

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 3. december 2025 blev i sag nr. 103385:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har ejerskifteforsikring. Deres advokat har i brev af 8/4 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Vedr. Ny klage som opfølgning på Ankenævnets afgørelse i sagsnr. 101612 Jeg skal på baggrund af sagsnr. 101612 indbringe en ny klage. Det begrundes ved, at [klagerne] i sagen mod Domus Forsikring A/S ... endnu ikke har fået udbedret den af Ankenævnet anerkendte skade af 30. oktober 2024, da Parterne ikke har kunne opnå enighed om dækningsomfanget.

Ved anmodningen om genoptagelse ønskes dækningsomfanget af nærværende anerkendte dækningsberettigede skade afklaret. Ydermere skal Domus betale renter fra 14 dage efter udarbejdelsen af taksatorrapporten, jf. bilag 19. Domus skal ydermere dække omkostningerne til juridisk bistand efter kendelsen af 30. oktober 2024.

Sagsfremstilling

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

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

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

Det bemærkes, at sælger har oplyst om, at der er etableret et nyere køkken i 2007 jf. bilag 2, s. 20.

Kort efter igangsatte [klagerne] renoveringen af køkkenet. I forbindelse med at de tog loftet ned i køkkenet konstaterede de, at den bærende bjælke til 1. sal var blevet beskåret.

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

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

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

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

Der er fundet råd i bærende bjælke væk fra følgeskaden.

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

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

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

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

Det var de byggesagkyndiges vurdering og konklusion, at:

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

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

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

Konklusion:

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

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

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

Den 10. august 2023 udarbejdede Frida Forsikring en taksatorrapport v/..., Bygningskonstruktør m.IDA. Taksatorrapport af 10.08.2023 fremlægges som **bilag 19**. Her konstaterede taksator ... bl.a.:

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

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

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

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

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

Domus begrundede sin afvisning på følgende grundlag:

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

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

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

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

Som dokumentation for den planlagte renovering fremlægges det indledende budget, som klager havde udarbejdet i forbindelse med den planlagte renovering af køkkenet. Budget for renovering af køkken fremlægges som **bilag 10**. Klager havde budgetteret med renovering for 78.216 kr.

Ankenævnet for Forsikring afsagde kendelse d. 30. oktober 2024. Ankenævnets afgørelse af 30. oktober 2024 fremlægges som **bilag 11**.

På baggrund af kendelsen indleder parterne en mailkorrespondance. Parterne er ganske enkelt uenige om dækningsomfanget.

Domus mener, at der alene skal ydes dækning til forstærkning af bjælkelaget, fordi de mener at de konstaterede skader på badeværelset er anmærket.

Klager mener, at der skal ske håndværksmæssig korrekt udbedring af skaden samt udbedring af de følgeskader, som er opstået og yderligere skader som formentlig vil opstå på baggrund af udbedringen af den dækningsberettigede skade. Det blev også afvist, at skaderne på badeværelset gulvet skulle afvises på baggrund af anmærkningerne, da anmærkningerne var klart forkert beskrevet.

Parterne nåede til enighed om, at der skulle ske besigtigelse, hvilket Domus ville forestå igangsættelse af.

Korrespondance mellem parterne af 15.11-21.11.2024 fremlægges som **bilag 12**.

Det blev aftalt, at der skulle ske besigtigelse af skaderne d. 12. december 2024.

I forlængelse af denne besigtigelse fremsendte Domus d. 10. januar 2025 sin opfølgning. Der forelå statisk notat af 07.01.2025 fra rådgivende ingeniør Statistiske beregninger for kontrol af etagebjælker [adresse] af 07.01.2025 fremlægges som **bilag 13**.

Af notatet fremgik det:

'som erstatning for den rådskaadede etagebjælke hvor der også er skåret ud for kloakgennemføring, er ligeledes beregner, og her kan oplægges ny træbjælke C24, 75 x 175 mm eller stålbjælke RHS 80 x 80 x 6 mm begge bjælker kan placeres mellem gavlmuren og kloakgennemføringen, der bør kondensisoleres mellem den murede gavl og den nye bjælke.'

Det bemærkes hertil at den rådgivende ingeniør ikke udarbejdede nogen handlingsplan for, hvordan der skulle ske udskiftning.

I forbindelse med besigtigelsen deltog ... Byggerådgivning og Tegnesteue. [Byggerådgivning og tegnesteue] meddelte, at de ikke anså det som værende muligt, blot at udskifte eller forstærke bjælken. Der skulle ligeledes ske udskiftning af gulvkonstruktionen på 1. sals badeværelse.

Det bemærkes, jf. bilag 4, at [klagerens byggesagkyndige] heller ikke anså det som værende muligt blot at udskifte eller forstærke træbjælken. Der skulle ske udskiftning af gulvkonstruktion på 1. sals badeværelse og udskiftning af loftet.

Det bemærkes yderligere jf. bilag 19, at taksatoren ligeledes mente, at der skulle ske ny opbygning af gulvkonstruktionen på 1. sals badeværelse.

Den 10. januar 2025 fremsendte Domus sin afgørelse om delvis dækning. Domus' delvise dækning af 10.01.2025 fremlægges som **bilag 14**.

Domus ville i forlængelse heraf tilbyde en kontanterstatning på 26.250,00 kr., men såfremt kontanterstatningen ikke kunne accepteres, da skulle Klager indhente to tilbud på udbedring.

På baggrund af dette afviste Klager kontanterstatningen og indhentede to tilbud på udbedring.

Den 08. januar 2025 modtog Klager et tilbud fra [murerfirma1] af 08. januar 2025 pålydende 400.000,00 kr. inkl. moms. Der var dog taget forbehold for skjulte og ikke tilgængelige forhold, og

tilbuddet var udarbejdet på baggrund af de af Domus indhentede ingeniørberegninger jf. bilag 13. Tilbud fra [murerfirma1] af 08.01.2025 fremlægges som **bilag 15**.

Den 21. januar 2025 modtog Klager et tilbud fra [murerfirma2] af 21.01.2025 pålydende 312.500,00 kr. inkl. moms. Tilbuddets beskrivelse blev begrundet ved, at det ikke var muligt at foretage udbedring af den bærende bjælkekonstruktion, uden at der skete udbedringer af gulvet på badeværelset på 1. sal. Tilbud fra [murerfirma2] af 21.01.2025 fremlægges som **bilag 16**.

De indhentede tilbud, jf. bilag 15 og 16, blev fremsendt til Domus d. 22. januar 2025 med dertilhørende bemærkninger om dækningsomfanget. I bemærkningerne blev det gjort gældende, at Klager havde haft 6 entreprenører ude og besigtige skaden. Fælles for samtlige entreprenører var, at det ikke var muligt blot at udskifte/forstærke bjælken, som Domus anførte som værende en mulighed. Domus blev derfor opfordret til at finde en murermester, som kunne forestå den udbedring, som Domus mente var mulig.

Domus medarbejder ... og en murermester besigtigede skaden d. 07. februar 2025.

Den 24. februar 2025 rykkede undertegnede for svar på baggrund af besigtigelsen. Den 10. marts 2025 rykkede undertegnede igen for svar. Den 26. marts 2025 rykkede undertegnede for tredje gang for svar.

Den 27. marts 2025 vendte Domus tilbage og oplyste, at deres murer ikke kunne forestå udbedringen, og at de ville rekvirere en tømrer til at komme med tilbud.

Den 28. marts 2025 blev Domus varslet, at såfremt der ikke forelå et forslag d. 31. marts 2025, da ville sagen blive indbragt for Ankenævnet for Forsikring igen.

Korrespondance mellem parterne af 22.01-28.03.2025 fremlægges som **bilag 17**.

Den 01. april 2025 meddelte Domus, at de ville tage kontakt til Klager med henblik på at foretage besøg på adressen for besigtigelse. Klager har fortsat ikke hørt fra Domus. Mailkorrespondance af 01.04.2025 af 01.04.2025 fremlægges som **bilag 20**.

På baggrund af ovenstående hændelsesforløb har det været nødvendigt at anmode Ankenævnet for Forsikring om genoptagelse af sagen.

Udgifter til teknisk faglig og juridisk bistand ved afgørelse af 30.10.2024

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

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

Ved Ankenævnets kendelse, jf. bilag 11, blev Klager tilkendt delvis dækning for fagteknisk og juridisk bistand.

Opgørelse af omkostninger til juridisk bistand efter afgørelse af 30.10.2024

I perioden efter afsigelse af kendelsen har Klager været nødsaget til at inddrage juridisk bistand, da der har været fortolknings udfordringer ved kendelsen af 30.10.2024, samt behov for bistand ved kommunikationen med Domus. Faktura nr. ...856 og ...561 fremlægges som **bilag 18**.

Faktura nr. ...856 af 28.11.2024	kr. 8.750,00
Faktura nr.561 af 30.01.2025	kr. 4.375,00
I alt	kr. 13.125,00

Anbringender

Domus gør gældende, at de ikke skal dække følgeskaderne ved badeværelsesgulvet på baggrund af anmærkningerne i tilstandsrapporten, da Domus mener at disse anmærkninger har direkte sammenhæng med den anerkendte og dækningsberettigede skade. Af denne grund påstår Domus, at der alene skal ske dækning til udskiftning/forstærkning af den skadede bjælke.

Dette bestrides, da der ud fra de anførte anmærkninger intet steds kunne konstateres eller give anledning til at undersøge, at der kunne forventes at være en svækkelse i den bærende konstruktion til 1. salens badeværelse, hvor den bærende konstruktion var svækket ved overskæring af 90 % af den bærende bjælke. Af denne grund skal Domus naturligvis forestå udbedringen af den dækningsberettigede skade, samt de følgeskader og dertilhørende følgeudgifter, der er opstået på baggrund af den svækkede bærende bjælkekonstruktion.

Af anmærkningerne fremgår det at gulvklinkerne har en mangelfuld vedhæftning, revner i fuger/hjørnefuger, og gulv med mindre skævheder og ujævnheder. Klager forestod dog selv udskiftningen af fugerne i forlængelse af overtagelsen af ejendommen, men der kom efterfølgende revner i fugerne igen. Ankenævnet udtalte, at der kunne ske fradrag af udgifter, som måtte påregnes at Klager skulle afholde. Klager kan dog ikke siges, ud fra tilstandsrapporten, at skulle være blevet bekendt med, at der skulle ske en ny genopbygning af gulvet inkl. forstærkning af etageadskillelsen, støbning af nyt gulv og etablering af ny vådrumsmembran og udskift af klinker på hele badeværelset.

Ingen af de af Domus rekvirerede entreprenører eller ingeniører, eller af de af Klager rekvirerede entreprenører, har kunne give et tilbud på blot at udskifte den beskadigede bjælke, uden at der skulle ske yderligere udskiftning af gulvkonstruktionen til badeværelset på 1. sal. Dette har været klart allerede ved [klagerens byggesagkyndiges] besigtigelse, men også ved taksators besigtigelse.

Det gøres gældende, at Domus' udbedringsforslag allerede ved udarbejdelsen af taksatorrapporten jf. bilag 19, at der skulle ske genopbygning af ny gulvkonstruktionen på badeværelset med ny vådrumsmembran og klinker på baggrund af den skadede bjælkekonstruktion. På baggrund heraf skal Domus betale rente fra 14 dage efter kendskab hertil jf. forsikringsaftalelovens § 24.

I forlængelse heraf gøres det gældende, at Domus skal yde dækning for dækningsomfanget beskrevet i bilag 15 og 16.

Domus skal ligeledes tilpligtes at betale renter af det opgjorte beløb, jf. bilag 19, Ydermere gøres det gældende, at Domus skal betale udgifterne forbundet med juridisk bistand i processen efter afsigelsen af kendelsen d. 30.10.2024, jf. bilag 1, og at det skal komme Domus processuelt til skade, at de ikke har efterlevet kendelsen af 30.10.2024.

Ankenævnet for Forsikring

7.

103385

Det kan igen, på baggrund af Domus henvendelse af 01.04.2025 og manglende kontakt til Klager, gøres gældende, at Domus forsøger at trække sagen ud, for at undgå at betale erstatning til Klager."

I brev af 1/9 2025 fra selskabets advokat til nævnet hedder det bl.a.:

"I. Supplerende faktiske omstændigheder

Twisten i nærværende sag omhandler dækningsomfanget i relation til udbedring af en stabilitetsmæssig svækkelse af etageadskillelsen i klagers ejendom.

Af tilstandsrapporten fra 2022 (bilag 3) fremgår, at ejendommen er opført i 1899, og der er i rapporten angivet anmærkninger af betydning for sagen. Der henvises i den forbindelse til følgende (s. 15):

15		Der er gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget, bl.a. i brusenichen.	Der er tale om gulv med direkte vandbelastning, hvorfor der er risiko for skader på de omkringliggende konstruktioner og installationer.	-
16		Der er revner i fuger/hjørnefuger ved gulv og væg, udenfor brusenichen.	-	Der er tale om mindre revnedannelser i områder, som ikke er vandbelastede. Der vurderes derfor ikke at være nærliggende risiko for skader.
17		Der er revne i en flise ved vinduet.	-	Der er tale om mindre revnedannelser i områder, som ikke er vandbelastede. Der vurderes derfor ikke at være nærliggende risiko for skader.

Ankenævnet for Forsikrings traf afgørelse vedrørende svækkelsen af etageadskillelsen ved kendelse af 30. oktober 2024 (bilag 11), hvoraf fremgår (s. 19-20):

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

(...)

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

(...)

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

Domus Forsikring har i henhold til kendelsen genoptaget sagsbehandlingen.

Som sagens bilag 12 er fremlagt korrespondance mellem parterne i perioden herefter angående uenighed omkring dækningsomfanget og betydningen af anmærkningerne i tilstandsrapporten. Klager gør i korrespondancen gældende, at Domus Forsikring skal dække etablering af et helt nyt badeværelse, der opfylder gældende krav for standarder til vådrum, herunder eksempelvis vådrumsmembran.

Domus Forsikring anførte i den forbindelse ved mail af 20. november 2024 (bilag 12):

'Hvis der forefindes en vådrumsmembran på badeværelsesgulvet nu (henset til at kravet til vådrumsmembran først kom i 2008) så ville det være nødvendigt for vores kunde at afholde udgiften til vådrumsmembranen i forbindelse med udbedring af anmærkningen i tilstandsrapporten, omkring gulvfliser. Anmærkningen i tilstandsrapporten, der beskriver gulvfliser, som mangler vedhæftning, kan ikke udbedres på andre måder end at fjerne gulvfliserne og lægge dem om, eller lægge nye. Det vil således ikke være muligt at udbedre gulvfliser alene, uden at skulle erstatte vådrumsmembran. Således har det været en påregnelig udgift for vores kunde, som har haft mulighed for at tage det med i betragtning forinden handlen af ejendommen.

(...)

Vores kunde er velkommen til at indhente et tilbud, men jeg kan allerede nu udlede, at vi ikke er enige i udbedringsomfanget. Af den grund finder jeg det nødvendigt at vi rekvirerer en ingeniør og håndværkere, til at foretage en ny besigtigelse for at vurdere det nødvendige omfang for reparation og udarbejder et reelt tilbud baseret på det.

Vi er en reparationsforsikring og skal blot stille kunden som om skaden ikke var sket, (altså at det svækkede bjælkelag, ikke var svækket), hvorvidt det kræver en udskiftning af bjælker eller det kan forstærkes/laskes vil vi i så fald lade ingeniøren om.'

Domus Forsikring rettede herefter henvendelse til ingeniør ..., der sammen med taksator for Domus Forsikring, klager og klagers ingeniør besigtigede ejendommen d. 12. december 2024.

D. 7. januar 2025 fremkom statistiske beregninger fra [ingeniør] (bilag 13). Af rapporten fremgår (s.1):

'Statistiske beregninger for kontrolberegning af etagebjælker i dæk over stue for bad på 1. sal.

eksisterende etagebjælker er 7 x 7" pr 1,25m

største spændvidde er 2.9 m

bjælkerne er styrkemæssigt i orden, og normernes nedbøjningskriterie er overholdt.

Den tværgående stålbjælke HE 160 B er ligeledes kontrolberegnet, og bæreevne er i orden, ligeledes er nedbøjningskravene.

som erstatning for den rådskaadede etagebjælke, hvor der også er skåret ud for kloakgennemføring, er ligeledes beregnet, og her kan oplægges ny træbjælke C24, 75 x 175 mm eller stålbjælke RHS 80 x 80 x 6 mm begge bjælker kan placeres mellem gavlmuren og kloakgennemføringen, der bør kondensisoleres mellem den murede gavl og den nye bjælke.'

Mail af 7. januar 2025 fra ingeniøren til taksator fremlægges som **bilag A**, hvoraf fremgår:

'Her er de statistiske kontrolberegninger af etagebjælker for bad på 1.sal.

*På forreste side har jeg beskrevet at bæreevne og nedbøjninger er i orden.
Og at det blot er den rådskadete og udskårne træbjælke der skal udskiftes.'*

Taksators interne notater af 8. januar 2025 fremlægges som **bilag B**. Taksator har bl.a. anført (s. 5):

'FT og FT ingeniør nævnt at det er nødvendigt med nyt badeværelse og bjælke er knækket, dette er ikke korrekt, det kunne på besigtigelsen ses at bjælke var med kraftig råd, men stadig uden brud, det kunne også ses på badeværelse gulv, der ingen sætning har været siden TR blev lavet.'

Derudover fremgår (s. 9 og 14):

*'Vores ingeniør, har beregnet at konstruktionen godt kan holde og det kun er nødvendigt at udskifte den rådne bjælke men den store udskæring i med en træbjælke 75 x 175 mm eller en stålbjælke, HE 160 B
(...)
Kun dækning for udskiftning af bjælke efter min vurdering.'*

Domus Forsikring traf afgørelse ved mail af 10. januar 2025 (bilag 14), hvoraf fremgår bl.a.:

'Som erstatning for den rådskadete etagebjælke kan der oplægges en ny træbjælke C24, 75x175 mm eller stålbjælke RHS 80x80x6 mm. Begge bjælker kan monteres nedefra (fra køkken) og placeres mellem gavlmuren og kloakgennemføring, hvorfor det ikke er nødvendigt at udføre arbejdet oppefra (fra badeværelset). Denne løsning påvirker ikke loftshøjden, hvormed ejendommen er købt.

Det er derfor ikke nødvendigt for os at fradrage forhold ved badeværelset anmærket i tilstandsrapporten, da den dækningsberettigende skade ved bjælken kan udbedres nedefra.'

Klager indhentede herefter de i sagen fremlagte tilbud (bilag 15 og 16), hvor klager udover udskiftning af bærende bjælke i etageadskillelsen har indhentet tilbud på etablering af helt nyt badeværelse på 1. sal.

Domus Forsikring anmodede herefter tømrermester ... om tilbud på forstærkning/stabilisering af etageadskillelsen/dækket i henhold til ingeniørberegningerne og ankenævnskendelsen.

Tilbud nr. ... af Tømrermester ... af 15. juni 2025 fremlægges som **bilag C**.

Domus Forsikrings kvalitets- og klageafdeling opgjorde herefter erstatningen ved mail af 24. juni 2025, hvilken mail fremlægges som **bilag D**, hvori er anført:

'Men hensyn til forbeholdet i tilbuddet vedrørende fliser i badeværelset, der i forbindelse med opbankning eventuelt skulle falde af, skal jeg allerede nu gøre opmærksom på, at vi ikke dækker fliser på selve gulvet, skulle dette ske, på baggrund af anmærkningen i tilstandsrapporten.

Såfremt enkelte fliser på væg falde af vil en merudgift til reetablering af disse være omfattet af forsikringen, men fliser på gulv vil ikke. I tilstandsrapporten er fliser på gulvet med manglende vedhæftning til underlaget anmærket, som en kritisk skade. På den baggrund har kunden kunne påregne en udgift til at udbedre gulvfliser, forinden handlen af ejendommen, og lider derved ikke et økonomisk tab uanset.

Hertil skal jeg også bemærke, at viser arbejdet sig mere omfattende end først antaget, f.eks. som følge af konstatering af et af de forhold nævnt i forbeholdet, skal vi kontaktes straks, så vi har mulighed for at vurdere det øgede omfang, og eventuelt forøge erstatningen med det nødvendige, inden merarbejdet igangsættes.'

Klager har ved Ankenævnet for Forsikring gjort gældende, at det tilbudte ikke er håndværksmæssigt korrekt og at indklagede skal dække udbedring iht. bilag 15 og 16, herunder genopbygning af gulv inkl. forstærkning af etageadskillelsen, støbning af nyt gulv og etablering af ny vådrumsmembran og udskift af klinker på hele badeværelset. Derudover gør klager gældende, at der skal dækkes yderligere udgifter til juridisk bistand.

II. Dækningsomfang

• Udbedringsmetode

Under henvisning til ingeniør ... ingeniørberegninger og vurdering af sagen (bilag 13 og A) gøres det gældende, at den foreslåede udbedringsmetode til dækning af den stabilitetsmæssige svækkelse af etageadskillelsen er fagmæssigt korrekt.

Derudover henvises der til bilag B, hvor taksator er enig i at bjælken alene skal udskiftes og anfører i øvrigt, at der ikke efter besigtigelsen foreligger forhold ved badeværelset på 1. sal som kan kræves udbedret under ejerskifteforsikringen.

Tømrermester ... har desuden vurderet sagen og afgivet bindende tilbud på baggrund heraf, jf. sagens bilag C.

Der er ikke af klager ført bevis for, at den udbedringsløsning som taksator, ingeniør og tømrermester har vurderet, ikke skulle være håndværksmæssig korrekt.

• Anmærkninger i tilstandsrapporten

Ankenævnet for Forsikring har netop i sin afgørelse (bilag 11) anerkendt, at der forelå en række skader på badeværelset på 1. salen, anmærket i tilstandsrapporten (bilag 3), som klager ikke kan kræve dækket under den indtegnede ejerskifteforsikring, hvorfor Domus Forsikring naturligvis i forbindelse med en erstatningsopgørelse kunne foretage fradrag herfor.

Domus Forsikring er imidlertid med fagkyndig bistand blevet gjort opmærksom på, at udbedring kan ske nedenfra og ikke fra badeværelset på 1. sal (se herved bilag 14, hvor Domus Forsikring meddeler klagers repræsentant dette), hvorfor det ikke er nødvendigt at foretage fradrag for tilstandsrapportens anmærkninger.

For god ordens skyld bemærkes endvidere, at ejerskifteforsikringen ikke er forpligtet til at dække etablering af et nyt badeværelse, der opfylder gældende krav til vådrum.

Ejerskifteforsikringen er i henhold til forsikringsbetingelserne alene forpligtet til at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted, og dermed alene dække omkostninger til udbedring i henhold til krav som gjaldt på opførelsestidspunktet.

• Juridisk bistand

Domus Forsikring er af den opfattelse, at yderligere udgifter til juridisk bistand i sagen ikke har været rimeligt og nødvendigt, idet dette ikke har medført yderligere dækning i forbindelse med at Domus Forsikring genoptog sagsbehandling efter den afsagte ankenævnskendelse.

Domus Forsikring fastholder således den tilbudte dækning og kan i øvrigt henholde sig til det i afgørelserne (bilag 12, 14 og D) anførte."

Klagernes advokat har i brev af 5/9 2025 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vedrørende bilag B

Taksator har i sit notat, s. 7, anført, at der ikke er sket udvikling i de 2 år og 9 mdr. der er gået siden Tilstandsrapporten blev skrevet.

Dette er ikke korrekt. Klager har selv forestået etablering af fuger, og revnerne er opstået i de fuger, som Klager har etableret.

Det bemærkes hertil, at der er monteret soldater, som skulle sikre, at den svækkede bærende bjælkekonstruktion ikke faldt sammen. Det kan oplyses, at det ikke var Forsikringsselskabets taksator som anbefalede dette, men at det derimod var [klagernes byggesagkyndige], som anbefalede dette for at undgå skadesudvikling. Rådgivning som Forsikringsselskabets taksator burde have oplyst.

Vedrørende bilag C

Indledende skal det understreges, at Tømrermester ... ikke har besigtiget ejendommen og skaden, og at tilbuddet alene er givet på baggrund af en beskrivelse og billedmateriale.

Det skal særligt bemærkes, at tilbuddet fra Tømrermester ..., er behæftet med væsentlige forbehold, der stiller Klager i en situation, hvor Forsikringsselskabet kan frasige sig ansvaret, såfremt tilbuddet fra Tømrermester ... accepteres.

Der tages følgende forbehold, jf. bilag C, s. 2:

'For Alle Fliser på vægge og gulve på 1 salens badeværelse op over, da vi skal banke en del under opgaven, hvis de falder af.

Forbehold for at der kommer uventet ting frem når bjælke nedtages.

For støbte betongulv oppe over på badeværelset er støbt med svalehaleplader El lign Armeringen efter de rigtige forskrifter/regler.

For Det støbte gulv om, det går langt nok ud over og kan lægges håndværksmæssigt korrekt af på den nye anbefalet C24 75x175 bjælke Da den gl eksisterende bjælke var 7"x7" (bred), Dette kan ikke ses/besigtiges før bjælke er fjernet om det er korrekt udført.

For andre faggrupper som Mure/vvs/el arbejder udført korrekt, disse faggrupper er ikke medregnet, hvis det bliver nødvendigt at have disse ud på opgaven.

For evt anden typer af evt svamp/råd i evt murværk eller lign'

Med samtlige disse forbehold står Klager således i en situation, hvis tilbuddet, jf. bilag C, accepteres, at Klager risikerer at stå ringere ved accept af tilbuddet.

Et tilbud der er omfattet af så store forbehold kan ikke betragtes som værende et tilbud, og tilbuddet indikerer, at Tømrermester ... ikke selv tror på Forsikringsselskabets udbedringsforslag.

Ankenævnet for Forsikring

12.

103385

Klager kommer således til at stå i et limbo, hvor Klager ikke kan rette et erstatningskrav mod Tømrermester ... pga. forbehold, og klager kan ikke kræve dækning fra Forsikringsselskabet, da Forsikringsselskabet ville fastholde sin udbedringsforslag og henvise til, at Tømrermester ... ikke har udført arbejdet håndværksmæssigt korrekt.

Bilag C kan således ikke tages i betragtning, hvorfor Ankenævnet for Forsikring bedes forholde sig til bilag 15 og 16.

Sagen bør optages til afgørelse

Herudover giver modpartens bemærkninger ikke anledning til yderligere bemærkninger. Bemærkningerne i klageskrivelsen af 08.04.2025 fastholdes. Ankenævnet for Forsikring anmodes om at optage sagen til afgørelse. Det skal bemærkes, at sagen nu har verseret siden 06.06.2023, hvor skaden blev anmeldt, og at sagsbehandlingstiden ved DOMUS Forsikring A/S har været unødigt lang."

Selskabets advokat har i brev af 25/9 2025 til nævnet bl.a. bemærket:

"Undertegnede skal i anledning af klagers indlæg af 5. september 2025 kort bemærke, at det bestrides at bilag C ikke kan tages i betragtning.

De i tilbuddet indeholdende forbehold er ikke usædvanlige.

Såfremt der under skadesudbedringen måtte vise sig forhold som er omfattet af forbeholdene eller i øvrigt andre uforudsete forhold, skal klager rette henvendelse til Domus Forsikring, således at der kan ske afklaring af, hvorvidt forholdet ændrer de planlagte udbedringsarbejder og -omkostninger, herunder afklaring af hvorvidt det er nødvendigt med forøgelse af dækningsomfanget."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Tilstandsrapport af 11/4 2022 indeholder bl.a. følgende oplysninger:

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

...

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

...

SÆLGEROPLYSNINGER

...

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

..

Af rapport af 28/6 2023 fra klagernes byggesagkyndige fremgår bl.a.:

"Fugt- og byggeteknisk gennemgang Indledning

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

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

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

...

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

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

Oversigtsbillede af konstruktionssvækket bjælke.

Udskæring af bjælke

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

Billede af bærende bjælke med råd.

Der er fundet råd i bærende bjælke væk fra følgeskaden.

Oversigtsbillede hvor der ses skimmel og fugtigt indskudsbrædder.

Måling af indskud ved toilet afløb.

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

Oversigtsbillede ved toilettet med sætningssskade fugt og gulv.

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

Oversigtsbillede af hjørne med sætningsrevne.

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

Billede af den bærende bjælke, som er svækket.

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

...

Vurderinger

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

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

Konklusion

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

Råds-kaden er ikke konstruktionssvækket, den er funktionsdygtig og skal behandles med svampedræbende middel.

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

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

"3. Anmeldelse + foto af forholdet med beskrivelse

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

1. sal – Badeværelse: [Fotos]

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

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

Hvilken bygningsdel samt alder:

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

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

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

4. Årsag til skade

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

5. Beskrivelse af skadesomfang

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

6. Beskrivelse af skadeudgift

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

7. Afgørelse (førstehåndsvurdering)

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

8. Vurdering af regres (førstehåndsvurdering)

Bør undersøges nærmere.

9. Supplerende oplysninger

[Plantegninger]"

Af nævnets afgørelse af 30/10 2024 i klagernes sag 101612 fremgår bl.a.:

"Nævnet udtaler:

...

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

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

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

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

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

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

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

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

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det på baggrund af sagsforløbet og skadens karakter må anses for rimeligt og nødvendigt, at klagerne har søgt juridisk bistand til sit krav mod selskabet. Nævnet bemærker, at det fremgår af § 23, stk. 3, i nævnets vedtægter, at ingen af parterne betaler omkostninger ved tvistløsningsbehandlingen til den anden part.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

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

Selskabet har i mail af 15/11 2024 til klagernes advokat bl.a. anført:

"Med hensyn til erstatningsopgørelse for selve skaden, så er vi af Nævnet pålagt at dække en udgift til stabilisering/forstærkning af det svækkede bjælkelag, fratrasket anmærkningerne i tilstandsrapporten. Jeg kan ikke af sagens dokumenter, heller ikke de dokumenter forelagt i Nævnet, se, hvorvidt kunderne har foretaget udbedring eller fået en pris på dette arbejde. Der figurerer umiddelbart kun priser for renovering af køkken og loft i køkken, af sagen.

Hvis kunderne allerede har udbedret og der foreligger en faktura, bedes I fremsende disse til brug for en erstatningsopgørelse. Såfremt det ikke er udført endnu og kunderne har indhentet tilbud på arbejdet, bedes I fremsende tilbuddet til os for gennemgang.

Hertil kan jeg oplyse, at taksator fra [ingeniørfirma], der har foretaget besigtigelse for os, har estimeret udgiften til forstærkning af bjælkelaget til 25.000 kr. eks. moms – 31.250 kr. inkl. moms. Der er naturligvis her ikke regnet med prisen for murerarbejde i forbindelse med gulvbelægning på badeværelset som følge af anmærkningerne.

Vi kan også tilbyde at lægge dette beløb til grund for en kontanterstatning, så vi afregner skaden som en kontantudbetaling til kunderne. Der vil blive fratrasket selvrisiko på 5.000 kr., så kunderne vil få udbetalt 26.250 kr."

Klagernes advokat har i mail af 20/11 2024 til selskabet bl.a. bemærket:

"Jeg er enig med dig så langt, at anmærkningerne skal fratrækkes erstatningsopgørelsen. Men, jeg er ikke enig med dig, når du skriver, at nævnet har pålagt at dække en udgift til 'stabilisering/forstærkning' af det svækkede bjælkelag. I så fald må du meget gerne henvise til dette. Derudover mener jeg, at I alene kan fradrage udgifter vedrørende: 'Gulvklinker med mangelfuld vedhæftning', 'Revner i fuger/hjørnefuger' og 'Revne i flise ved vinduet'

Nævnet har skrevet i sin præmisser:

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

Jeres taksator har i sin rapport af 17. august anført omkring beskrivelse af skadeudgift:

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

Det fremgår ligeledes af nævnets afgørelse s. 19 nederst, at Nævnet har lagt vægt på jeres taksators beskrivelse som ovenfor anført.

Der er således intet der indikerer, at skaderne kan udbedres for 30.000,00 kr., og at anslå udbedringsomkostningerne jf. rapporten til 200.000,00 kr. inkl. moms synes også at være sat lavt. Det skyldes, at man ikke kan skifte gulvet uden at skifte vådrumsmembranen, og den skal gå 10 cm op ad væggen, hvorfor væggen også skal laves og det hele skal laves som det opfylder gældende

standarder for vådrum. Derudover skal der ske nedrivning, laves nye statik-beregninger, og der skal lægges nye bjælker ind, laves gulvvarme (som i det gamle gulv). Dertil skal der lejes toilet/badvogn. Et hurtigt estimat på nyt badeværelse lyder gennemsnitligt på 30-35.000,00 kr. pr. m2, hvortil kommer at der skal ske udbedring af etageadskillelsen.

Samtlige sagkyndige, som har været forbi for at besigtige skaden har uafhængigt af hinanden udtalt, at de så det svært at lave en løsning, hvor der ikke skulle udføres et nyt badeværelse på 1. sal, da alle installationerne (el, afløb/kloak, gulvvarme og brugsvand er støbt ned i gulvet.

Det eneste der kan fradrages, er udbedring af: 'Gulvklinter med mangelfuld vedhæftning', 'Revner i fuger/hjørnefuger' og 'Revne i flise ved vinduet'. Det skyldes, at disse anmærkninger nærmere relaterer sig til risiko for fugtskader, mere end der er tale om en konstruktionssvækkelse. Disse udbedringsudgifter skal opgøres, og kan fratrækkes erstatningssummen sammen med en selvrisiko på 5.000,00 kr., men reparationen af disse må udgøre et beskedent beløb.

Jeg skal bemærke, at mine klienter ikke vil kunne acceptere en løsning, der går på kompromis med loftshøjden i stueetagen.

Jeg har opfordret min klient til at indhente 3 tilbud på udbedring i henhold til den beskrivelse jeres taksator har anført ovenfor samt inddragelse af installationerne."

Hertil har selskabet i mail af 20/11 2024 til klagernes advokat bl.a. bemærket:

"Jeg noterer mig, at vores kunder ikke kan acceptere kontanterstatning.

Efter at have gennemgået din mail vil jeg allerede påpege, at jeg ikke er enig med dig i dækningsomfanget du lægger op til at ejerskifteforsikringen skal dække.

Hvis der forefindes en vådrumsmembran på badeværelsesgulvet nu (henset til at kravet til vådrumsmembran først kom i 2008) så ville det være nødvendigt for vores kunde at afholde udgiften til vådrumsmembranen i forbindelse med udbedring af anmærkningen i tilstandsrapporten, omkring gulvfliser. Anmærkningen i tilstandsrapporten, der beskriver gulvfliser, som mangler vedhæftning, kan ikke udbedres på andre måder end at fjerne gulvfliserne og lægge dem om, eller lægge nye. Det vil således ikke være muligt at udbedre gulvfliser alene, uden at skulle erstatte vådrumsmembran. Således har det været en påregnelig udgift for vores kunde, som har haft mulighed for at tage det med i betragtning forinden handlen af ejendommen. Hertil skal jeg også blot påpege, at det ikke er nødvendigt at fjerne alle vægfliser, når man etablerer vådrumsmembran på gulv, men blot at fjerne den nederste 'sokkel'flise, så man kan føre vådrumsmembranen op.

Uanset dette så kan ejerskifteforsikringen ikke dække vådrumsmembran eller noget som helst omkring fjernelse af gulvfliser og arbejdet forbundet med dette, som følge af anmærkningen i tilstandsrapporten.

Vores kunde er velkommen til at indhente et tilbud, men jeg kan allerede nu udlede, at vi ikke er enige i udbedringsomfanget. Af den grund finder jeg det nødvendigt at vi rekvirerer en ingeniør og håndværkere, til at foretage en ny besigtigelse for at vurdere det nødvendige omfang for reparation og udarbejder et reelt tilbud baseret på det. Vi er en reparationsforsikring og skal blot stille

kunden som om skaden ikke var sket, (altså at det svækkede bjælkelag, ikke var svækket), hvorvidt det kræver en udskiftning af bjælker eller det kan forstærkes/laskes vil vi i så fald lade ingeniøren om.

...

Med hensyn til udgiften til leje af badevogn, så vil jeg ikke udelukke, at der kan være en delvis udgift til leje af denne, der vil kunne erstattes under forsikringen. Igen så vil kunden i forbindelse med omlægning af gulvfliser i badeværelset, som følge af anmærkning, have været nødsaget til at leje en badevogn, og vi vil maksimalt kunne dække de ekstra lejeudgifter, der forlænger kundens lejeperiode, forbundet med udbedringen af skaden under forsikringen. Det kan jeg dog først forholde mig til i fuldt omfang, når der foreligger en nødvendig udbedringsbeskrivelse og vurdering fra ingeniør og håndværker."

I mail af 21/11 2024 fra klagernes advokat til selskabet hedder det bl.a.:

"Det fremgår af nævnets afgørelse s. 19-20 (min understregning):

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

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

Nævnet har allerede vurderet, at I skal dække stabiliseringen af etageadskillelsen, og en udbedring heraf kan ikke udføres uden følgebehandling på gulvet i badeværelset.

'5.1. Forøgede byggeudgifter i forbindelse med udbedring af et dækningsberettiget forhold, når udbedringen nødvendiggør en væsentlig forandring af bygningen eller bygningsdelen, og forsikringstageren kan dokumentere, at have fået afslag fra myndighederne på en ansøgning om dispensation fra de relevante krav i henhold til byggelovgivningen, bygningsreglementet eller stærkstrømsbekendtgørelsen.'

Udbedring af den støttende bjælke medfører forøgede byggeudgifter, hvilke fremgår af bilag E, pkt. 6 om beskrivelse af skadeudgift.

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

Uanset om der er en vådrumssikring eller ej, da vil det være påkrævet, at denne etableres, da det er en forøget byggeudgift, der er omfattet af forsikringsbetingelsernes pkt. 5.1. Jeg betvivler meget, at en Kommune vil give dispensation til, at badeværelset udbedres uden vådrumsmembran, da det i så fald ikke vil opfylde bygningsreglementet.

Jeg opfordrer fortsat min klient til at indhente tilbud på udbedring.

Vi er indforstået med, at I udsender en ingeniør og en håndværker til at udarbejde et tilbud på, hvad det koster at udbedre, men det bemærkes, at det ikke skal tolkes som en anerkendelse og accept af tilbuddet, da der tydeligvis er uenighed om dækningsomfanget. Jeg bemærker også, at min klients byggesagkyndige vil deltage.

Jeg har noteret mig dine bemærkninger omkring badevogn, som jeg gør indsigelser til, og fastholder at min klient skal have dække omkostningerne til.

Da der endnu ikke er afklaring på tvisten, skal jeg påpege, at I skal dække mine klienters udgifter til juridisk bistand jf. forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3, samt fagteknisk bistand jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5.2."

Ankenævnet for Forsikring

21.

103385

Af advokatfaktura ... 856 af 28/11 2024 til klagerne fremgår bl.a.:

"Vedr. Tvist relateret til ejerskifteforsikring

...

Acontoafregning i henhold til medgået tid til d.d.:

Sagsbehandling på ankenævnets portal. Telefonisk drøftelse med klient om at afvente. Modpart fremsendt skrivelse. Udarbejdet udkast til svar til klient, efterfølgende tilpasset og sendt til modpart. Fået svar fra modpart, efterfølgende lavet udkast til skriv og sendt til godkendelse ved klient. Intern drøftelse omkring den videre juridisk proces. Mailkorrespondance med klient og modpart omkring svar på udbedring og påstande i henhold til nævnets afgørelse.

	7.000,00
+ Moms 25 %	1.750,00
	8.750,00"

I mail af 7/1 2025 fra rådgivende ingeniør til selskabet hedder det bl.a.:

"Her er de statiske kontrolbegninger af etagebjælker for bad på 1.sal. På forreste side har jeg beskrevet at bæreevne og nedbøjninger er i orden. Og at det blot er den rådskadede og udskårne træbjælke der skal udskiftes."

Af ingeniørnotat af 7/1 2025 med statiske beregninger indhentet af selskabet fremgår bl.a.:

"Statiske Beregninger

Vedr.: kontrolberegning af etagebjælker for bad 1. sal...

Statiske beregninger for kontrolberegning af etagebjælker i dæk over stue for bad på 1. sal.

eksisterende etagebjælker er 7 x 7 " pr. 1,25 m

største spændvidde er 2.9 m

bjælkerne er styrkemæssigt i orden, og normernes nedbøjningskriterie er overholdt.

Den tværgående stålbjælke HE 160 B er ligeledes kontrolberegnet, og bæreevne er i orden, ligeledes er nedbøjningskravene.

som erstatning for den rådskadede etagebjælke, hvor der også er skåret hul for kloakgennemføring, er ligeledes beregnet, og her kan oplægges ny træbjælke C 24, 75 x 175 mm eller stålbjælke RHS 80 x 80 x 6 mm

begge bjælker kan placeres mellem gavlmuren og kloakgennemføringen, der bør kondensisoleres mellem den murede gavl og den nye bjælke."

Taksator har i intern rapport af 8/1 2025 bl.a. noteret:

"FT og FT ingeniør nævnt at det er nødvendigt med nyt badeværelse og bjælke er knækket, dette er ikke korrekt, det kunne på besigtigelsen ses at bjælke var med kraftig råd, men stadig uden brud, det kunne også ses på badeværelse gulv, der ingen sætning har været siden TR blev lavet.

...

Vores ingeniør, har beregnet at konstruktionen godt kan holde og det kun er nødvendigt at udskifte den rådne bjælke men den store udskæring i med en træbjælke 75 x 175 mm eller en stålbjælke, HE 160 B.

Ankenævnet for Forsikring

22.

103385

...

Udskiftning af rådden bjælke mod ydermur øst. Vurdering ca. 20.000 kr.

...

Kun dækning for udskiftning af bjælke efter min vurdering."

Af tilbud af 8/1 2025 fra murerfirma1 til klagerne fremgår bl.a.:

"Overslag

...

Beskrivelse

Hermed overslag som aftalt.

Pris afgivet efter kundes beskrivelse på mail.

Forbehold for skjulte og ikke tilgængelige forhold/områder samt ingeniør beregning.

Ordresaldo	Moms 25 %	Total
320.000,00	DKK 80.000,00	DKK 400.000,00 DKK"

I brev af 10/1 2025 fra selskabet til klagerens advokat hedder det bl.a.:

"Vedr. jeres sagsnr. ... – udbedringsanvisning for tilbudsindhentelse

Jeg skal hermed følge op på sagen efter gennemgang på ejendommen d. 12. december 2024. Vi har nu modtagende statiske beregninger fra ingeniør ... – fra ... – med anvisning til forstærkning af bjælkelaget, som følge af rådskadet bjælke, hvor der også er skåret i bjælke for kloakføring. Statiske beregninger og beskrivelse er vedhæftet.

Der er foretaget statiske beregning for kontrol af etagebjælker i dæk over stue for badeværelset på 1. sal, mere generelt. Beregningerne viser at bjælkerne styrkemæssigt er i orden og normerne for nedbøjningskriterier er overholdt.

Som erstatning for den rådskadede etagebjælke kan der oplægges en ny træbjælke C24, 75X175 mm eller stålbjælke RHS 80x80x6 mm. Begge bjælker kan monteres nedefra (fra køkken) og placeres mellem gavlmuren og kloakgennemføring, hvorfor det ikke er nødvendigt at udføre arbejdet oppefra (fra badeværelset).

Denne løsning påvirker ikke loftshøjden, hvormed ejendommen er købt.

Det er derfor ikke nødvendigt for os at fradrage forhold ved badeværelset anmærket i tilstandsrapporten, da den dækningsberettigende skade ved bjælken kan udbedres nedefra.

Til brug for erstatningsopgørelsen skal vi anmode jer om at fremsende et til to tilbud på oplægning af bjælken som anvist.

Arbejdet bør ikke sættes i gang før erstatningen er opgjort.

Hertil skal jeg blot bemærke, at vi fortsat mener, at arbejdet kan udføres for det tidligere tilbudte beløb på 31.250 kr. og vi alternativ kan tilbyde at udbetale 26.250 kr. (31.250 kr. – 5.000 kr. selvri-

Ankenævnet for Forsikring

23.

103385

siko) som en kontanterstatning til kunden her og nu, og afslutte sagen uden yderligere forløb/tidsforløb."

Af tilbud af 21/1 2025 fra murerfirma2 til klagerne fremgår bl.a.:

"TILBUD

Tak for jeres forespørgsel, vi har hermed fornøjelsen af at tilbyde følgende.

Etablering af ny bærende bjælke i etageadskillelse og nyt badeværelse på 1. sal

Tilbuddet omfatter:

- * Fjernelse af eksisterende bjælke
- * Nedtagning af gulv på badeværelse, for reparation af bærende bjælke
- * Oplægning af ny bjælke
- * Diverse VVS installationer på badeværelse
- * Lægning af lewis plader
- * Støbning på badeværelse
- * Flisearbejde, fugning samt gummifugning
- * Diverse tømrerarbejde
- * Diverse malerarbejde
- * Prisen er inkl. Materialer

Pris	250.000,00 DKK
25 % Moms	62.500,00 DKK
Total	312.500,00 DKK"

Klagernes advokat har i mail af 22/1 2025 til selskabet bl.a. anført:

"Tak for din mail af 10.01.2025. Din anvisning synes at være meget begrænset, og ingeniøren har ikke lavet nogen anvisning for, hvordan der skal ske udskiftning.

Min klient har nu forsøgt at indhente tilbud på den udbedringsløsning, som du 'anviser' i din skrivelse.

Min klient har haft 6 entreprenører ude og kigge på opgaven. Fælles for dem alle er, at de ikke mener, at man blot kan udskifte bjælken. Min klient har modtaget ét tilbud og ét overslag. Se vedhæftede

Udfordringen for min klient har været, at ingen entreprenør vil påtage sig ansvaret ved blot at udskifte en bjælke. Ingen af de 6 entreprenører mener, at det kan lade sig gøre at skifte bjælken uden også at skifte hele badeværelsesgulvet, da en udskiftning af bjælken vil risikere store skader på badeværelsesgulvet og den underliggende konstruktion.

Hvis I mener at en murermester kan udføre udskiftningen af bjælken for 30.000,00 kr., da opfordres I til at finde en murermester, der vil stå med det fulde ansvar i forbindelse med udskiftningen af bjælken. Hvis denne murermester findes, da vil min klient naturligvis være indstillet på at indgå en aftale med vedkommende, hvis vedkommende indestår for eventuelle følgeskader på baggrund af udbedringsforsøget, som en hvilken som helst anden entreprenør også ville.

Hvis ikke I kan finde denne murermester, da agter vi at igangsætte en isoleret bevisoptagelse med syn og skøn med henblik på at få afklaret udbedringstiltag samt udbedringsomkostninger.

Jeg vil igen afslutningsvis bemærke, at der er uenighed om dækningsomfanget i forhold til Ankenævnets kendelse."

Hertil har selskabet i mail af 27/1 2025 til klagernes advokat bl.a. bemærket:

"Det fremsendte tilbud/overslag, ses dog at indeholde væsentligt mere end det vi har anvist, og som vi er erstatningsforpligtet til at dække. Omend at vi ikke har lavet en specifik arbejdsbeskrivelse for udførsel – har vi anvist en udbedring nedefra, som ingeniøren har oplyst, kan lad sig gøre.

Vi vil meget gerne rekvirere en murer til at afgive et tilbud og eventuelt udføre opgaven baseret på de beregninger og udbedringen ingeniøren har udarbejdet, da jeg kan forstå, at det har været meget svært for kunden at finde en håndværker der vil påtage sig opgaven.

Dette sætter jeg i gang og vender tilbage til dig om, med kontakteoplysningerne på mureren.

For at slå helt fast, så er det ikke håndværkeren/mureren, der skal stå inde og garantere for selve udbedringsmetoden – de skal blot stå til ansvar for selve det arbejde de udføre. Den udbedringsløsning håndværkeren udfører er baseret på udbedringsanvisningen som ingeniøren er kommet frem til og som han i sidste ende har et rådgiveransvar for, igennem sit virke som ingeniør. Derfor skal en håndværker heller ikke stille en større garanti end for selve det håndværk de udfører.

Som sagt rekvirerer jeg nu en murer og vender tilbage til dig derom."

Af mail af 28/1 2025 fra klagernes advokat til selskabet fremgår bl.a.:

"Jeg imødeser forslag til håndværker. Vi er stadig uenige om dækningsomfanget. Jeg går ud fra, at du har oplyst din ingeniør omkring hans ansvar, og at håndværkeren og ingeniøren må hæfte in solidum, hvis der opstår yderligere skader på baggrund af udbedringsforsøget."

Af advokatfaktura ... 668 af 30/1 2025 til klagerne fremgår bl.a.:

"Vedr. Tvist relateret til ejerskifteforsikring

...

Acontoafregning i henhold til medgået tid til 30.01.2025:

Korrespondance med modpart. Telefonisk drøftelse med klient som ønsker at forsikringen rykkes, og klient orienteret om svært at indhente tilbud men at de ville sende disse når de var i besiddelse af dem. Rykket forsikringen. Modtaget og gennemgået statisk beregning og udbedringsanvisning fra Modpart. Gennemgået mail og tilbud og overslag fra klient. Telefonisk drøftelse med klient. Besvarelse af mail til domus forsikring med opfordring til at finde murermester. Mail til modpart omkring ansvarsfordeling.

	3.500,00
+ Moms 25 %	875,00

Ankenævnet for Forsikring

25.

103385

4.375,00"

Klagernes advokat har i mail af 24/2 2025 til selskabet bl.a. bemærket:

"Din kollega ... og ... fra den murer virksomhed I mente kunne udføre arbejdet besøgte ejendommen d. 07.02.2025. Mine klienter har ikke siden hørt fra hverken ... eller ... Jeg skal udbede mig en status, nu hvor der er gået mere end 2 uger siden deres besøg, da mine klienter ikke har hørt noget."

I mail af 27/3 2025 fra selskabet til klagernes advokat hedder det bl.a.:

"Vi har desværre ikke kunne få et tilbud fra mureren. Han har efter besigtigelsen ikke ment, at han som murer kunne udføre arbejdet, da der er træbjælke som skal arbejdes med/skæres i. Det havde naturligvis været ønskeligt at han havde oplyst os om dette noget tidligere, og gerne forinden han

Vi har derfor forhørt os ved en tømrer, Tømrermester ..., om han mener at kunne afgive tilbud på arbejdet. Vi har indtil videre sendt beskrivelse og fotos i sagen, til hans foreløbige vurdering, således at vi ikke endnu engang står i samme situation."

Selskabet har i mail af 1/4 2025 til klagernes advokat bl.a. anført:

"Jeg skal hermed følge op på sagen, efter at vi har modtaget en tilbagemelding fra tømrermester ... Jeg har vedhæftet hans tilbagemelding. Som det fremgår af hans tilbagemelding, mener han, at det er muligt for ham at udføre opgaven og han har estimeret en mulig pris på opgaven på 39.000 kr. ekskl. moms, dog har han alene set på opgaven ud fra materialet i sagen og fotos uden at have været på adressen og besigtige. Derfor har han også skrevet en del forbehold ind og prisen er et overslag.

Vi vil derfor meget gerne have ham til at besigtige skaden og konstruktionen på adressen, så han kan afgive et mere konkret tilbud på opgaven. Forsikringsmæssigt er vi, i henhold til forsikringsbetingelserne, alene forpligtet til at dække en skade med samme byggemåde og på samme sted, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 8.1. Derfor vil vi sikre os at han kan afgive et konkret tilbud på at opgave kan udføres fra køkkenet/nedefra.

Skulle han mod forventning, ved/efter besigtigelsen mene, at det er usikkert at opgaven kan udføres nedefra, og fastholde alle forbeholdene, er vi helt indforstået med at erstatningen opgøres efter prisen på at skaden udføres fra badeværelset/oppefra.

Vi vil kontakte kunden for at aftale nærmere om besigtigelsen, i denne uge."

Af tilbud af 15/6 2025 fra tømrerfirma rekvireret af selskabet fremgår bl.a.:

"Udskiftning af bjælke som er rådnet"

Ifi mail 14 feb 2024 med beskrivelse fra forsikringen samt Statisk beregninger fra Ingeniørs.

GI træbjælke udtages langs mur,

Det kan evt blive nødvendigt at tage mursten ud for at kunne få bjælke ud samt når ny rem skal lægges ind.

Måske også i ydervæggen når den nye skal lægges ind.

Ankenævnet for Forsikring

26.

103385

Der stilles Soldat under jerndip som ligger på tværs inden start.

Hvis der står køkken elementer under der hvor bjælke skal skiftes, bedes de være fjernet inden opstart.

Der skal være ryddet/frit min 2m foran hele bjælken så vi kan arbejde og komme rundt med div ting.

Vi har et par ekstra soldater med når vi nu evt skal lukke op og fjerne ting.

Vi dækker af med magsonitplader på gulvet, inden opstart.

Der opbygges ikke noget nyt loft i stueetagen efter bjælke er lagt op.

Opdateret pris til juni 2025

Varebeskrivelse

Opsætning af ekstra soldater for afmontering. Afskæring af halvdelen af indskudsbrædder langs bjælke så vi kan komme til samt lægte. Udtagning af råddent bjælke, evt banke mursten væk i ydervæk og endegavl. Oplægning af ny beskrevet bjælke efter ingeniørs beregning C24 75x175 op til støbt gulv på badeværelset. Montage med krysfiner uden på indskudsbrædder hen til bjælke og lægte under for at lukke af op til støbt gulv ingen mellem bjælkelagene. incl alle div materialer.

Forbehold

For Alle Fliser på vægge og gulve på 1 salens badeværelse op over, da vi skal banke en del under opgaven, hvis de falder af.

Forbehold for at der kommer udventet ting frem når bjælke nedtages.

For støbte betongulv oppe over på badeværelset er støbt med svalehaleplader
El lign Armeringen efter de rigtige forskrifter/regler.

For Det støbte gulv om, det går langt nok ud over og kan lægges håndværksmæssigt korrekt af på den nye anbefalet C24 75x175 bjælke Da den gl eksisterende bjælke var 7"x7" (bred), Dette kan ikke ses/besigtiges før bjælke er fjernet om det er korrekt udført

For andre faggrupper som Mure/vvs/el arbejder udført korrekt, disse faggrupper er ikke medregnet, hvis det bliver nødvendigt at have disse ud på opgaven.

For evt anden typer af evt svamp/råd i evt murværk eller lign

...

Subtotal: 42.000,00

25,00 % Moms: 10.500,00

Total DKK: 52.500,00"

I mail af 24/6 2025 fra selskabet til klagernes advokat hedder det bl.a.:

"Jeg skal hermed følge op på sagen, efter at vores taksator har været i dialog med tømrermester ..., vedrørende det overslag, på udbedring, han har afgivet tidligere og at vi gerne vil have et egentligt tilbud.

Det har været min formodning, at han har afgivet et overslag og ikke et tilbud, fordi han ikke har foretaget en besigtigelse. Derfor har jeg også tidligere oplyst til dig, at der skal foretages en besigtigelse.

Vores taksator har været i dialog om dette med [tømrer], og [tømrer] har gennemgået beskrivelsen af skadeforholdet, fotos samt ingeniørens beskrivelse i sagen og herefter oplyst taksator, at det ikke er nødvendigt at foretage en besigtigelse, og han kan afgive et tilbud. Han har nu afgivet et reelt tilbud, som han står indenfor og oplyser, at han kan udføre arbejdet for. Med hensyn til forbeholdene i tilbuddet oplyser han, at en besigtigelse ikke vil ændre forbeholdene, da de vedrører forhold som er uforudseelig og som man ikke ved noget om før arbejdet faktisk påbegyndes.

Henset til at vi nu har et tilbud, fra en udøvende håndværker, på forstærkning/stabilisering af etageadskillelsen/dækket, i henhold til ingeniørberegningerne, kan vi nu opgøre erstatningen. Jeg har vedhæftet tilbuddet som vi har modtaget fra tømrermester ...

På baggrund af tilbuddet, kan vi opgøre erstatningen som følger:

Udbedring jf. tilbud	52.500 kr.
Selvrisiko	-5.000 kr.
I alt	47.500kr.
Erstatningen er opgjort til	47.500 kr.

Men hensyn til forbeholdet i tilbuddet vedrørende fliser i badeværelset, der i forbindelse med opbankning eventuelt skulle falde af, skal jeg allerede nu gøre opmærksom på, at vi ikke dækker fliser på selve gulvet, skulle dette ske, på baggrund af anmærkningen i tilstandsrapporten. Såfremt enkelte fliser på væg falde af vil en merudgift til reetablering af disse være omfattet af forsikringen, men fliser på gulv vil ikke. I tilstandsrapporten er fliser på gulvet med manglende vedhæftning til underlaget anmærket, som en kritisk skade. På den baggrund har kunden kunne påregne en udgift til at udbedre gulvfliser, forinden handlen af ejendommen, og lider derved ikke et økonomisk tab uanset.

Hertil skal jeg også bemærke, at viser arbejdet sig mere omfattende end først antaget, f.eks. som følge af konstatering af et af de forhold nævnt i forbeholdet, skal vi kontaktes straks, så vi har mulighed for at vurdere det øgede omfang, og eventuelt forøge erstatningen med det nødvendige, inden merarbejdet igangsættes.

Arbejdet kan nu igangsættes.

Kunderne er bygherre. De har derfor også frit håndværkervalg. De kan således vælge at benytte det vedlagte tilbud eller en anden håndværker efter eget valg. Vælger de en dyrere håndværker eller en dyrere løsning, f.eks. fordi de benytter lejligheden til at få udført ekstraarbejder, eller anden udbedringsmetode, betaler de selv merprisen. Vælger de. Erstatningen opgøres i givet fald på baggrund af de faktiske udbedringsomkostninger.

Eventuelle prisstigninger som alene skyldes manglende igangsætning af udbedring, er ikke dækket af forsikringen. Forsikringen tager udgangspunkt i, hvad det på skadetidspunktet koster at reetablere det skadesramte.

Ved udbedring betales der ikke for dyrere byggematerialer end det beskadigede og højst med et beløb for byggematerialer og byggemetoder, der er almindeligt anvendt på anmeldelsestidspunktet.

Kan udbedringen ikke påbegyndes inden for en periode af 6 måneder, bedes du eller kunderne vende tilbage med oplysning om, hvornår udbedringen herefter forventes at blive sat i gang.

Erstatningsbeløbet udbetales, når der foreligger udspecificeret faktura på udført arbejde. Når du modtager fakturaen fra håndværkeren, bedes kunderne sende den til os med meddelelse om, at arbejdet er udført tilfredsstillende og med oplysning om til hvilket kontonummer, vi skal overføre erstatningen. Medmindre vi aftaler andet, betaler kunderne selv håndværkeren, og vi udbetaler erstatningen til kunderne.

OBS: Da kunderne selv skal afregne med håndværkeren, skal de sørge for at fremsende fakturaen i god tid i forhold til betalingsfristen."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"4. Hvad dækker forsikringen

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

4.2. Ved *skader* forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

...

5. Hvilke følgeudgifter er dækket

Ved en dækningsberettiget skade omfatter forsikringen tillige

5.1. Forøgede byggeudgifter i forbindelse med udbedring af et dækningsberettiget forhold, når udbedringen nødvendiggør en væsentlig forandring af bygningen eller bygningsdelen, og forsikringstageren kan dokumentere, at have fået afslag fra myndighederne på en ansøgning om dispensation fra de relevante krav i henhold til byggelovgivningen, bygningsreglementet eller stærkstrømsbekendtgørelsen.

Erstatning for forøgede byggeudgifter kan i alt udgøre indtil 20 % af den beskadigede bygnings nyværdi, dog maksimalt 1.4 mio. kr. (pr. 1. januar 2022). Udgifterne er dækket indenfor forsikringssummen, jf. punkt 8.4.

...

6. Hvilke forhold dækkes ikke

6.1. Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

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

...

8. Beregning af erstatningsbeløb

8.1. Erstatningen beregnes som en nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadedagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde og på samme sted. For så vidt angår de bygningsdele, der er nævnt i punkt 19, beregnes erstatningen dog i overensstemmelse med de i punkt 19 indeholdte afskrivningstabeller.

8.2. Erstatning udbetales, når FRIDA har modtaget dokumentation for udbedring. Udbetaling sker til forsikringstager eller en af forsikringstager anvist modtager."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1899. Klagerne anmeldte den 6/6 2023, at der er en delvist gennemskåret etagebjælke i køkkenloftet, idet der er monteret faldstamme fra badeværelset på 1. sal. Nævnet fandt i afgørelse af 30/10 2024 i sag 101612, at svækkelsen af etageadskillelsen udgjorde en dækningsberettigende skade. Selskabet har tilbudt at dække, at etagebjælken udskiftes nedefra. Selskabet har indhentet et tømrertilbud af 15/6 2025 på 52.500 kr. og opgjort erstatningen til 47.500 kr. efter selvrisko på 5.000 kr. Klagerne er uenig i selskabets erstatningsopgørelse. Klagerne ønsker, at erstatningen fastsættes på grundlag af murertilbudde af 8/1 2025 og 21/1 2025 på 400.000 kr. og 312.500 kr. Klagerne ønsker renter af erstatningen regnet fra taksatorrapport af 17/8 2023. Klagerne ønsker dækning for advokatombkostninger på 13.125 kr., der er afholdt efter afgørelsen den 30/10 2024 i sag 101612.

Klagerne har anført, at tilbuddet fra tømrerfirmaet ikke kan lægges til grund for en erstatningsopgørelse. Tømrerfirmaet har ikke besigtiget ejendommen, og tilbuddet er derfor afgivet på baggrund af en beskrivelse og billedmateriale. Tilbuddet er behæftet med væsentlige forbehold, der stiller klagerne i en situation, hvor selskabet kan frasige sig ansvaret, hvis tilbuddet accepteres. Klagerne vil hverken kunne rette et erstatningskrav mod tømrerfirmaet eller kræve dækning af selskabet. Klagerne har haft 6 entreprenører ude, der alle har vurderet, at eneste mulighed er at udbedre skaden oppefra, hvilket kræver nedbrydning af badeværelset på 1. sal. En udskiftning af bjælken nedefra giver risiko for store skader på badeværelsesgulvet og den underliggende konstruktion. Ved ingeniørbesigtigelsen deltog en byggerådgiver/tegnestue, der ikke anså det som muligt blot at udskifte eller forstærke bjælken. Taksator vurderede ligeledes

ved besigtigelsen den 17/8 2023, at badeværelsesgulvet skulle nedbrydes. Klagerne har fremlagt to tilbud fra murerfirmaer, der forudsætter udbedring oppefra. Klagerne har anført, at selskabets ingeniør ikke har specificeret i sit notat, hvordan etagebjælken skal udskiftes.

Selskabet har anført, at selskabets udbedringsmetode for den stabilitetsmæssige svækkelse af etageadskillelsen er fagmæssigt korrekt. Selskabet har fået foretaget en ingeniørberegning, der viser, at det alene er den svækkede etagebjælke, der skal udskiftes. Selskabets taksator er enig, og taksator har ikke konstateret skader i badeværelset på 1. sal, som kan kræves dækket henset til tilstandsrapporten. Selskabet har indhentet et udbedringstilbud fra en tømrer, der således vil påtage sig at udskifte bjælken nedefra. Taksator har været i dialog med tømreren, der har gennemgået fotos og ingeniørens beskrivelser, og tømreren mener, at en besigtigelse ikke var nødvendig, før der kunne afgives tilbud. Selskabet har anført, at tømrerens forbehold ikke er usædvanlige. Hvis der under skadeudbedringen måtte vise sig uforudsete forhold eller forhold, der er omfattet af disse forbehold, skal klagerne henvende sig til selskabet, så selskabet kan tage stilling til, om dækningsomfanget skal forøges. Selskabet har afvist, at klagernes yderligere udgifter til advokat efter nævnets afgørelse i sag 101612 har været rimelige og nødvendige.

Det fremgår af tilstandsrapportens nr. 15 med "Rødt hus" vedrørende badeværelset på 1. sal, at "Der er gulvklinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget, bl.a. i brusenichen. Der er tale om gulv med direkte vandbelastning, hvorfor der er risiko for skader på de omkringliggende konstruktioner og installationer". Det fremgår af nr. 16 med "Gråt hus", at "Der er revner i fuger/hjørnefuger ved gulv og væg, udenfor brusenichen. Der er tale om mindre revnedannelser i områder, som ikke er vandbelastede. Der vurderes derfor ikke at være nærliggende risiko for skader".

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

Ankenævnet for Forsikring

31.

103385

om at understøtte bjælken med soldater. Der er en rådskade i den bærende bjælke i modsat ende af sætningsrevnen og toilettet. Træet er funktionsdygtigt og ikke konstruktionssvækket.

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

Det fremgår af nævnets afgørelse af 30/10 2024 i sag 101612, at "Selskabet, Domus Forsikring A/S, skal anerkende, at det anmeldte forhold vedrørende svækkelse af etageadskillelsen, udgør en dækningsberettigende skade. Selskabet skal dække klagerens udgift til byggesagkyndig med 5.250 kr. og klagerens udgift til advokat med 10.000 kr. En eventuel kontanterstatning samt udgifterne til byggesagkyndig og advokat forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24."

Det fremgår af mail af 7/1 2025 fra ingeniøren til selskabet, at "Her er de statiske kontrolbegninger af etagebjælker for bad på 1. sal. På forreste side har jeg beskrevet at bæreevne og nedbøjninger er i orden. Og at det blot er den rådskadede og udskårne træbjælke der skal udskiftes." Det fremgår af ingeniørnotatet af 7/1 2025, at "som erstatning for den rådskadede etagebjælke, hvor der også er skåret hul for kloakgennemføring, er ligeledes beregnet, og her kan oplægges ny træbjælke C 24, 75 x 175 mm eller stålbjælke RHS 80 x 80 x 6 mm".

Det fremgår af tilbud af 15/6 2025 fra tømrerfirma rekvireret af selskabet: "Udskiftning af bjælke som er råddent. Ifl mail 14 feb 2024 med beskrivelse fra forsikringen samt Statisk beregnin-

ger fra Ingeniørs. Gl træbjælke udtages langs mur, Det kan evt blive nødvendigt at tage mursten ud for at kunne få bjælke ud samt når ny rem skal lægges ind. Måske også i ydervæggen når den nye skal lægges ind. Der stilles Soldat under jerndip som ligger på tværs inden start. ... Der opbygges ikke noget nyt loft i stueetagen efter bjælke er lagt op. ... Varebeskrivelse. ... Afskæring af halvdelen af indskudsbrædder langs bjælke så vi kan komme til samt lægte. Udtagning af råddent bjælke, evt banke mursten væk i ydervæk og endegavl. Oplægning af ny beskrevet bjælke efter ingeniørs beregning C24 75x175 op til støbt gulv på badeværelset. Montage med krysfiner uden på indskudsbrædder hen til bjælke og lægte under for at lukke af op til støbt gulv ingen mellem bjælkelagene. ... Forbehold. For Alle Fliser på vægge og gulve på 1 salens badeværelse op over, da vi skal banke en del under opgaven, hvis de falder af. Forbehold for at der kommer uventet ting frem når bjælke nedtages. For støbte betongulv oppe over på badeværelset er støbt med svalehaleplader El lign Armeringen efter de rigtige forskrifter/regler. For Det støbte gulv om, det går langt nok ud over og kan lægges håndværksmæssigt korrekt af på den nye anbefalet C24 75x175 bjælke Da den gl eksisterende bjælke var 7"x7" (bred), Dette kan ikke ses/besigtiges før bjælke er fjernet om det er korrekt udført. For andre faggrupper som Mure/vvs/el arbejder udført korrekt, disse faggrupper er ikke med-regnet, hvis det bliver nødvendigt at have disse ud på opgaven. For evt anden typer af evt svamp/råd i evt murværk eller lign. ... Total DKK: 52.500,00"

Nævnet bemærker, at klagerne har bevisbyrden for rigtigheden og størrelsen på deres erstatningskrav.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at de har krav på yderligere erstatning for skadeudbedring end opgjort af selskabet til 47.500 kr. efter fradrag af selvrisiko. Nævnet kan ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet har opgjort erstatningen på grundlag af et entreprisetilbud på 52.500 kr. fra et tømrerfirma, der således har påtaget sig at udføre opgaven med at udskifte den svækkede etagebjælke nedefra. Tømrerfirmaets udbedring er blandt andet baseret på selskabets ingeniørs beregninger og notat af 7/1 2025 om etageadskillelsens styr-

kemæssige forhold. Klagerne har ikke godtgjort, at den udbedring, som tømrerfirmaet har tilbudt at udføre, ikke udgør en håndværksmæssigt korrekt og forsvarlig udbedring af skaden.

Nævnet bemærker, at klagerne kan kontakte selskabet, hvis der under udbedringsarbejdet opstår følgeskader eller konstateres fordyrende forhold ved udbedringen, idet selskabet i så fald må tage fornyet stilling til erstatningsopgørelsen. De forbehold, som tømrerfirmaet har anført i sit tilbud, er ikke af en sådan karakter, at tilbuddet ikke kan lægges til grund for den umiddelbare erstatningsopgørelse.

Nævnet har også lagt vægt på, at klagerne ikke har godtgjort, at der i badeværelset på 1. sal er dækningsberettigende følgeskader, som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten. Det er i tilstandsrapportens punkt 15 beskrevet, at "Der er gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget, bl.a. i brusenichen", og det er i punkt 16 beskrevet, at "Der er revner i fuger/hjørnefuger ved gulv og væg, udenfor brusenichen".

Nævnet bemærker, at klagerens erstatning er opgjort efter entreprisetilbud og forfalder til betaling, når der foreligger faktura for udført arbejde. Klagerne har derfor på nuværende tidspunkt ikke krav på renter af erstatningen.

Nævnet finder – henset til sagens forløb og udfald – at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgifter til advokatbistand i perioden efter nævnets afgørelse den 30/10 2024 i sag 101612.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet har opgjort erstatningen på grundlag af et tømrertilbud, som selskabet har indhentet og på baggrund af besigtigelser ved egen taksator og ingeniør. Det er ikke godtgjort, at advokatens bistand efter nævnets afgørelse den 30/10 2024 i sag 101612 har været nødvendig for, at klagerne kunne opnå erstatning fra selskabet.

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

Ankenævnet *for* Forsikring

34.

103385

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Da selskabet har forhøjet sin erstatningsopgørelse efter klagen til nævnet, tilbagebetales klagegebyret.



Hans-Jørgen Nymark Beck