmål 3a-3f.

Med hensyn til underbeklædningen under balkon mod syd anslog skønsmanden i den første skønserklæring de samlede afhjælpningsudgifter til kr. 148.500 inkl. moms.

I den første skønserklæring, bilag 28, delafsnittet 'Underbeklædning under balkon' (mod syd), skønserklæringen side 11, anførte skønsmanden, at der var flere af brædderne i underbeklædningen, som var med nedbrydning, begyndende nedbrud, ligesom enkelte bjælker i bjælkelaget til balkonen var med begyndende nedbrud.

Krydsfinéren, som dannede underlag for bræddebeklædningen i facaden, var også ifølge skønsmanden med nedbrud/begyndende nedbrud.

Som det ses af sagens bilag B, har Domus Forsikring anerkendt at dække udgifterne knyttet til at udskifte de brædder i underbeklædningen, som er med nedbrud/begyndende nedbrud og de bjælker i bjælkelaget, der er med nedbrud/begyndende nedbrud.

Afhjælpningsudgifterne er af skønsmanden i sagens bilag 29, svar på spørgsmål SS 1b, anført til kr. 54.500 inkl. moms.

Det forhold, at en bygningsdel ikke i alle henseender er udført håndværksmæssigt korrekt, udgør ikke i sig selv en tilstrækkelig betingelse for, at der foreligger en dækningsberettiget skade under en ejerskifteforsikring.

I denne sag har Domus Forsikring anerkendt dækning for udgifterne knyttet til at udskifte de nedbrudte brædder i såvel underbeklædningen som i bjælkelaget med nye, hvorved der sker en reparation, hvorved konstruktionens samlede forventede levetid må antages at kunne opretholdes.

Det anerkendes, at skønsmanden i svar på spørgsmål SS 3, ad SS 1b, oplyser, at hvis konstruktionen ikke ændres, vil det nye materiale også have en forkortet levetid, men det skal ses i forhold til, at de nye materialer nedlægges på et tidspunkt 19 år efter konstruktionens udførelse, og selv om de nye materialer således måtte have en kortere levetid, vil den samlede konstruktions levetid herved ved reparationen kunne opretholdes.

- Tagkonstruktion

Domus Forsikring antager, at klager henviser til den del af skønssagen, der har vedrørt tagkonstruktionen, se herved skønserklæringen fremlagt som bilag 28, afsnittet '*Øverst (ved tag) og nederst på øst facade, begge syd for højt vinduesparti: Øverst ved tagkonstruktion.*'

Som det fremgår af skønserklæringen fremlagt som bilag 28, svar på spørgsmål 1a-1c, vurderer skønsmanden, at der ikke er konstateret skader som fugtphobninger eller svækkelser i konstruktionen, og at der ikke er målt forhøjet fugt på besigtigelsestidspunktet, og skønsmanden vurderer således ikke at kunne konstatere skader.

Det forhold, at isolering af tagkonstruktionen ikke er udført håndværksmæssigt korrekt i alle henseender, og at der er risiko for uønskede fugtphobninger i tagkonstruktionen, udgjorde således pr. overtagesdagen i 2019 ikke nærliggende risiko for skade.

Der er tale om en konstruktion, som har bestået siden 2005, og hvor der flere år efter overtagesdagen ikke er registreret skader.

Følgelig gøres det gældende, at klager ikke har ført bevis for dækningsberettigede skader pr. overtagesdagen.

- Garageport (S5)

Domus Forsikring har, som det fremgår af sagens bilag B, anerkendt dækningspligt, idet Domus Forsikring med hensyn til afhjælpningsmetode og udbedringsomkostninger i sagens bilag B, side 4, har anført følgende:

'I supplerende skønserklæring spørgsmål SS IC er skønsmanden stillet supplerende spørgsmål til relevant metode til afhjælpning, og det fremgår af skønsmandens svar på spørgsmål SS IC, at han godkender den udbedringsanvisning, som min klient er fremkommet med, og estimerer afhjælpningsudgifterne til kr. 21.000 inkl. moms, der herefter accepteres som dækningsberettiget udgift med fradrag for gældende selvrisko.'

Som det fremgår af ovenfor nævnte citat, har Domus Forsikring med henvisning til skønsmandens svar på spørgsmål SS 1c i sagens bilag 29 vurderet, at dækningsberettigede skader skulle takseres til et beløb stort kr. 21.000 inkl. moms med fradrag for gældende selvrisko.

Skønsmanden har i svar på spørgsmål SS 1c godkendt den af Domus Forsikring foreslåede udbedringsmetode, idet skønsmanden anfører:

'En 0,2mm PE-folie har en diffusionsmodstanden (Z-værdi) på 500 GPa s m²/kg og en 15mm konstruktionskrydsfiner har en Z-værdi på 6 GPa s m²/kg jf. NPI (Nordisk Plade Import) (Se erklæringsbilag E) hvorfor det skønnes der ikke er risiko for fugt i konstruktionen som følge af diffusionsmodstanden. Ved besigtigelsen kunne der ikke konstateres nogen fugtskader eller tegn på sådanne. (se erklæringsbilag F).

Det skønnes at konstruktionen som er udført, er udført håndværksmæssig korrekt. Også på garagen.'

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at føre bevis for, at det, som Domus Forsikring har anerkendt som dækningsberettiget, ikke er tilstrækkeligt, og dette bevis er efter Domus Forsikrings opfattelse ikke ført.

- Afvanding af balkon

Med hensyn til forholdet vedrørende afvanding af balkon har det sammenhæng med underbeklædningen under balkon mod syd, der er behandlet ovenfor, hvorfor Domus Forsikring kan henviser til det dér anførte.

iii) Udgifter til teknisk bistand

Domus Forsikring forstår klagen således, at klager ønsker udgifterne til teknisk bistand, som de fremgår af sagens bilag 21, dækket af Domus Forsikring.

Sagens bilag 21 er en faktura fra [rådgivningsfirma] på kr. 22.500, hvilken faktura er dateret 22. juni 2022.

På dette tidspunkt havde Domus Forsikring allerede anerkendt forhold som dækningsberettiget, hvilket fremgår af sagens bilag 14, og rapporten fra [rådgivningsfirma] har således kun i begrænset omfang bidraget til sagens oplysning, men Domus Forsikring anerkender pr. kulance et beløb stort kr. 12.000 som dækningsberettiget.

iv) Udgifter til advokatbistand

Som det fremgår af sagens bilag A, er klager blevet tilkendt bl.a. sagsomkostninger til dækning af udgifter til advokatbistand i anledning af skønssagen.

Ved skønssagen fik klager delvist medhold, men ikke fuldt medhold.

Klager henviser i klagen til bilagene 31-34, hvorefter klager gør krav på dækning af udgifter til advokatbistand på kr. 136.250 inkl. moms.

Indledningsvis bemærkes, at fakturaerne ikke alene vedrører sagen mod Domus Forsikring A/S, men også andre forhold, herunder en sag mod ... som husforsikring, hvilket bl.a. fremgår af sagens bilag 31.

Dernæst bemærkes, at Domus Forsikring som ejerskifteforsikringsselskab som den klare hovedregel ikke er pligtig at dække en forsikringstagers udgifter til advokatbistand i forbindelse med almindelig sagsbehandling, og udgifter i størrelsesordenen kr. 136.250 inkl. moms svarer i øvrigt til en fuld gennemført hovedforhandling med syn og skøn med en sagsgenstandsværdi i intervallet 1.150.001 – 2.300.000.

Sagsgenstandens værdi i denne sag er væsentligt lavere.

Domus Forsikring er dog pr. kulance indstillet på at dække yderligere udgifter til advokatbistand med kr. 25.000."

Klagerens advokat har i brev af 28/11 2024 til nævnet bl.a. anført:

"1. Påstande

De i klageskriftet nedlagte påstande og de anførte anbringender fastholdes, idet der dog på baggrund af indklagedes e-mail af 30. august 2024, fremsendt efter sagens anlæg, foretages følgende tilpasninger af påstandene i sagen, idet indklagede har taget bekræftende til genmæle på to af klagers påstande:

...

Påstand 3

Principal: Domus Forsikring A/S tilpligtes at betale sagsøgeren kr. 32.000,00.

Subsidiært: (Udgår efter Domus Forsikring har taget bekræftende til genmæle)

Påstand 4

Principal: Domus Forsikring A/S tilpligtes at betale sagsøgeren kr. 22.000,00.

Subsidiært: (Udgår efter Domus Forsikring har taget bekræftende til genmæle)

...

2. Supplerende sagsfremstilling og anbringender

2.1. Genstand

Klager kan ikke tilslutte sig indklagedes tilskæring af sagen i svarskriftets pkt. ii, herunder det af indklagede anførte omkring begrænsning af klagers påstande. Det præciseres derfor, at klagers påstande er som de er anført ovenfor.

Det bemærkes, at indklagedes fremlæggelse af udenretlige forligsforhandlinger mellem parterne, som er tilsendt indklagede uden præjudice, ikke kan føre til, at sagen kan begrænses som beskrevet af indklagede.

Klager skal derfor i det hele fastholde anmodningen om, at Ankenævnet for Forsikring tager stilling til de i klageskriftet anførte forhold, med de modifikationer som følger af nærværende replik.

2.2. Ad klagers påstand 1

2.2.1. *Opgørelse af påstand 1*

Indklagede har ved sit brev af 10. september 2024 (Bilag B) accepteret dele af udbedringsmetoderne og omkostningerne (markeret med * nedenfor), men klager fastholder, at de øvrige udbedringer indgår som en del af de omkostninger som selskabet er forpligtet til at dække under den anerkendte forsikringsskade. I det følgende gennemgås nedenstående dele af den samlede påstand.

Påstand 1	Træbeklædning på facader	Udbedringsmetode jf. ... besvarelse af Spørgsmål 1	53.000,00	
		Udbedringsmetode jf. ... besvarelse af Spørgsmål 2	37.500,00	*
		Udbedringsmetode jf. ... besvarelse af Spørgsmål 2	93.000,00	*
		Udbedringsmetode jf. ... besvarelse af Spørgsmål 3	21.500,00	
		<i>I alt påstand 1</i>	<i>205.000,00</i>	

2.2.2. *Ad Udbedringsmetode jf. ... besvarelse af Spørgsmål 1 (Facade mod nord) opgjort til 53.000,00 kr.*

Indklagede anfører i sit svarskrift, at indklagede formoder, at der i klagers E-mail af 30. september 2024 (bilag C) henvises til skønsmandens besvarelse af SS1 (supplerende syn og skøn spørgsmål 1) dette er ikke korrekt, der henvises, som udtrykkeligt anført, til S1 (syn og skøn spørgsmål 1).

Det fastholdes, at selskabet er forpligtet til yde dækning til udbedring af skade [1], herunder for den del som vedrører facaden mod nord, hvor skønsmanden har konstateret mørke misfarvninger nederst i vindpladen. Skønsmanden fastslår, at årsagen til de mørke misfarvninger skyldes, at konstruktionen ikke er udført så vand ledes bort men kan opfugte og opsuges i bunden af vindstoppladen. Ifølge TRÆ 46 (udgave der var gældende fra 2001-2009) bør stødsamlinger undgås, så der ikke sker opslug. Skønsmanden fastslår endvidere, at det udførte derfor ikke er håndværksmæssigt korrekt, og at konsekvensen af den uønskede opfugtning af vindstoppladen er risiko for nedbrydning til følge, hvilket vil reducere pladens levetid.

Det gøres derfor fortsat gældende, at selskabet er forpligtet til at meddele dækning i overensstemmelse med ejerskifteforsikringspolicens pkt. 4 samt pkt.) c) i Bilag 1 Mindstedækningsbekendtgørelsen til den af skønsmanden anførte udbedring som omfatter:

Uddrag af skønserklæringen (bilag 28), spørgsmål 1 side 5:

'[...] Demontering af nederst bræt og etablering af inddækning med vandnæse der afvander det fugt/vand der kommer ind bag ved beklædningen så det ledes ud nederst. Herefter reetableres nederst bræt.[...]

Omkostninger til montering af inddækning skønnes at udgøre kr. 53.000,00 inkl. moms.[...]

2.2.3. Ad Udbedringsmetode jf. ... besvarelse af Spørgsmål 2 (Over balkon) opgjort til 37.500,00

Indklagede har accepteret dækning i overensstemmelse med metoden anvist i skønserklæringen samt omkostningerne forbundet hermed i sin E-mail af 10 september 2024 (bilag B), hvorfor alene betalingspåstanden fastholdes.

2.2.4. Ad Udbedringsmetode jf. ... besvarelse af Spørgsmål 2 (Under balkon) opgjort til 93.000,00

Indklagede har accepteret dækning i overensstemmelse med skønserklæringen i sin E-mail af 10 september 2024 (bilag B), med fradrag af 10.000 kr., således, at erstatningen kan opgøres til 83.000,00 kr. efter førnævnte fradrag.

Det er dog ikke klagers opfattelse, at skønsmandens besvarelse skal fortolkes som anført af indklagede ift. det foretagne fradrag på 10.000,00 kr. Skønsmanden anfører således at:

Uddrag af skønserklæringen (bilag 29), spørgsmål SSIA side 6:

'Som svaret under spørgsmål SS 2, er det ikke muligt at dele udgifterne op som det fremgår af spørgsmålet. Vind og vejr er en del af årsagen men er også forstærket af at konstruktion ikke er udført håndværksmæssig korrekt.'

Opgørelsen af delkravet på 93.000,00 kr. inkl. moms. fastholdes herefter i sin helhed.

2.2.5. Ad Udbedringsmetode jf. ... besvarelse af Spørgsmål 3 (Tagudhæng over balkon) opgjort til 21.500,00

Indklagede anfører i sit svarskrift, at indklagede formoder, at der i klagers E-mail af 30. september 2024 (bilag C) henvises til skønsmandens besvarelse af SS3 (supplerende syn og skøn spørgsmål 3), dette er ikke korrekt, der henvises, som udtrykkeligt anført, til S3 (syn og skøn spørgsmål 3).

Det fastholdes, at selskabet er forpligtet til yde dækning til udbedring af skade [1], herunder den del som vedrører tagudhæng over balkon, hvor skønsmanden har konstateret, at enkelte brædder er løse. Skønsmanden fastslår, at årsagen er, at der ikke er tilstrækkelig luft i enderne så brædderne har plads til at udvide sig ved opfugtning. Skønsmanden henviser i denne forbindelse til TRÆ 46 (som var gældende på opførelsestidspunktet), hvori det angives, at lodrette samlinger bør have min. 5mm afstand.

Skønsmanden fastslår, at det udførte derfor ikke er håndværksmæssigt korrekt, og at konsekvensen af den manglende afstand er, at træet ikke kan arbejde, og derfor giver træet sig ved opfugtning og presser på de andre brædder.

Det gøres derfor fortsat gældende, at selskabet er forpligtet til at meddele dækning i overensstemmelse med ejerskifteforsikringspolicens pkt. 4 samt pkt. 2) c) i Bilag 1 Mindstedækningsbekendtgørelsen til den af skønsmanden anførte udbedring som omfatter:

Uddrag skønserklæringen (bilag 28), spørgsmål 3 (Tagudhæng over balkon) side 11:

[...]Demontering og afkortning af alle brædder på den lodrette flade i alle åbninger.

[...]

Omkostningerne til hertil skønnes at kan udføres for kr. 21.500,00 inkl. moms.

2.3. Ad klagers påstand 2

Indklagede har tidligere anerkendt forkert afvanding som en dækningsberettiget skade og meddelt dækning til en række nærmere beskrevne arbejder. En del af dette forekommer dog ved indklagedes E-mail af 10. september 2024 til klager, at være trukket tilbage.

Under indklagedes undersøgelse af klagers anmeldelse af løse brædder i 2020, konstaterede indklagede, at afvandingen af balkonen var forkert, og anførte således, at:

Uddrag bilag 4 Indklagedes svar til klager 14.08.2020

Det er endvidere konstateret at afvandingen fra balkonen er fejlagtig udført, således at noget af vandet ikke ledes i afløb, men løber ned igennem facade- og underbeklædning,[...]

I sin afgørelse fra 22. april 2021 anførte indklagede:

Uddrag bilag 8 Afgørelse 1 22/04/2021 E-mail fra ..., Frida Forsikring Agentur A/S

Skade [2] - Fejlagtig afvanding fra balkon

Taksator kunne konstatere, at den elastiske fuge som er lagt i mellemrummet mellem brædderne har mistet noget vedhæftning. Der kunne dog ikke konstateres nogen skader.

Huset har stået siden 2005 og der kan ikke ses nogen skader som skulle opfylde skadesbegrebet for ejerskifteforsikringen.

På baggrund af besigtigelsen og foreliggende grundlag, kan vi ikke være behjælpelig med dækning.

Klager gjorde indsigelser imod afgørelsen, og anførte således i sit svar til indklagede:

Uddrag Bilag 9 E-mail fra Advokat ... af 2. juni 2021

Afvisningen begrundes med, at der ikke foreligger en skade. Dette bestrides i sin helhed. Forholdet har været undersøgt af egen rådgiver, og her kunne følgende konstateres:

Tagpap under terrasse op mod og over bærende stålbjælker er ikke afsluttet tæt.

Dette bevirker, at vandet trænger bag om udhænget og drypper ud i hjørner. Dette har medført, at den bagvedliggende finer under beklædningen flere steder har rådskader.

Det er derfor ikke korrekt, at der ikke ses en skade, der kan henføres under det klassiske skadesbegreb. Det må derfor stå klart, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Under hensyn til, at den af jer udsendte byggesagkyndige ikke kunne konstatere de anførte forhold, der kan begrundes med, at en sådan nærmere undersøgelse aldrig skete, skal der anmodes om en ny besigtigelse. Afvisningen bygger derfor på et forkert grundlag.

Der opfordres til, at den byggesagkyndige besigtiger forholdet på ny.

Indklagede svarede herefter:

Uddrag Bilag 10 9. september 2021 E-mail fra ..., Frida Forsikring Agentur A/S

Dette punkt kan medtages af taksator, såfremt han foretager en besigtigelse.

Vi modtager gerne dokumentation, som understøtter det anførte som skulle være undersøgt af egen rådgiver.

Der tages ikke stilling til tilbud eller dækning uden yderligere dokumentation.

I sin nye afgørelse besluttede indklagede at meddele dækning til udbedring af såvel stålprofil og rådskadede brædder, og indklagede beskrev i denne forbindelse følgende udbedringsmetoder og forudsætninger for dækning:

Uddrag Bilag 14 af den 7. februar 2022 E-mail fra ..., Frida Forsikring Agentur A/S (min understregning)

Skade [2]:

På besigtigelsen kunne det konstateres, at på hver ende af altanen, ligger der et bærende U-profil som afslutning af altanen. Tappappen under terrassebelægningen, af brædder, er afsluttet ind mod U-profilet. Terrasse ligger af på underliggende træbjælker, således at terrassebrædder også ligger af på U-profilet. Ved regnvejr kommer der vand på U-profilet som løber ned på tagpappen og videre til afløb, hvilket er korrekt. Vandet løber dog også på ydersiden af U-profilet og medfører, at altanbeklædningen op fugtes og over tid nedbrydes. Forholdet vurderes at have været til stede længe, idet der ses forsøgt udbedring, ved ilægning af elastisk fuge mellem terrassebrædder. Disse fuger har ikke længere vedhæftning, og der løber vand ned i udhænget.

Forholdet er kun i gavle, da der langs facader ligger gennemgående bræt som afskærmer for, at vand kan trænge ned i konstruktionen/udhænget. Forholdet skyldes, at der kommer vand ned i mellemrummet i terrassebrædderne, som dels ledes til tagpap under altanen og dels ledes ud over U-profilet og ned i udhænget. Optagning af terrassebrædder ved gavle for mulig genanvendelse. Demontering af terrasse brædder omkring værn ved gavle. Udskiftning af rådskadet beklædning og underbeklædning på terrassekant. Levering og montering af afvandingsprofil fra glasværn og udover U-profil, så vand afledes til tagpap under terrasse. Montering af terrassebrædder, og brædder omkring glasværn inkl. fugning.

Dette bedes i indhente et tilbud på, da omfang er mindre end fremsendte tilbud, samt at tilbud formentlig er udløbet.

Vi forbeholder os retten til at indhente et kontroltilbud, hvis tilbud ikke kan godkendes. Erstatning opgøres ud fra billigste tilbud.

Klager forsøgte at indhente tilbud på udførelse af den af indklagede anviste udbedring. Den af klager rekvirerede tømrer, ..., kunne ikke udføre udbedringen, og anførte på klagers opfordring hertil, at årsagen jf. bilag 17 var følgende:

Uddrag bilag 17 notat fra [tømrer- og snedkerfirma]

Skitse er misvisende, og der er ikke klarhed omkring hvordan afvanding og tætning omkring glas gelænder udføres, Afvandings profil udførelse?

Alt vand der løber ned af glasværn holdes kun tæt af gummifuge udført mellem glasværn og terrassebrædder. Dette er gældende både i gavle samt på langs af bygningen/ facade, denne løsning er ikke håndværksmæssig korrekt og der er risiko for at afvandingen igen vil ledes ned bag vindspærre og drypper af ved stern, udhæng, underbrædder.

Konstruktion omkring lysninger i tag er udført på samme måde med finer og beklædning opsat direkte herpå, vand drypper af ned på underbrædder/loft, dette er ikke beskrevet.

Klager opfordrede til en ny afgørelse fra indklagede på denne baggrund, men indklagede reagerede ikke. Klager anmodede derfor skønsmanden om at fastslå omfanget af skaden, årsagen samt udbedringsmetoden under den isolerede bevisoptagelse.

Skønsmanden svarede i skønserklæringen at:

Uddrag af skønserklæring (bilag 29) af 17. november 2023

3.a Det kunne konstateres, at der er flere brædderne i underbeklædning, som er med nedbrud/begyndende nedbrud, ligesom enkelte bjælker i bjælkelaget til balkonen er med begyndende nedbrud. Krydsfineren som danner underlag for bræddebeklædningen i facaden, er også med nedbrud/begyndende nedbrud og der ses hvide misfarvninger som skønnes at være skimmel flere steder på bagsiden af pladerne.

3b.Årsagen til nedbrydningen er opfugtning fra vand der kommer fra balkonen, da vand siver ned i konstruktionen fra oversiden af stålprofilen der danner ramme for balkonen.

3c.Konstruktionen ved stålprofilet er ikke udført håndværksmæssig korrekt.

3d.Konsekvensen er opfugtning og nedbrud af bjælkelaget, underbeklædning og krydsfinerpladen, hvilket resultere i forkortet levetid.

3e.Ud over en ændret projektering så vand ikke løber ned i konstruktionen fra stålprofilet, kræver det udskiftning af underbeklædning i nord og syd ende, samt 2-3 yderste brædder mod vest. Bjæl-

ker med nedbrud udluses i mulig omfang. Krydsfiner udskiftes, ændret så der kan etableres ventilation bag facadebrædder. (se svar på spørgsmål 2)

3f. Omkostningerne hertil skønnes at udgøre kr. 148.500,00 inkl. moms.

Omkostninger dækker:

- projektering af afvanding over stålprofil 25.000,00
- opsætning, leje og nedtagning af stillads 18.000,00
- demontering af underbeklædning og vindpap 8.000,00
- udbedring af nedbrudte bjælker 12.500,00
- skimmelbehandling 6.000,00
- opbygning af afvanding over stålprofil 60.000,00
- opsætning af nye brædder og overfladebehandling til underbeklædning 19.000,00

(Omkostninger til udskiftning af krydsfiner og facade brædder er ikke medtaget her da de fremgår af svar på spørgsmål 2)

Indklagede fremsatte under den supplerende skønsforretning egne spørgsmål herunder:

Spørgsmål SS IB:

I svaret på spørgsmål 3a - 3f har skønsmanden med hensyn til underbeklædningen under balkon mod syd anslået de samlede afhjælpningsudgifter til kr. 148.500 inkl. moms.

Skønsmanden bedes anslå afhjælpningsudgifterne, såfremt der alene skal ske en afhjælpning af de brædder i underbeklædningen, som er med nedbrud/begyndende råd henholdsvis de enkelte bjælker i bjælkelaget til balkonen, der er med begyndende nedbrud henholdsvis de steder, hvor krydsfinér er med begyndende nedbrud.

Med andre ord bedes skønsmanden anslå afhjælpningsudgifterne forbundet med en partiel reparation, hvor der alene i nødvendigt og tilstrækkeligt omfang sker reparation af den del af det organiske materiale, som er med nedbrud, og hvor en reparation skønnes nødvendig.

[...]

Svar på spørgsmål SS IB:

Som det fremgår af mit svar til 'Underbeklædning under balkon (mod syd)' 3e - udluses bjælker med nedbrud i mulig omfang, hvilket betyder at der sker en partiel udskiftning af de bjælker der er med nedbrud eller begyndende nedbrud. Ligeledes er det heller ikke alle brædder i underbeklædningen der udskiftes jf. mit svar i 3e.

Omkostninger til udskiftning af de brædder i underbeklædningen, som er med nedbrud/begyndende nedbrud og de bjælker i bjælkelaget til balkonen der er med nedbrud/begyndende nedbrud (partiel udskiftning) skønnes at udgør kr. 54.500,00 inkl. moms fordelt med:

- opsætning, leje og nedtagning af stillads 15.000,00
- demontering af underbeklædning og vindpap 8.000,00
- udbedring af nedbrudte bjælker 12.500,00
- opsætning af nye brædder og overfladebehandling til underbeklædning 19.000,00

Krydsfiner er ikke medtaget her da det fremgår under svaret til spørgsmål 2 (facadebeklædningen).

På denne baggrund fremsendte indklagede nu en ny afgørelse den 10. september 2024 (bilag B) med et væsentligt andet indhold end den tidligere afgørelse fra 7. februar 2022 (Bilag 14 citeret og markeret ovenfor).

Det fremhæves i denne forbindelse, at det indklagede selskab nu navnlig har trukket tilsagn om dækning af omkostningerne til etablering af korrekt afvanding, ændret stålprofil tilbage.

Uddrag bilag B Indklagedes brev af 10. september 2024

I den første skønserklæring anslog skønsmanden afhjælpningsudgifterne til kr. 148.500, men skønsmanden er stillet supplerende spørgsmål vedrørende denne del i form af supplerende spørgsmål SS IB. I svar på spørgsmål SS IB fremgår, at skønsmanden vurderer, at udgifterne knyttes til at udskifte de brædder i underbeklædningen, som er med nedbrud/begyndende nedbrud, og de bjælker i bjælkelaget, der er med nedbrud/begyndende nedbrud, udgør kr. 54.500 inkl. moms.

Min klient accepterer dækning under ejerskifteforsikringen for et beløb stort kr. 54.500 inkl. moms med fradrag af gældende selvrisiko.

Det i klageskriftet anførte fastholdes i sin helhed, ligesom det gøres gældende, at det indklagede selskab ikke kan trække tilsagn om dækning af omkostningerne til udbedring af stålprofilet tilbage jf. princippet i Højesterets dom af 14. februar 2008 i sag ... refereret i U2008.1189H og Ankenævnet for forsikrings afgørelse i sag nr. 58.569 20. januar 2003 refereret i FED2003.641.

2.4. Ad klagers påstand 3

Indklagede har anerkendt dækning i overensstemmelse med klagers subsidære anerkendelses påstand. Klager fastholder den primære betalingspåstand.

2.5. Ad klagers påstand 4

Indklagede har anerkendt dækning i overensstemmelse med klagers subsidære anerkendelses påstand. Klager fastholder den primære betalingspåstand.

2.6. Ad klagers påstand 5

Indklagede har gjort gældende, at der ikke er ført bevis for en dækningsberettiget skade. Dette bestrides, det i klageskriftet anførte fastholdes i sin helhed.

2.7. Ad klagers påstand 6

Klager kan ikke tilslutte sig indklagedes argumentation og sammenblandingen af besvarelserne fra skønserklæringerne, sådan som det er sket i svarskriftet fra indklagede. Det i klageskriftet anførte fastholdes herefter i sin helhed.

2.8. Ad klagers påstand 7

Indklagede anfører, at alene en mindre del af den tekniske bistand har medvirket til sagen oplysning. Dette bestrides, hvorfor kravet fastholdes i sin helhed.

2.9. Ad klagers påstand 8

Klager fastholder hele kravet som det er opgjort i påstanden, idet det fremhæves, at klagers krav er opgjort som omkostningerne forud for klagers anmodning om isoleret bevisoptagelse ved Retten i ... Der indgår derfor ikke omkostninger til advokatbistand, som er påløbet under en isolerede bevisoptagelse, som Retten derfor allerede har udmålt og taget stilling til under den isolerede bevisoptagelse.

Ankenævnet skal således alene tage stilling til advokatomkostninger før denne proces, samt omkostninger under processen ved ankenævnet."

Selskabets advokat har i brev af 20/12 2024 til nævnet bl.a. anført:

"• Påstand 1 – Af klager opgjort til kr. 205.000

a) Facade mod nord – Af klager opgjort til kr. 53.000

Klager henviser i det supplerende indlæg til skønsmandens svar på spørgsmål 1, se herved sagens bilag 28.

Af skønsmandens svar på spørgsmål 1 (bilag 28, side 4 og 5) fremgår, at skønsmanden ikke har konstateret råd eller fugtophobning i konstruktionen.

Skønsmanden vurderer, at stødsamlinger bør undgås, og vurderer, at denne del ikke er udført håndværksmæssigt korrekt.

Det blotte forhold, at en del af en bygningsdel ikke måtte være udført håndværksmæssigt korrekt, er ikke en tilstrækkelig betingelse for, at der foreligger en retlig relevant skade under en ejerskifteforsikring.

Der er tale om en bygning, som er opført i 2005, og hvor klagerne overtog ejendommen med overtagelsesdag den 1. september 2019.

Idet skønsmanden ikke har konstateret råd eller fugtophobninger i konstruktionen, var der pr. overtagelsesdagen ikke en skade, ligesom der ikke bestod nærliggende risiko for skade.

Følgelig gøres det som hidtil gældende, at der ikke er tale om et forhold, som Domus Forsikring er pligtig at dække under den indtegnede ejerskifteforsikring.

b) Facadebeklædning over balkon – Kr. 37.500

Forholdet er tidligere anerkendt af Domus Forsikring.

c) Facadebeklædning under balkon – Af klager opgjort til kr. 93.000

Domus Forsikring har anerkendt forholdet som dækningsberettiget og har anerkendt forholdet som dækningsberettiget med et beløb stort kr. 83.000, se herved sagens bilag B.

Skønsmanden er i den supplerende skønserklæring, svar på spørgsmål SS IA, blevet bedt om at vurdere den del af afhjælpningsudgifterne, der kan henføres til 'vind og vejr'.

Som det fremgår af sagens bilag 29, side 6, svarer skønsmanden, at såfremt konstruktionen var udført håndværksmæssigt korrekt, og vedligeholdelsesstanden var den samme nu, skønnes det,

at der ville have været enkelte brædder med nedbrud, som skulle skiftes, og hvor udgifterne vurderes til kr. 9.000 – 11.000 inkl. moms.

En ejerskifteforsikring skal ikke dække sædvanligt slid og ælde, i dette tilfælde som følge af vind og vejr, hvilket er baggrunden for, at der er sket et fradrag på kr. 10.000 inkl. moms.

Det fastholdes, at det dækningsberettigede forhold er takseret korrekt i overensstemmelse med foreliggende skønserklæringer.

d) Tagudhæng over balkon – Af klager opgjort til kr. 21.500

Af skønserklæringen fremlagt som sagens bilag 28, side 11, fremgår, at skønsmanden ikke flere år efter overtagelsesdagen har registreret nedbrud i brædderne.

Skønsmanden har registreret, at enkelte brædder er løse ved åbninger i udhænget.

Årsagen til sidstnævnte vurderes at være vind og vejr (opfugtning og megen sol og varme), og at der ikke er tilstrækkelig luft i enderne, så brædderne har plads til at udvide sig ved opfugtning.

Der er tale om en konstruktion, som på overtagelsestidspunktet var ca. 14 år gammel, og som på tidspunktet for skønsmandens besigtigelse var ca. 19 år gammel.

Det forhold, at skønsmanden, 18-19 år efter at konstruktionen blev udført, har registreret enkelte løse brædder, må antages at være forventeligt ved en konstruktion som denne, hvilket bekræftes af, at skønsmanden vurderer, at forholdet bl.a. kan henføres til vind og vejr.

Var der tale om, at forholdet vedrørende manglende tilstrækkelig luft i enderne på brædderne var et problem, der medførte, at brædderne blev løse, ville der have været tale om et generelt problem, hvilket netop ikke er tilfældet.

Der er således efter Domus Forsikrings opfattelse ikke pr. overtagelsesdagen registreret skade eller nærliggende risiko for skade, og det, som skønsmanden har konstateret, går i øvrigt ikke ud over, hvad klager måtte forvente, henset til konstruktionen og dennes alder.

Det fastholdes således, at Domus Forsikring med rette har afvist dækning.

• Påstand 2

a) Afvanding ved balkon – skade [2]

Som det fremgår af sagens bilag B, har Domus Forsikring under ejerskifteforsikringen accepteret dækning for et beløb stort kr. 54.500 inkl. moms med fradrag af gældende selvrisiko.

Der er ikke som anført af klager tale om, at Domus Forsikring har ændret opfattelse undervejs, men i lyset af at der er gennemført syn og skøn ved en uvildig fagmand, der har foretaget nærmere undersøgelser, er der sket taksering på baggrund af den uvildige skønsmands erklæringer.

Domus Forsikring skal ikke dække andet og mere end det, som skønsmandens erklæringer giver anledning til med respekt af gældende police og forsikringsbetingelser, hvorefter Domus Forsikring som redegjort for i sagens bilag B alene skal dække udgifterne knyttet til at udskifte de bræd-

der i underbeklædningen, som er med nedbrud/begyndende nedbrud, og de bjælker i bjælkela-
get, der er med nedbrud/begyndende nedbrud.

Skønsmanden har estimeret udgifterne hertil til kr. 54.500 inkl. moms.

Der er ikke af klager ført bevis for, at der ved dette dækningstilsagn ikke opnås en konstruktion, som kan forventes at holde den forventede levetid, idet samtidig bemærkes, at Domus Forsikring som ejerskifteforsikring alene er pligtig at dække egentlige skader, men ikke risikoen herfor, medmindre der pr. overtagelsesdagen – hvilket ikke er tilfældet – bestod nærliggende risiko for yderligere skader ud over dem, som Domus Forsikring har dækket.

• Fuldbyrdelespåstande

Klager har fastholdt sine fuldbyrdelespåstande, i hvilken forbindelse bemærkes, at udbetaling fra en ejerskifteforsikring af dækningsberettigede forhold fordrer udbedring af det eller de dæk-
ningsberettigede forhold for som minimum et beløb svarende til det takserede.

Dette fremgår af forsikringsbetingelserne fremlagt som bilag 3, punkt 7 'Erstatningsopgørelse', hvorefter pligt til udbetaling er betinget af, at det pågældende forhold udbedres.

Følgelig gøres det gældende, at således som klagers påstande er formuleret, kan de ikke tages til følge."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af selskabets taksa-
torrapport af 28/9 2021 vedrørende skade 1 fremgår bl.a.:

"2. Beskrivelse af forholdet.

Besigtigelse

Høje facader er beklædt med malet cedertræsbeklædning, 22 mm. Facadebeklædningerne er op-
sat
på afstandslister, sømmet med rustfri ringede søm, 50 mm.

Beklædning af altan/facader er med malet cedertræsbeklædning, nedskåret 16 mm. Beklædnin-
gerne er opsat direkte på bagvedliggende malet krydsfiner, sømmet med rustfri ringede søm, 30
mm.

Der ses enkelte steder på de høje facader hvor facadebeklædningen i ende samlingerne er vre-
det/sluppet/løse. Hvor ende samlinger er sluppet, ses lidt råd i endetræet.

Ved altanbeklædningen ses flere steder hvor samlinger er vredet/sluppet/løse og der ses ligeledes
lidt råd i enden træet.

Generelt ses der steder hvor træbeklædningen er efter skruet med skruer hvor sømmene har
sluppet.

...

3. Årsag og omfang.

Når beklædningen påvirkes af sol, fugt og vand vil spændinger i træet bevirke deformering hvor-
ved sømmene trækkes ud af forskallingen.

I henhold til almindelige sømregler for tømmerkonstruktioner er sømlængden for ringede søm den dobbelte længde af beklædningens godstykkelse. Forholdet er opfyldt.

...

At der er en smule råd i endetræet ved stødsamlinger, skyldes at brædderne er sat for tæt sammen,

og når der kommer vand, opsuges vand i endetræet med råd til følge. Beklædningsbrædderne burde være samlet med lidt afstand. Årsagen til at der er lidt råd i den bagvedliggende krydsfinerplade ved altanen, skyldes at beklædningsbrædderne er opsat direkte på krydsfiner uden bagvedliggende ventilation. Fugt bag beklædningsbrædder kan ikke ventileres væk.

Omfang af beklædninger som er løse svare til Ca. 15% af beklædningerne på den høje facade og altanbeklædningen. Omfang af råd vurderes at være 5-10 % af brædderne og råd i krydsfinerplade omkring i m².

4. Udbedring og omkostninger

Byggeteknikerens beskrivelse under dette punkt betyder ikke, at et forhold rent forsikringsteknisk berettiger til erstatning fra Ejerskifteforsikringen.

Sømmene udskiftes med skruer i de berørte områder.

Pris. 15000,-

Rådskadet brædder og krydsfiner udskiftes og behandles kr. 10.000,-

...

7. Supplerende bemærkninger til besigtigelsen/vurderingen:

...

Udbedring af forholdet som beskrevet vi afhjælpe nuværende forhold. På sigt vil øvrige brædder nok også gå fra."

Af selskabets taksatorrapport af 28/9 2021 vedrørende skade 2 fremgår bl.a.:

"2. Beskrivelse af forholdet.

Besigtigelse

I hver ende af altanen, ligger der et bærende U-profil som afslutning af altanen. Tappappen under terrassebelægningen af brædder afsluttet ind mod U-profilet. Terrasse ligger af på underliggende træbjælker, således at terrassebrædder også ligger af på U-profilet. Ved regnvejr kommer der vand på U-profilet som løber ned på tagpappen og videre til afløb, alt OK. Men vandet løber også på ydersiden af U-profilet og medfører at altanbeklædningen op fugtes og over tid nedbrydes. Forholdet har været til stede længe, idet der ses forsøgt udbedring, ved ilægning af elastisk fuge mellem terrassebrædder. Disse fuger har ikke længere vedhæftning, og der løber vand ned i udhænget.

...

3. Årsag og omfang.

Forholdet er kun i gavl, da der langs facader ligger gennemgående bræt so afskærmer for at vand kan trænge ned i konstruktionen/udhænget. Forholdet skyldes at der kommer vand ned i mellemrummet i terrassebrædderne som dels leds til tagpap under altanen, dels at vandet ledes ud over U-profilet og ned i udhænget. Omfang er gavl i altanen.

4. Udbedring og omkostninger

Der forligger tilbud på udbedring på kr. 88.700,- som omfatter væsentlig mere end hvad skaden er. Der skal hjemtages nyt tilbud på:

Optagning af terrassebrædder ved gavle for mulig genanvendelse. Demontering af terrasse brædder omkring værn ved gavle. Udskiftning af rådskadet beklædning og underbeklædning på terrassekant. Levering og montering af afvandingsprofil fra glasværn og udover U-profil, så vand afledes til tagpap under terrasse. Montering af terrassebrædder, og brædder omkring glasværn inkl. fugning. Pris vurderet kr. 50-55.000,-

...

7. Supplerende bemærkninger til besigtigelsen/vurderingen:

...

Udbedring af forholdet som beskrevet vi afhjælpe nuværende forhold. På sigt vil øvrige brædder nok også gå fra."

Af selskabets mail af 7/2 2022 fremgår bl.a.:

"Skade [2]:

På besigtigelsen kunne det konstateres, at på hver ende af altanen, ligger der et bærende U-profil som afslutning af altanen. Tappappen under terrassebelægningen, af brædder, er afsluttet ind mod U-profilet. Terrasse ligger af på underliggende træbjælker, således at terrassebrædder også ligger af på U-profilet. Ved regnvejr kommer der vand på U-profilet som løber ned på tagpappen og videre til afløb, hvilket er korrekt. Vandet løber dog også på ydersiden af U-profilet og medfører, at altanbeklædningen op fugtes og over tid nedbrydes. Forholdet vurderes at have været til stede længe, idet der ses forsøgt udbedring, ved ilægning af elastisk fuge mellem terrassebrædder. Disse fuger har ikke længere vedhæftning, og der løber vand ned i udhænget.

Forholdet er kun i gavle, da der langs facader ligger gennemgående bræt som afskærmer for, at vand kan trænge ned i konstruktionen/udhænget. Forholdet skyldes, at der kommer vand ned i mellemrummet i terrassebrædderne, som dels ledes til tagpap under altanen og dels ledes ud over U-profilet og ned i udhænget. Optagning af terrassebrædder ved gavle for mulig genanvendelse. Demontering af terrasse brædder omkring værn ved gavle. Udskiftning af rådskadet beklædning og underbeklædning på terrassekant. Levering og montering af afvandingsprofil fra glasværn og udover U-profil, så vand afledes til tagpap under terrasse. Montering af terrassebrædder, og brædder omkring glasværn inkl. fugning.

Dette bedes i indhente et tilbud på, da omfang er mindre end fremsendte tilbud, samt at tilbud formentlig er udløbet.

Vi forbeholder os retten til at indhente et kontroltilbud, hvis tilbud ikke kan godkendes. Erstatning opgøres ud fra billigste tilbud."

Af udateret notat fra et tømrer- og snedkerfirma rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"Skade [3]:

Frida forsikring foreskriver:

Partiel optagning af terrasse brædder omkring der hvor der er set hvid tømmer svamp, samt ved de

terrassebrædder som optages i forbindelse med skade [2]. Bjælker behandles med trætjære til træet ikke suger mere, samt maling med linolie 2-3 gange over 2 dage. Derved ophærdes det bløde træ. Hvor der er hvid tømrersvamp, behandles først med Borakol.

Denne løsning ser jeg ikke som håndværksmæssig forsvarligt udført. Dette grundet at der ved delvist at fjerne terrassebrædderne ikke bliver muligt at behandle strøer på alle flader, samt flere steder er der ringe vedhæftning til skruer i terrassebrædder da strøer flere steder er nedbrudte, en behandling vil ikke kunne udføres forsvarligt når ikke alle flader kan behandles, og en behandling vil ikke kunne afhjælpe manglende vedhæftning til skruer. Jeg ser ikke denne løsning som gangbar og kan derfor ikke yde garanti herfor.

Skade [2]:

Skitse er misvisende, og der er ikke klarhed omkring hvordan afvanding og tætning omkring glas gelænder udføres, Afvandings profil udførelse?

Alt vand der løber ned af glasværn holdes kun tæt af gummifuge udført mellem glasværn og terrassebrædder. Dette er gældende både i gavle samt på langs af bygningen/facade, denne løsning er ikke håndværksmæssig korrekt og der er risiko for at afvandingen igen vil ledes ned bag vindspærre og drypper af ved stern, udhæng, underbrædder.

Konstruktion omkring lysninger i tag er udført på samme måde med finer og beklædning opsat direkte herpå, vand drypper af ned på underbrædder/loft, dette er ikke beskrevet.

Skade [1]:

Udskiftning af søm på høje facader, udskiftes med skruer.

Der vurderes at det er med stor risiko for revnedannelse/skade på beklædningsbrædder at trække eksisterende søm ud. Det er meget svært at komme ind under hovedet på sømmene og løsne den fra beklædningen, samt at endetræet mange steder er nedbrudt dette

Omfang af løs beklædning vurderes at være langt mere end 15 % af facaden.

Ved udskiftning af krydsfiner/brædder bliver denne, ved sammenbygning med eksisterende beklædning på gavle rykket yderligere 3-4 cm. Ud fra den øvrige facade, da eksisterende beklædning er høvlet ned og der skal udføres den nødvendige ventilation på bagsiden. Dette vil blive synligt og ikke falde ind med udtrykket på den eksisterende facade."

Af notat af 30/5 2022 fra et rådgivningsfirma rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"Facader

Facadebeklædningen består af brædder med åbne spor imellem, beklædningen er opsat på 19 mm.

afstandslister. Bag afstandslisterne er der monteret en vindspærre på et underlag af krydsfiner. Den

bærende konstruktion er udført af træ udfyldt med mineraluld. Det har ved besigtigelserne ikke været muligt at fastslå typen af dampspærre og opbygning af den indvendige væg. Det har endvidere ikke været muligt at konstatere hvordan stabiliteten i konstruktionen er sikret.

Facadebeklædning ses flere steder at have løsnet sig og at de anvendte søm arbejder sig ud af sin fastgørelse. I facadebeklædningens brædder ses der endvidere råd dannelser i endetræet. Disse forhold er også konstateret og beskrevet i Fridas byggetekniske rapport vedr. skade nr. [1].

I forbindelse med udbedring af kloakkens udluftning (forsikringsskade) er der lavet et mindre hul i konstruktionen udefra, her kunne der konstateres, at afstandslisterne i stort omfang er angrebet af råd og at disse vurderes ikke at være udført af trykimprægneret træ. Se fotos nederst i dette notat.

Det kunne også konstateres at den anvendte vindspærre er udført af ..., og at vindspærren bliver påvirket med UV bestråling fra sollyset fra sporene mellem facadebeklædningens brædder. I det vedhæftede svar fra ... fremgår det, at de ikke har haft UV bestandige produkter på opførelses-tidspunktet. Derfor må det konkluderes at den anvendte vindspærre ikke er egnet til formålet.

Den monterede krydsfinerplade bag vindspærre betragtes efter alle tilgængelige oplysninger at være diffusionstæt. I den på opførelsestidspunktet gældende SBI anvisning 178 Bygningers fugt-isolering fremgår der, at det vindtætte lag (vindspærre) skal være diffusionsåben. Det kan derfor konkluderes at krydsfiner ikke kan anvendes til formålet.

I konstruktionen kunne det endvidere ses, at isoleringen ligger meget uhomogent med større områder uden isolering og delvist blottet indervæg. Se fotos nederst i dette notat.

Af de tegninger der er fremsendt til kommunen sammen med ansøgning om byggetilladelse fremgår det, at der i facaden og i tagkonstruktionen er anvendt en 'Hygrodiode' som dampbremse. Det har ikke været muligt på nuværende tidspunkt at konstatere hvorvidt der er monteret 'Hygrodiode'. For at kunne anvende en 'Hygrodiode' skal der være en række forhold til stede. Blandt andet må der ikke være en ventileret beklædning på den udvendige side, og det er jo tilfældet her, hvorfor en 'Hygrodiode' ikke kan anvendes til formålet.

Til sidst er det ikke muligt at konstatere hvordan stabiliteten er sikret i ydervæggene på 1. sal. Det er dog undertegnede mistanke, at krydsfinerpladerne bag vindspærre er den stabiliserende faktor, det vil derfor ikke uden yderligere foranstaltninger være muligt at fjerne krydsfineren.

Undertegnede anbefaling vedrørende facader er at der skal foretages større destruktive indgreb i facader der kan fastslå følgende:

- Hvilken dampspærre / dampbremse er der anvendt?
- Hvordan er stabiliteten sikret?
- Er det generelt at mineralulden i konstruktionen ikke er fuldt dækkende?
- Er der fugtrelaterede skader i konstruktionen?

Afhængigt af svarene på ovennævnte kan der fastlægges en udbedringsmetode og de dermed forbundne omkostninger.

Afledning af vand ved underetage

Ved besigtigelsen kunne det konstateres at i underetagens værelse mod vest er en udbuling på ydervæggen, Ca. 1 over gulv, der efter alt at dømme stammer fra indtrængende vand.

Udvendigt har belægning fald ind mod facaden, dog afbrudt af en mindre del ca. 50 cm fra facaden der har faldt væk fra facaden, i overgangen mellem de 2 fald er der placeret en rist, se foto nederst i dette notat.

I bygningsreglementet der var gældende på opførelsestidspunktet - Bygningsreglementet for småhuse - fremgår det at konstruktioner skal sikres mod vand fra sne, regn og overfladevand og der henvises til SBI Anvisning 189. I denne anvisning er der anført, at der væk fra huset skal være et fald de første 3 m.

For at kunne fastslå årsagen til at der trænger vand ind i ydervæggen, er det nødvendigt at foretage en tv-inspektion af regnvandsledningen ud for den op fugtede væg.

Tagterrassen

På tagterrassen er der konstateret 2 forhold der giver problemer. Det første er afledningen af regnvand der giver problemer for facadebeklædningen. Det andet er strøer der vurderes ikke at være udført af trykimprægneret træ og derfor har begyndende nedbrydning.

Med udgangspunkt i Frida's byggetekniske rapporter og egne observationer er det ikke muligt at fastslå skader og årsagerne hertil, ligesom det ikke er muligt at fastslå udbedringsmetode.

Undertegnede vurderer at det er nødvendigt at foretage demontering af større dele af tagterrassens brædder for at kunne komme videre med dette forhold.

Garage

Ved besigtigelsen kunne det konstateres at der er fugtproblemer inde i garagen, der giver mørke aftegninger på vægge og lofter. Se fotos nederst i dette notat.

Fugtproblemerne vurderes at opstå fordi der ikke er udført ventilering af garagen.

Facadebeklædningen på garagen er opført i samme materialer og udførelsesmetode som på hovedhusets i sal. Og der kan ses de samme forhold med begyndende nedbrydning af vindspærre og løse brædder og råd i ender. Se fotos nederst i dette notat.

Beklædningen på garagen facader er ført tæt til terræn hvilket kan medføre opfugtning af brædder og den bagvedliggende konstruktion.

På de 3 porte til garagen er brædebeklædningen monteret direkte ovenpå garagens overflade uden afstandslister. Brædderne på porten mod syd er meget skæve og sidder delvist løse.

Det anbefales at den samlede konstruktion undersøges for at fastlægge en udbedringsmetode.

Taget

Som nævnt under afsnittet omhandlende facader er der taget projekteret med 'Hygrodiode' og umiddelbart er det min vurdering, at de forhold skal være til stede for brugen af en 'Hygrodiode', ikke er opfyldt. Derfor bør der foretages indgreb, for at konstatere hvordan konstruktionen er udført og om der er forhold der skal ændres / udbedres."

Af skønserklæring af 17/11 2023 fremgår bl.a.:

"Svar på spørgsmål 1:

...

Facade mod nord:

1a. Der er ikke konstateret råd eller fugtphobninger i konstruktionen, dog ses der lidt mørke misfarvninger nederst i vindpladen. Det må forventes at være ligeledes på resten af bygningen hvor denne konstruktionsopbygning også skønnes at være udført (hvor der er beklædning med vindspærre bag afstandslister hvor der er udhæng).

1b. Årsagen til de mørke misfarvninger skyldes at konstruktionen ikke er udført så vand ledes bort men kan opfugte og opsuges i bunden af vindstoppladen.

1c. Jf. TRÆ 46 (udgave der var gældende fra 2001-2009) bør stødsamlinger undgås, så der ikke sker opslug. Det udførte skønnes derfor ikke at være udført håndværksmæssig korrekt.

1d. Konsekvensen af stødsamlinger i den bagvedliggende vindstopplade er uønsket opfugtning af vindstoppladen, med risiko for nedbrydning til følge, hvilket vil reducere pladens levetid.

1e. Udbedring kan ske ved demontering af nederst bræt og etablering af inddækning med vandnæse der afvander det fugt/vand der kommer ind bag ved beklædningen så det ledes ud nederst. Herefter reetableres nederst bræt. Denne løsning er kun muligt hvor facadebeklædningen er monteret på afstandslister og vindstop bag afstandslister. (se svar ang. facadebeklædning nederst mod syd).

1f. Omkostninger til montering af inddækning skønnes at udgøre kr. 53.000,00 inkl. moms. Omkostninger dækker:

- opstilling leje og nedtagning af stillads 36.000,00
- demontering og reetablering af brædder 5.500,00
- levering og montage af inddækning 11.500,00

Det vurderes ikke at der er behov for projektering/byggeledelse, genhusning, opbevaring af møbler eller øvrigt inventar for udbedring af dette punkt.

Øverst (ved tag) og nederst på øst facade, begge syd for højt vinduesparti:

Øverst ved tagkonstruktion:

1a. Der er ikke konstateret skader som fugtophobninger eller svækkelser i konstruktionen, og der er ikke målt forhøjet fugt på besigtigelsestidspunktet.

1b. Ingen skader registreret.

1c. Det skønnes at isolering af tagkonstruktion ikke er håndværksmæssig korrekt udført.

1d. Det skønnes at der er risiko for uønsket fugtophobninger i tagkonstruktionen som følge af manglende isolering. Jf. tegningsmateriale og visuel konstateret ved den destruktive undersøgelse er der anvendt Hygrodiode. Iht. Byg-Erla (27) 05 12 29 - *Uventilerede paralleltag med dampbremse af Hygrodiode* (fra 2005), skal tagkonstruktionen mellem Hygrodiode og tagkrydsfineren udfyldes med isolering, hvilket det er konstateret at det ikke er.

1e. Udbedring kan ske ved indblæsning af mineraluldsgranulat fra enderne ved at demontere et bræt, og bore et hul i vindstoppladen hvorefter der føres blæserør ind til isolering.

1f. Omkostninger til efterisolering skønnes at udgør kr. 82.000,00 inkl. moms.

Omkostninger dækker:

- opstilling leje og nedtagning af stillads 18.000,00
- demontering og reetablering af bræt, 2.500,00
- boring af huller og lukning igen 3.500,00
- levering og indblæsning af mineraluldsgranulat 58.000,00

Det vurderes ikke at der er behov for projektering/byggeledelse, genhusning, opbevaring af møbler eller øvrigt inventar for udbedring af dette punkt.

...

Svar på spørgsmål 2:

...

Facadebeklædning mod syd over og under balkon:

Over balkon:

2a. Der kan konstateres flere brædder der vrider og 'vipper' ud, og enkelte af brædderne er med nedbrydning/begyndende nedbrydning i enderne (ca. 5-7 brædder).

2b. Brædderne mod syd fremstår generelt med tegn på manglende vedligeholdelse og nedbrydning af brædderne i enderne vurderes delvist at skyldes den manglende vedligeholdelse samt at der ikke er afstand/ventilation bag brædderne, og at brædderne er monteret for tæt på hinanden (enderne). Jf. TRÆ 46 (som var gældende på opførelsestidspunktet) bør lodrette samlinger have min. 5mm afstand. Årsagen til at nogle af brædder vrider og 'vipper' ud, vurderes at skyldes vind og vejr (opfugtning og megen sol og varme) Derudover vurderes det at skyldes nogle af brædderne er vendt med marvsiden ind mod underlaget, som bevirker at brædderne krummer udad. Det vurderes at forholdene har været til stede d. 1. september 2019

2c. Opbygningen er udført med brædder på vindpap (bitumenimprægneret pap) der er monteret uden på afstandslisterne og ført ned på underbeklædning, og derved er der ikke ventilation bag beklædningen, hvilket ikke er håndværksmæssig korrekt.

2d. Konsekvensen af manglende ventilation er brædderne ikke udtørre helt så hurtig efter regnvejr, og dette kan bevirke at brædderne giver sig ekstra meget når de er fugtige på bagsiden (ind mod paplaget) og tørre ud på ydersiden, og er også tildels medvirkende til nedbrydning/begyndende nedbrydning. Det vurderes at facadebeklædningen har en forkortet levetid som følge heraf.

2e. Udbedring kan ske ved demontering af brædderne, vindpap og afstandslister hvorefter der monteres vindpap, afstandslister, inddækningsprofil og nye brædder.

2f. Omkostningerne hertil skønnes at udgøre kr. 37.500,00 inkl. moms. for hele den lodrette flade på udhænget over balkon mod syd.

Omkostninger dækker:

- opstilling, leje og nedtagning af stillads 9.500,00
- demontering af brædder, vindpap og afstandslister 4.000,00
- genopbygning med vindstop, inddækningsprofil og afstandslister og nye brædder inkl. overfladebehandling tilsvarende det eksisterende. 24.000,00 (inddækningsprofiler er ikke medregnet i denne pris da de fremgår af svar på spørgsmål 1)

...

Under balkon:

2a. Der kan konstateres flere brædder der vrider og 'vipper' ud, og enkelte af brædderne er med nedbrydning/begyndende nedbrydning i enderne (ca. 3-4 brædder), og begyndende nedbrydning i underliggende krydsfiner.

2b. Brædderne mod syd fremstår generelt med tegn på manglende vedligeholdelse og nedbrydning af brædderne i enderne vurderes delvist at skyldes denne manglende vedligeholdelse og den manglende afstand/ventilation bag brædderne. Årsagen til at nogle af brædder vrider og 'vipper' ud, vurderes at skyldes vind og vejr (opfugtning og megen sol og varme) Derudover vurderes det at skyldes nogle af brædderne er vendt med marvsiden ind mod underlaget, som bevirker at

brædderne krummer udad. Årsagen til den begyndende nedbrydning i krydsfineren, vurderes at skyldes vand fra balkon grundet konstruktionsfejl. (se yderlig i besvarelse af spørgsmål 3). Det vurderes at forholdene har været til stede d. 1. september 2019

2c. Opbygningen er udført med brædder direkte på krydsfiner uden afstandslisterne og derved er der ikke ventilation bag beklædningen, hvilket ikke er håndværksmæssig korrekt, lige som overgangen fra balkon ikke er håndværksmæssig korrekt. (se yderlig i besvarelse af spørgsmål 3).

2d. Konsekvensen af manglende ventilation er at brædderne ikke udtørre helt så hurtig efter regnvejr, og dette kan bevirke at brædderne giver sig ekstra meget og nedbrydes hurtigere når de er fugtige på bagsiden (ind mod krydsfineren) og tørre ud på ydersiden. Det vurderes at facadebeklædningen har en forkortet levetid som følge af den manglende ventilation. Konsekvensen af opfugtning af krydsfinerplade er nedbrydning af pladen og underbeklædningen (se yderlig i besvarelse af spørgsmål 3). Det vurderes at krydsfinerpladen har forkortet levetid, som følge af fugtpåvirkningen.

2e. Udbedring kan ske ved demontering af brædderne, krydsfiner hvorefter der monteres vindpap, klemplister og nye brædder. Desuden skal afvandingen fra balkon ændres. (se yderlig i besvarelse af spørgsmål 3).

2f. Omkostningerne hertil skønnes at udgøre kr. 93.000,00 inkl. moms. for hele den lodrette flade under balkon.

Omkostninger dækker:

- opstilling, leje og nedtagning af stillads 20.000,00
- demontering af brædder og krydsfiner 12.000,00
- genopbygning med vindstop, inddækningsprofil afstandslister, og nye brædder inkl. overfladebehandling tilsvarende det eksisterende. 61.000,00 (inddækningsprofiler er ikke medregnet i denne pris da de fremgår af svar på spørgsmål 1). Omkostninger til ændret afvanding er besvaret i svar på spørgsmål 3.

...

Svar på spørgsmål 3:

...

Balkonstrøer:

3a. Ved den destruktive undersøgelse kunne det konstateres at der er råd i de fleste strøer. Det er hovedsageligt i enderne mod vest der er nedbrud i strøerne. Det vurderes at der er nedbrud eller begyndende nedbrud i ca. 75-80% af strøerne.

3b. Det skønnes at der ikke er anvendt imprægneret træ til strøerne, og at der ikke er monteret afdækning/folie mellem terrassebrædder og strøer, hvilket er årsagen til nedbrydning i det omfang der er konstateret.

3c. Jf. Byg-Erfa (27) 99 04 20 — Tætte tagterrasser, som var gældende på opførelsestidspunktet, fremgår det at terrassebelægningen monteres på fødder eller trykimprægneret brædder. Det vurderes derfor ikke at være håndværksmæssig korrekt udført, når der ikke er anvendt trykimprægneret strøer.

3d. Konsekvensen er nedbrydning i strøer og på sigt risiko for følgeskader i belægningen når de ikke kan understøttes korrekt. Det vurderes at strøerne har en forkortet levetid.

3e. Udbedring kan ske ved demontering af terrassebrædder, der lægges i depot for genanvendelse, fjernelse af strøer, opbygning af nye imprægnerede strøer med folie på oversiden af strøer, og reetablering af terrassebrædder.

3f. Omkostningerne hertil skønnes at udgøre kr. 32.000,00 inkl. moms, for hele balkonnen.

Omkostninger dækker:

- demontering af brædder og strøer
- opbygning af nye strøer, folie og reetablering af brædder

Tagudhæng over balkon:

3a. Der er ikke konstateret nedbrud i brædderne, men enkelte brædder er løse ved åbninger i udhænget (ca. 3-4 brædder).

3b. Årsagen til at nogle af brædder er løse, vurderes at kan skyldes vind og vejr (opfugtning og megen sol og varme) sammenholdt med at der ikke er tilstrækkelig luft i enderne så brædderne har plads til at udvide sig ved opfugtning. Jf. TRÆ 46 (som var gældende på opførelsestidspunktet) bør lodrette samlinger have min. 5mm afstand.

3c. Det er ikke håndværksmæssig korrekt at enderne er stød helt sammen uden mulighed for at træet kan arbejde.

3d. Konsekvensen af manglende afstand i enderne er at træet ikke kan arbejde, og derfor giver træet sig ved opfugtning og presser på de andre brædder.

3e. Udbedring kan ske ved demontering og afkortning af alle brædder på den lodrette flade i alle åbninger.

3f. Omkostningerne til hertil skønnes at kan udføres for kr. 21.500,00 inkl. moms.

Underbeklædning under balkon (mod syd):

3a. Det kunne konstateres, at der er flere brædderne i underbeklædning, som er med nedbrud/begyndende nedbrud, ligesom enkelte bjælker i bjælkelaget til balkonen er med begyndende nedbrud. Krydsfineren som danner underlag for bræddebeklædningen i facaden, er også med nedbrud/begyndende nedbrud og der ses hvide misfarvninger som skønnes at være skimmel flere steder på bagsiden af pladerne.

3b. Årsagen til nedbrydningen er opfugtning fra vand der kommer fra balkonen, da vand siver ned i konstruktionen fra oversiden af stålprofilen der danner ramme for balkonen.

3c. Konstruktionen ved stålprofilet er ikke udført håndværksmæssig korrekt.

3d. Konsekvensen er opfugtning og nedbrud af bjælkelaget, underbeklædning og krydsfinerpladen, hvilket resultere i forkortet levetid.

3e. Ud over en ændret projektering så vand ikke løber ned i konstruktionen fra stålprofilet, kræver det udskiftning af underbeklædning i nord og syd ende, samt 2-3 yderste brædder mod vest.

Bjælker med nedbrud udluses i mulig omfang. Krydsfiner udskiftes, ændret så der kan etableres ventilation bag facadebrædder. (se svar på spørgsmål 2)

3f. Omkostningerne hertil skønnes at udgøre kr. 148.500,00 inkl. moms.

Omkostninger dækker:

- projektering af afvanding over stålprofil 25.000,00
- opsætning, leje og nedtagning af stillads 18.000,00
- demontering af underbeklædning og vindpap 8.000,00
- udbedring af nedbrudte bjælker 12.500,00
- skimmelbehandling 6.000,00
- opbygning af afvanding over stålprofil 60.000,00
- opsætning af nye brædder og overfladebehandling til underbeklædning 19.000,00

(Omkostninger til udskiftning af krydsfiner og facade brædder er ikke medtaget her da de fremgår af svar på spørgsmål 2)

...

Svar på spørgsmål 4:

...

Kælderydervæg mod vest ud for kældervindue, samt overliggende terræn:

4a. Ved de destruktive undersøgelser kunne det konstateres at der ikke er etableret afvandingsprofil over drænpladerne på den laveste del af vest og syd siden af kælderen, lige som der ikke er behandlet med bitumen helt op til toppen af drænpladerne, som der bør være. Desuden er drænpladerne ikke ført lige lang op på kælderydervæggen.

4b. Udførelsen af montering af drænplader og afvanding af disse er ikke håndværksmæssig korrekt udført.

4c. Udbedring kan ske ved opgravning og tilskæring af drænplader i ens højde under eksist. bitumenbehandling, hvorefter der behandles med ny bitumen helt op til pudslaget, og der overlappes over det eksist. lag. Herefter monteres nye drænplader og afvandingsprofil monteres. Sluttelig reetableres belægning.

4d. Omkostningerne hertil skønnes at udgøre kr. 22.000,00 inkl. moms.

Omkostninger dækker:

- opgravning, tildækning og reetablering af belægning 15.000,00
- tilskæring af drænplader 1.000,00
- bitumenbehandling 500,00
- montering af nye drænplader 3.500,00
- montering af afvandingsprofil 2.000,00

...

Svar på spørgsmål 5:

...

Facadebeklædning mod syd på garage:

5a. Der kan konstateres flere brædder der vrider specielt på garageporten og der er opfugtning i nederste brædder og nedbrud i afstandslist. Indvendig i garagen er der fugtskjolder flere steder på loft og væg.

5b. Nedbruddet i afstandslist og opfugtning i brædderne skyldes at der ikke er korrekt afstand til terræn. Jf. TRÆ 46, (som var gældende på opførelsestidspunktet) bør afstanden fra underkant

beklædning til terræn være min 200mm. De fleste af brædderne har marvsiden indad, og dermed krummer de udad og giver flere revnedannelser i overfladen. Fugtskjolder indvendig i garagen skyldes manglende ventilation af garagen.

5c. Konstruktionen af opbygningen (indefra og ud) vurderes korrekt udført:

- krydsfiner
- dampspærre
- isoleret stolpekonstruktion 45x145
- 16mm vindstopplade af krydsfiner
- 19mm afstandslist
- bræddebeklædning

Beklædningen der går til terræn, og brædder der er vendt med marvsiden indad vurderes ikke at være håndværksmæssig korrekt udført. På garageporten er bræddebeklædningen monteret direkte på krydsfinerplade uden ventilation bagved, hvilket heller ikke vurderes at være håndværksmæssig korrekt udført.

5d. Konsekvensen af beklædningen og afstandslist der er ført for tæt på terræn er nedbrydning og forkortet levetid. Konsekvensen af at bræddebeklædningen er vendt med marvsiden ind er at der sker forøget revnedannelser og krumninger i beklædningen.

5e. Udbedring kan ske ved demontering af bræddebeklædningen, og nederst 200mm af afstandslisterne. Montering af ny bræddebeklædning som overfladebehandles. Garageport rykkes ind så der er plads til at etablere afstandslist på denne også.

5f. Omkostningerne hertil skønnes at udgøre kr. 75.000,00 inkl. moms.

Omkostninger dækker:

- demontering af brædder og nederste del af afstandslist 10.000,00
- indrykning af garageport 6.000,00
- montering af afstandslist på garageport 3.000,00
- genopbygning med nye brædder inkl. overfladebehandling tilsvarende det eksisterende. 56.000,00

...

Svar på spørgsmål 1A:

a) Det skønnes at alle bygningsdele er fra ejendommens opførelse.

b) De pågældende bygningsdele hvor det ikke er udført håndværksmæssig korrekt iht. dagældende almenteknisk fælleseje vurderes ikke udført i overensstemmelse med gængs byggeskik på opførelsestidspunktet.

c) Det vurderes at forholdene har været til stede d. 1. september 2019 og det skønnes at følgende forhold har været konstaterbar på tidspunktet for overtagelse:

- krumning af brædder på både bolig og garage
- manglende afstand bag brædder på facader (over og under balkon) og på garageport.
- nedbrud i strøer på balkon
- beklædning for tæt på terræn på garage

d) Omkostningerne til afhjælpning af skader der skønnes at have været til stede 1. september 2019 skønnes at udgøre kr. 325.000,00 ekskl. moms på daværende tidspunkt."

Af supplerende skønserklæring af 1/6 2024 fremgår bl.a.:

"Svar på spørgsmål SS 1:

1a. Det er konstateret at der er anvendt krydsfiner som vindspærre i såvel hovedejendom som garage.

1b. Ved den supplerende destruktive undersøgelse kunne det konstateres at konstruktionen i ydervæggen ikke er opbygget som angivet på tegningsmaterialet. (se erklæringsbilag D) Jf. tegningsmaterialet er ydervæggen bygget op med (indefra og ud):

2 x 13mm gipsplader

Hygrodiode (Fugadaptiv dampspærre)

200mm mineraluld kl. 39

200mm stålskelet

16mm vandfast krydsfiner (sortmalet)

25x50mm afstandslister (sortmalet)

45x45mm cedertræ

De faktiske forhold er som følger (indefra og ud):

13mm gips

0,2mm PE folie (tykkelsen er skønnet til min. 0,2mm)

15mm krydsfiner

150mm mineraluld kl.?

15mm krydsfiner

Sort tekstildug (Wertz)

19x50mm afstandslister

20x200mm vandret bræddebeklædning

Jf. TRÆ 32 — Krydsfiner (se erklæringsbilag C) som var gældende på opførelsestidspunktet, var det en kendt konstruktionsmåde at anvende krydsfiner ude og inde i konstruktionerne, blot der er anvendt en tæt dampspærre.

På skønnsforretningen blev det oplyst af rekvirenten at spørgsmålet er stillet i forhold til diffusions-tætheden over den samlede konstruktion.

Jf. SBI-anvisning 224 — Fugt i bygninger skal diffusionsmodstanden af det vindtætte lag som hovedregel være 10 gange mindre end diffusionsmodstanden af materialerne på det vindtætte lags varme side. En 0,2mm PE-folie har en diffusionsmodstanden (Z-værdi) på 500 GPa s m²/kg og en 15mm konstruktionskrydsfiner har en Z-værdi på 6 GPa s m²/kg jf. NPI (Nordisk Plade Import) (Se erklæringsbilag E) hvorfor det skønnes der ikke er risiko for fugt i konstruktionen som følge af diffusionsmodstanden. Ved besigtigelsen kunne der ikke konstateres nogen fugtskader eller tegn på sådanne. (se erklæringsbilag F).

1c.= Det skønnes at konstruktionen som er udført, er udført håndværksmæssig korrekt. Også på garagen.

1d.= Ikke besvaret.

1e.= Ikke besvaret.

...

Svar på spørgsmål SS 2:

Det er ikke muligt at dele udgifterne op som det fremgår af spørgsmål SS 1A

...

Svar på spørgsmål SS 3:

Vedr. SS 1B vurderes det ikke at være god håndværksmæssig skik 'kun' at udskifte de trædele der er med nedbrud eller begyndende nedbrud uden at udbedre årsagen (fejl konstruktion) til at det nedbrydes hurtigere end forventet. Hvis ikke konstruktionen ændres, vil de nye materialer også have en forkortet levetid.

Vedr. SS 1C vurderes det at udbedring ved at fjerne nederste 200mm mod terræn på garagen er håndværksmæssig korrekt metode til at udbedre forholdet. Men det løser ikke problematikken med at brædderne er monteret direkte på porten uden afstandslister, som er medvirkende til kortere levetid for de brædder der er monteret der.

...

Svar på spørgsmål SS 1A:

Som svaret under spørgsmål SS 2, er det ikke muligt at dele udgifterne op som det fremgår af spørgsmålet. Vind og vejr er en del af årsagen men er også forstærket af at konstruktion ikke er udført håndværksmæssig korrekt. Vind og vejr har påvirket udtørring af brædderne og den manglende vedligeholdelse har været medvirkende til hurtigere nedbrydning af træbrædderne. Men nedbrydningen er også forceret af at konstruktion ikke er udført håndværksmæssig korrekt.

Såfremt konstruktionen var udført håndværksmæssig korrekt og vedligeholdelsesstandarden var den samme som nu, skønnes det at der ville have været enkelte brædder med nedbrud, som skulle udskiftes. Omkostninger hertil vurderes at kunne udføres for kr. 9.000,00 - 11.000,00 inkl. moms, altså ca. 10-12% af de udgifter der er oplyst i svaret på spørgsmål 2f.

...

Svar på spørgsmål SS 1B:

Som det fremgår af mit svar til 'Underbeklædning under balkon (mod syd)' 3e - udluses bjælker med nedbrud i mulig omfang, hvilket betyder at der sker en partiel udskiftning af de bjælker der er med nedbrud eller begyndende nedbrud. Ligeledes er det heller ikke alle brædder i underbeklædningen der udskiftes jf. mit svar i 3e.

Omkostninger til udskiftning af de brædder i underbeklædningen, som er med nedbrud/begyndende nedbrud og de bjælker i bjælkelaget til balkonen der er med nedbrud/begyndende nedbrud (partiel udskiftning) skønnes at udgør kr. 54.500,00 inkl. moms fordelt med:

- opsætning, leje og nedtagning af stillads 15.000,00
- demontering af underbeklædning og vindpap 8.000,00
- udbedring af nedbrudte bjælker 12.500,00
- opsætning af nye brædder og overfladebehandling til underbeklædning 19.000,00

Krydsfiner er ikke medtaget her da det fremgår under svaret til spørgsmål 2 (facadebeklædningen).

...

Svar på spørgsmål SS 1C:

Udbedring ved at etablere afstand fra terræn til nederste bræt kan udføres ved demontering af det nederste bræt og afstandsliste min. 200mm fra terræn.

- a) Omkostninger skønnes at udgøre kr. 21.000,00 inkl. moms. som fordeler sig på:
- demontering af brædder og nederste del af afstandslister kr. 10.000,00 inkl. moms.
 - etablering af alu- eller stålplade nederst på dør og garageporte kr. 11.000,00 inkl. moms.
- b) Det vurderes der ikke er opfugtede brædder ud over det nederste bræt, som følge af forkert afstand til terræn."

Af rettens sagsomkostningsafgørelse af 16/7 2024 fremgår bl.a.:

"Retten bestemte, at Domus Forsikring A/S inden 14 dage skal betale 136.377,07 kr. i sagsomkostninger til [klageren] og [ægtefællen].

Retten fastsatte sagsomkostningerne efter sagens værdi, forløb og udfald med 31.250 kr., incl. moms, til advokatudgift, med 750 kr. til retsafgift og med 104.377,07 kr. til dækning af udgifter til syns- og skønsmand, i alt 136.377,07 kr.

...

Retten har ved omkostningsafgørelsen lagt vægt på sagens omfang, forløb og indholdet af skønserklæringerne."

Af selskabets erstatningsopgørelse af 10/9 2024 fremgår bl.a.:

"• Skade [1] – Facadebeklædning – over balkon

På baggrund af det gennemførte syn og skøn kan det konstateres, at skønsmanden angiver en række forhold som medvirkende årsager til konstaterede skader i form af nedbrydningsskader.

Skønsmanden anfører som årsager således bl.a. manglende vedligehold, henholdsvis brædder, der er monteret for tæt samt mangelfuld ventilation bag brædder, som ikke udgør en håndværksmæssig korrekt opbygning.

Sidstnævnte vurderer skønsmanden medfører en forkortet levetid.

Skønsmanden estimerer afhjælpningsudgifterne til kr. 37.500.

Manglende vedligehold er som sådan ikke en dækningsberettiget skade under en ejerskifteforsikring, medmindre der er tale om manglende vedligehold, som før overtagelsesdagen havde medført skader.

Min klient er efter omstændighederne indstillet på at acceptere dækning under ejerskifteforsikringen med et beløb stort kr. 37.500 inkl. moms, naturligvis med fradrag af gældende selvrisiko.

• Skade [1] – Facadebeklædning – under balkon

Ud fra foreliggende skønserklæringer må det efter min opfattelse konkluderes, at der principielt og alt overvejende er tale om samme forhold som i forrige punkt.

Skønsmanden anfører dog som medvirkende årsag 'vind og vejr', hvilket må tolkes således, at der er tale om almindeligt slid og ælde som følge af ejendommens beliggenhed; dvs. forhold, som man i juridisk henseende må forvente, henset til ejendommens beliggenhed, valg af materiale, type og udførelsesmåde.

Skønsmanden har i den supplerende skønserklæring, se svaret på spørgsmål SS IA, vurderet, at var konstruktionen håndværksmæssigt korrekt udført og vedligeholdelsesstanden den samme som nu, ville der alene have været enkelte brædder, der skulle skiftes, hvilket skønsmanden kapitaliserer til kr. 10.000 inkl. moms.

Min klient anerkender således under ejerskifteforsikringen dækning for et beløb stort kr. 83.000 inkl. moms med fradrag af gældende selvrisko.

• **Skade [2] – Afvanding ved balkon – underbeklædningen under balkon mod syd**

I den første skønserklæring har skønsmanden registreret flere brædder med nedbrud henholdsvis begyndende nedbrydning, hvor årsagen vurderes at være en forkert konstruktionsopbygning, der medfører en for kort levetid.

Skønsmanden vurderede i den første skønserklæring, at der var tale om forhold, som efter skønsmandens vurdering var til stede pr. overtagelsesdagen den 1. september 2019.

I den første skønserklæring anslog skønsmanden afhjælpningsudgifterne til kr. 148.500, men skønsmanden er stillet supplerende spørgsmål vedrørende denne del i form af supplerende spørgsmål SS IB.

I svar på spørgsmål SS IB fremgår, at skønsmanden vurderer, at udgifterne knyttet til at udskifte de brædder i underbeklædningen, som er med nedbrud/begyndende nedbrud, og de bjælker i bjælkelaget, der er med nedbrud/begyndende nedbrud, udgør kr. 54.500 inkl. moms.

Min klient accepterer dækning under ejerskifteforsikringen for et beløb stort kr. 54.500 inkl. moms med fradrag af gældende selvrisko.

Med hensyn til øvrige brædder ses der ikke at være dokumenteret nærliggende risiko for skade pr. overtagelsesdagen i de øvrige brædder, hvor der ikke er konstateret nedbrud selv flere år efter overtagelsesdagen må antages at have den forventede levetid.

• **Skade [3] – Forhold vedrørende strøer – balkonstrøer**

Skønsmanden har i den første skønserklæring, svar på spørgsmål 3, vurderet, at der er råd i 75-80% af strøerne.

Skønsmanden vurderer, at det konstaterede skyldes, at der er anvendt træ, som ikke er imprægneret, henholdsvis at der ikke er monteret afdækning/folie.

Skønsmanden vurderer, at det konstaterede kan henføres til en ikke håndværksmæssig korrekt udførelse.

Min klient anerkender dækning for et beløb stort kr. 32.000 inkl. moms med fradrag af gældende selvrisko svarende til skønsmandens estimat over afhjælpningsudgifterne.

• **Skade [4] – Kældervæg**

Min klient har som bekendt tidligere anerkendt dækning, og der er stillet spørgsmål til skønsmanden med hensyn til årsag og omfang af det konstaterede.

Skønsmanden har i den første skønserklæring vurderet, at der ikke er etableret en korrekt afvandringsprofil, samt at der ikke er etableret en korrekt beklædning med bitumen, ligesom drænplade ikke er ført op på kældervæggen.

Skønsmanden estimerer afhjælpningsudgifterne til kr. 22.000 inkl. moms, og min klient anerkender dækning for dette beløb med fradrag for gældende selvrisko.

• Forhold vedrørende garagen

Med hensyn til den første skønserklæring må den efter undertegnede opfattelse forstås således, at skønsmanden har konstateret nedbrud i afstandslister og opfugtning som følge af ikke korrekt udførelse (udførelse for tæt på terræn).

Skønsmanden vurderer, at forholdene var til stede pr. overtagelsesdagen.

I supplerende skønserklæring spørgsmål SS IC er skønsmanden stillet supplerende spørgsmål til relevant metode til afhjælpning, og det fremgår af skønsmandens svar på spørgsmål SS IC, at han godkender den udbedringsanvisning, som min klient er fremkommet med, og estimerer afhjælpningsudgifterne til kr. 21.000 inkl. moms, der herefter accepteres som dækningsberettiget udgift med fradrag for gældende selvrisko.

ooo000ooo

Med hensyn til øvrige forhold ses der ikke som tidligere redegjort for ved det gennemførte syn og skøn at være dokumenteret dækningsberettigede forhold.

Med hensyn til selvrisko følger det af police med forsikringsbetingelser, at den maksimale samlede selvrisko i forsikringsperioden er kr. 25.000, hvilket herefter i relation til dækningsberettigede forhold, jf. det ovenfor anførte, er beløbet, der samlet skal fradrages i selvrisko."

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, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

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.

...

Ankenævnet *for* Forsikring

45.

102209

7. Erstatningsopgørelse

...

FRIDA har kun pligt til at udbetale erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres, eventuelt ved genanskaffelse eller udskiftning med noget tilsvarende.

...

21. Udvidede dækning

Alle Ejerskifteforsikringens øvrige punkter gælder også for den udvidede dækning, der er tilknyttet Ejerskifteforsikringen. Dækningen er en udvidelse af forsikringsdækningen i forhold til Lov om Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Du kan se, om du har valgt den udvidede dækning på din police.

Der gælder en maksimumdækning på den udvidede dækning i hele forsikringens løbetid på 250.000 kr. før fradrag af selvrisiko, dog undtaget dækningen for udslip (punkt I). Maksimumbeløb bliver løbende nedskrevet efter en anmeldt skade, som er dækket af de udvidede dækninger.

Den udvidede dækning dækker følgende:

A Ulovlig 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 har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 2005. Klageren overtog ejendommen den 1/9 2019 og anmeldte i perioden 2020-2022 en række skader til selskabet. Selskabet besigtigede ejendommen den 28/9 2021. Klageren rekvirerede et rådgivningsfirma, som besigtigede ejendommen. Klageren anmodede herefter retten om isoleret bevisoptagelse, hvor der blev udarbejdet skønserklæring af 17/11 2023 og supplerende skønserklæring af 1/6 2024. Selskabet har anerkendt delvis dækning.

Nævnet bemærker, at selskabet kun har pligt til at udbetale erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres, eventuelt ved genanskaffelse eller udskiftning med noget tilsvarende, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 7. Nævnet finder, at der derfor ikke er grundlag for at pålægge selskabet at yde dækning i henhold til de af klageren nedlagte betalingspåstande.

Nævnet bemærker videre, at selskabet er berettiget til at fratrække policens samlede selvrisiko på 25.000 kr. i den samlede erstatning, der er udbetalt i forsikringsperioden.

De enkelte klagepunkter behandles særskilt nedenfor.

Træbeklædning på ejendommen

Klageren ønsker, at selskabet skal tilpligtes at betale klageren 53.000 kr., 37.500 kr., 93.000 kr. og 21.500 kr. inklusive moms i henhold til skønserklæringen. Klageren har anført, at selskabet er forpligtet til at yde dækning til udbedring i henhold til det af skønsmanden beskrevne omfang og den af skønsmanden anviste metode.

Facade mod nord – 53.000 kr.

Selskabet har afvist dækning. Selskabet har anført, at skønsmanden ikke har konstateret råd eller fugtphobninger, hvorfor der pr. overtagelsesdagen ikke var tale om en skade eller nærliggende risiko for skade.

Det fremgår af skønserklæring af 17/11 2023 vedrørende facade mod nord, at der ikke er "konstateret råd eller fugtphobninger i konstruktionen, dog ses der lidt mørke misfarvninger nederst i vindpladen. Det må forventes at være ligeledes på resten af bygningen hvor denne konstruktionsopbygning også skønnes at være udført (hvor der er beklædning med vindspærre bag afstandslistor hvor der er udhæng). ... Årsagen til de mørke misfarvninger skyldes at konstruktionen ikke er udført så vand ledes bort men kan opfugte og opsuges i bunden af vindstoppladen. ... Jf. TRÆ 46 (udgave der var gældende fra 2001-2009) bør stødsamlinger undgås, så der ikke

sker opslug. Det udførte skønnes derfor ikke at være udført håndværksmæssig korrekt. ... Konsekvensen af stødsamlinger i den bagvedliggende vindstopplade er uønsket opfugtning af vindstoppladen, med risiko for nedbrydning til følge, hvilket vil reducere pladens levetid. ... Udbedring kan ske ved demontering af nederste bræt og etablering af inddækning med vandnæse der afvander det fugt/vand der kommer ind bag ved beklædningen så det ledes ud nederst. Herefter reetableres nederst bræt. Denne løsning er kun muligt hvor facadebeklædningen er monteret på afstandslister og vindstop bag afstandslister. (se svar ang. facadebeklædning nederst mod syd). ... Omkostninger til montering af inddækning skønnes at udgøre kr. 53.000,00 inkl. moms".

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger forhold, som på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade.

Nævnet bemærker videre, at det faktum – at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt korrekt eller i overensstemmelse med anvisninger – ikke i sig selv kan føre til, at et forhold udgør en skade. Afgørende er derimod, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved facadekonstruktionen, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, ligesom klageren ikke har bevist, at forholdet var i strid med bygningslovgivningen på opførelses-/udførelsestidspunktet. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at konstruktionen har fungeret siden ejendommens opførelse i 2005, og at det fremgår af skønserklæringen, at der ikke er konstateret råd eller fugtophobninger i konstruktionen. Det forhold – at der ses lidt mørke misfarvninger nederst i vindpladen 18 år efter ejendommens opførelse – kan ikke føre til andet resultat.

Over balkon – 37.500 kr.

Selskabet har anerkendt at dække forholdet med 37.500 kr., hvorfra selvrisiko skal fratrækkes. Selskabet har anført, at pligten til udbetaling er betinget af, at det pågældende forhold udbedres, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 7.

Det fremgår af skønserklæring af 17/11 2023 vedrørende facadebeklædning mod syd over balkon, at "Der kan konstateres flere brædder der vrider og 'vipper' ud, og enkelte af brædderne er med nedbrydning/begyndende nedbrydning i enderne (ca. 5-7 brædder). ... Brædderne mod syd fremstår generelt med tegn på manglende vedligeholdelse og nedbrydning af brædderne i enderne vurderes delvist at skyldes den manglende vedligeholdelse samt at der ikke er afstand/ventilation bag brædderne, og at brædderne er monteret for tæt på hinanden (enderne). Jf. TRÆ 46 (som var gældende på opførelsestidspunktet) bør lodrette samlinger have min. 5mm afstand. Årsagen til at nogle af brædder vrider og 'vipper' ud, vurderes at skyldes vind og vejr (opfugtning og megen sol og varme) Derudover vurderes det at skyldes nogle af brædderne er vendt med marvsiden ind mod underlaget, som bevirker at brædderne krummer udad. Det vurderes at forholdene har været til stede d. 1. september 2019 ... Opbygningen er udført med brædder på vindpap (bitumenimprægneret pap) der er monteret uden på afstandslisterne og ført ned på underbeklædning, og derved er der ikke ventilation bag beklædningen, hvilket ikke er håndværksmæssig korrekt. ... Konsekvensen af manglende ventilation er brædderne ikke udtørre helt så hurtig efter regnvejr, og dette kan bevirke at brædderne giver sig ekstra meget når de er fugtige på bagsiden (ind mod paplaget) og tørre ud på ydersiden, og er også tildels medvirkende til nedbrydning/begyndende nedbrydning. Det vurderes at facadebeklædningen har en forkortet levetid som følge heraf. ... Udbedring kan ske ved demontering af brædderne, vindpap og afstandslister hvorefter der monteres vindpap, afstandslister, inddækningsprofil og nye brædder. ... Omkostningerne hertil skønnes at udgøre kr. 37.500,00 inkl. moms. for hele den lodrette flade på udhænget over balkon mod syd".

Nævnet finder, at der ikke er grundlag for at kritisere selskabets afgørelse, idet selskabet kun har pligt til at udbetale erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 7.

Under balkon – 93.000 kr.

Selskabet har anerkendt dækning med 83.000 kr., hvorfra selvrisiko skal fratrækkes. Selskabet har anført, at der fra de 93.000 kr. skal ske fradrag med 10.000 kr., idet en ejerskifteforsikring ikke skal dække sædvanligt slid og ælde som følge af vind og vejr.

Klageren har anført, at skønsmandens svar på spørgsmål SS 1A ikke skal fortolkes som anført af selskabet.

Det fremgår af skønserklæring af 17/11 2023 vedrørende facadebeklædning mod syd under balkon, at "Der kan konstateres flere brædder der vrider og 'vipper' ud, og enkelte af brædderne er med nedbrydning/begyndende nedbrydning i enderne (ca. 3-4 brædder), og begyndende nedbrydning i underliggende krydsfiner. ... Brædderne mod syd fremstår generelt med tegn på manglende vedligeholdelse og nedbrydning af brædderne i enderne vurderes delvist at skyldes denne manglende vedligeholdelse og den manglende afstand/ventilation bag brædderne. Årsagen til at nogle af brædder vrider og 'vipper' ud, vurderes at skyldes vind og vejr (opfugtning og megen sol og varme) Derudover vurderes det at skyldes nogle af brædderne er vendt med marvsiden ind mod underlaget, som bevirker at brædderne krummer udad. Årsagen til den begyndende nedbrydning i krydsfineren, vurderes at skyldes vand fra balkon grundet konstruktionsfejl. (se yderlig i besvarelse af spørgsmål 3). Det vurderes at forholdene har været til stede d. 1. september 2019 ... Opbygningen er udført med brædder direkte på krydsfiner uden afstandslisterne og derved er der ikke ventilation bag beklædningen, hvilket ikke er håndværksmæssig korrekt, lige som overgangen fra balkon ikke er håndværksmæssig korrekt. (se yderlig i besvarelse af spørgsmål 3). ... Konsekvensen af manglende ventilation er at brædderne ikke udtørre helt så hurtig efter regnvejr, og dette kan bevirke at brædderne giver sig ekstra meget og nedbrydes hurtigere når de er fugtige på bagsiden (ind mod krydsfineren) og tørre ud på

ydersiden. Det vurderes at facadebeklædningen har en forkortet levetid som følge af den manglende ventilation. Konsekvensen af opfugtning af krydsfinerplade er nedbrydning af pladen og underbeklædningen (se yderlig i besvarelse af spørgsmål 3). Det vurderes at krydsfinerpladen har forkortet levetid, som følge af fugtpåvirkningen. ... Udbedring kan ske ved demontering af brædderne, krydsfiner hvorefter der monteres vindpap, klemplister og nye brædder. Desuden skal afvandingen fra balkon ændres. (se yderlig i besvarelse af spørgsmål 3). ... Omkostningerne hertil skønnes at udgøre kr. 93.000,00 inkl. moms. for hele den lodrette flade under balkon".

Det fremgår af supplerende skønserklæring af 1/6 2024, at det ikke er muligt at dele udgifterne op. "Vind og vejr er en del af årsagen men er også forstærket af at konstruktion ikke er udført håndværksmæssig korrekt. Vind og vejr har påvirket udtørring af brædderne og den manglende vedligeholdelse har været medvirkende til hurtigere nedbrydning af træbrædderne. Men nedbrydningen er også forceret af at konstruktion ikke er udført håndværksmæssig korrekt. Såfremt konstruktionen var udført håndværksmæssig korrekt og vedligeholdelsesstandarden var den samme som nu, skønnes det at der ville have været enkelte brædder med nedbrud, som skulle udskiftes. Omkostninger hertil vurderes at kunne udføres for kr. 9.000,00 - 11.000,00 inkl, moms, altså ca. 10-12% af de udgifter der er oplyst i svaret på spørgsmål 2f".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at udbedringen skal ske i overensstemmelse med det anførte i skønserklæring af 17/11 2023, hvorefter udbedringsudgiften beløbsmæssigt kan opgøres til 93.000 kr. inklusive moms. Selskabet har derfor ikke været berettiget til at fratrække 10.000 kr. i erstatningen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af skønsmændens svar på spørgsmål SS IA, at det ikke er muligt at dele udgifterne op. Det fremgår, at "Vind og vejr er en del af årsagen men er også forstærket af at konstruktion ikke er udført håndværksmæssig korrekt. Vind og vejr har påvirket udtørring af brædderne og den manglende vedligeholdelse har været medvirkende til hurtigere nedbrydning af træbrædderne. Men nedbrydningen er også forceret af at

konstruktion ikke er udført håndværksmæssig korrekt". Nævnet bemærker, at det i skønserklæring af 17/11 2023 er vurderet, at forholdene var til stede på overtagelsestidspunktet.

Tagudhæng over balkon – 21.500 kr.

Selskabet har afvist dækning. Selskabet har anført, at det må være forventeligt, at der 18-19 år efter konstruktionen blev udført er registeret enkelte løse brædder, hvilket også bekræftes af, at skønsmanden vurderer, at forholdet blandt andet kan henføres til vind og vejr.

Det fremgår af skønserklæring af 17/11 2023 vedrørende tagudhæng over balkon, at der ikke er "konstateret nedbrud i brædderne, men enkelte brædder er løse ved åbninger i udhænget (ca. 3-4 brædder). ... Årsagen til at nogle af brædder er løse, vurderes at kan skyldes vind og vejr (opfugtning og megen sol og varme) sammenholdt med at der ikke er tilstrækkelig luft i enderne så brædderne har plads til at udvide sig ved opfugtning. Jf. TRÆ 46 (som var gældende på opførelsestidspunktet) bør lodrette samlinger have min. 5mm afstand. ... Det er ikke håndværksmæssig korrekt at enderne er stødt helt sammen uden mulighed for at træet kan arbejde. ... Konsekvensen af manglende afstand i enderne er at træet ikke kan arbejde, og derfor giver træet sig ved opfugtning og presser på de andre brædder. ... Udbedring kan ske ved demontering og afkortning af alle brædder på den lodrette flade i alle åbninger. ... Omkostningerne til hertil skønnes at kan udføres for kr. 21.500,00 inkl. moms".

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved brædderne i tagudhænget over balkonen, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, ligesom klageren ikke har bevist, at forholdet var i strid med bygningslovgivningen på opførelses-/udførelsestidspunktet. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at konstruktionen har fungeret siden ejendommens opførelse i 2005, og at det fremgår af skønserklæring af 17/11 2023, at der ikke er konstateret nedbrud i brædderne, og at der alene er enkelte løse brædder.

Afvanding af balkonen

Klageren ønsker, at selskabet skal tilpligtes at betale klageren 148.500 kr. i henhold til skønserklæringen. Klageren har anført, at selskabet er forpligtet til at yde dækning til udbedring i henhold til det af skønsmanden beskrevne omfang og den af skønsmanden anviste metode. Klageren har anført, at selskabet har trukket tilsagn om dækning af omkostninger til etablering af korrekt afvanding og ændret stålprofil tilbage.

Selskabet har anerkendt at dække udgiften til udskiftning af de brædder i underbeklædningen, som er med nedbrud/begyndende nedbrud, og de bjælker i bjælkelaget, som er med nedbrud/begyndende nedbrud med 54.500 kr. inklusive moms, hvorfra selvrisko skal fratrækkes. Selskabet har anført, at selskabet ikke skal dække andet og mere end det, som skønserklæringen giver anledning til. Selskabet har anført, at skønsmanden i svar på spørgsmål SS 3, ad SS 1b, oplyser, at hvis konstruktionen ikke ændres, vil det nye materiale også have en forkortet levetid, men at dette skal ses i forhold til, at materialerne nedlægges 19 år efter konstruktionens udførelse, og selvom de nye materialer således måtte have en kortere levetid, vil den samlede konstruktions levetid ved reparationen kunne opretholdes.

Det fremgår af skønserklæring af 17/11 2023, at "Det kunne konstateres, at der er flere brædderne i underbeklædning, som er med nedbrud/begyndende nedbrud, ligesom enkelte bjælker i bjælkelaget til balkonen er med begyndende nedbrud. Krydsfineren som danner underlag for bræddebeklædningen i facaden, er også med nedbrud/begyndende nedbrud og der ses hvide misfarvninger som skønnes at være skimmel flere steder på bagsiden af pladerne. ... Årsagen til nedbrydningen er opfugtning fra vand der kommer fra balkonen, da vand siver ned i konstruktionen fra oversiden af stålprofilen der danner ramme for balkonen. ... Konstruktionen ved stålprofilet er ikke udført håndværksmæssig korrekt. ... Konsekvensen er opfugtning og nedbrud af bjælkelaget, underbeklædning og krydsfinerpladen, hvilket resultere i forkortet levetid. ... Ud over en ændret projektering så vand ikke løber ned i konstruktionen fra stålprofilet, kræver det udskiftning af underbeklædning i nord og syd ende, samt 2-3 yderste brædder mod vest. Bjæl-

ker med nedbrud udluses i mulig omfang. Krydsfiner udskiftes, ændret så der kan etableres ventilation bag facadebrædder. (se svar på spørgsmål 2) ... Omkostningerne hertil skønnes at udgøre kr. 148.500,00 inkl. moms".

Det fremgår af supplerende skønserklæring af 1/6 2024, at "Som det fremgår af mit svar til 'Underbeklædning under balkon (mod syd)' 3e - udluses bjælker med nedbrud i mulig omfang, hvilket betyder at der sker en partiel udskiftning af de bjælker der er med nedbrud eller begyndende nedbrud. Ligeledes er det heller ikke alle brædder i underbeklædningen der udskiftes jf. mit svar i 3e. Omkostninger til udskiftning af de brædder i underbeklædningen, som er med nedbrud/begyndende nedbrud og de bjælker i bjælkelaget til balkonen der er med nedbrud/begyndende nedbrud (partiel udskiftning) skønnes at udgør kr. 54.500,00 inkl. moms".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved afvandingen af balkonen og heraf konstaterede følgeskader, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet finder, at udbedringen skal ske i overensstemmelse med det anførte i skønserklæring af 17/11 2023, hvorefter udbedringsudgiften beløbsmæssigt kan opgøres til 148.500 kr. inklusive moms. Selskabet har derfor ikke været berettiget til at opgøre erstatningen til 54.500 kr.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af skønserklæring af 17/11 2023, at det kunne konstateres, at flere brædder i underbeklædning er med nedbrud/begyndende nedbrud, ligesom enkelte bjælker i bjælkelaget til balkonen er med begyndende nedbrud. Krydsfineren er også med nedbrud/begyndende nedbrud, og der ses hvide misfarvninger, som skønnes at være skimmel. Det fremgår, at konstruktionen ved stålprofilet ikke er udført håndværksmæssig korrekt, og at Konsekvensen heraf er opfugtning og nedbrud af bjælkelaget, underbeklædning og krydsfinerpladen, hvilket resulterer i forkortet levetid.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af den supplerende skønserklæring, at det vurderes ikke "at være god håndværksmæssig skik 'kun' at udskifte de trædele der er med nedbrud

eller begyndende nedbrud uden at udbedre årsagen (fejl konstruktion) til at det nedbrydes hurtigere end forventet. Hvis ikke konstruktionen ændres, vil de nye materialer også have en forkortet levetid".

Nævnet har videre lagt vægt på, at det fremgår af selskabets taksatorrapport af 28/9 2021, at "I hver ende af altanen, ligger der et bærende U-profil som afslutning af altanen. Tappappen under terrassebelægningen af brædder afsluttet ind mod U-profilet. Terrasse ligger af på underliggende træbjælker, således at terrassebrædder også ligger af på U-profilet. Ved regnvejr kommer der vand på U-profilet som løber ned på tagpappen og videre til afløb, alt OK. Men vandet løber også på ydersiden af U-profilet og medfører at altanbeklædningen op fugtes og over tid nedbrydes. Forholdet har været til stede længe, idet der ses forsøgt udbedring, ved ilægning af elastisk fuge mellem terrassebrædder. Disse fuger har ikke længere vedhæftning, og der løber vand ned i udhænget". Det fremgår, at "Forholdet er kun i gavl, da der langs facader ligger gennemgående bræt som afskærmer for at vand kan trænge ned i konstruktionen/udhænget. Forholdet skyldes at der kommer vand ned i mellemrummet i terrassebrædderne som dels leds til tagpap under altanen, dels at vandet ledes ud over U-profilet og ned i udhænget. Omgang er gavl i altanen", og "Udbedring af forholdet som beskrevet vil afhjælpe nuværende forhold. På sigt vil øvrige brædder nok også gå fra".

Nævnet bemærker, at selskabet på baggrund heraf den 7/2 2022 meddelte dækning til "Optagning af terrassebrædder ved gavle for mulig genanvendelse. Demontering af terrasse brædder omkring værn ved gavle. Udskiftning af rådskadet beklædning og underbeklædning på terrassekant. Levering og montering af afvandingsprofil fra glasværn og udover U-profil, så vand afledes til tagpap under terrasse. Montering af terrassebrædder, og brædder omkring glasværn inkl. fugning. Dette bedes i indhente et tilbud på".

Nævnet bemærker videre, at det fremgår af skønsmandens opgørelse af udgiften til udbedring af facadebeklædning mod syd under balkon – og som er anerkendt af selskabet – at afvandingen fra balkonen skal ændres, og at omkostningerne hertil fremgår af svar på spørgsmål 3.

Balkonstrøer

Klageren ønsker, at selskabet skal tilpligtes at betale klageren 32.000 kr. i henhold til skønserklæringen.

Selskabet har anerkendt dækning med 32.000 kr. inklusive moms, hvorfra selvrisko skal fratrækkes. Selskabet har anført, at pligten til udbetaling er betinget af, at det pågældende forhold udbedres, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 7.

Nævnet finder, at der ikke er grundlag for at kritisere selskabets afgørelse, idet selskabet kun har pligt til at udbetale erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 7.

Vand/fugtskade i kælderen

Klageren ønsker, at selskabet skal tilpligtes at betale klageren 22.000 kr. i henhold til skønserklæringen. Selskabet har anerkendt dækning med 22.000 kr., hvorfra selvrisko skal fratrækkes. Selskabet har anført, at pligten til udbetaling er betinget af, at det pågældende forhold udbedres, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 7.

Nævnet finder, at der ikke er grundlag for at kritisere selskabets afgørelse, idet selskabet kun har pligt til at udbetale erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 7.

Manglende isolering i taget

Klageren ønsker, at selskabet skal tilpligtes at betale klageren 82.000 kr. i henhold til skønserklæringen. Klageren har anført, at selskabet er forpligtet til at yde dækning til udbedring i henhold til det af skønsmanden beskrevne omfang og den af skønsmanden anviste metode. Klageren har anført, at der er tale om en manglende bygningsdel, som udgør en dækningsberettigede skade.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at klageren ikke har ført bevis for dækningsberettigende skader pr. overtagelsesdagen. Selskabet har anført, at der er tale om en konstruktion, som har bestået siden 2005, og hvor der flere år efter overtagelsesdagen ikke er registreret skader.

Det fremgår af skønserklæring af 17/11 2023, at der ikke er "konstateret skader som fugtophobninger eller svækkelser i konstruktionen, og der er ikke målt forhøjet fugt på besigtigelsestidspunktet. ... Det skønnes at isolering af tagkonstruktion ikke er håndværksmæssig korrekt udført. ... Det skønnes at der er risiko for uønsket fugtophobninger i tagkonstruktionen som følge af manglende isolering. Jf. tegningsmateriale og visuel konstateret ved den destruktive undersøgelse er der anvendt Hygrodiode. Iht. Byg-Erfa (27) 05 12 29 - Uventilerede paralleltage med dampbremse af Hygrodiode (fra 2005), skal tagkonstruktionen mellem Hygrodiode og tagkryds-fineren udfyldes med isolering, hvilket det er konstateret at det ikke er. ... Udbedring kan ske ved indblæsning af mineraluldsgranulat fra enderne ved at demontere et bræt, og bore et hul i vindstoppladen hvorefter der føres blæserør ind til isolering. ... Omkostninger til efterisolering skønnes at udgør kr. 82.000,00 inkl. moms".

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved tagisoleringen, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, ligesom klageren ikke har bevist, at forholdet var i strid med bygningslovgivningen på opførelses-/udførelsestidspunktet. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at konstruktionen har fungeret siden opførelsestidspunktet i 2005, og at det af skønserklæringen fremgår, at der ikke er konstateret skader som fugtophobninger eller svækkelser i konstruktionen, ligesom der ikke er målt forhøjet fugt.

Træbeklædning på garage og garageport

Klageren ønsker, at selskabet skal tilpligtes at betale klageren 75.000 kr. i henhold til skønserklæringen. Klageren har anført, at selskabet er forpligtet til at yde dækning til udbedring i henhold til det af skønsmanden beskrevne omfang og den af skønsmanden anviste metode. Klageren har anført, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringsaftalens forstand, idet skønsmanden finder, at træbeklædningen nedbrydes og går løs som følge af en håndværksmæssig forkert udførelse.

Selskabet har anerkendt at dække forholdet med 21.000 kr. inklusive moms, hvorfra selvrisiko skal fratrækkes.

Det fremgår af skønserklæring af 17/11 2023, at "Der kan konstateres flere brædder der vrider specielt på garageporten og der er opfugtning i nederste brædder og nedbrud i afstandslisters. Indvendig i garagen er der fugtskjolder flere steder på loft og væg. ... Nedbruddet i afstandslisters og opfugtning i brædderne skyldes, at der ikke er korrekt afstand til terræn. Jf. TRÆ 46, (som var gældende på opførelsestidspunktet) bør afstanden fra underkant beklædning til terræn være min 200mm. De fleste af brædderne har marvsiden indad, og dermed krummer de udad og giver flere revnedannelser i overfladen. Fugtskjolder indvendig i garagen skyldes manglende ventilation af garagen. ... Konstruktionen af opbygningen (indefra og ud) vurderes korrekt udført: - krydsfiner - dampspærre - isoleret stolpekonstruktion 45x145 - 16mm vindstopplade af krydsfiner - 19mm afstandslisters - bræddebeklædning. Beklædningen der går til terræn, og brædder der er vendt med marvsiden indad vurderes ikke at være håndværksmæssig korrekt udført. På garageporten er bræddebeklædningen monteret direkte på krydsfinerplade uden ventilation bagved, hvilket heller ikke vurderes at være håndværksmæssigt korrekt udført. ... Konsekvensen af beklædningen og afstandslisters, der er ført for tæt på terræn er nedbrydning og forkortet levetid. Konsekvensen af at bræddebeklædningen er vendt med marvsiden ind er at der sker forøget revnedannelser og krumninger i beklædningen. ... Udbedring kan ske ved demontering af bræddebeklædningen, og nederst 200mm af afstandslisters. Montering af ny bræddebeklædning som overfladebehandles. Garageport rykkes ind så der er plads til at etable-

re afstandslisters på denne også. ... Omkostningerne hertil skønnes at udgøre kr. 75.000,00 inkl. moms".

Det fremgår af supplerende skønserklæring af 1/6 2024, at "Det er konstateret at der er anvendt krydsfiner som vindspærre i såvel hovedejendom som garage. ... Jf. TRÆ 32 — Krydsfiner (se erklæringsbilag C) som var gældende på opførelsestidspunktet, var det en kendt konstruktionsmåde at anvende krydsfiner ude og inde i konstruktionerne, blot der er anvendt en tæt dampspærre. På skønsforretningen blev det oplyst af rekvirenten at spørgsmålet er stillet i forhold til diffusionstætheden over den samlede konstruktion. ... En 0,2mm PE-folie har en diffusionsmodstand (Z-værdi) på 500 GPa s m²/kg og en 15mm konstruktionskrydsfiner har en Z-værdi på 6 GPa s m²/kg jf. NPI (Nordisk Plade Import) (Se erklæringsbilag E) hvorfor det skønnes der ikke er risiko for fugt i konstruktionen som følge af diffusionsmodstanden. Ved besigtigelsen kunne der ikke konstateres nogen fugtskader eller tegn på sådanne. (se erklæringsbilag F). ... Det skønnes at konstruktionen som er udført, er udført håndværksmæssig korrekt. Også på garagen".

Det fremgår af den supplerende skønserklæring, at "Udbedring ved at etablere afstand fra terræn til nederste bræt kan udføres ved demontering af det nederste bræt og afstandsliste min. 200mm fra terræn. a) Omkostninger skønnes at udgøre kr. 21.000,00 inkl. moms. som fordeler sig på: - demontering af brædder og nederste del af afstandslisters kr. 10.000,00 inkl. moms. - etablering af alu- eller stålplade nederst på dør og garageporte kr. 11.000,00 inkl. moms. b) Det vurderes der ikke er opfugtede brædder ud over det nederste bræt, som følge af forkert afstand til terræn".

Det fremgår af den supplerende skønserklæring, at det vurderes, at "udbedring ved at fjerne nederste 200mm mod terræn på garagen er håndværksmæssig korrekt metode til at udbedre forholdet. Men det løser ikke problematikken med at brædderne er monteret direkte på porten uden afstandslisters, som er medvirkende til kortere levetid for de brædder, der er monteret der".

Nævnet finder, at der ikke er grundlag for at kritisere selskabets opgørelse af erstatningen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet har anerkendt at dække udgiften til etablering af korrekt afstand til terræn og reparation af de dele af træbeklædningen, der er med nedbrud, jf. skønsmandens svar på spørgsmål SS IC i den supplerende skønserklæring.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke har påvist dækningsberettigende forhold ved garageporten. Det forhold – at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt korrekt – udgør ikke en dækningsberettigende skade.

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

Teknisk bistand

Klageren ønsker, at selskabet skal tilpligtes at betale klageren 22.500 kr. Klageren har anført, at udgiften til teknisk bistand har været rimelig og nødvendig til afdækning af dækningsberettigende forhold.

Selskabet har pr. kulance anerkendt at dække 12.000 kr. Selskabet har anført, at selskabet på tidspunktet for den sagkyndige bistand allerede havde anerkendt forhold som dækningsberettigende, hvorfor rapporten fra rådgivningsfirmaet kun i begrænset omfang har bidraget til sagens oplysning.

Nævnet finder, at selskabet skal dække klagerens udgift til teknisk bistand med yderligere 10.500 kr., idet bistanden har bidraget til afdækningen af dækningsberettigende skader.

Advokatudgifter

Klageren ønsker, at selskabet skal tilpligtes at betale klageren 136.250 kr. Klageren har anført, at kravet ikke angår advokatbistand i forbindelse med den isolerede bevisoptagelse.

Ankenævnet for Forsikring

61.

102209

Selskabet har pr. kulance tilbudt at dække 25.000 kr. til advokatbistand.

Det fremgår af rettens sagsomkostningsafgørelse af 16/7 2024, at "Retten bestemte, at Domus Forsikring A/S inden 14 dage skal betale 136.377,07 kr. i sagsomkostninger til [klageren] og [ægtefællen]. Retten fastsatte sagsomkostningerne efter sagens værdi, forløb og udfald med 31.250 kr., incl. moms, til advokatudgift, med 750 kr. til retsafgift og med 104.377,07 kr. til dækning af udgifter til syns- og skønsmand, i alt 136.377,07 kr. ... Retten har ved omkostningsafgørelsen lagt vægt på sagens omfang, forløb og indholdet af skønserklæringerne".

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 er ikke grundlag for at fravige dette udgangspunkt i denne sag.

Nævnet finder, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække yderligere udgifter til advokatbistand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet har tilbudt at dække 25.000 kr. til advokatbistand, og at selskabet ved rettens sagsomkostningsafgørelse af 16/7 2024 er blevet pålagt at betale 31.250 kr. til dækning af klagerens advokatudgifter i forbindelse med syn- og skønssagen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Domus Forsikring A/S, skal dække udgiften til udbedring af facadebeklædning mod syd under balkon med 93.000 kr. og afvanding af balkon og heraf konstaterede følgeskader

Ankenævnet *for* Forsikring

62.

102209

med 148.500 kr. inklusive moms. Selskabet er berettiget til at fratrække policens samlede selvrisiko på 25.000 kr. i den samlede erstatning, der er udbetalt i forsikringsperioden. Selskabet skal dække klagerens udgift til teknisk bistand med yderligere 10.500 kr. Beløbene forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.



Hans-Jørgen Nymark Beck