

Ankenævnet for Forsikring

Den 20. maj 2026 blev i sag nr. 104355:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med udvidet dækning. Den forsikrede ejendom er opført i 1900 og er overtaget af klageren den 1/9 2023. Tilstandsrapporten af 13/2 2023 indeholder bl.a. følgende oplysninger:

"

Litra	Anvendelse	Opført	Bebygget areal m2		Etager ud- over kæl- der	Udnyttet tagetage m2	Brutto eta- geareal m2	
			Total	Kæl- der			Bo- lig	Er- hverv
A	Beboelse	1900	91	-	1	64	155	-
B	Fyrrum/bryggers	2012	27	5	1	-	-	-
C	Garage	2009	45	-	1	-	-	-
D	Skur	-	35	-	-	-	-	-

BYGNINGSDELE, SOM DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE IKKE KUNNE BESIGTIGE

Hvis der er bygningsdele eller rum, der normalt er tilgængelige, men som den bygningssagkyndige i denne gennemgang ikke har kunnet besigtige, er de ikke omfattet af eftersynet.

Beboelse

Fundament/sokkel: Dele af sokkel mod vest på hovedhuset og udhusdelen er ikke besigtiget på grund af hævet terrasse.

1. sal: Skunkrum: Skunkrum er besigtiget fra skunklem, på grund af begrænset adgangsforhold.

Ankenævnet for Forsikring

2.

104355

...

BEBOELSE - 1. sal - Generelt for 1. sal				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
18		Gulve er ikke helt plane og vandrette.	Forholdet skønnes at være opstået kort tid efter opførelsen eller i forbindelse med denne og skønnes ikke at vil udvikle sig yderligere.	-
19		Gulvet fjedrer og knirker ved belastning.	-	-

BEBOELSE - 1. sal - Skunkrum				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
20		Træværk i tagkonstruktionen har spor efter borebiller.	-	Borebiller er normalt forekommende i ældre bygninger og fører normalt ikke til følgeskader.

...

4.5	Er huset med skunkrum?	Nej
4.6	Er der adgang til skunkrummet?	Nej

..

I den med klageskema af 19/9 2025 medfulgte klage af samme dato har klagerens advokat bl.a. anført:

"1. PÅSTAND

Forsikringsselskabet skal

- 1.1. Anerkende forsikringsdækning af samtlige de af Klager anmeldte skader under ejerskifteforsikringen herunder dækning, jf. bilag 16.
- 1.2. Erstatte Klagers udgifter til byggefaglig og juridisk bistand i sagen jf. Forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3 og Mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 1.

2. INDLEDNING

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

Forsikringsselskabet har den 28.02.2024 afslået de anmeldte skader på ejendommen med den begrundelse, at de anmeldte forhold ikke var dækningsberettigede skader i henhold til forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen. Afslag på skadesanmeldelse af 28.02.2024 fremlægges som bilag 1.

Forsikringsselskabets begrundelse bestod i, at der ikke var tale om en skade eller nærliggende risiko for en skade. Derudover dækkede forsikringsselskabet ikke, idet det ikke var dokumenteret, at der var tale om en ulovlig konstruktion på tidspunktet for opførelsen, hvorfor den udvidede forsikringsdækning ikke dækkede nærværende skadesanmeldelse.

Undertegnede fremsendte efterfølgende en klage til Forsikringsselskabet, som efterfølgende valgt at imødekomme med en delvis dækning af de anmeldte skader.

Da der ikke er enighed mellem parterne om dækningsomfanget, da indbringes nærværende klage for Ankenævnet for Forsikring.

3. SAGSFREMSTILLING

Det bemærkes indledningsvist, at min klient i forbindelse med købet af ejendommen fik udleveret en tilstandsrapport. Tilstandsrapport, ... , af 13.02.2023 fremlægges som bilag 2.

Det kan på baggrund af tilstandsrapporten lægges til grund, at hovedhuset er opført i 1900, jf. bilag 2, s. 9.

Der var opført en tilbygning til ejendommen senere end 1900, som ikke fremgår af BBR eller af tilstandsrapporten. Der var således modstridende forhold mellem faktum og tilstandsrapporten.

Af bilag 2, s. 9, fremgår det, at der er et skunkrum på 1. sal, og at skunk-rummet blev besigtiget fra skunklem. Dog fremgår det ligeledes af bilag 2, s. 19, pkt. 4.5 og 4.6, at der ikke var noget skunkrum.

Af bilag 2, s. 15-16, pkt. 18-20 fremgår det, at den byggesagkyndige har beskrevet forholdene forkert, og min klient kunne således ikke forinden have fået kendskab til, at de anmeldte forhold forinden overtagelsen af ejendommen, idet forholdene i øvrigt var skjulte og modstridende.

Min klient har dog fundet følgende dagblade fra 1968 i skunkrummet i tilbygningen i skunkrummet på 1. sal, som den tidligere ejer oplyste, ikke havde eksisteret jf. bilag 2, s. 19, pkt. 4.5 og 4.6. Det må således lægges til grund, at tilbygningen er opført i 1968. Billeder af dagblade fra 1968 fremlægges som bilag 3.

Den 21.08.2023 tegnede min klient en ejerskifteforsikring hos Forsikringsselskabet med en udvidet dækning. Ejerskifteforsikringspolice ... af 21.08.2023 fremlægges som bilag 4.

Min klient fik den 04.10.2023 foretaget en byggetekniske gennemgang af ejendommen ved byggesagkyndig ... fra [byggesagkyndig]. Byggeteknisk rapport af 04.10.2023 fremlægges som bilag 5.

... kunne på baggrund af sin besigtigelse bl.a. vurdere og konstatere følgende (bilag 5, s. 2-8):

'Bjælkelag til 1. sal er med dimensioner på 100 x 35 mm med afstand på 600 mm. Vederlaget på muren er nogle steder kun 25mm.

Der er ingen spærfod på spærene i tilbygningen.

Bjælkelaget i tilbygningen er ca. midt på gulvet fastgjort med søm til et stykke træ på 40 x 40 mm, som hviler på en mur omkring 0,6 m nede (ved rød pil). Her ses det tynde stykke træ, som bærer bjælken i gulvets konstruktion.

Der er opsat skunkstolper, som hviler på gulvbrædderne og som ikke hviler på bjælkelaget. Der er ingen spærfod i spærenes konstruktion og det eneste som afholder spærene i at gå i spagat er hanebåndet.

Bjælkelaget i tilbygningen er fastgjort med vinkelbeslag til en langsgående bjælke.

Her er en x-finerplade løftet op og vi kan se, at de tynde bjælker ingen sammenhæng har med spærene.

Hanebåndene er det eneste som hindrer, at spærene brister (går i spagat).

Her ses et par spær i den oprindelige bygning. Her er der heller ingen spærfod og også her er det kun hanebåndet, som hindrer, at spærene går i spagat. Spærene hviler på nogle træklodser, som antages at have været en rem i sin tid. Det eneste som støtter disse klodser og hindrer, at de skrider ud med kollaps af spærene som følge er de gulvbrædder, som ligger op til træklodserne (ved pile).

Dette spær hviler på en klods, som ikke sikrer stabilitet og statik.

En bjælke i etageadskillelsen med et stort frit spænd er hængt op i nogle stykker ståltråd, som er hængt op i et par af de eksisterende spær.

Her ses den bjælke, som i etagen ovenover er ophængt i ståltråd. Bjælkens frie spænd er 6,3 m.

Her ses et spær, som hviler på en rem, som er skåret over og som ikke understøtter spæret.

I loftrummet ses et eksisterende spær, som er skåret over, da det ellers ville gå ned i trappe- rummet. Man har som et forsøg på at bære det overskårne spær lagt et stykke tømmer ind ovenpå hanebånd, hvor det overskårne spær er fastgjort med et par store søm.

Her ses de hanebånd i eksisterende spær. Disse hanebånd er eneste sikring imod at tagkonstruktionen går i spagat - falder ud i bunden og brister.'

Det var den byggesagkyndiges vurdering, at:

'Tagkonstruktionen er mange steder ikke lavet, så nødvendig statik opnås, ligesom bjælkelaget i tilbygningen ikke er. Bjælkelaget er underdimensioneret og når man går på gulvet på 1. Sal mærkes også, at hele gulvet giver efter. Der er desuden alt for lidt vederlag for bjælkelaget på ydermuren, hvorfor der er risiko for kollaps. Det vurderes, at der er lavet ændringer i konstruktionerne gennem tiden, som har svækket konstruktionerne og at konstruktionernes byggetekniske værdi er stærkt nedsat. Det vurderes desuden, at de her beskrevne konstruktioner indebærer nærliggende risiko for skader på bygningen samt også indebærer risiko for personska- der, da brist i de bærende konstruktioner kan ske.

Forholdene vurderes at være dækningsberettigede, da den byggetekniske værdi samt brugbarheden at nedsat nævneværdigt sammenlignet med tilsvarende bygninger af samme alder.

Desuden er der nærliggende risiko for skader på huset og risiko for personskader ved brist af konstruktionerne.

Forholdene er ikke omtalt i tilstandsrapporten og er således klart ufyldestgørende beskrevet og køber havde ikke mulighed for at tage forholdenes reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.'

Min klient indsendte en skadeanmeldelse til Forsikringsselskabet. Forsikringsselskabet afslog dækning d. 28.02.2024, jf. bilag 1.

På baggrund af dette udtalte ... fra [byggesagkyndig] sig henholdsvis d. 10. og 24.03.2024:

'Tagets konstruktioner bærer præg af noget værre 'gør det selv-arbejde' og der var jo også flere steder på 1. Sal, hvor jeg ikke turde træde, da jeg fandt det farligt grundet chancen for brist i konstruktionerne og så ville jeg jo falde en etage ned. Og jeg plejer ellers ikke at være en 'ban-gebuks'.'

Og

'Tagkonstruktionen er af en sådan karakter, at den ikke har de statiske evner, som den skal have og jeg frygter, at f.eks. en storm kan føre til brist, som kan medføre risiko for personskade. Tagkonstruktionen er tydeligvis udført af en ikke-fagperson (gør det selv-arbejde) og der er så mange konstruktionsfejl, at det nærmest er uoverskueligt. Denne tagkonstruktion er fejlbehæftet i en sådan grad, at man ikke kan finde gamle regler i henhold hvilke, konstruktionen kunne betragtes som lovlig eller korrekt udført. Det første bygningsreglement kom i 1961 men også efter det reglement skulle konstruktioner være stabile og måtte ikke give risiko for brist med mulighed for personskade som følge. Byggeloven af 1856 var den første, som virkelig satte krav op om byggeri og den var egentlig en følge af Københavns to storbrande. Så jeres tagkonstruktion, som den nu ser ud, ville end ikke kunne leve op til kravene i denne gamle byggelov. Her kan du se en omtale af byggeloven af 1856.'

Udklip vedrørende byggeloven af 1856 fremlægges som bilag 6.

På baggrund af betingelserne i ejerskiftepoliceen jf. bilag 4, s. 14, pkt. 16.1, rettede undertegnede henvendelse til ... Kommune, som udtalte ved en forhåndsudtalelse på baggrund af rapporten jf. bilag 5, at der ikke ville gives dispensation til lovliggørelse af forholdene.

Udtalelse fra ... Kommune af 16.04.2024 fremlægges som bilag 7.

Undertegnede indsendte efterfølgende en klage til Forsikringsselskabet. Klageskrivelse af 25.04.2024 fremlægges som bilag 8.

På baggrund af den indsendte klage genbesigtigede Forsikringsselskabet ejendommen, og Forsikringsselskabet ændrede sin afgørelse d. 22.11.2024. Derudover fremsendte Forsikringsselskabet en opgørelse d. 10.12.2024. Forsikringsselskabets delvise dækning af 22.11 - 10.12.2024 fremlægges som bilag 9.

Da Klager ikke var enig i den delvise dækning fra Forsikringsselskabet rettede Klager henvendelse til bygningsingeniør ... fra [ingeniørfirma], som udarbejdede et notat af de anmeldte skader.

Notat fra bygningsingeniør ... fremlægges som bilag 10. Dertilhørende billeder til brug for notat, fremlægges som bilag 11.

[Bygningsingeniør] vurderede, jf. bilag 10, at der skulle foretages følgende udbedringer for at de konstaterede skader ville være sikret mod risiko for nedstyrtning:

'Udbedringsarbejder som jeg ser det nødvendigt at udføre er:

- Retablering/udskiftning/forankring af remme til underliggende murværk incl. nødvendig
- afgang og genmontering af tagplader
- Forstærkning af spær ender
- Retablering/udskiftning af beskadiget hanebånd/spær
- Flytning af skunkstolper
- Oplægning af trækbånd
- Etablering af nyt etagedæk
- Retablering af etageadskillelse og isolering af dette
- Retablering af El- arbejder
- Etablering af en ny tagetage
- Ingeniørberegninger'

Notatet blev fremsendt til Forsikringsselskabet. Forsikringsselskabet meddelte d. 01.05.2025, at de fastholdt deres delvise dækningstilsagn af 10.12.2024.

Den 05.06.2025 udarbejdede bygningsingeniør ... et nyt notat. Notat 2 fra bygningsingeniør ... af 05.06.2025 fremlægges som bilag 13.

Her konstaterede [bygningsingeniør] bl.a.:

'Pkt. 1-3 gennemføres som planlagt j.v.f. tilbud fra [byggefirma]. Men der nævnes kun reparation af et stk. spærrene. Jeg mener at der er tale om flere og jeg skal opfordre til at [byggefirma] ser på, det igen og at han overvejer om ikke flere end ét af spærrene skal stabiliseres/forstærkes. Se foto nr. 1-3

Pkt. 4. Spær: I sammenbygningen af tagkonstruktionen på den oprindelige bygning og tagkonstruktionen på den gamle stald ses der væsentlige svækkelser af spærrene – et stk. spærben er overskåret og fjernet og et andet et er brækket lige under samlingen med hanebåndet. Dette er i modstrid med forsikringsselskabets påstand om at tagkonstruktionen ikke har bevæget sig. Her er der behov for udbedring af disse forhold. At konstruktionen har set sådan ud gennem mange år, er ingen sikkerhed for at konstruktionen ikke pludselig kollapse under ekstreme vind- og sneforhold f.eks. ved en 100-årshændelse med risiko for yderligere skadesdannelse og med fare for beboerne. Se foto 4-6.

5. Fodrem: Fodremmen på muren indvendig i den oprindelige bygning er svært angrebet af råd, og er ganske udhulet, vredet og kollapsede. Der er behov for at skifte/retablere remmen og for at foretage en fastgørelse af spærbenene til denne. Se foto nr. 7-9.

6. Murrem: På facademuren ses at være en klejn vel 32x100 mm gennemgående murrem hægtet til muren med løstsiddende patentbånd. Samtidig med fjernelse af klodsenerne på loftet

over den gamle staldbygning skal det sikres, at patentbåndene er omhyggelig fastgjort og at de er starm. Opstramning af patentbåndene og evt. rep. af murremmen må nødvendigvis foregå udefra hvilket betyder at én à to rækker tagplader må nedtages midlertidigt mens arbejdet pågår. Er her tale om asbestholdige tagplader må en asbestsanering foretages denne forbindelse. Se foto nr.10-11.

7. Langsgående indvendig understøtningsdrager: Understøtningsdrageren spænder på langs i stuen over 7,5 m, hvilket den tydeligvis ikke kan spænde over. Den har således en nedbøjning på ca. 50 mm. Vejledningen siger at en træbjælke må have en nedbøjning på ca. 1/500 del af spændvidden, her kan den således beregnes til max 15,16 mm. Problemet har været kendt af de tidligere ejere idet man har forsøgt at modvirke yderligere nedbøjning ved at holde drageren oppe med ståltråd fastgjort til drageren og til tagkonstruktionen herover. Dette er ikke holdbart – bjælken skal nødvendigvis bringes til at holde en nedbøjning på en max 1/500 del af spændvidden uden ophæng i tagkonstruktionen. Dette kræver nogle ingeniørberegninger og nogle konstruktionstegninger hvoraf løsningen fremgår. I øvrigt er tagkonstruktionen herover heller ikke beregnet for ophængning af denne drager i dette.

8. Gavlmur: I gavlmuren ses indvendig svære revner. Revnerne kradses op og der ilægges i hvert 3. skifte en ca. 30 cm lang r.f. Ø 6 mm armeringsjern, der efterpuds.

Notatet blev fremsendt til Forsikringsselskabet d. 12.06.2025. D. 15.08.2025 afviste Forsikringsselskabet at yde dækning udover det i det delvise dækningstilsagn anført af 10.12.2024.

Da der ikke er enighed om dækningsomfanget i nærværende tvist, indbringes klage for Ankenævnet for Forsikring.

4. OPGØRELSE AF OMKOSTNINGER TIL BYGGETEKNISK- OG JURIDISK BISTAND

Udgifter til juridisk bistand

Udgifterne er afholdt inden indbringelse af sagen for Ankenævnet for Forsikring.

Fakturanr. ...816, ...096, ...604, ...037, ...990, ...324, ...223 for juridisk bistand fremlægges som bilag 14.

De samlede udgifter, jf. bilag 14, udgør 40.625,00 kr.

Udgifter til teknisk bistand

Udgifterne er afholdt inden indbringelse af sagen for Ankenævnet for Forsikring.

Kvittering fra [byggesagkyndig] for teknisk bistand og Fakturanr. ... og ... fra [ingeniørfirma] for teknisk bistand fremlægges som bilag 15.

Udgiften til [byggesagkyndig], jf. bilag 15, s. 1, udgør 4.250,00 kr.

Udgiften til [ingeniørfirma], jf. bilag 15, s. 2 og 4, udgør 44.625,00 kr.

De samlede udgifter for teknisk bistand, jf. bilag 15, udgør 48.875,00 kr.

5. TILBUD PÅ UDBEDRING JF., BILAG 10 OG 13

I forlængelse af ovenstående hændelsesforløb har Klager indhentet et tilbud for udbedring af de forhold, som bygningsingeniør ... har konstateret, jf. bilag 10 og 13.

Tilbud ...341 vedrører udbedring af bjælkelag, fastgørelse af rem i murværk, vindtrækbånd på bjælkelag, skunkstoler forankring til bjælkelag og limtræ med en samlet udgift svarende til 208.875,00 kr.

Klager ønsker anerkendelse af skaderne og dækning i henhold til udbedringsforslaget. Tilbud ...341 af 10.09.2025 fremlægges som bilag 16.

6. ANBRINGENDER

Påstand 1.1

Til støtte for påstand 1.1. gøres gældende,

at Klager har tegnet en udvidet ejerskifteforsikring ved Forsikringsselskabet jf. bilag 4,

at de konstaterede skader er dækket af den udvidede dækning jf. forsikringsbetingelserne pkt. 16.1.,

idet taget på bygningen ikke er opført i henhold til byggeloven på opførelsestidspunktet, og at konstruktionen ikke er sikker,

idet der flere steder er konstateret råds-kader og manglende hæftning i tagkonstruktionen, samt risiko for sammenstyrtning,

idet Kommunen har meddelt, at konstruktionen ikke kan godkendes ved dispensation,

at der er konstateret skader, som opfylder skadesbegrebet,

at der er konstateret råds-kader og svækkelser i tagkonstruktionen og etageadskillelsen, jf. bilag 5, 10 og 13, der opfylder skadesbegrebet, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1., da der er nærliggende risiko for skader, samt de konstaterede forhold nedsætter bygningens værdi og brug-barhed nævneværdigt,

at udbedringsforslaget fremsendt af Forsikringsselskabet d. 10.12.2024, jf. bilag 9, ikke dækker samtlige konstaterede skader, og ikke vil være fyldestgørende for at opnå en sikring af ejendommen, hvor der ikke fortsat vil være nærliggende risiko for skader.

Påstand 1.2

Til støtte for påstand 1.2 gøres det gældende,

at udgifterne til juridisk bistand, jf. bilag 14, har været nødvendige og rimelige med henblik på bistand til Klager efter Forsikringsselskabets afvisning af skadesanmeldelsen jf. bilag 1,

idet Forsikringsselskabet i forbindelse med sin afvisning ikke oplyste om klagemuligheder jf. bilag 1, hvorfor Klager ikke vidste, hvad der ellers kunne gøres for at komme videre i sagen, da man var uenig,

idet undertegnede henvendelse til Forsikringsselskabet medførte, at Forsikringsselskabet ændrede sin afgørelse,

idet undertegnede har forsøgt at afdække faktum og forholde Forsikringsselskabet til dette, men at Forsikringsselskabet har valgt alene at give et delvist dækningstilsagn, som parterne ikke er enige om, er fyldestgørende

at Forsikringssselskabet skal dække omkostningerne til teknisk bistand jf. BEK nr. 13 af 12.01.2012 bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer, bilag 1, nr. 4, litra B,
idet udgifterne til den tekniske bistand jf. bilag 15 har været nødvendige og rimelige med henblik på afklaring af de dækningsberettigede skader og dækningsomfanget, da skaden synes at være teknisk kompliceret at konstatere og afdække,
idet det var nødvendigt med en teknisk rapport til brug for klageskrivelsen, for at løfte bevisbyrden for at der var opstået skader på ejendommen."

Selskabet har den 24/11 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Klagen vedrører flere forhold ved ejendommens tagkonstruktion, som visse steder er ændret i forbindelse med en tilbygning i 1960'erne, ligesom sagen vedrører dimensionering ved ejendommens etagebjælker, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring.

DBF har, under klagers udvidede dækning, meddelt dækning til etablering af nye bjælker ved bjælkelaget i bryggers, samt etablering af trækbånd i etageadskillelsen på den del af bygningen, som er tilbygget i 1960'erne, under henvisning til, at forholdene var ulovlige ved opførelsen af tilbygningen. I forbindelse med dækningen vil forholdene omkring skunkstolpers understøtning også blive udbedret.

Under klagers almindelige forsikringsdækning har DBF meddelt dækning til udbedring af to påviste rådskader under henvisning til, at der er tale om egentlige skader.

DBF har afvist dækning af øvrige anmeldte forhold ved tagkonstruktionen og etagebjælke i stue med henvisning til, at der ikke er påvist skader eller forhold, som gav nærliggende risiko for skader, i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1, ligesom der ikke er påvist ulovlige forhold i henhold til den udvidede forsikringsdækning i forsikringsbetingelsernes pkt. 16.1.

Klagen vedrører derudover også udgifter til juridisk bistand og teknisk bistand, som DBF har dækket delvist, men som klager ønsker dækket fuldt ud.

Sagsfremstilling:

Klager overtager ejendommen, som er opført i 1900, den 1. september 2023. Ejendommen er beliggende I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... , udarbejdet den 13. februar 2023.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser samt tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Den 4. oktober 2023 anmelder klager, at han i forbindelse med undersøgelse af gyngende gulve, samt isoleringsforhold, har konstateret, at tagkonstruktionen på hele tilbygningen og dele af den oprindelige bygning er med risiko for kollaps. Sammen med skadesanmeldelsen fremsendes en rapport, udarbejdet af ... fra [byggesagkyndig]. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag A, og den tilhørende rapport er fremlagt i klagers bilag 5.

Den 20. oktober 2023 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotater fremlægges som bilag B og C. Ved besigtigelsen konstateres det, at klager er i gang med en omfattende renovering af ejendommens 1. sal, hvor størstedelen af vægbeklædninger og gulvbeklædninger er fjernet.

Klager har fremlagt en del af korrespondancen. Supplerende korrespondance mellem klager og DBF fremlægges som bilag D.

Den 28. februar 2024 afviser DBF's skadesafdeling dækning af forholdet.

Den 25. april 2024 påklages afgørelsen til DBF's interne klageafdeling, som foretager genbesigtigelse på ejendommen den 4. oktober 2024 hvor klagers tekniske rådgiver ... fra [byggesagkyndig] også deltager. DBF har i den forbindelse dækket klagers omkostninger ved [klagers tekniske rådgivers] deltagelse ved mødet.

Ved mødet på ejendommen blev klagers renovering drøftet, ligesom det blev afgrænset, hvilke forhold klagen omhandlede. Der blev ved besigtigelsen også lagt planer om efterfølgende møde med en ekstern udførende håndværker, som kunne gennemgå ejendommens konstruktioner sammen med klager og DBF's besigtigelseskonsulent.

Mødet med den eksterne håndværker blev afholdt på ejendommen den 22. oktober 2024.

Den 22. november 2024 meddeler DBF's klagebehandler dækning, under klagers udvidede ejerskifteforsikring, til etablering af trækbånd, for udbedring af forholdet omkring manglende spærfod i tilbygningen samt etablering af nye bjælkelag over bryggers, samt dækning under den almindelige ejerskifteforsikringsdækning til udbedring af den rådskade, som er påvist i ejendommens oprindelige bygning. I samme forbindelse giver DBF's klagebehandler meddelelse om, at DBF dækker rimelige og nødvendige omkostninger til juridisk bistand.

Den 10. december 2024 opgør DBF's klagebehandler, på baggrund af tilbud fra den eksterne håndværker, som deltog i møde på ejendommen den 22. oktober 2024, erstatningen til klager på 35.625 kr. til etablering af trækbånd, 37.875 kr. til etablering af nye etagebjælker over bryggers og understøtning af skunkstolper, samt 6.875 kr. til udbedring af rådskaden. Tilbuddet fremlægges som bilag E.

Beløbene er før fradrag af selvriscici, som udgør 10.000 kr. på den udvidede dækning og 5.000 kr. på basisdækningen, jf. klagers forsikringspolice, fremlagt som klagers bilag 4.

Den 11. marts 2025 fremsender klager mail med bemærkninger fra ingeniør ... , til DBF's klagebehandler, som den 1. maj 2025 fastholder afgørelsen. Notat fra ... er fremlagt som klagers bilag 10.

Den 12. juni 2025 fremsender klager nyt notat fra [bygningingeniøren] , fremlagt i klagers bilag 13, som indeholder oplysninger om nye forhold ved tagkonstruktionen, som er kommet til syne i forbindelse med klagers renovering. De nye forhold angår råd i bunden af et spær (ved spærfod) samt et knækket spær.

Den 15. august 2025 fastholder DBF's klagebehandler i hovedtræk den tidligere afgørelse, men meddeler dækning til en yderligere rådskade. I den forbindelse opgøres der yderligere 6.875 kr. til rådskader. Forholdet omkring det knækkede spær afvises under henvisning til, at klager har fjernet skunkvægge og stolper, som har understøttet netop det pågældende spær og hanebånd, og at der i den forbindelse ikke er påvist skader i ejerskifteforsikringens forstand, sådan som konstruktionen så ud inden renoveringen blev igangsat.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen:

Klager kræver, at DBF skal dække udbedring af bjælkelag over bryggers, fastgørelse af rem, etablering af trækbånd på tilbygningen, etablering af nye skunkstolper som forankres til bjælkelag, samt etablering af limtræ i spidsloft. Klager kræver, at erstatningen opgøres til 208.875,00 kr. inkl. moms, i henhold til tilbuddet i klagers bilag 16. Det fremgår af klagen, at tilbuddene er indhentet på baggrund af de forhold, som klagers ingeniør ... har konstateret.

Det fremgår imidlertid også af klagen, som er indgivet til Ankenævnet for Forsikring, at klager ønsker dækning til alle anmeldte forhold, i overensstemmelse med de beskrevne udbedringer fra [ingeniørens] rapport i bilag 10, som omfatter en ny tagbelægning, etablering af ny tagetage, reetablering af el, udbedring af rådskader mm.

Disse udbedringer er ikke indeholdt i de fremsendte tilbud, eller i øvrigt uddybet eller prissat i de afsluttende bemærkninger i klagen, hvorfor det er uklart, om klagers krav lyder på en ny tagkonstruktion eller på reparation af den oprindelige konstruktion i henhold til bilag 16. DBF må dog forstå klagen således, at den omhandler de konkrete punkter, der er indhentet tilbud på i klagers bilag 16. Klager bedes, i tilfælde af at dette ikke er korrekt, uddybe, hvilke krav klager konkret mener at have.

DBF forstår uenigheden således, at denne vedrører erstatningsopgørelsen til de dækkede forhold omkring trækbånd mellem spær, skunkstolper og etagebjælker, samt at uenigheden angår, hvorvidt der, ud over det dækkede, er påvist skader eller forhold, der giver nærliggende risiko for skader i ejerskifteforsikringens forstand ved følgende forhold: 1) overskåret spær ved skotrende (oprindelig bygning) og 2) fastgørelse af murremmen på den oprindelige staldbygning. Ligesom klagen angår, om der er tale om ulovlige bygningsindretninger i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 16.1.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. september 2023 var forhold ved tagkonstruktionen, som denne var, inden klagers påbegyndte renovering/ombygning, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1, eller en ulovlig bygningsindretning i henhold til betingelsernes pkt. 16.1. Det bemærkes hertil, at forholdene skal vurderes med udgangspunkt i den måde konstruktionerne stod på ved overtagelsen, i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.5.

Der er tale om et simpelt landhus opført i 1900, som er tilbygget og ændret løbende. Ejendommen er oprindeligt opført med en stald som sidebygning, som i 1960'erne er ombygget, med udvidelse i form af bryggersbygning og etablering af 1. sal. I forbindelse med ændringen har man genbrugt en stor del af de oprindelige materialer fra stalden.

Sidebygningen fremstår nu med tagkonstruktion med cirka 35 graders hældning med tagbelægning af eternitbølgeplader med asbest.

På den oprindelige beboelsesbygning udgør spærkonstruktionen den oprindelige fra 1900, med nyere lægter og tagbelægning af eternitbølgeplader uden asbest fra 2009/2010.

Der foreligger ikke byggetegninger eller lignende vedrørende opførelsen eller senere tilbygninger indtil 1990, hvor der er foretaget opmåling af ejendommen. Der henvises i denne forbindelse til bilag F.

Der henvises i øvrigt til foto 9 i besigtigelsesnotatet fremlagt som bilag B, hvor det fremgår, hvor den oprindelige tagkonstruktion på staldbygningen har været, samt bilag G med luftfotos.

Etagebjælker, sammenhæng mellem spær og skunkstolper (erstatningsopgørelsen):

For så vidt angår den oprindelige beboelsesdel fra 1900, hvor tagbelægning og lægter er skiftet i 2009/2010, er spærene fastgjort til rem med store søm, og remmen er fastgjort til bjælkelaget og væg. Der er tale om den oprindelige fastgørelse, jf. bilag B.

I rapporten fra [byggesagkyndig], fremlagt i klagers bilag 5, samt i notatet fra [ingeniøren] (klagers bilag 10) fremgår det som et generelt forhold, at der ikke er sammenhæng mellem spær, rem og etagebjælker, og at spær kun sikres ved hanebånd. Dette gør sig dog alene gældende over den oprindelige stald og det tilbyggede bryggers, jf. besigtigelsesnotat i bilag B. Der er enighed om, at der ikke er sammenhæng mellem spær på tilbygningen, fra tagfod til tagfod.

Der er også enighed om, at etagebjælkerne over bryggersdelen er småt dimensionerede og ikke har tilstrækkeligt vederlag. Der er ikke opstået skader som følge af forholdene, hvor både spær, etagebjælker, gulvbrædder og krydsfinerplader fremstår intakte. Der er heller ikke aktuelle utætheder i tagbelæggningerne. Der henvises i denne forbindelse til besigtigelsesnotatet i bilag C.

Der er, under klagers udvidede ejerskifteforsikring i forsikringsbetingelsernes pkt. 16.1, meddelt dækning til etablering af nyt bjælkelag over bryggersdelen, samt etablering af trækbånd, som skal udgøre sammenhængen mellem spærene. I den forbindelse vil der også blive etableret understøtning til skunkstolperne. Eftersom spær er fastgjort til remmen, vil trækbåndene naturligt også have en positiv indflydelse på remmen, som vil blive fastholdt yderligere end den allerede er.

Erstatningen for hhv. skunkstolper, vindtrækbånd og etagebjælker er opgjort til 73.500 kr. inkl. moms, på baggrund af et tilbud fra en ekstern håndværker, som har besigtiget forholdene på ejendommen. Der henvises til bilag E og DBF's e-mail af 10. december 2024, fremlagt i klagers bilag 9.

Løsningen, som tilbuddet omfatter og erstatningen er opgjort efter, blev gennemgået ved den fælles besigtigelse på ejendommen den 4. oktober 2024, hvor der var enighed blandt DBF's besigtigelseskonsulent og klagers rådgiver omkring løsningen.

Klager har fremlagt tilbud på løsningen i bilag 16 og ønsker erstatningen opgjort i henhold til de fremsendte tilbud. Det kan udledes, at tilbudsprisen vedrørende skunkstolper, vindtrækbånd og bjælkelag udgør 76.000 kr. inkl. moms.

Løsningerne til de 3 forhold her ses at stemme overens i tilbuddene fra hhv. [byggefirmaet] (bilag E) og [tømrerfirmaet], både i forhold til omfang og pris.

De øvrige priser, som klager har fremlagt i bilag 16, vedrører ikke de dækkede forhold, men forholdet omkring overskåret spær i spidsloft og fastgørelse af rem i murværk på den oprindelige staldbygning (langs vejen).

Det er DBF's opfattelse, at klager ikke har påvist, at den opgjorte erstatning, vedrørende etagebjælker over bryggers, trækbånd mellem spær på tilbygning og skunkstolper, ikke er tilstrækkelig til udbedring af de pågældende forhold.

DBF gør i denne forbindelse gældende, at tilbuddene, som er indhentet vedrørende netop disse forhold, ses at have en prisforskel på samlet set 2.500 kr. inkl. moms, og at selve arbejderne, som er indeholdt i de pågældende priser, ses at være stort set identiske.

Klagers krav om yderligere erstatningsopgørelse til disse forhold bør derfor afvises.

Fastgørelse af rem:

I notatet fra [ingeniøren] (klagers bilag 10), fremgår det som et generelt forhold, at der ikke er foretaget fastgørelse af rem. Det fremgår imidlertid af DBF besigtigelseskonsulents notat (bilag B), at der i den oprindelige bygning er spær fastgjort til rem, som herefter er fastgjort til etagebjælker og murværk.

Over den oprindelige stald er spær fastgjort til den oprindelige rem med store søm, og remmen er fastgjort med søm og spændebånd til gulvbrædder.

Der er ikke foretaget fastgørelse af rem til etagebjælkerne i staldbygning/tilbygning.

DBF's besigtigelseskonsulent er enig i, at fastgørelsen med spændebånd til gulvbrædder, som det er gjort ved den oprindelige stald, ikke ses at være håndværksmæssigt korrekt, men der er ikke opstået skader derfra, og der er heller ikke tale om en ulovlig bygningsindretning, jf. bilag B.

I det af klager fremlagte notat fra [ingeniøren] i klagers bilag 13 henvises til skævheder på murværk på den oprindelige beboelsesbygning. [Ingeniøren] oplyser, at der, efter hans opfattelse, er tale om udskridninger, som har givet skævheder. Dette har ikke sammenhæng med remmen på den oprindelige stald, idet remmen er placeret på den oprindelige beboelsesbygning.

Der er enighed om, at der er skævheder i murværk. Dette gør sig imidlertid gældende flere steder. Herunder også på siden mod indkørslen, hvor remmen er fastgjort som tidstypisk i 1900, ved husets opførelse, jf. bilag B. Skævheden ved remmen på den oprindelige stald adskiller sig ikke fra de øvrige skævheder.

Det er DBF's besigtigelseskonsulents vurdering, at skævhederne er ældre og ikke skyldes nyere forhold – herunder konstruktionsopbygningen fra 1960'erne. DBF bemærker i denne forbindelse, at der på den oprindelige bygning ses at være tilpasset udhængsbrædder m.m., hvilket tyder på, at skævheden er ældre, og da der ikke er revner eller andet i facade, er der ikke noget der tyder på, at der er yderligere bevægelse eller risiko for skader. Der henvises til bilag H med supplerende fotos, hvor facader fremgår.

DBF's besigtigelseskonsulent har i forbindelse med første besigtigelse på ejendommen oplyst, at der er fjernet vægbeklædninger, herunder krydsfiner og profilbrædder m.m., som har haft en stor betydning i forhold til skivevirkning. Det kan ikke udelukkes, at konstruktionen ikke har samme styrke nu, hvor disse dele er fjernet. Det vides ikke, om der er fjernes skunkstolper inden vores besigtigelser.

Ved besigtigelsen den 4. oktober 2024 er der enighed omkring dette blandt både DBF's konsulent og klagers rådgiver [byggerådgiver].

Det er DBF's besigtigelseskonsulents vurdering, at der ikke har været risiko for skader eller udvikling af forholdene inden klagers renovering/ombygning af førstesalen blev iværksat. Der henvises denne forbindelse til bilag B.

Der er ikke konstateret revner, som tyder på, at konstruktionen er skredet ud eller er i aktiv bevægelse som følge af konstruktionen omkring spærfor, eller som følge af den måde remmen er fastgjort på i tilbygningen. Der henvises i denne forbindelse til bilag B, bilag C og supplerende fotos i bilag H. Revner indvendigt i gavlen må anses som værende almindeligt forekommende, henset til alderen af bebyggelsen. Klager har ikke fremlagt billeder eller anden dokumentation af revner, som tyder på nyere udvikling i skævheder.

DBF gør gældende, at klager ikke har påvist, at der ved klagers overtagelse af ejendommen den 1. september 2023, var forhold ved den måde, som remmen er fastgjort til murværket på i tilbygningen, som udgjorde en skade, eller nærliggende risiko for skade, i ejerskifteforsikringens forstand, i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

Det er på baggrund af ovenstående DBF's opfattelse, at klager ikke har påvist, at der er noget ved den måde remmen er fastgjort på den oprindelige staldbygning, som er ulovlig i henhold til dagældende bygningsreglementer. Det bemærkes hertil, at remmen er den oprindelige fra husets opførelse i 1900, og at der ikke i forbindelse med tilbygningen/ændringen af tagkonstruktionen i 1960'erne var krav om, at fastgørelse af den oprindelige rem skulle ændres.

DBF gør derfor gældende, at der ikke er påvist dækningsberettigende forhold i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 eller pkt. 16.1.

Klagers krav bør derfor afvises.

Overskåret spær:

I overgangen mellem oprindelig beboelsesbygning og den tilbyggede tagkonstruktion ses der, jf. besigtigelsesnotatet i bilag B, et spær, som er overskåret i forbindelse med tilbygningen i 1960'erne. Forholdet er også gennemgået af [ingeniøren] i bilag 10 og bilag 13.

På det overskårne spær er der hæftet tømmer som i øvrigt er hæftet til hanebånd i tilbygningen. Der er enighed om, at løsningen ikke er håndværksmæssig korrekt, men der ses ingen skævheder eller risiko forbundet med denne løsning ifølge DBF's besigtigelseskonsulent, ligesom det heller ikke er ulovligt udført, jf. bilag B. Henset til konstruktionens alder, må det lægges til grund, at konstruktionen har bevist sit værd, uagtet at udvekslingen ikke er lavet efter forskrifterne.

Det er DBF's opfattelse, at klager ikke har påvist, at der, ved det overskårne spær i den oprindelige bygning, er påvist skader, eller at forholdet giver nærliggende risiko for skader i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og pkt. 3.5. DBF gør i denne forbindelse gældende, at spæret, selvom det er skåret over, er hæftet til den yderligere tagkonstruktion, idet der er påført tømmer på siden, som er hæftet til hanebåndene i tagkonstruktionen fra 1960'erne. DBF gør yderligere gæl-

dende, at klager ikke har påvist, at forholdet udgør en ulovlig bygningsindretning i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 16.1.

DBF gør samlet gældende for alle forhold, at klager først har konstateret forholdene i forbindelse med en omfattende renovering af ejendommens første sal, hvor der er fjernet flere dele, som uden tvivl har haft en skivevirkning og stabiliserende effekt på tagkonstruktionen. For billeder af ejendommens 1. sal inden renoveringen, henvises til bilag I.

DBF har ikke haft mulighed for at vurdere forholdene inden den igangsatte renovering. Uagtet dette er der ikke, selv efter renoveringen er igangsat, påvist egentlige forhold, som tyder på, at den (på anmeldelsestidspunktet) minimum 55 år gamle konstruktion var med risiko for udvikling af skader eller sammenstyrtning, som følge af den måde konstruktionerne var udført på.

Der henvises i øvrigt i det hele til DBF's klagesvar af hhv. 22. november 2024, samt DBF's klagebehandlers mails af 1. maj 2025 og 15. august 2025.

Klagers krav bør derfor afvises.

Rådgiveromkostninger – teknisk bistand

For så vidt angår rådgiveromkostninger, er DBF indstillet på at dække klagers udgifter på 4.250 kr. inkl. moms til rapport udarbejdet af ... v. [byggesagkyndig], som er fremsendt i forbindelse med klagers oprindelige skadesanmeldelse. Der henvises i denne forbindelse til kvittering nr. ...568, fremlagt i klagers bilag 15.

For så vidt angår klagers udgifter til ingeniør, herunder faktura nr. 691 og 729 fra [ingeniøren], er det DBF's opfattelse, at det ikke er påvist, at omkostningerne her har været rimelige og nødvendige for konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold. De fremsendte rapporter har ikke givet anledning til en ændring af DBF's opfattelse af forholdene.

Det bemærkes i denne forbindelse, at DBF's klagebehandler, allerede inden klagers iværksættelse af [ingeniørens] undersøgelse, har gjort klager opmærksom på, at konstruktionen næppe vil kunne eftervises med en egentlig ingeniørberegning, netop fordi konstruktionerne ikke stod som ved klagers overtagelse, og fordi ejendommen består af flere konstruktioner bygget til af flere omgange, som har haft en afstøttende og afstivende effekt på hinanden. I dette tilfælde må tiden i sig selv kunne eftervise konstruktionernes holdbarhed og bæreevne.

DBF bemærker, at DBF's klagebehandler, efter modtagelse af rapporten/notatet i klagers bilag 13, meddeler dækning til en yderligere rådskaade – denne har dog ikke været mulig at konstatere tidligere, og er først kommet til syne i forbindelse med, at klager har fortsat sin renovering af ejendommen. DBF havde allerede meddelt dækning til den øvrige rådskaade. Det er DBF's opfattelse, at det ikke har været nødvendigt eller rimeligt, at forholdet omkring den mindre rådskaade skulle konstateres eller anmeldes af en ingeniør. Klager kunne have rettet henvendelse til DBF omkring den yderligere rådskaade, som er stort set identisk med den tidligere dækkede rådskaade. Der henvises i denne forbindelse til DBF's klagebehandlers e-mail af 15. august 2025.

DBF gør på denne baggrund gældende, at klager ikke har påvist, at de afholdte udgifter til ingeniørbistand fra [ingeniøren], har været rimelige og nødvendige i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.6.2.

Ankenævnet *for* Forsikring

16.

104355

Klagers krav om dækning af yderligere udgifter til teknisk bistand, ud over det allerede dækkede, bør derfor afvises.

Juridisk bistand:

Klager gør krav på 40.625,00 kr. inkl. moms vedrørende juridisk bistand.

DBF har den 22. november 2024 meddelt klager, at rimelige og nødvendige omkostninger til juridisk bistand til fremsendelse af klagen, dækkes under klagers ejerskifteforsikring. Der henvises til korrespondance fremlagt af klager.

Dækningen blev på daværende tidspunkt givet skønsmæssigt til 2 timer, idet der ikke forelå nærmere oplysninger omkring det egentlige krav fra klager. I forbindelse med dækningstilsagnet har DBF bedt klager om at fremlægge faktura eller timeopgørelse til brug for erstatningsopgørelsen. Dette er først fremsendt i forbindelse med klagen til Ankenævnet for forsikring.

Det er DBF's opfattelse, at fremsendelse af rykkere og lignende, som ikke i sig selv er udtryk for eller har til formål at behandle tvisten/uenigheden i sagen, ikke kan betragtes som værende rimelige og nødvendige udgifter. DBF er enig i, at fremsendelsen af klagen, som efterfølgende gav anledning til en ændring i DBF oprindelige afgørelse, kan anses som værende rimelig og nødvendigt, uagtet at der i klagen er fremsat krav om mere end det, DBF har tilbudt dækning til.

DBF bemærker, under henvisning til den fremlagte korrespondance, at en stor del af det, som klagers advokat har fremsendt, udgør rykkere, eller videresendelse af notater, som hhv. klager selv eller ingeniører har udarbejdet.

Efter DBF's dækningstilsagn af 22. november 2024 er der ikke fremsendt indsigelser eller skrivelser fra klagers advokat, som har medført en ændring i DBF's stillingtagen.

På baggrund af ovenstående, og det dækningstilsagn der allerede er meddelt, opgøres erstatningen for rimelige og nødvendige omkostninger til juridisk bistand, til 10.000 kr. inkl. moms.

Klagers krav på yderligere dækning af udgifter til juridisk bistand bør afvises, idet det ikke er påvist, at der har været tale om rimelige og nødvendige udgifter."

Klagerens advokat har i brev af 17/12 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Det gøres gældende, at Klager ønsker de forhold udbedret, som er opgjort i tilbuddet, jf. bilag 16.

Forsikringsselskabet gør gældende, at Klager ikke har løftet bevisbyrden for, at der er tale om dækningsberettigede skader.

Dette bestrides dog, og det bemærkes særligt, at der er udarbejdet 2 ingeniørrapporter efter besigtigelsen af Forsikringsselskabet og deres netværkshåndværker, og at Forsikringsselskabet har valgt ikke at genbesigtige og revurdere deres dækningstilsagn. Klager har således løftet bevisbyrden for, at der er dækningsberettigede skader på ejendommen, som er omfattet både af den udvidede dækning og basis dækning.

Forsikringsselskabet gør af flere omgange gældende, at det skulle være aftalte med Klagers rådgiver ... fra [byggesagkyndig], at der skulle være enighed om, at udbedringsforslagene fra [byggefirmaet] ... skulle være fyldestgørende for udbedring af de konstaterede skader. Dette bestrides,

og det gøres gældende, at der store skader, som [byggefirmaet] og Forsikringsselskabet slet ikke forholder sig til, hvilket understøttes af rapporterne fra [ingeniøren], jf. bilag 10 og 13.

Forsikringsselskabet gør gældende, at Klagers renovering af ejendommen skulle have medført, at Forsikringsselskabet ikke kunne vurdere skadernes omfang. Dette bestrides. De ting som Klager har renoveret, var profilbrædder og krydsfiner, som er nedtaget. Herefter kunne Klager konstatere skjulte skader i tagkonstruktionen, som straks blev anmeldt til Forsikringsselskabet.

Forsikringsselskabet gør samtidig gældende, at de såfremt Klager ikke havde påbegyndt renoveringen, så ville ejendommens konstruktion være i orden, og dermed ville der ikke være risiko for skadesudvikling. Dette bestrides, da det klart fremgår af de skader, som Klager ønsker dæknings-tilsagn til, udgør skader, der er essentielle for ejendommens konstruktionen og tagkonstruktionens bæreevne. Der lægges særligt vægt på, at Forsikringsselskabet henviser til, at skotrenden har en bæreevne og at denne sikrede en stabil konstruktion. Dette bestrides dog, da skotrenden ikke skal have en sådan funktion.

Det fastholdes, at der er konstateret dækningsberettigede skader jf. bilag 10 og 13, og det fastholdes at Forsikringsselskabet er forpligtiget til at yde dækning til udbedring af skaderne i overensstemmelse med det fremlagte tilbud, jf. bilag 16.

Rådgiveromkostninger

Forsikringsselskabet er forpligtiget til at dække disse udgifter, da de er nødvendiggjort af den mangelfulde gennemgang af Forsikringsselskabet, og rapporterne fra [ingeniøren], jf. bilag 10 og 13, klart understøtter, at der er konstaterede skader, som ligger udover de forhold, som Forsikringsselskabet har konstateret ved bilag B og C.

Juridisk bistand

Forsikringsselskabet er forpligtiget til at afholde udgifterne til juridisk bistand, og det bestrides at det er rimeligt alene at afholde udgifter til juridisk bistand svarende til 10.000,00 kr.

Forsikringsselskabet gør gældende, at store dele af det juridiske arbejde alene har vedrørt rykker og videreformidling af faktiske oplysninger. Hertil skal det bemærkes, at rykkere til Forsikringen ikke beror på Klagers forhold, men alene er nødvendiggjort ud fra Forsikringsselskabets forhold, idet Forsikringsselskabet har urimeligt lange sagsbehandlingstider."

Selskabet har i brev/mail af 16/1 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Ud fra klagers høringssvar, må DBF fortsat lægge til grund, at klager, ud over dækning for juridisk og teknisk bistand, alene ønsker at opnå dækning for de forhold der er fremlagt tilbud på i klagers bilag 16, og at klager ikke ønsker at opnå dækning for øvrige forhold i klagers bilag 10 og 13, som der ikke er indhentet tilbud på.

DBF bemærker, at DBF ikke har lagt til grund, at en skotrende i sig selv skulle være den bærende/støttende del af konstruktionen. Tagkonstruktionen skal ses samlet, og de enkelte bygningsdele har naturligvis en sammenhæng som er med til at sikre stabiliteten i taget. Netop af denne grund er det også af stor relevans, at klager har fjernet netop krydsfiner, profilbrædder, samt evt. skunkstolper i forbindelse med renoveringen. Ved fjernelse heraf sker en påvirkning på konstruktionerne som helhed. Klager har oplyst, ved den fælles besigtigelse den 4. oktober 2024, hvor

DBFs klagebehandler også deltog, at han i forbindelse med renoveringen, ville fjerne så meget som muligt, og derefter løbende lægge en plan for ny rumfordeling mm. på førstesalen.

For god ordens skyld skal DBF bemærke, at det er en fejl, at der i DBFs klagesvar er noteret, at den fælles besigtigelse blev afholdt 4. oktober 2025.

DBF har allerede meddelt dækning til størstedelen af forholdene, som er omfattet af tilbuddene i bilag 16, bortset fra forholdet omkring overskåret spær i hanebåndsloft.

DBF finder ikke grundlag for at ændre opfattelse omkring erstatningens størrelse til de dækkede forhold, ligesom DBF fortsat gør gældende, at der ikke er påvist aktuelle skader, nærliggende risiko for skader eller ulovlige bygningsindretninger, ved det overskårne spær ved hanebåndsloftet, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og pkt. 16.1."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af Tilsynsnotat af 4/10 2023 udarbejdet af klagerens byggesagkyndige fremgår det bl.a.:

"Formålet med besigtigelsen er jf. fremsendte ordrebekræftelse, at gennemgå boligen og undersøge huset for de problemer som ejer har konstateret, og ønsker afklaret. Det er af ejer ... oplyst, at han ville renovere 1. salen og opdager i den forbindelse, at bærende konstruktioner er fejlbehæftede.

...

Ejendommen er i følge BBR opført 1900. Tilbygninger er ifølge BBR opført 1968 (antages det efter fund af gammelt ugeblad).

...

Huset set fra vejen. Rød pil angiver oprindeligt hus. Grøn pil angiver tilbygning.
Bjælkelag til 1. Sal er med dimensioner på 100 x 35 mm med afstand på 600 mm.
Vederlaget på muren er nogle steder kun 25 mm.

Bjælkelaget til 1. Sal set fra bryggers.

Der er ingen spærfod på spærene i tilbygningen.

Bjælkelaget i tilbygningen er ca. midt på gulvet fastgjort med søm til et stykke træ på 40 x 40 mm, som hviler på en mur omkring 0,6 m nede (ved rød pil).

Her ses det tynde stykke træ, som bærer bjælken i gulvets konstruktion.

Der er opsat skunkstolper, som hviler på gulvbrædderne og som ikke hviler på bjælkelaget. Der er ingen spærfod i spærenes konstruktion og det eneste som afholder spærene i at gå i spagat, er hanebåndet.

Bjælkelaget i tilbygningen er fastgjort med vinkelbeslag til en langsgående bjælke.

Her er en x-finerplade løftet op og vi kan se, at de tynde bjælker ingen sammenhæng har med spærene.

Hanebåndene er det eneste som hindrer, at spærene brister (går i spagat).

Her ses et par spær i den oprindelige bygning. Her er der heller ingen spærfod og også her er det kun hanebåndet, som hindrer, at spærene går i spagat. Spærene hviler på nogle træklodser, som antages at have været en rem i sin tid. Det eneste som støtter disse klodser og hindrer, at de skrider ud med kollaps af spærene som følge er de gulvbrædder, som ligger op til træklodserne (ved pile).

Træklodserne set fra modsatte side.

Dette spær hviler på en klods, som ikke sikrer stabilitet og statik.

En bjælke i etageadskillelsen med et stort frit spænd er hængt op i nogle stykker ståltråd, som er hængt op i et par af de eksisterende spær.

Her ses den bjælke, som i etagen ovenover er ophængt i ståltråd. Bjælkens frie spænd er 6,3 m. Her ses et spær, som hviler på en rem, som er skåret over og som ikke understøtter spæret.

I loftrummet ses et eksisterende spær, som er skåret over, da det ellers ville gå ned i trapperummet. Man har som et forsøg på at bære det overskårne spær lagt et stykke tømmer ind ovenpå hanebånd, hvor det overskårne spær er fastgjort med et par store søm.

Her ses de hanebånd i eksisterende spær. Disse hanebånd er eneste sikring imod at tagkonstruktionen går i spagat - falder ud i bunden og brister.

Der ses PU-skum ved skotrenden. Dette skum kommer med tiden til at suge vand hvorved træet nedbrydes.

Konklusion

Tagkonstruktionen er mange steder ikke lavet, så nødvendig statik opnås, ligesom bjælkelaget i tilbygningen ikke er. Bjælkelaget er underdimensioneret og når man går på gulvet på 1. Sal mærkes også, at hele gulvet giver efter. Der er desuden alt for lidt vederlag for bjælkelaget på ydermuren, hvorfor der er risiko for kollaps. Det vurderes, at der er lavet ændringer i konstruktionerne gennem tiden, som har svækket konstruktionerne og at konstruktionernes byggetekniske værdi er stærkt nedsat. Det vurderes desuden, at de her beskrevne konstruktioner indebærer nærliggende risiko for skader på bygningen samt også indebærer risiko for personskader, da brist i de bærende konstruktioner kan ske. Forholdene vurderes at være dækningsberettigede, da den byggeteknisk værdi samt brugbarheden er nedsat nævneværdigt sammenlignet med tilsvarende bygninger af samme alder. Desuden er der nærliggende risiko for skader på huset og risiko for personskader ved brist af konstruktionerne. Forholdene er ikke omtalt i tilstandsrapporten og er således klart ufyldestgørende beskrevet og køber havde ikke mulighed for at tage forholdenes reelle karakter, omfang eller tyding i betragtning."

I skadesanmeldelse af 4/10 2023 har klageren bl.a. anført:

"Hvornår blev skaden opdaget? 28/9 2023

Hvordan blev skaden opdaget? Ved undersøgelse af gyngende gulv og evt. mangelfuld isolering.

Hvad er skaden? (hvad er skaderamt) Hele tagkonstruktion på tilbygning samt dele af den oprindelige bygning. Rapport fra [byggesagkyndig] er vedhæftet. Jeg forventer en hurtig sagsbehandling, da der i følge rapporten er risiko for kollaps af tagkonstruktion og dermed alvorlig personskade. Vi har ... børn"

I besigtigelsesnotat (1 - spær) udarbejdet af selskabet af 29/11 2023 er det bl.a. anført:

" Anmeldt forhold omhandler: Spær konstruktionen ikke sikret mod udskridning.

...

Anmeldt forhold omhandler bygning:	Anvendelse:	Opført i år:
Litra A	Beboelse	1900

Konklusion

Spær ud mod indkørslen (mod øst på den oprindelige beboelsesbygning) ses fastgjort ned til rem med store søm og rem er fastgjort til bjælkelag og væg som er alm byggeskik ved opførelsen.

Mod vest i denne del ses spær fastgjort på samme måde, her er der dog ændret på remmen på et tidspunkt så denne står på klodser. Dette ses ved spær længst mod nord i den oprindelige beboelsesbygning. Klodserne kan være lagt i, for at kompensere skævheden på remmen. (Der ses ikke udskridninger i klodserne, og der er ikke revner i murværk – derfor mener jeg, at de er gamle skævheder).

Ud mod brygges (i den oprindelige beboelsesdel) ses der en rem, hvor der på et tidspunkt har været vandindtrængning så der er et spær sunket ned i denne og står ned på bjælken under remmen. Dette er tørt nu, og er sket for mange år siden formoder jeg, fordi huset er ombygget siden og der er et nyere tag på denne del af huset.

Et spær på den oprindelige beboelsesbygning er overskåret ved hanebåndsloftet(spidsloftet). Der er dog foretaget en udveksling/pålaskning af langt tømmer, som er fastgjort til hanebåndene i tilbygningen (over den oprindelige stald). Der er ikke skævheder eller vrid, og løsningen vurderes ok. Det er sikkert lavet, for at få plads til gangarealet/tagkonstruktionen, i forbindelse med at tilbygningen i 1960'erne blev udført.

Jeg ser denne del af huset (oprindelig beboelsesdel) opført sædvanlig og lovligt i forhold til opførelsestidspunktet.

FT er ved at fjerne vægge og ændre overetagen – Det er en stor ombygning i gang. Det kan svække/påvirke konstruktionen. Den har virket som den står i mange år, og der er ikke tegn på skader som skyldes måden man har udført konstruktionerne på. Jeg vurderer, at værelse i den oprindelige beboelsesdel er lavet i 1950-erne ud fra materialevalget.

Spær på vinklen (oprindelig stald og tilbygning) er lavet i tømmer på 120x50mm og med hanebånd samt klods i toppen til at holde sammen på spær. Spær er i bunden fastgjort til rem med søm

samt et stålband på gulvbrædder. Væg og skunkstolper er sat ned på gulvbrædder og ikke understøttet af bjælkelaget.

Der ses ikke skader på bygningen pga. dette og det har holdt sådan siden 1960'erne hvor jeg formoder denne ombygning af vinklen er lavet (luftfotos og materialevalg).

FTs ombygning kan ændre på skiveeffekten – profilbrædder og vægbeklædninger og måske enkelte skunkstolper er fjernet.

Det er ikke helt sædvanlig byggeskik i vinklen (tilbygning og tagkonstruktionen over den oprindelige stald) og det bærer præg af selvbyg ved ændringerne. Det vurderes dog ikke at være ulovligt.

Der ses ikke revner eller andet udvendigt som kan relatere sig til ændringerne i 1960'erne, eller tyde på der er noget der giver sig på dette hus.

Der er skævheder på bygningen, også langs tagfoden/gesimsen. Det ses dog at være ældre skævheder, da der ikke er revner eller lignende, som tyder på udvikling. Den nyere tilbygning fra 1960'erne(bryggerset), ses uden væsentlige skævheder.

OBS – der er skiftet tagbelægning på den oprindelige bygning i cirka 2009/2010, fra eternit med asbest til eternit uden asbest. De oprindelige konstruktioner er bibeholdt – lægter er dog skiftet flere steder. På tilbygningen (den oprindelige stald) er taget med asbest – fra ombygningstidspunktet i cirka 1960'erne. Ingen utætheder i tagbelægnings.

...

Byggesager findes ikke online. Kun luftfoto fra 1954 hvor vinklen ikke er ombygget endnu og 1977, hvor vinkel er bygget på.

...

Skitse over plantegning med spær retning [Skitse].

...

Spær på oprindelige del

Foto 1: Spær står på klods oven på remmen (overgang til staldbygning)

Foto 2: Fastgørelse af spær i oprindelig del af huset

Foto 3: Her er spær sunket ned i remmen fugtindtrængning er stoppet

Foto 4: Spær er overskåret og sat sammen med en bjælke som ligger på haneband ud i tilbygningen

Foto 5: Her ses tilbygning ind mod oprindelighus hvor spær står på klodser som jeg formoder har været en rem

Spær fastgørelse i vinklen

Foto 6: Spær er fastgjort med band til brædder og rem mod nord

Foto 7: Spær er fastgjort til væg og rem mod syd

Foto 8: Skunk stolper står ned på gulvet (ikke bjælkelag)

Foto 9: Her ses tydeligt at taget er ændret ved skorsten i oprindelig stald

Foto 10: Der ses ikke revner eller andet udvendigt på murværk

Tilstandsrapport

Der er side 15 Punkt 19 Gulvet fjedre og knirker på 1 sal. Skunkrum er kun besigtiget fra lem pga. adgangsforhold.

Ankenævnet *for* Forsikring

23.

104355

Udbedring og økonomi

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms): Der vil blive anslået noget hvis vi skal ind og dække noget i denne sag."

I besigtigelsesnotat (2 - bjælkelaget) udarbejdet af selskabet af 29/11 2023 er det bl.a. anført:

"Anmeldt forhold omhandler: Bjælkelaget over bryggers er ikke stærk nok til belastning fra 1 salen. Bjælke i stuen i oprindelighus hænger i et stykke ståltråd.

Anmeldt forhold omhandler bygning:	Anvendelse:	Opført i år:
Litra A	Beboelse	1900

Konklusion

Bjælkelaget over brygges er lavet i tømmer der er 100x35 mm, som ikke lovmæssigt er store nok til at bære gulvet fra førstesal (forudsat at det er fra 1960erne). Der er lagt en 18 mm krydsfiner på disse som gulv i værelset på 1 sal. (gælder kun over bryggers, hvor størstedelen af gulvet udgør skunk). På resten af samme værelse er der brædder på gulvet. Der har været gulvtæppe ovenpå og isoleringsplader på. Man har derfor udvidet rummet/bygningen (den gamle stald), men genanvendt en stor del af de gamle materialer. Denne del af bygningen er blevet lavet bredere ved at bygge bryggers til på et tidspunkt formentlig i 1960, vurderet i forhold til materialevalg på spær og tag. På luftfoto fra 1954 kan det ses at brygges ikke er bygget til, men det er det på billeder fra 1970erne.

Det oprindelig bjælkelag ligger hen over en del af stuen og ligger på væggen mellem stue og bryggers. Herfra ligger de små bjælker videre ud til ydermuren hvor vederlaget er ca. 25-40 mm.

På skillevæggen, er disse bjælker sat fast med vinkler og flere mindre stykker træ til at holde bjælkelaget og derved gulvet.

Henset til at det har stået sådan siden formentlig 1960erne ser jeg ikke en risiko for kollaps. Kun fordi FT nu er i gang med en ombygning af 1. sal vil der evt. kunne opstå en risiko da de ombygninger vil ændre på skive effekten på konstruktionen.

Det er udført i dårligt håndværksmæssig kvalitet og ikke sædvanlig byggeskik. Bjælkelag mm. var sådan ved overtagelsen, men jeg kan ikke svare på, hvad der er fjernet ved renoveringen(FT).

Bjælkelaget over bryggersdelen er ikke dimensioneret til gulv og vederlaget er ikke stort nok og er ikke lovligt opbygget. Bemærk dog, at der har været skunk over en stor del af bryggerset (ikke beboelsesrum). Over den del som er oprindelige stald (mod vejen), er konstruktionerne i bjælkelaget er de oprindelige.

En bjælke i stuen (oprindelig beboelsesbygning) har et stort spænd. Bjælken hviler af på væggen mod entre (mod indkørsel) og er i den anden ende understøttet af en lodret bjælke (ved overgangen til den oprindelige stald) – spændet er her 6.3 meter. I skunkrummet er bjælken holdt oppe af wire som er fastgjort op i 2 spær under skotrenden – spændet er cirka 5 meter fra entrevæg til wire/nedstropning.

I forhold til materialevalget på vægbeklædning mm. værelset på 1. sal (over stuen) som Ft er ved at fjerne, er dette formentlig fra 1950'erne. Wire kan godt være fra tidligere. Bjælken ligger i samme retning som spær og etagebjælker. FT har opsat en soldat i stuen til yderligere understøtning, efter renoveringen af 1. salen er begyndt.

Gulvet på 1. sal giver sig ved belastning. Det er dog generelt for hele førstesalen og ikke kun over den pågældende bjælke. Jeg kan ikke sige, om andet kan have understøttet eller holdt bjælken inden renoveringen, der kan dog godt have været yderligere fastgørelse/ophæng i/til de fjernede skunkvægge.

Henset til den har stået sådan en del år, vurderer jeg ikke der sker noget som huset stod ved overtagelsen. Bjælken var lovlig ved opførelsen 1900 og det samme er nedstropningen. Der er formentlig også ændret på rumfordelen i stueplan siden opførelsen i 1900.

...

Der kunne ikke findes noget på div. Byggesager eller andet. Fandt et luftfoto fra 1954 på arealinfo.dk er vedlagt udklip.

...

Tegnet plantegning – skitse [Skitse].

...

Bjælkelaget i tilbygget bryggers

Foto 1: Samling mellem bjælke og bryggers og oprindelig over stuen

Foto 2: Opklodsningen af bjælke over bryggers

Foto 3: Lille vedlag på bjælkelaget

Bjælke i stuen:

Foto 4: Wire/nedstropning til at holde bjælken i stuen (cirka 1.30 m inde på bjælken fra overgang mod stald)

Foto 5: Spændet på bjælken i stuen (fra væg mod entre til overgang mellem oprindelig bygning og oprindelig stald)

Tilstandsrapport

Der er side 15 Punkt 19 Gulvet fjedre og knirker på 1 sal. Skunkrum er kun besigtiget fra lem pga. adgangsforhold.

Udbedring og økonomi

Bjælkelaget over brygges skal ombygges og fastgøres så det kan holde til belastningen fra gulv på 1

salen. Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms): Vil gerne være behjælpelig hvis vi ender med dækning."

I mail af 28/2 2024 til klageren har selskabet bl.a. anført:

"Jeg vender herved tilbage med svar på din skadeanmeldelse fra den 4. oktober 2023, og jeg vil indledningsvis beklage, at du først får svar nu.

Ejerskifteforsikringen kan ikke tilbyde dækning.

Besigtigelseskonsulent ... var på ejendommen den 20. oktober 2023.

Du har i din skadeanmeldelse oplyst, at din skadeanmeldelse omhandler hele tagkonstruktionen på tilbygning og dele af den oprindelige bygning, og henviser til en vedhæftet rapport fra [byggesagkyndig].

Der kan ved gennemgang af ... Kommunes byggesagsarkiv ikke ses, at der er byggesager hverken fra opførelse af den oprindelige bygning eller senere tilbygninger.

Ejerskifteforsikringen omfatter ejendommen som den var på overtagelsestidspunktet. ... oplyser i den forbindelse, at ved hans besigtigelse var ejendommens 1. sal under ombygning. Ved hans gennemgang af ejendommen, har han ikke set skader i ejendommen som er en følge af tagkonstruktionens udførelse, hverken i oprindelige beboelsesbygning, i beboelsesbygningens sidebygning eller det på sidebygningen tilbyggede bryggers. Disse 3 bygninger vurderes umiddelbart at være opført på forskellige tidspunkter.

Det er vores vurdering, at der ikke er set aktuelle skader eller fysiske forhold i ejendommen, der nedsætter bygningens brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder, og der er derved ikke set forhold, der udgør en skade ifølge forsikringsbetingelsernes punkt 3.1.

En ejerskifteforsikring indeholder ikke nogen garanti for, at alle konstruktioner på/i ejendommen er udført håndværksmæssigt korrekt. Med ejerskifteforsikringsdækning er det alene et spørgsmål om, hvorvidt der på overtagelsestidspunktet er indtrådt en skade, eller om der er nærliggende risiko for, at en skade vil opstå. Konstruktionerne har ved besigtigelsen kunnet ses at have fungeret i mange år, hvorfor der ikke kan siges at have været nærliggende risiko for en skade, da du overtog ejendommen. En købers forventning til fx fremtidig anvendelse, renovering eller ombygning i ejendommen indgår ikke under forsikringens dækningsomfang. Se punkt 4.11 i forsikringsbetingelserne.

Under forsikringens udvidet dækning ifølge forsikringsbetingelsernes punkt 16.1 kan der opnås dækning til ulovlige bygningsindretninger, der var i strid med bygningslovgivningen på opførelsestidspunktet. Det påhviler dog dig som husejer at bevise, at der er tale om ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen på opførelsestidspunktet, og dækning under forsikringen er betinget af, at der ikke kan opnås dispensation hos bygningsmyndighederne."

I mail af 16/4 2024 til klagerens advokat har ... kommune bl.a. anført:

"Det korte svar vil være, vi ikke kan meddele dispensation fra formålsbestemmelserne i byggeloven, herunder eksempelvis sikkerhedsmæssig henseende, som beskrevet i § 1 i byggeloven.

Hvis konstruktionen ikke kan dokumenteres sikker eller kan udbedres på anden vis, kan vi ikke meddele dispensation hertil."

I brev af 25/4 2024 til selskabet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Forsikringsselskabets begrundelse består i, at der ikke er tale om en skade eller nærliggende risiko for en skade. Derudover dækker forsikringsselskabet ikke, idet det ikke er dokumenteret, at

der er tale om en ulovlig konstruktion på tidspunktet for opførelsen, hvorfor den udvidet forsikringsdækning ikke dækker nærværende skadesanmeldelse.

Forsikringsselskabets begrundelse i afgørelsen bestrides, og denne skrivelse skal betragtes som en klage, der bedes behandlet af jeres klageafdeling.

...

Tilstandsrapport, lb.nr. ... af 13.02.2023 vedlægges som bilag 2. Det kan på baggrund af tilstandsrapporten lægges til grund, at hovedhuset er opført i 1900, jf. bilag 2, s. 9.

Der er opført en tilbygning til ejendommen senere end 1900, som ikke fremgår af BBR eller af tilstandsrapporten. Der er således modstridende forhold mellem faktum og tilstandsrapporten. Af bilag 2, s. 9, fremgår det, at der er et skunkrum på 1. sal, og at skunkrummet er blevet besigtiget fra skunklem. Dog fremgår det ligeledes af bilag 2, s. 19, pkt. 4.5 og 4.6, at der ikke er noget skunkrum.

Af bilag 2, s. 15-16, pkt. 18-20 fremgår det, at den byggesagkyndige har beskrevet forholdene forkert, og mine klienter kunne således ikke forinden have fået kendskab til, at de anmeldte forhold forinden overtagelsen af ejendommen, idet forholdene i øvrigt var skjulte og modstridende.

Min klient har dog fundet følgende dagblade fra 1968 i skunkrummet i tilbygningen i skunkrummet på 1. sal, som den tidligere ejer oplyser, ikke har eksisteret jf. bilag 2, s. 19, pkt. 4.5 og 4.6. Det må således lægges til grund, at tilbygningen er opført i 1968. Billeder af dagblade fra 1968 vedlægges som bilag 3.

Den 21. august 2023 tegner min klient en ejerskifteforsikring hos forsikringsselskabet med en udvidet dækning. Ejerskifteforsikringspolice [nummer] af 21.08.2023 vedlægges som bilag 4.

Mine klienter fik den 4. oktober 2023 foretaget en byggetekniske gennemgang af ejendommen ved [byggesagkyndig]. Byggeteknisk rapport af 04.10.2023 vedlægges som bilag 5.

...

Det gøres overordnet gældende, at betingelserne for dækning under ejerskifteforsikringen er til stede under henvisning til Bekendtgørelse 2012-01-12 nr. 13 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., idet der er tale om:

- 1) Aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningen, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele
- 2) Aktuelle skader der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.
- 3) Fysiske forhold der erfaringsmæssigt vil udvikle sig som en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger
- 4) Aktuelle skader samt fysiske forhold der var til stede på tidspunktet for overtagelse af ejendommen
- 5) Aktuelle skader samt fysiske forhold, som ikke var konstaterbare for forsikringstager i forbindelse med overtagelse af ejendommen

I henhold til rapporten jf. bilag 5 er det tydeligt, at der er risiko for nærliggende skade, idet huset ikke opfylder krav til statik, hvorfor der er risiko for at gå igennem gulvet, samt risiko for sammen-

styrtning, der kan medføre personskade. Ydermere er tilstandsrapporten beskrevet så ufyldestående, at brugbarheden nævneværdigt er nedsat.

Skaden bør således være omfattet af ejerskifteforsikring jf. bilag 4, s. 7, pkt. 3.1. Ydermere er skaden omfattet af ejerskifteforsikringen jf. bilag 4, s. 14, pkt. 16 om ulovlige bygningsindretninger.

Byggesagkyndig ... har henholdsvis d. 10. marts 2024 og 24. marts 2024 udtalt følgende:

'Tagets konstruktioner bærer præg af noget værre 'gør det selv-arbejde' og der var jo også flere steder på 1. Sal, hvor jeg ikke turde træde, da jeg fandt det farligt grundet chancen for brist i konstruktionerne og så ville jeg jo falde en etage ned. Og jeg plejer ellers ikke at være en 'ban-gebuds'.

Og

'Tagkonstruktionen er af en sådan karakter, at den ikke har de statiske evner, som den skal have og jeg frygter, at f.eks. en storm kan føre til brist, som kan medføre risiko for personskade. Tagkonstruktionen er tydeligvis udført af en ikke-fagperson (gør det selv-arbejde) og der er så mange konstruktionsfejl, at det nærmest er uoverskueligt. Denne tagkonstruktion er fejlbehæftet i en sådan grad, at man ikke kan finde gamle regler i henhold hvilke, konstruktionen kunne betragtes som lovlig eller korrekt udført.

Det første bygningsreglement kom i 1961 men også efter det reglement skulle konstruktioner være stabile og måtte ikke give risiko for brist med mulighed for personskade som følge.

Byggeloven af 1856 var den første, som virkelig satte krav op om byggeri og den var egentlig en følge af Københavns to storbrande. Så jeres tagkonstruktion, som den nu ser ud, ville end ikke kunne leve op til kravene i denne gamle byggelov.

Her kan du se en omtale af byggeloven af 1856.'

Udklip vedrørende byggeloven af 1856 vedlægges som bilag 6.

På baggrund af betingelserne i ejerskiftepoliceen jf. bilag 4, s. 14, pkt. 16.1, rettede undertegnede henvendelse til ... Kommune, som udtalte ved en forhåndsudtalelse på baggrund af rapporten jf. bilag 5, at der ikke ville gives dispensation til lovliggørelse af forholdene.

Udtalelse fra ... Kommune af 16.04.2024 vedlægges som bilag 7.

Henset til ejerskifteforsikringsselskabets afslag har det været nødvendigt for min klient at engagere både advokat og byggetekniske rådgivere, og udgifterne forbundet hermed forventes dækket af ejerskifteforsikringen iht. FAL § 32, stk. 3 og Bekendtgørelse 2012-01-12 nr. 13.

Jeg skal på baggrund af ovenstående anmode forsikringsselskabet om at revurdere afgørelsen om afslag på forsikringsdækning af samtlige de anmeldte forhold i henhold til ejerskifteforsikringens betingelser.

Såfremt jeg ikke modtaget et svar på nærværende klageskrivelse inden 3 uger fra d.d., er jeg instrueret i at indbringe sagen for Ankenævnet for Forsikring."

Ankenævnet *for* Forsikring

29.

104355

Af Bemærkninger til byggeloven af 1856 om etageadskillelser og tage (udateret) fremgår det bl.a.:

"Etageadskillelser

Bestemmelser om etageadskillelser var traditionsmæssigt alene knyttet til bjælkelagskonstruktion af træ. Der blev stillet krav til dimensionen af (kvadratiske) bjælketværsnit. Det skete dels ved en mindste størrelse, dels bestemt ved aktuel spændvidde og endelig ved fastlagt gennemsnitlig afstand bjælkerne imellem.

Der kom regler for brug af bjælker med andet tværsnit end kvadratisk og om bjælkers forankring til ydervægge. Som (en vis) sikring mod spredning af brand fra etage til etage blev der stillet krav om indskud mellem bjælker udført som et bræddelag belagt med ler, og samtidig kom der forbud mod at udføre lofter kun af papir eller lærred udspændt under eller mellem bjælkerne.

Tage

Bestemmelser om tage var ligeledes knyttet til den traditionelle udførelse af tagværker som konstruktioner af træ og med udgangspunkt i 'heltage' - saddele- eller vinkeltage - og i øvrigt i et væld af udførelser og benævnelser alt efter konstruktion og forbindelse til tagbjælkelaget. Krav til tagværks tømmer var i øvrigt udformet på fuldstændig tilsvarende vis som kravene til tømmer i bjælkelag. Men til forskel fra bjælkelag, hvor spændvidden af tømmeret er ret entydigt bestemt ved afstand mellem de bærende vægge, regnedes de tilsvarende afstande i tagværker dels efter de vandret målte spænd af spær og dels som afstand mellem samlinger af indgående dele. I forbindelse med fastlæggelse af den maksimale bygningshøjde som blev regnet til oversiden af tagbjælkelag, blev det bestemt at størst tilladelige taghældning var 45 grader, og for halvtage fastsattes yderligere en maksimal højde til rygning."

I mail af 10/6 2024 til klagerens advokat har selskabet bl.a. anført:

"Jeg skal beklage den sendte tilbagemelding fra os. Vi er desværre bagud i vores behandling af klagesager, hvorfor vi for tiden har en længere behandlingstid.

Jeg kan dog oplyse, at jeg er i gang med behandlingen af sagen, og skal nok vende retur til jer hurtigst muligt. Jeg afventer pt. svar fra konsulenten som har besigtiget ejendommen, for at få svar på nogle tekniske spørgsmål omkring de anmeldte forhold. Herunder blandt andet fordi jeg mangler informationer om placering af vægge/værelser mm. på førstesalen som dette så ud ved overtagelsen af ejendommen, og altså inden renoveringen blev påbegyndt."

I mail af 25/6 2024 til klagerens advokat har selskabet bl.a. anført:

"Som du ved, er jeg i gang med behandling af klagen, som du har sendt på vegne af ... , vedrørende tagkonstruktion og etageadskillelse på ejendommen beliggende

Jeg har modtaget billeder fra salgsoptstillingen samt plantegning over, hvordan ejendommen så ud ved overtagelsen - tak for det.

Som det fremgår af sagen, er der iværksat en stor ombygning på ejendommen, da førstesalen er stort set ryddet og det oplyses at ... er i gang med renovering af hele første salen. Inden jeg kan

behandle den fremsendte klage, har jeg brug for oplysninger om, hvilke planer der er med den pågældende første sal i forbindelse med renoveringen. Jeg skal derfor bede jer om at fremsende tilbud vedrørende dette, projektbeskrivelser mm., samt eventuelle ansøgninger til kommunen (hvis dette foreligger) vedrørende den pågældende renovering.

Jeg kan dog, indledningsvist sige, at der, som jeg ser det, er enighed om at en del af tagkonstruktionen fra formentlig i slutningen af 1960'erne. Der er stadig en stor del af konstruktionerne, som er de oprindelige fra 1900, som der således er bygget videre på i forbindelse med tilbygningen mod syd.

Helt generelt gælder det, for vurderingen af, om der er tale om forhold som giver nærliggende risiko for skader, jf. betingelsernes pkt. 3.1 og pkt. 3.5, at det helt konkret, og ud fra den samlede konstruktion, som denne så ud på overtagelsestidspunktet, skal være noget som indikerer, at forholdet giver nærliggende risiko for skader. I den vurdering er det særligt relevant at se på alderen af konstruktionerne, og herunder ikke mindst om der er tegn på skader nogle steder. I vurderingen er det nødvendigt at se på, hvordan konstruktionerne så ud inden en ombygning (eller igangsættelse deraf), da man naturligvis må forvente, at de forskellige dele af konstruktionerne har en indvirkning og stabiliserende virkning.

Før jeg kan gå nærmere ind i, denne vurdering, har jeg brug for alle oplysningerne omkring den planlagte renovering, som beskrevet ovenfor, herunder, hvilke dele, der er fjernet mm. og hvad planen med renoveringen er. For så vidt angår den udvidede dækning, kan jeg oplyse, at ældre konstruktioner som dette, hvor der er tale om viderebygninger på de oprindelige dele, typisk ikke kan eftervises med statistiske beregninger. Du henviser til en udtalelse [byggesagkyndig] - ... , om at konstruktionen skulle være ulovlig, fordi den ikke opfylder krav om stabilitet og fordi der skulle være risiko for brist. Der henvises i den forbindelse ikke til bestemmelser i reglementet fra 1961. Jeg forstår dog, at der henvises til funktionskrav, omkring stabilitet og styrke. Hertil må jeg henvise til ovenstående om, at konstruktionen har stået i mere end 55 år, uden at det har givet anledning til skader, og at et funktionskrav derfor må anses som opfyldt. Du er selvfølgelig velkommen til at uddybe, hvorfor du mener, at der skulle være tale om en ulovlig konstruktion, hvis du ønsker jeg skal se nærmere ind i dette. Dette kan du uddybe, samtidigt med fremsendelse af oplysningerne om den planlagte renovering på 1. salen."

I mail af 3/7 2024 til selskabet har klageren bl.a. anført:

"Først og fremmest vil jeg til Dansk Boligforsikring påpege hvad planen ikke var. Planen har aldrig været at købe et hus, hvor hele tagkonstruktionen skulle rives ned. Planen var at nedrive 'indmaden', dvs. det kosmetiske såsom vægge og lofter, altså de IKKE-bærende konstruktioner, for så derefter, lidt efter lidt, at indrette det igen. Derfor har jeg ikke indhentet tilbud på dette.

Jeg bliver dernæst nødt til at understrege at jeg ikke har nedrevet nogle af de konstruktioner, der giver konstruktionen dens stabilitet. Om end jeg selv havde tænkt mig at udbedre disse konstruktioner, ville det være yderst uansvarligt af mig at påbegynde dette, da fejlhæftningen af konstruktionerne er så omfattende, at jeg ville frygte for min egen sikkerhed. Derfor må jeg stærkt protestere mod følgende udsagn fra Dansk Boligforsikring:

'I vurderingen er det nødvendigt at se på, hvordan konstruktionerne så ud inden en ombygning (eller igangsættelse deraf), da man naturligvis må forvente, at de forskellige dele af konstruktionerne har en indvirkning og stabiliserende virkning'.

Disse indvendige konstruktioner jeg har nedrevet, har naturligvis IKKE en indvirkning på den stabiliserende virkning, hvilket enhver fagperson ville bevidne.

Ansøgninger til [kommunen] har ikke været nødvendig, da 1. sal altid har været udnyttet. Altså er dette ikke en ombygning, men blot en renovering. Derfor er jeg dybt uenig med Dansk Boligforsikrings indramning i følgende udsagn:

"Som det fremgår af sagen, er der iværksat en stor ombygning på ejendommen, da førstesalen er stort set ryddet..."

Afslutningsvist undrer jeg mig aldeles over dette udsagn fra Dansk Boligforsikring:

'Du henviser til en udtalelse [byggesagkyndig] - ... , om at konstruktionen skulle være ulovlig, fordi den ikke opfylder krav om stabilitet og fordi der skulle være risiko for brist. Der henvises i den forbindelse ikke til bestemmelser i reglementet fra 1961. Jeg forstår dog, at der henvises til funktionskrav, omkring stabilitet og styrke. Hertil må jeg henvise til ovenstående om, at konstruktionen har stået i mere end 55 år, uden at det har givet anledning til skader, og at et funktionskrav derfor må anses som opfyldt. Du er selvfølgelig velkommen til at uddybe, hvorfor du mener, at der skulle være tale om en ulovlig konstruktion, hvis du ønsker jeg skal se nærmere ind i dette. Dette kan du uddybe, samtidigt med fremsende/se af oplysningerne om den planlagte renovering på 1. salen'.

Som det fremgår af rapporten lavet af [klagerens byggesagkyndig], er det fuldstændigt indlysende, at konstruktionerne er decideret farlige. Hvis argumentet er, at konstruktionen stadig står endnu efter 55 år, så er det vel i princippet ligegyldigt hvor ringe en konstruktion er opført, så længe 'det står der endnu'. Bygningsreglementet af 1961 beskriver klart på s. 54-55 hvordan tagkonstruktionen skal opføres, og denne tagkonstruktion opfylder ikke betingelserne i tagkonstruktionen. Dette er dokumenteret ved rapport fra [klagerens byggesagkyndig], hvorfor Dansk Boligforsikring såfremt de erklærer sig uenig heri har bevisbyrden for, at tagkonstruktionen opfylder betingelserne i Bygningsreglementet af 1961."

I mail af 26/8 2024 til klageren og klagerens advokat har selskabet bl.a. anført:

"Jeg skal hermed vende tilbage med en status efter jeg har haft anledning til at gennemgå de fremsendte oplysninger og drøfte dette med konsulenten.

Når man fjerner gulve, vægbeklædninger mm. kan det have en effekt på skivevirkningen i konstruktioner. Vores vurdering foretages ud fra, hvordan ejendommen så ud, da ... overtog denne, herunder om der var skader, forhold som nedsatte ejendommens brugbarhed væsentligt, eller forhold som gav nærliggende risiko for skader. Det er dog svært, ud fra de informationer jeg har på sagen her at foretage en egentligvurdering af, hvilken betydning de forskellige forhold har for konstruktionen - hvor de befinder sig på ejendommen mm. Herunder, hvad der er fjernet i forbindelse med renoveringen mm., og hvilken betydning dette har haft.

Jeg vil derfor foreslå, at der, med henblik på at få gennemgået de forskellige konstruktioner, herunder at blive enige om det rent tekniske, aftales et møde på ejendommen, hvor vores konsulent ... og en ekstern håndværker kan deltage.

...

Jeg vil dog lige høre, inden jeg sætter mere i gang vedrørende planlægning, hvor langt renoveringen er? Er der fortsat mulighed for at se de anmeldte konstruktioner, eller er konstruktionerne på 1. salen lukket til igen?

...

Jeg vil lade det være op til [klageren], om han ønsker din deltagelse ved besigtigelsen også. Jeg må dog gøre opmærksom på, at formålet ved mødet er at blive enige om det tekniske omkring konstruktionerne. Derfor er der som udgangspunkt ikke behov for juridisk rådgivning i denne forbindelse. Jeg vil deltage, for min egen forståelses skyld - for at få et indblik i konstruktionerne, men formålet med besigtigelsen er ikke, at der træffes afgørelser på stedet. Derfor vil juridisk deltagelse, som udgangspunkt, være noget som [klageren] selv skal bekoste."

I mail af 3/9 2024 til selskabet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Min klient har oplyst, at der ikke er foretaget yderligere renovering på 1. sal siden jeres første konsulent ... , besigtigede ejendommen. Der vil således være adgang til samtlige konstruktioner, som min klient har skadesanmeldt. Den videre renovering kan ikke fortsætte, før konstruktionerne er udbedret.

Der ligger dog nogle loft batts på gulvet på overtagen for at isoleret loftet i underetagen, hvilke vil blive fjernet inden besigtigelsen - i hvert fald på de områder nær de kritiske konstruktioner.

Jeg skal bede dig rette henvendelse til [klageren] med henblik på koordinering af besigtigelse. Sammen med [klageren] vil der deltage en byggesagkyndig, og jeg antager, at I dækker udgifterne for [klagerens] fagtekniske bistand jf. mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 1, nr. 4, litra b."

I mail af 4/10 2024 til klageren har selskabet bl.a. anført:

"Tak for et godt møde på jeres ejendom i dag, hvor vi fik gennemgået de byggetekniske dele, og fik et fælles overblik over ejendommens konstruktioner og de forhold som din klage omhandler. Som lovet får du en opfølgning, på vores aftale om, at konsulent ... kontakter jer igen snarest, for en genbesigtigelse sammen med en håndværker.

Vi aftalte, at du er velkommen til at gå videre med din renovering, i forhold til de dele som du alligevel havde tænkt skulle fjernes (vægbeklædninger mm.).

Du kan fremsende kvitteringen fra [byggesagkyndig] til mig på via denne mail, og så skal jeg som aftalt nok få, opgjort en erstatning til dig for de rimelige og nødvendige omkostninger.

Jeg kan desværre ikke give dig et svar endnu, på om der er dækning eller ej til de anmeldte forhold, men jeg kan oplyse om, at jeg, imens vi venter på den nye besigtigelse, vil gå i gang med at afsøge om kommunen skulle ligge inde med yderligere oplysninger omkring ejendommens historik, godkendelser osv."

Nævnet har fået forelagt supplerende fotos fra besigtigelsen den 4/10 2024:

"Langs vejen
Overgang mellem oprindelig beboelse (skunkrum) og oprindelig stald
Overgang fra oprindelig stald til beboelsesbygning (skunkrum inden renovering)
Overgang fra oprindelig stald til oprindelig beboelsesbygning
Over tilbygnings (bryggers) – overgang mellem oprindelig stald og tilbygning (bryggers) fra 1960'erne.
Over oprindelig beboelsesbygning (gavl mod vej, tagflade mod indkørsel)
...
Oprindelig beboelsesbygning – skunkstolpe
Oprindelig bygning – gavl mod vej
Oprindelig bygning – tagflade mod indkørsel (tættest på vejen)
Etagbjælker over bryggers (tilbygning fra 1960'erne)
Gavl på oprindelig beboelsesbygning (haveside)
Facade på oprindelig beboelsesbygning mod indkørsel"

I mail af 23/10 2024 til kommunen har selskabet bl.a. anført:

"På jeres online byggesagsarkiv ligger der ikke byggetegninger fra husets opførelse, og heller ikke tegninger/byggesager som viser, hvor store dele af ejendommen som er godkendt til beboelse. De er kun adgang til to byggesager (vedhæftet her).

Jeg skal derfor bede om aktindsigt i relevante byggesager (ud over de som er vedhæftet her, som fremgår på det digitale byggesagsarkiv), vedrørende ejendommens opførelse og senere ombygninger, alternativt en beskrivelse af, hvad der er godkendt som beboelsesdel på ejendommen - herunder helt konkret om 1. sal er godkendt til beboelse eller ej."

I mail af 24/10 2024 til selskabet har kommunen bl.a. anført:

"Du har bedt om aktindsigt i byggesager og tegninger på Især om oplysninger om tilladelse til etagernes anvendelse.

Desværre har vi ikke andre oplysninger om bygningen og dens anvendelse end det du allerede har fundet på filarkivet. Vi har ikke modtaget ansøgninger om anvendelsesændringer eller udnyttelse af tagetagen til beboelse.

Huset er beskedent og gammelt fra en tid hvor man ikke indleverede tegninger. Jeg kan oplyse, at i gamle huse opført før 1.4 1977 kan udnyttelige tagetager automatisk anvendes til beboelse."

I mail af 22/11 2024 til klagerens advokat har selskabet bl.a. anført:

"Jeg skal hermed vende tilbage til jer, efter jeg har haft mulighed for at gennemgå jeres sag med konsulent ... , som senest har været på ejendommen med en udførende håndværker, for drøftelse af konstruktionerne.

Jeg skal beklage den sene tilbagemelding som skyldes, at jeg har afventet at kunne drøfte jeres sag med konsulenten.

Jeg har desuden, i forhold til hvorvidt 1.-salen har været godkendt til beboelse (og i så fald hvornår), været i dialog med ... Kommune omkring dette. Se vedhæftede mail fra kommunen.

Spærkonstruktion + etageadskillelse - basis dækning

Jeg vil starte med at gennemgå basisdækningen, da denne naturligvis er relevant for både oprindelig beboelsesbygning, oprindelig stald og bryggers.

For at starte med forholdet omkring sammenhængskraften i spær konstruktionen, er der ikke konstateret skader, herunder revner eller andet, som tyder på, at konstruktionen er i bevægelse (på vej ud af). Vi har ikke haft mulighed for at vurdere de dele som har været revet ned, allerede inden anmeldelsen til os (som led i den planlagte renovering). Der har dog ikke været oplysninger om skader, som kunne tyde på at der har været aktuelle sætninger/udskridninger i tagkonstruktionen. I forbindelse med vores vurdering er det naturligvis også relevant, at den oprindelige del af konstruktionen har stået siden opførelsen i 1900, og at tagkonstruktionen over staldbygningen, har stået siden 1960'erne.

Jeg bemærker i den forbindelse, at spærene, ved overgangen mellem 'staldbygningen' og den oprindelige bygning, bliver støttet af tagkonstruktionen fra staldbygningen (ved blandt andet skotrenden), ligesom alle øvrige dele af konstruktionen har en støttende effekt på spær konstruktionen på den oprindelige del. Det er således ikke korrekt, at der ikke er andre former for støtte til spærene end de klodser af den oprindelige rem, som de står på. Klodserne bliver desuden støttet af hhv. gulvbrædder mm., som det også fremgår af [klagerens byggesagkyndiges] notat.

For så vidt angår etagebjælkerne over bryggerset, er der enighed om, at de ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, i forhold til dimensioner og vedhæftning/fastgørelse. Det er dog ikke noget der har givet anledning til skader siden 1960'erne, hvor konstruktionen formodes at være opført. Der har været skunk over en stor del af området her, og ovenpå bjælkerne har der været krydsfiner, som er forholdsvist stærkt materiale. Konstruktionerne har stået i mere end 55 år.

Selvom der er enighed om, at forholdene ved tagkonstruktionen, herunder omkring manglende sammenhæng/spærfod, på både den oprindelige beboelsesbygning og over staldbygning/bryggers, ikke vil kunne eftervises i dag, med en statisk ingeniørberegning, har det ikke givet anledning til skader siden udførelsen, ligesom der, netop fordi konstruktionerne er med til at støtte hinanden, ikke er dokumentet noget som har givet aktuelle skader, eller nærliggende risiko for skade, sådan som konstruktionerne var ved overtagelsen af ejendommen. I denne vurdering er det også særligt relevant at konstruktionerne har stået i mere end 55 år (for nogle af delene i mere end 100 år), og at der ikke er tegn på, at noget skulle udvikle sig.

Det forhold, at konstruktionen er udført håndværksmæssigt ringe, og ikke er udført som man ville gøre det i dag, er ikke i sig selv nok til, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. betingelsernes pkt. 3.1.

Spærkonstruktion + etageadskillelse - udvidet dækning

For så vidt angår den udvidede dækning, vil jeg herunder starte med at gennemgå, hvornår det er relevant at tale om ulovlige bygningsindretninger, jf. betingelsernes pkt. 16.1. Dette fordi, der er tale om konstruktioner af forskellige aldre.

Den udvidede dækning vil ikke være relevant for tagkonstruktionen/etageadskillelsen over den oprindelige beboelsesdel. Det skyldes, at der er tale om en ældre konstruktion, og at bygninger som har været opført inden 1977, kan anvendes til beboelse, hvis tagrummet har været udnytteligt (som f.eks. et hanebåndsloft, som det vi ser på [klagerens] ejendom).

Det vil således alene være for den nyere del (bryggers, og selve taget over stald/bryggers), at den udvidede dækning er relevant, idet vi naturligvis må vurdere bygningen efter det reglement der var gældende ved bygningens opførelse (ny bygning). Det er uklart hvilket årstal der præcist er tilfældet her, men ud fra det konstaterede må vi formode at bryggerset og taget på denne del (og over staldbygningen) er opført i 1960'erne - formentlig omkring 1966-68.

Over bryggersdelen, er der tale om et bjælkelag, som er nyopført, og derfor skal det naturligvis kunne klare last til et udnytteligt tag rum i bygningsreglementet i 1966 (når vi forudsætter at bygningen er derfra).

Dette kan ændres ved, at man laver et nyt bjælkelag/forstærket bjælkelag over bryggersdelen.

Det vil samtidigt også være nødvendigt at sikre sammenhængen imellem spærene på tagkonstruktionen over bryggerset/staldbygningen. I det tilfælde, vil man, som det også er blevet drøftet ved de seneste besigtigelser, kunne anvende trækbånd. Denne løsning stemmer overens med bygningsreglementet fra 1966. Se hertil bygningsreglementet 1966, pkt. 5.7.1., stk. 7, litra c. Forholdene her vil således kunne dækkes under forsikringsbetingelsernes pkt. 16.1. Det forventes ikke, at der vil kunne opnås dispensation til forholdene her ved kommunen.

Løsningen med trækbånd og ændring af bjælkelaget over bryggers vil håndværkeren fremsende en pris på, snarest muligt, og det vil være tilbuddet her, som danner grundlag for erstatningsopgørelsen.

Bjælke i oprindelig del

For så vidt angår bjælken i stueplan, er der enighed om, at bjælken blandt andet har været holdt oppe af den wire, som har været placeret i skunken. Bjælken hviler i enderne af på hhv. stolpen i stueplan og skillevæggen mod entreen. Vi kan, af naturlige årsager, ikke sige noget om, hvorvidt der har været dele af de nedtagende bygningsdele (som er fjernet i forbindelse med renoveringen) som også har været med til at holde bjælken, men uanset dette der er ikke opstået skader, i form af brud eller lignende i forbindelse med det pågældende forhold. Det er korrekt, at bjælken har en nedbøjning, og når den har været ophængt i Wire, vil det naturligvis have været spændt ud/blive spændt ud, ved belastning. Det må dog lægges til grund at konstruktionen har stået som her, i hvert fald siden 1960'erne, og måske endda længere tid end dette, uden at det har givet anledning til skader, ud over nedbøjning/eftergivenhed ved belastning, som [klageren] er blevet gjort bekendt med i tilstandsrapportens pkt. 19.

Der er ikke, ud over nedbøjning/eftergivenhed på gulvet som er anmærket i tilstandsrapporten, dokumenteret skader relateret til spændet/dimensioneringen eller fastgørelsen af bjælken, jf. betingelsernes pkt. 3.1. hvorfor forholdet ikke dækkes under ejerskifteforsikringen. Den udvidede dækning er ikke relevant i forbindelse med dette forhold, som findes i den oprindelige bygning fra 1900.

Rådskade i oprindelig bygning

Der er, ved et af spærene i den oprindelige bygning, over køkkenet, konstateret en rådskade, som har betydet at spærret er sunket ned i den oprindelige rem. Vandindtrængningen er stoppet, og der er således tale om en gammel skade. Der vil formentlig ikke ske mere ved forholdet, da konstruktionen, jf. ovenstående bliver understøttet af de øvre dele af konstruktionen i bygningen. Der kan laves en påføring af tømmer ved spærret/remmen for at udbedre forholdet, og omkostningerne til dette vil i sig selv formentligt være begrænsede i forbindelse med det arbejde [klageren] selv har iværksat på ejendommen. Jeg har bedt håndværkeren om at lave en pris på forholdet, og hvis det overstiger 5.000 kr., må vi finde en løsning på denne del, jf. betingelsernes pkt. 3.1.

Spær i spidsloft

For så vidt angår spæret i spidsloftet, er der enighed om, at der er et spær som er skåret over - man har dog sikret spærret ved at fæstne et stykke tømmer ovenpå hanebåndet. Det er ikke muligt at sætte en eksakt alder på hvornår dette er sket, men er formentlig også fra 1960'erne. Det har vist sig at holde, som det står nu, og der vurderes ikke at være en risiko forbundet med den reparation der er lavet. Derfor er der ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. betingelsernes pkt. 3.1.

PU-skum

For så vidt angår tætningen med PU-skum, udgør det ikke i sig selv en skade, at man har anvendt dette som tætning. Det er formentlig lavet i forbindelse med at man har lavet skotrenden, eller kort tid derefter. Det er ikke unormalt at man tidligere har anvendt PU-skum som tætning. De har i dette tilfælde heller ikke givet anledning til skader på konstruktionerne, og vil formentlig heller ikke gøre det. Der er ikke tale om et dækningsberettigende forhold, jf. betingelsernes pkt. 3.1. Ønsker [klageren] at fjerne PU skummet, og anvende andet tætningsmateriale kan det formentlig også gøres for mindre end 5.000 kr. som udgør bagatelgrænsen, pkt. 3.4. i forsikringsbetingelsernes.

Jeg vender tilbage til jer med en erstatningsopgørelse vedrørende hhv. trækbånd i konstruktionen over den oprindelige staldbygning og bryggers, etageadskillelsen over bryggers samt rådskaden i den oprindelige bygning (hvis det overstiger 5.000 kr.), når jeg har modtaget tilbud fra håndværkeren. For så vidt angår selvrisko bemærker jeg, at der for etageadskillelsen over bryggers og trækbåndende mellem spærene, som dækkes på den udvidede dækning, gælder selvrisici på 10.000 kr. pr. skade. For rådskaden i den oprindelige bygning gælder en selvrisko på 5.000 kr., hvorfor der ikke kan ske udbetaling, hvis udbedringsomkostningerne kommer under dette beløb.

Afslutningsvist må jeg bemærke, at de arbejder, som er indeholdt i [klagerens] egen renovering, hvor alle vægbeklædninger, skunkvægge, gulvbelægning mm. er nedtaget, ikke er dækket af os. [Klageren] vil selv skulle stå for genetablering af alt dette, som har været planlagt til udskiftning i forbindelse med renoveringen. Jeg bemærker også, for god ordens skyld, at der kan være forhold ved [klagerens] renovering, som medfører, at han skal opfylde nyere energikrav mm. og som derfor kan medføre, at det er nødvendigt med ændring af de oprindelige konstruktioner. [Klageren] opfordres til selv at søge rådgivning herom, evt. ved kommunen. Eventuelle omkostninger forbundet med dette dækkes ikke under ejerskifteforsikringen.

Advokatomkostninger

Rimelige og nødvendige advokatomkostninger kan erstattes, jf. forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3. I den forbindelse kan jeg oplyse, at fremsendelse af rykkere, status mm. ikke udgør rimelige og

Ankenævnet for Forsikring

38.

104355

nødvendige omkostninger, som kan erstattes. Der er fremsendt et klagebrev som har givet anledning til vores genbesigtigelse og herunder delvis ændring af den tidligere afgørelse, som beskrevet ovenfor. Det vil være rimeligt og nødvendigt tidsforbrug i denne forbindelse som kan dækkes af os. Jeg kan herefter skønsmæssigt tilbyde at dække 2 timers juridisk bistand. Jeg imødeser dog en faktura/timeopgørelse, så jeg kan opføre en erstatning til [klageren] for dette."

I mail af 26/11 til selskabet anfører klagerens advokat bl.a.:

"Jeg kan oplyse dig, at min klient for nuværende stiller sig undrende over nedenstående delvise dækningstilsagn efter besøget fra jeres konsulent samt håndværker. Vi vender tilbage med bemærkninger til det delvise dækningsomfang af 22. november 2024."

Af tilbud af 9/12 2024 fra byggefirma rekvireret af selskabet fremgår bl.a.:

"I henhold til aftale fremsendes hermed tilbud på udbedring af følgende arbejder iht. skitse. Der er ikke medtaget evt. el og malerarbejde. Det er kun tømrerarbejdet som er medtaget.

Tilbuddet omfatter:

1. Udbedring af 1 stk. råds-kade i spærende mod rem. Kr. 5500,- excl. moms
2. Etablering af etagedæk og forhøjelse af væg iht. tegning. Pris kr. 30.300,- excl. moms
3. Etablering af 4 stk. trækbånd fastgjort til beslag i enderne incl. båndstrammere. Pris kr. 28.500,- excl. moms.

Pris i alt excl. moms kr. 64.300,-

Pris i alt incl. moms kr. 80.375,-"

I mail af 10/12 2024 til klagerens advokat anfører selskabet bl.a.:

"Jeg har vedhæftet tilbud fra ... , [byggefirmaet], som danner grundlag for min erstatningsopgørelse nedenfor. Der er også vedhæftet den skitse(plantegning), som der henvises til i tilbuddet, ligesom der er vedhæftet de standardforbehold, som ... har medsendt sammen med tilbuddet.

Jeg kan oplyse, at der for dækning af skader, under pkt. 3.1 i forsikringsbetingelserne, gælder en selvrisiko på 5.000 kr., jf. betingelsernes pkt. 8, og for dækning af forhold under den udvidede dækning er selvrisikoen 10.000 kr. pr. forhold, jf. betingelsernes pkt. 16.7.

Råds-kade oprindelig bygning:	6.875 kr. inkl. moms
Selvrisiko (basis dækning):	- 5.000 kr.
Etagebjælker over bryggers:	37.875 kr. inkl. moms
Selvrisiko (udvidet dækning):	-10.000 kr.
Trækbånd over bryggers/oprindelig stald:	35.625 kr. inkl. moms.
Selvrisiko (udvidet dækning):	-10.000 kr.
Til udbetaling, efter fradrag af selvrisici:	55.375 kr. inkl. moms.

Ankenævnet for Forsikring

39.

104355

[Klageren] kan gøre brug af tilbuddet som erstatningen er opgjort efter, men skal selv kontakte håndværkeren for opstart mm. [Klageren] er også velkommen til at vælge en anden håndværker og anden løsning, men vil selv skulle betale meromkostningerne, hvis det er dyrere."

I mail af 19/12 2024 til selskabet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Det er vores vurdering, at dækningstilsagnet ikke er fyldestgørende.

Derfor har min klient rekvireret [ingeniør] til at besigtige ejendommen d. 10. januar 2025, kl. 10.00, hvor [selskabet] naturligvis er inviteret til at deltage."

I mail af 19/12 2024 til klagerens advokat har selskabet bl.a. anført:

"Det er min opfattelse, at de tekniske dele på ejendommen er afklaret, efter de besigtigelser der har været på ejendommen, hvor blandt andet [klagers byggesagkyndig] også har deltaget (ved den ene besigtigelse).

Som jeg også gør klart i min seneste mail, er der tale om en ældre konstruktion, som ikke er lavet efter håndværksmæssige forskrifter, og rent statisk vil det formentlig ikke vil kunne eftervises med en ingeniørberegning.

Først og fremmest må det derfor være relevant, hvad I egentlig er uenige i omkring det tekniske - herunder hvad formålet med en besigtigelse fra en ingeniør skulle være?

Hvis uenigheden alene består i omfanget af forsikringens dækning (herunder forståelsen af forsikringsbetingelserne og omfanget af dækning), ser jeg ingen grund til at iværksætte yderligere teknisk gennemgang."

I mail af 19/12 2024 til selskabet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Det er vores opfattelse, at de tekniske dele af ejendommen er uafklarede. Derfor vurderes det nødvendigt, at ejendommen besigtiges af en ingeniør, hvilket [selskabet] inviteres til at deltage i.

Det står naturligvis [selskabet] frit for, om de ønsker at deltage, og rapporten vil blive eftersendt til [selskabet] med henblik på besvarelse af jeres tekniske forklaring af 22. november 2024.

Der tages forbehold for at indbringe sagen for Ankenævnet for Forsikring."

Af Notat (1) udarbejdet af klagerens bygningsingeniør fremgår det bl.a.:

"Hej ... hermed følger min besigtigelsesrapport indskrevet med **fed** i notatet fra Dansk Boligforsikring ved ... nok af 25. august 2024. Tekst fra Dansk Boligforsikring er fastholdt i sort:

...

Jeg har desuden, i forhold til hvorvidt 1. salen har været godkendt til beboelse (og i så fald hvornår), været i dialog med ... Kommune omkring dette. Se vedhæftede mail fra kommunen.

Savner denne mail.

Spærkonstruktion + etageadskillelse – basis dækning

Jeg vil starte med at gennemgå basisdækningen, da denne naturligvis er relevant for både den oprindelig beboelsesbygning, oprindelig stald og bryggers. For at starte med forholdet omkring sammenhængskraften i spær konstruktionen, er der ikke konstateret skader, herunder revner eller andet, som tyder på, at konstruktionen er i bevægelse (på vej ud af). Vi har ikke haft mulighed for at vurdere de dele som har været revet ned, allerede inden anmeldelsen til os (som led i den planlagte renovering). Der har dog ikke været oplysninger om skader, som kunne tyde på at der har været aktuelle sætninger/udskridninger i tagkonstruktionen.

At der ikke ses nogle nyere revner eller anden tegn på bevægelse betyder ikke at konstruktionerne ikke med sine tydelige svækkelser kan være i risiko for kollaps. Af billede 5, 6, 8, 9, 10, 11 og 12 viser at konstruktionen mange steder er i bevægelse (på vej ud af). Pkt. 3.1 i forsikringspolicen fastslår at 'Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.'

Der ses tydelige tegn på svækkelser på spær og remme. Det forhold at der ikke ses nye svækkelser er ingen garanti for at der ikke kan være nærliggende risiko for at skader vil kunne opstå, bl.a. ved skotrenden, ved en pludselig belastning fra naturkræfter (sne + vind) h.h.v. ved en kontrolberegning gennemført j.v.f. gældende normværdier. Der vil til enhver tid kunne opstilles statiske beregninger der viser konstruktionernes bæreevne eller mangel på samme. Med de kraftige svækkelser der ses er det tvivlsomt om der kan opstilles statiske beregninger som viser en tilstrækkelig bæreevne mod skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

I forbindelse med vores vurdering er det naturligvis også relevant, at den oprindelige del af konstruktionen har stået siden opførelsen i 1900, og at tagkonstruktionen over staldbygningen, har stået siden 1960erne.

At konstruktionerne har stået i en lang årrække er ikke nogen sikkerhed for at svækkelserne ikke vil kunne give anledning til pludselig brud og kollaps. J.v.f. [klageren] viser de medsendte billeder klart, at der både er opstået skader i konstruktionen, men at der desuden er adskillige forhold, der giver risiko for skader på andre bygninger og bygningsdele. Konstruktionerne områdevis, især i overgangen mellem tagfladerne i det oprindelige hustag og hustaget over staldbygningen, er svækket, bl.a. ved bortskæring af spær, råd m.m. Det i en sådan grad at det må siges at bæreevnen i h.h.t. danske normer er svækket ud over hvad der indregnes som sikkerhedsfaktor ved gennemførelse af statiske beregninger. Jeg mener der her består en reel regningsmæssig kollapsrisiko.

Jeg bemærker i den forbindelse, at spærerne, ved overgangen mellem 'staldbygningen' og den oprindelige bygning, bliver støttet af tagkonstruktionen fra staldbygningen (ved blandt andet skotrenden), ligesom alle øvrige dele af konstruktionen har en støttende effekt på spær konstruktionen på den oprindelige del. Det er således ikke korrekt, at der ikke er andre former for støtte til spærerne end de klodser af den oprindelige rem, som de står på.

Og som det bemærkes af [klageren] skal spær understøttes af en murrem, samt på bjælkelag/spærfod. Skotrenden kan og må ikke være den støttende konstruktion.

Klodserne bliver desuden støttet af gulvbrædder m.m., som det også fremgår af ... s notat.

Gulvbrædder kan og må ikke understøtte tagkonstruktionerne. Derudover kan og må spær ikke understøttes på 'klodser' fastgjort på gulvplader/gulvbrædder. Disse skal fastgøres til murremmen. Før dette er muligt, skal murremmen udbedres, da den er sunket, tvistet, overskåret og har sat sig, som vist på billeder. For at kunne komme til at udføre dette arbejde på nederste tagpladerække påregnes at skulle afmonteres. Såfremt tagplader er asbestholdig må disse ikke genanvendes.

For så vidt angår etagebjælkerne over bryggerset, er der enighed om, at de ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, i forhold til dimensioner og vedhæftning/fastgørelse. Det er dog ikke noget der har givet anledning til skader siden 1960'erne, hvor konstruktionen formodes at være opført. Der har været skunk over en stor del af området her, og ovenpå bjælkerne har der været krydsfiner, som er forholdsvist stærkt materiale. Konstruktionerne har stået i mere end 55 år.

Bjælkelaget over bryggerset er i enhver henseende udført mangelfuld. Her skal oplægges et nyt bjælkelag med dimensioner i h.t. ingeniørberegning. Bjælkerne skal oplægges på og fastgøres omhyggeligt til et sundt underlag. Og det er ikke en formildende omstændighed at en 'ulovlig konstruktion' er gammel idet dette ikke giver sikkerhed mod sammenstyrtning ved en normmæssig belastning. Dette skal eftervises.

Selvom der er enighed om, at forholdene ved tagkonstruktionen, herunder omkring manglende sammenhæng/spærfod, på både den oprindelige beboelsesbygning og over staldbygningen/bryggers, ikke vil kunne eftervises i dag, med en statisk ingeniørberegning, har det ikke givet anledning til skader siden udførelsen, ligesom der, netop fordi konstruktionerne er med til at støtte hinanden, ikke er dokumentet noget som har givet aktuelle skader, eller nærliggende risiko for skade, sådan som konstruktionerne var ved overtagelsen af ejendommen. I denne vurdering er det også særligt relevant at konstruktionerne har stået i mere end 55 år (for nogle af delene i mere end 100 år), og at der ikke er tegn på, at noget skulle udvikle sig.

[Klageren] og undertegnede forudsætter at der som kontrol på tagkonstruktionens statiske bæreevne og stabilitet udføres statiske ingeniørberegninger på dette. Alle de medsendte billeder viser klart at der både er aktuelle skader, samt forhold der giver nærliggende risiko for at der kan opstå skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Med det gode kendskab der nu er til konstruktionerne, vil der nu kunne gennemføres ingeniørberegninger der dokumenterer konstruktionens statiske bæreevne og stabilitet eller mangel på samme. I flg. [klageren] – pkt. 3.1 dækker forsikringen udbedring af skader samt fysiske forhold ved bygninger, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Det forhold, at konstruktionen er udført håndværksmæssigt ringe, og ikke er udført som man ville gøre det i dag, er ikke i sig selv nok til, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. betingelsernes pkt. 3.1.

Som det hævdes af [klageren] dækker forsikringen udbedring af aktuelle skader på konstruktionen der ikke blot udført ringe, men som er ligefrem farlig at opholde sig under.

Spærkonstruktionen + etageadskillelse – udvidet dækning.

For så vidt angår den udvidede dækning, vil jeg herunder starte med at gennemgå, hvornår det er relevant at tale om ulovlige bygningsindretninger, jf. betingelsernes pkt. 16.1. Dette fordi, der er tale om konstruktioner af forskellige aldre. Den udvidede dækning vil ikke være relevant for tag-

konstruktionen/etageadskillelsen over den oprindelige beboelsesdel. Det skyldes, at der er tale om en ældre konstruktion, og at bygninger som har været opført inden 1977, kan anvendes til beboelse, hvis tagrummet har været udnytteligt (som f.eks. et hanebåndsloft, som det vi ser på ... s ejendom).

Skotrenden skal bestå af sunde hele planker der hviler på oversiden af spær konstruktionen med fastgørelse til fodremmen hhv. i kip. [Klageren] påpeger at der er begået indgreb og svækelse af hovedbygningens tagkonstruktion i forbindelse med opførslen af tilbygningen, og at hovedhuset ikke længere kan anses som værende den originale bygning fra 1900. Et eksempel på dette er det overskårne spær på hovedbygningen. Dette er udført i forbindelse med udførelse af tilbygningen. Her henvises til billede 3 og 4. Dette er et forhold der giver risiko for skade på bygninger eller bygningsdele tilfældet, ligegyldigt alderen af bygningen. Det ses at spær konstruktionen i sammenbygningen mellem tagfladen på det oprindelige hus på tagfladen i tagkonstruktionen over staldbygningen er nedbrudt i en sådan grad at det vil være uforsvarligt ikke straks at foretage en forstærkning af konstruktionen. Det ses at tilslutningen til fodremme er særdeles mangelfuld. Her skal udføres en sikker samling af sundt træ mod sundt træ. Remmene skal udskiftes/fastgøres forsvarligt til murværksunderlaget. Samlingerne skal sikres med r.f. sømbeslag i.h.t. leverandørens anvisninger. Det må påregnes at nederste tagpladerække må påregnes at skulle demonteres. Asbestholdige tagplader må ikke genanvendes. Understøtning af spær mod klodser fastsømmet til gulvplader må ikke finde sted. For at fordele trykket ned på bjælkelaget skal der udlægges en bundrem/ regel som skunkstolper kan opstilles på.

Det vil således alene være for den nyere del (bryggers, og selve taget over stald/bryggers, at den udvidede dækning er relevant, idet vi naturligvis må vurdere bygningen efter det reglement der var gældende ved bygningens opførelse (ny bygning). Det er uklart hvilket årstal der præcist er tilfældet her, men ud fra det konstaterede må vi formode at bryggerset og taget på denne del (og over staldbygningen) er opført i 1960'erne – formentlig omkring 1966-68. Over bryggersdelen, er der tale om et bjælkelag, som er nyopført, og derfor skal det naturligvis kunne klare last til et udnytteligt tag rum i bygningsreglementet i 1966(når vi forudsætter at bygningen er derfra). Dette kan ændres ved, at man laver et nyt bjælkelag/forstærket bjælkelag over bryggersdelen.

[Klageren] påpeger at denne løsning er langt fra tilstrækkelig. Billede 1 og 2 viser bjælkelaget ved siden af bjælkelaget over bryggerset. På billede 2 ses det, at murremmen ikke er forankret til muren. Dernæst ses på billede 1, at bjælkelag, spær samt skunkstolper ingen sammenhæng har, hvilket svækker statikken væsentligt. Dette skal der laves ingeniørberegninger på, som sikkert påviser at udbedring skal udføres. Bjælkelaget over bryggerset er i enhver henseende udført mangelfuld. Her skal oplægges et nyt bjælkelag med dimensioner i h.t. ingeniørberegning. Bjælkerne skal oplægges på og fastgøres omhyggeligt til sunde underlag.

Det vil samtidigt også være nødvendigt at sikre sammenhængen imellem spærerne på tagkonstruktionen over bryggerset/staldbygningen. I det tilfælde, vil man, som det også er blevet drøftet ved de seneste besigtigelser, kunne anvende trækbånd. Denne løsning stemmer overens med bygningsreglementet fra 1966. Se hertil bygningsreglementet 1966, pkt. 5.7.1., stk. 7, litra c. Forholdene her vil således kunne dækkes under forsikringsbetingelsernes pkt. 16.1. Det forventes ikke, at der vil kunne opnås dispensation til forholdene her ved kommunen.

[Klageren] påpeger at trækbåndene stopper spærerne i at 'gå i spagat', men dette er en lille del af problemstillingen ved denne tagkonstruktion. Der henvises til den seneste kommentar. I

bjælkelaget over stalden skal der i højde med spærfoden skabes sammenhæng mellem tagkonstruktionens 2 sider hvilket kan se ved at placere ingeniørberegnedes trækbånd på tværs i gulvkonstruktionen. Trækbåndene skal monteres med båndstrammer på hvert bånd og i øvrigt i h.t. leverandørens anvisninger.

Løsningen med trækbånd og ændring af bjælkelaget over bryggers vil håndværkeren fremsende en pris på, snarest muligt, og det vil være tilbuddet her, som danner grundlag for erstatningsopgørelsen.

Langsgående bjælke i oprindelig del

For så vidt angår bjælken i stueplan, er der enighed om, at bjælken blandt andet har været holdt oppe af den wire, som har været placeret i skunken og ophængt i et spær herover. Bjælken hviler i enderne af på stolpen i stueplan hhv. oplagt på skillevæggen mod entreen. Vi kan, af naturlige årsager, ikke sige noget om hvorvidt der har været dele af de nedtagende bygningsdele (som er fjernet i forbindelse med renoveringen) som også har været med til at bære bjælken, men uanset dette er der ikke opstået skader, i form af brud eller lignende i forbindelse med det pågældende forhold, men det kan konstateres at den have en nedbøjning på ca. 5 cm. Forsikringstager har understøttet drageren med en midlertidig stålsøle.

Som det er oplyst af [klageren] er der ikke fjernet nogen bærende dele omkring den langsgående drager som ganske enkelt er for lille i forhold til spændvidden, hvilket kan dokumenteres ved en ingeniørberegning. Forsikringstager ... oplyser at renoveringen i den del af bygningen som bjælken befinder sig i, ikke var i påbegyndt da skadesanmeldelsen blev indsendt. Besigtigelseskonsulent ... fra Dansk Boligforsikring, var på besigtigelse på ejendommen d. 20/10-2023, han vil kunne bekræfte, at der endnu ikke var påbegyndt renovering på denne bygningsdel under hans besøget. Renoveringen på denne bygningsdel er først påbegyndt, da det blev mundtligt og skriftligt aftalt mellem [klageren] og Dansk Boligforsikring.

'Hej ... Tak for et godt møde på jeres ejendom i dag, hvor vi fik gennemgået de byggetekniske dele, og fik et fælles overblik over ejendommens konstruktioner og de forhold som din klage omhandler. Som lovet får du en opfølgning, på vores aftale om, at konsulent ... kontakter jer igen snarest, for en genbesigtigelse sammen med en håndværker. Vi aftalte, at du er velkommen til at gå videre med din renovering, i forhold til de dele som du alligevel havde tænkt skulle fjernes (vægbeklædninger mm.).'... - Mail fra ... fra Dansk Boligforsikring til forsikringstager... , modtaget 4/10-2024'.

Bjælken i stueplan skal naturligvis ikke holdes op af en wire, der består af hegnstråd, som er fastgjort til 2 spær i skunken. Udover dette har den en spændvidde på over 6 meter. Dette forhold opfylder klart 'nærliggende risiko for skade' i pkt. 3.1 i forsikringspolisen.

Det er korrekt, at bjælken har en nedbøjning, og når den har været ophængt i wire, vil det naturligvis have været spændt ud/blive spændt ud, ved belastning. Det må dog lægges til grund at konstruktionen har stået som her, i hvert fald siden 1960'erne, og måske endda længere tid end dette, uden at det har givet anledning til skader, ud over nedbøjning/eftergivenhed ved belastning, som ... er blevet gjort bekendt med i tilstandsrapportens pkt. 19.

[Klageren] udtaler at Tilstandsrapporten pkt. 19: 'Gulvet fjedrer og knirker ved belastning.' Her menes naturligvis gulvet, og ikke bjælken. Altså er forsikringstager ... ikke blevet gjort bekendt

med nogle skader eller forhold der giver risiko for skader. Der er ikke, ud over nedbøjning/eftergivenhed på gulvet som er anmærket i tilstandsrapporten, dokumenteret skader relateret til spændet/dimensioneringen eller fastgørelsen af bjælken, jf. betingelsernes pkt. 3.1. hvorfor forholdet ikke dækkes under ejerskifteforsikringen. [Klageren] udtaler - Anmærkningen i tilstandsrapporten har ingen relevans til det forhold, der giver nærliggende risiko for skader, som nævnt ovenfor. Der skal foretages en ingeniørberegning af bjælken og dens understøtning ved enderne. Ophæng i ståltråd kan ikke accepteres – viser ingeniørberegningerne behov herfor må bjælken udskiftes eller forstærkes. Bjælken må have en beregningsmæssig nedbøjning på max 1/500 del af spændvidden.

Den udvidede dækning er ikke relevant i forbindelse med dette forhold, som findes i den oprindelige bygning fra 1900.

Rådskade i oprindelig bygning

Der er, ved et af spærerne i den oprindelige bygning, over køkkenet, konstateret en rådskade, som har betydet at spærret er sunket ned i den oprindelige rem. Vandindtrængningen er stoppet, og der er således tale om en gammel skade. Der vil formentlig ikke ske mere ved forholdet, da konstruktionen, jf. ovenstående bliver understøttet af de øvre dele af konstruktionen i bygningen.

[Klageren] udtaler: Denne løsning er ikke tilstrækkelig, da dette spær engang har stået på den overskårne, tvistede og bevægede murrem. Dette forhold skal først udbedres med en ny remforankret til underlaget, før man kan fæstne spærret til murremmen. Her skal laves en forstærkning/påforing/udskiftning af spærende med en sikker fastgørelse til murremmen og der skal ske en opretning af murremmen der skal fastgøres omhyggeligt til det underliggende murværk. Se foto 5. Jeg (...) tror ikke på at denne reparation kan gøres for kr. 5.000 Jeg foreslår: At arbejdet udføres billigst muligt efter regning, Alternativt efter en større fast pris. Det kan ende med at Ankenævnet skal drages ind i prissætning af dette forholdt forhold.

Der kan laves en påforing af tømmer ved spærret/remmen for at udbedre forholdet, og omkostningerne til dette vil i sig selv formentligt være begrænsede i forbindelse med det arbejde ... selv har iværksat på ejendommen. Jeg har bedt håndværkeren om at lave en pris på forholdet, og hvis det overstiger 5.000 kr., må vi finde en løsning på denne del, jf. betingelsernes pkt. 3.1. For så vidt angår spærret i spidsloftet, er der enighed om, at der er et spær som er skåret over – man har dog sikret spærret ved at fæstne et stykke tømmer ovenpå hanebåndet. Det er ikke muligt at sætte en eksakt alder på hvornår dette er sket, men er formentlig også fra 1960'erne. Det har vist sig at holde, som det står nu, og der vurderes ikke at være en risiko forbundet med den reparation der er lavet. Derfor er der ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. betingelsernes pkt. 3.1.

[Klageren] udtaler: Forholdet ses på billede 3 og 4. Hanebåndene på tilbygningen er ikke beregnet til at holde på spærret fra hovedbygningen. Dette skal der laves ingeniørberegninger på, så der kan laves en korrekt udveksling. Jeg (...) foreslår: At arbejdet udføres billigst muligt efter regning, alternativt efter en større fast pris. Det kan ende med at Ankenævnet skal drages ind i prissætning af dette forholdt forhold.

PU-skum

For så vidt angår tætningen med PU-skum, udgør det ikke i sig selv en skade, at man har anvendt dette som tætning. Det er formentlig lavet i forbindelse med at man har lavet skotrenden, eller

kort tid derefter. Det er ikke unormalt at man tidligere har anvendt PU-skum som tætning. Det har i dette tilfælde heller ikke givet anledning til skader på konstruktionerne, og vil formentlig heller ikke gøre det. Der er ikke tale om et dækningsberettigende forhold, jf. betingelsernes pkt. 3.1. Ønsker ... at fjerne PU skummet, og anvende andet tætningsmateriale kan det formentlig også gøres for mindre end 5.000 kr. som udgør bagatelgrænsen, pkt. 3.4. i forsikringsbetingelsernes.

PU-skum samler på og fastholder fugtighed og må ikke anvendes i forbindelse med trækonstruktioner.

Jeg vender tilbage til jer med en erstatningsopgørelse vedrørende hhv. trækbånd i konstruktionen over den oprindelige staldbygning og bryggers, etageadskillelsen over bryggers samt rådska den i den oprindelige bygning (hvis det overstiger 5.000 kr.), når jeg har modtaget tilbud fra håndværkeren. For så vidt angår selvrisiko bemærker jeg, at der for etageadskillelsen over bryggers og trækbåndende mellem spærerne, som dækkes på den udvidede dækning, gælder selvrisici på 10.000 kr. pr. skade. For rådska den i den oprindelige bygning gælder en selvrisiko på 5.000 kr., hvorfor der ikke kan ske udbetaling, hvis udbedringsomkostningerne kommer under dette beløb. Afslutningsvist må jeg bemærke, at de arbejder, som er indeholdt i [klagerens] egen renovering, hvor alle vægbeklædninger, skunkvægge, gulvbelægning mm. er nedtaget, ikke er dækket af os. ... vil selv skulle stå for genetablering af alt dette, som har været planlagt til udskiftning i forbindelse med renoveringen. Jeg bemærker også, for god ordens skyld, at der kan være forhold ved [klagerens] renovering, som medfører, at han skal opfylde nyere energikrav mm. og som derfor kan medføre, at det er nødvendigt med ændring af de oprindelige konstruktioner. [Klageren] opfordres til selv at søge rådgivning herom, evt. ved kommunen. Eventuelle omkostninger forbundet med dette dækkes ikke under ejerskifteforsikringen.

Forbedringsarbejder: At der foretages forbedringsarbejder som f.eks. efterisolering betyder dette ikke at der skal fuldisoleres til gældende isoleringstykkelse som ved et nybyggeri. Enhver efterisolering kan vælges og betragtes som en bygningsforbedring.

...

Afrunding:

Udbedringsarbejder som jeg ser det nødvendigt at udføre er:

- Retablering/udskiftning/forankring af remme til underliggende murværk incl. nødvendig
- afgang og genmontering af tagplader
- Forstærkning af spær ender
- Retablering/udskiftning af beskadiget hanebånd/spær
- Flytning af skunkstolper
- Oplægning af trækbånd
- Etablering af nyt etagedæk
- Retablering af etageadskillelse og isolering af dette
- Retablering af El-arbejder
- Etablering af en ny tagetage
- Ingeniørberegninger."

Af ingeniørens fotobilag til notatet af 3/3 2025 fremgår bl.a.:

"Billede 1: Bjælkelaget i tilbygningen har ingen sammenhæng med spærerne, 'skunkstolperne' står ned på gulvbrædder. Konstruktionen opnår ikke tilstrækkelig statik.

Billede 2: Murrem på tilbygning. Remmen er ikke forankret til murværket.

Billede 3: Det overskårne spær fra hovedbygningen er blevet fastgjort med et stykke tømmer, der er fastgjort til hanebåndene på tilbygningen.

Billede 4: Tømmeret fastgjort til det overskårne spær samt hanebånd på tilbygning.

Billede 5: Murrem på hovedbygning. Denne del af murremen bliver båret af et stykke tømmer på 140x70mm, brugt som en stolpe i stueplanen. Murremmen har sunket, tvistet og bevæget sig i en sådan grad, at man har været nødsaget til at klodse det op med stykker af tømmer.

Billede 6: Stueplan under murrem på hovedbygning. Her ses det, at murværket er ved at vælte, da murremmen ligeover muren er overskåret, klodset op, tvistet m.m.

Billede 7: Tværgående bjælke hangt op i wire fra spærene.

Billede 8: Den overskårne murrem på hovedbygning har bevæget sig omtrent 100mm ud fra den anden del af murremmen.

Billede 9: Den overskårne murrem på hovedbygningen er desuden sunket omtrent 80mm.

Billede 10: Den overskårne murrem på hovedbygningen har bevæget sig omtrent 80mm ud fra det tværgående bjælkelag.

Billede 11: Den del af murremmen på hovedbygningen, der understøttes i stueplan af lodret tømmer på 140x70mm. Her ses det, hvordan manglende forankring af murremmen har resulteret i at murremmen er tvistet af pres fra spærene. Desuden ses det, at spærene understøttes af 'klodser'.

Billede 12: Murrem fra hovedbygning. Her ses det igen, at murremmen er tvistet i en høj grad.

Billede 13. Bjælkelag ved siden af bryggers er ikke tilstrækkelig fastgjort til remmen med vinkelbeslag, og det ses at bjælkelag er sunket 5 mm. i forhold til rem. Dette skal gøres med bjælkesko."

I mail af 1/5 2025 til klageren anfører selskabet bl.a.:

"Jeg har nu haft anledning til at gennemgå det fremsendte med konsulent Jeg kan herefter meddele, at jeg ikke har fundet grundlag for at ændre det tidligere svar. Jeg bemærker indledningsvist, at det ser ud til at [ingeniøren] ikke er gjort bekendt med den dækning og erstatning der er opgjort på sagen, allerede 10. december 2024. De forhold der kommenteres på fra [ingeniøren] er samme forhold, som også har været gennemgået ved vores besigtigelser på ejendommen. Det fremsendte fra [ingeniøren] tager udgangspunkt i billeder og den afgørelse jeg har sendt til jer. Rapporten, som er skrevet ind i min afgørelse, beror desuden på, hvad [klageren] har oplyst til [ingeniøren].

[Ingeniørens] kommentarer ses hovedsageligt at være en vurdering af dækningsspørgsmålet, og der er således ikke tilført nye oplysninger til de tekniske dele, som ikke allerede har været taget stilling til tidligere.

Uenigheden består fortsat i vurderingen af, hvorvidt der er nærliggende risiko for skader, i ejerskifteforsikringens forstand – den juridiske del af vurderingen. Jeg henviser i denne forbindelse som helhed til mit tidligere svar. Jeg har dog følgende kommentarer: Det forhold, at der er ældre skævheder, at ejendommen ikke opfylder nutidens normer eller lignende, medfører ikke i sig selv, at der er tale om en dækningsberettigende skade, eller at der er nærliggende risiko for dette, i ejerskifteforsikringens forstand, jf. betingelsernes pkt. 3.1. Det er heller ikke ens betydende med at der er tale om ulovlige bygningsindretninger under betingelsernes pkt. 16.1.

Der er enighed om, at der er skævheder, særligt ved den omtalte rem, ved overgangen mellem oprindelig bygning og den oprindelige stald. Det er i samme område, hvor der er klodser under spær. De klodser som er monteret er helt tilbage fra renoveringen i 1960'erne og formentlig før. Der er ikke ændret på dette siden og klodserne ses fortsat at holde. Der er heller ikke uenighed om at der er skævhed ved væggen umiddelbart under remmen – der er dog hverken revner eller andet, som indikerer at der er nye bevægelser, eller at den mere end 60 år gamle konstruktion ikke skulle holde.

I forhold til snelast mm. må det lægges til grund, af taget har kunne holde til diverse storme og sne-laster siden 1960'erne, uden at der i den forbindelse ses at være givet anledning til nogen udvikling. Jeg forstår også [ingeniørens] bemærkninger således, at han mener der er en teoretisk risiko for at konstruktionen ikke skulle bære, men at der i øvrigt er enighed om, at der ikke er nye svækkelser eller tegn på dette i konstruktionen og at de forhold, som ses ved remmen mm. dateres tilbage til inden renoveringen i 60'erne, uden efterfølgende udvikling heri.

Den løsning vi har tilbudt over bryggersdelen, er netop et nyt bjælkelag og hertil også trækbånd, hvorfor det undrer mig, når [ingeniøren] kommenterer på, at det er det der skal til for at udbedre skaden – hvilket dog nok begrundes med, at [ingeniøren] ikke har været bekendt med alle oplysningerne i sagen. Det fremgår af min afgørelse, af 22. november 2024 hvordan etageadskillelsen over bryggers udbedres. Løsningen med trækbånd mellem de spær over den oprindelige stald og bryggersdelen, er også omfattet af vores dækning. Det er dette der er indhentet tilbud på, og dette som erstatningen er opgjort efter, se hertil erstatningsopgørelsen af 10. december 2024.

Løsningen blev også gennemgået ved 2. besigtigelse på ejendommen, hvor jeg selv og [klagerens] tidligere byggetekniske rådgiver ... også deltog. Her var der også enighed mellem vores byggetekniker - konsulent ... og [klagerens] byggetekniske rådgiver ..., om at den tilbudte løsning over stald/bryggers-delen var byggeteknisk korrekt og tilstrækkelig til at udbedre forholdene.

Vi kan ikke tilbyde at dække yderligere til ingeniørberegninger mm. da det ikke vil give mening når konstruktionerne ikke er som ved overtagelsen. Jeg henviser til mit tidligere svar angående dette, og bemærker også, at såfremt der eventuelt skulle være foretaget egentlig beregninger på konstruktionerne, som de var ved overtagelsen (inden den gennemgribende renovering af 1-salen), ville det skulle være sket med udgangspunkt i alle konstruktionerne, og således ikke kun de tilbageværende. Dette fordi der i en sådan beregning også skulle have været taget højde for de skivevirkninger der også har været herfra. I forhold til prissætning af rådskaden, vil jeg ikke kommentere.

re yderligere herpå, men henviser til den erstatningsopgørelse og det tilbud der er fremsendt i december måned."

Af Notat (2) af 5/6 2025 udarbejdet af klagernes bygningsingeniør fremgår det bl.a.:

"Hermed: Følger mine kommentarer til en udateret skrivelse fra [selskabet] modtaget fra [klageren] pr. mail, den 2. maj 2025:

Der er fortsat væsentlige forhold som ikke er behandlet fra ejerskifteforsikringens side. Jeg skal hermed forholde mig til disse. Uden at forholde mig til økonomien i tilbuddet fra [byggefirmaet], dat. 09.12.24 er jeg enig med ejerskifteforsikringen i at der er et større udbedringsbehov ved nævnte forhold. Lad os kalde dem pkt. 1 – 3 som gjort i tilbuddet. Herudover er der andre væsentlige forhold som kræver opmærksomhed og renovering. Alle forhold som ikke er nævnt i tilstandsrapporten hvorfor du og din hustru ikke har været opmærksom på disse ved købet af ejendommen. Jeg mener ejerskifteforsikringen er forpligtet til at tilbyde reparation af disse forhold.

Pkt. 1 – 3 gennemføres som planlagt j.v.f. tilbud fra [byggefirmaet]. Men der nævnes kun reparation af et stk. spærene. Jeg mener at der er tale om flere og jeg skal opfordre til at [byggefirmaet] ser på, det igen og at han overvejer om ikke flere end én af spærene skal stabiliseres/forstærkes. Se foto nr. 1 – 3

Foto 1: Råd i spærende

Foto 2: Råd i spærende

Foto 3: Manglende stabil opklodsning

Pkt. 4. Spær:

I sammenbygningen af tagkonstruktionen på den oprindelige bygning og tagkonstruktionen på den gamle stald ses der væsentlige svækkelser af spærene – et stk. spærben er overskåret og fjernet og et andet er brækket lige under samlingen med hanebåndet. Dette er i modstrid med forsikringsselskabets påstand om at tagkonstruktionen ikke har bevæget sig. Her er der behov for udbedring af disse forhold. At konstruktionen har set sådan ud gennem mange år er ingen sikkerhed for at konstruktionen ikke pludselig kolliderer under ekstreme vind- og sneforhold f.eks. ved en 100-årshændelse med risiko for yderligere skadesdannelse og med fare for beboerne. Se foto 4-6.

Foto 4: Spær fjernet

Foto 5: Spær knækket

Foto 6: Spær holdes oppe med en stålsøjleunderstøtning

5. Fodrem:

Fodremmen på muren indvendig i den oprindelige bygning er svært angrebet af råd, og er ganske udhulet, vredet og kollapsede. Der er behov for at skifte/retablere remmen og for at foretage en fastgørelse af spærbenene til denne. Se foto nr. 7-9.

Foto 7: Fodremmen rådnet væk

Foto 8: Fodremmen delvis rådnet væk

Foto 9: Opklodsningen er ej stabil

6. Murrem:

På facademuren ses at være en klejn vel 32x100 mm gennemgående murrem hægtet til muren med løstsiddende patentbånd. Samtidig med fjernelse af klodsenerne på loftet over den gamle staldbygning skal det sikres, at patentbåndene er omhyggelig fastgjort og at de er stram. Opstramning af patentbåndene og evt. rep. af murremmen må nødvendigvis foregå udefra hvilket betyder at én à to rækker tagplader må nedtages midlertidigt mens arbejdet pågår. Er her tale om asbestholdige tagplader må en asbestsanering foretages i denne forbindelse. Se foto nr.10-11.

Foto 10 & 11: Fastgørelse af murremmen mangelfuld

7. Langsgående indvendig understøtningsdrager:

Understøtningsdrageren spænder på langs i stuen over 7,5 m, hvilket den tydeligvis ikke kan spænde over. Den har således en nedbøjning på ca. 50 mm. Vejledningen siger at en træbjælke må have en nedbøjning på ca. 1/500 del af spændvidden, her kan den således beregnes til max 15, 16 mm. Problemet har været kendt af de tidligere ejere idet man har forsøgt at modvirke yderligere nedbøjning ved at holde drageren oppe med ståltråd fastgjort til drageren og til tagkonstruktionen herover.

Dette er ikke holdbart – bjælken skal nødvendigvis bringes til at holde en nedbøjning på en max 1/500 del af spændvidden uden ophæng i tagkonstruktionen. Dette kræver nogle ingeniørberegninger og nogle konstruktionstegninger hvoraf løsningen fremgår. I øvrigt er tagkonstruktionen herover heller ikke beregnet for ophængning af denne drager i dette.

Foto 12: Langsgående drager fastgjort til tagværket med ståltråd

8. Gavlmur:

I gavlmuren ses indvendig svære revner.

Revnerne kradses op og der ilægges i hvert 3. skifte en ca. 30 cm lang r.f. Ø 6 mm armeringsjern, Der efterpudses.

Foto 13: Revner i gavlmur

Afrunding:

Pkt. 1-3 er behandlet af ejerskifteforsikringen med henblik på at tildele støtte til renovering af disse 3 forhold. Pkt. 4-8 er forhold som jeg mener er støtteberettiget, men som ikke er behandlet af forsikringen og som ikke fremgår af tilstandsrapporten. Jeg skal opfordre til at dette sker og at jeg hører nærmere herom via forsikringstager ... "

Af selskabets mail af 15/8 2025 til klageren og hans advokat fremgår bl.a.:

"Jeg har gennemgået det fremsendte, sammen med konsulent ..., men må konstatere, at størstedelen af forholdene allerede er behandlet hos - Det er korrekt, at en del af forholdene ikke er dækket hos os, herunder det overskårne spær i spidsloftet (hvor der er oplagt en limtræsbjælke), men forholdene er behandlet. Ligesom vi har behandlet og afvist forholdene omkring den langsgående bjælke i stueplan, fod remmen og opklodsningerne ved overgangen mellem oprindelig beboelse og oprindelig stald.

Jeg forstår, at det fremsendte vedrører en fortsat uenighed i vurderingen af, om der er skader eller nærliggende risiko for skader i ejerskifteforsikringens forstand (pkt. 3.1).

Det oplyses at der, er konstateret er et spær, som skulle være knækket (der henvises til billede nr. 5 og 6 i den fremsendte redegørelse fra [klagerens ingeniør]). Dette forhold, har ikke været synligt ved vores besigtigelser, og er konstateret i forbindelse med nedrivning af skunkvæggen i værelset ved gavlen mod syd. Der er tale om en del af den oprindelige bygning (som tidligere, har været halmloft eller lignende jf. luftfotos), og spærret er en del af de oprindelige fra husets opførelse - skunkvæggen er opsat senere, dog senest i 1950-60'erne, idet denne del af loftet tidligere har udgjort et halmloft eller lignende (jf. luftfotos).

Vores kunde har opsat en jernstolpe(soldat) under hanebåndet og spæret for at understøtte dette, efter skunkvæggen er fjernet. Der er ikke fremsendt dokumentation for, hvordan forholdene så ud, inden skunkvæggen blev nedrevet - herunder at der var risiko for skader, som konstruktionen så ud før. Skunkvæggen udgjorde understøtning før, hvilket ikke i sig selv er hverken en skade.

Når den understøttende skunkvæg er fjernet i forbindelse med vores kundes egen renovering, vil forholdet ikke kunne dækkes under ejerskifteforsikringen. Vi dækker ejendommen med de konstruktioner som var ved overtagelsen, og vurderingen af hvorvidt der er forhold som udgør en skade eller giver nærliggende risiko for skader, vurderes også ud fra hvordan konstruktionerne var på overtagelsestidspunktet. Jeg henviser i denne forbindelse til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og pkt. 3.5.

Der fremsendes desuden et billede af råd ved en spærende (billede 2). Jeg har svært ved at placere forholdet ud fra det fremsendte, men umiddelbart ligner det, at der er tale om en spærende ved siden af trappen, som er kommet til syne i forbindelse med fjernelse af skunkvæg mm. (ikke synligt ved sidste besigtigelse). Hvis det er korrekt forstået, er der tale om et andet sted end det der allerede er meddelt dækning til (spærende ud mod øst(gårdsplads/parkering). I må meget gerne be- eller afkræfte placeringen overfor mig.

Det vil, på samme vis som der tidligere er meddelt dækning til, skulle ske udlusning af det rådrømte, hvilket tidligere er opgjort til 6.875 kr. inkl. moms. Jeg kan derfor, på samme vis som ved den anden rådskaade opgjøre 6.875 kr. inkl. moms til denne del, som tillægges det tidligere opgjorte. Der vil ikke skulle ske fradrag af yderligere selvrisko her.

I forhold til foto 1, kan der ikke ses råd der. Jeg bemærker, at det er en af de dele som var synlige ved de tidligere besigtigelser, og dermed også blev gennemgået, hvor der ikke blev konstateret råd, som nødvendiggør udlusning eller lignende.

For så vidt angår murremmen, har vi også tidligere gennemgået forholdet omkring fastgørelsen heraf. Der er ikke konstateret skader, som følge af den måde murremmen er fastgjort på. Der er tale om en del af den oprindelige stald. Der er enighed om at der er en skævhed udvendigt (mod vejen), men der ses hverken revner eller lignende, hvorfor der er tale om en ældre skævhed. Remmen har formegentlig aldrig været med lodrette fastgørelser. Der er ikke tegn på at murremmen skrider ud af. De skævheder der ses langs muren udvendigt, ses at være ældre og der er ikke tegn på nyere opståede revner eller lignende. Det vurderes ikke at der er nærliggende risiko for skader ved murremmen i ejerskifteforsikringens forstand, jf. betingelsernes pkt. 3.1. Vi har dog, alligevel dækket at der etableres trækbånd mellem spærene (fra murremmen mod vejen til modsatte side over bryggers), til at sikre sammenhængen mellem disse, og undgå udskridning. I den forbindelse, vil presset på murremmen også blive mindsket.

Afslutningsvist, må jeg endnu engang bemærke, at det netop alderen på konstruktionen (blandt andet), er en væsentlig del af vurderingen under ejerskifteforsikringen.

Jeg mener derfor fortsat ikke, at der, ud over den nyligt fremkomne rådskaade ved spærende (mod trappen) er påvist noget, som kan føre til en ændret afgørelse. Jeg henviser i øvrigt til mine tidligere svar."

Ankenævnet for Forsikring

52.

104355

Af tilbud af 10/9 2025 fra tømrerfirma rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"Bjælkelag - Diverse udbedringer af tagkonstruktioner mm.

...

- Udskiftning af bjælkelag over gang ca 4x3 meter
- Demontering af plader og eksisterende bjælkelag
- Montering af 45x170mm spærtræ på murværk som rem
- Montering af 45x170mm spærtræ pr 60cm som bjælkelag i bjælkesko
- Montering af 21mm gulvspånplade på bjælkelag

...

Total DKK: 40.000,00 [inkl. moms]

...

Fastgørelse af rem i murværk - Diverse udbedringer af tagkonstruktioner mm.

...

- Nederste række tagplader ca 6 stk skubbes op
- Montering af 12 stk 50 cm 12mm gevindstænger med klæberanker i murværk
- Gemontering af tagplader

...

Total DKK: 23.750,00 [inkl. moms]

...

Vindtrækbånd på bjælkelag - Diverse udbedringer af tagkonstruktioner mm.

...

- 15 stk vindtrækbånd 40mm monteres på bjælkelag for at sikre udskridning af spær

...

Total DKK: 17.250,00 [inkl. moms]

...

Skunkstolper forankring til bjælkelag - Diverse udbedringer af tagkonstruktioner mm.

...

- 45x245mm spærtræ 2 stk som vinkel monteres bagved skunkstolper for at fastgøre skunkstolper til bjælkelag
- 2x6 meter i alt

...

Total DKK: 18.750,00 [inkl. moms]

...

Limtræ - Diverse udbedringer af tagkonstruktioner mm.

...

- Hul bankes i gavlen
- Limtræ 120x560mm kranes ind over hanebånd 7-8 meter længde
- Hul opmures i gavlen - pudses udvendigt
- 45x120mm monteres på begge sider af limtræ mod spær for at fastgøre bjælken
- Overskåret spær samt spær med råd afkortes/fjernes nederste stykke
- Montering af 120x120mm limtræ på begge gavle for at stabilisere gavl og understøtte bjælke
- Der er IKKE medregnet søjle ned til fundament i gavlen
- Denne løsning er for at fastholde de 2 spær der mangler vederlag under skotrenden

...

Total DKK: 109.125,00 [inkl. moms]"

Ankenævnet for Forsikring

53.

104355

Af fakturaer for juridisk bistand fra klagerens advokat på i alt 40.625 kr. inkl. moms fremgår bl.a.:

"25-03-2024

...

Acontoafregning i henhold til medgået tid til d.d.: Sagsopstart. Gennemgået sagsmateriale. Anmodet om supplerende oplysninger fra fagmand. Gennemgang af forsikringsbetingelser og intern drøftelse om forsikringsbetingelser. Gennemgået byggesagsarkiv og anmodet klient om supp. oplysninger fra fagmand. ... **6.250,00**

...

29-04-2024

...

Acontoafregning i henhold til medgået tid til d.d.: Modtaget supp. Dokumentation. Udarbejdet vurdering. Telefonisk drøftelse med ... Kommune. Skriftlig henvendelse til ... Kommune. Henvendelse til klient om supp. Dokumentation og drøftelse af byggreglementer. Udarbejdet udkast till klageskrivelse og fremsendt til forsikringen. ... **14.750,00**

...

26-06-2024

...

Acontoafregning i henhold til medgået tid til 26. juni 2024: orienteret om manglende svar fra forsikring. Besvaret klients spørgsmål. Sendt rykker til forsikring. Orienteret om svar fra forsikring. Forsikring udbeder sig supplerende materiale til sagsbehandling. Besvarelse af spørgsmål til klient vedr. forsikringens strategi. Aftalt at klient fremsender billeder til forsikring. ... **5.125,00**

...

30-08-2024

...

Acontoafregning i henhold til medgået tid til d.d.: Mailkorrespondance med ejerskifteforsikring. Bemærkninger til klients svar til ejerskifteforsikring. Rykket ejerskifteforsikring. Orienteret klient om svar fra ejerskifteforsikring omkring besigtigelse. ... **3.875,00**

...

29-11-2024

...

Acontoafregning i henhold til medgået tid til d.d.: korrespondance med modpart og klient omkring koordinering af besigtigelse. Gennemgang af mails fra modpart og klient. Bedt klient indhente vurdering og argumenter fra sin tømrer. ... **3.125,00**

...

28-03-2025

...

Acontoafregning i henhold til medgået tid til 27.03.2025: Korrespondance med modpart om indkaldelse til besigtigelse ved klients ingeniør. Gennemgang af rapport fra ingeniør. Sendt bemærkninger til rapport til klient. Indsendt rapport til modpart. ... **3.750,00**

...

27-06-2025

...

Acontoafregning i henhold til medgået tid til 26.06.2025: Rykket modpart. Spurgt klient om vi skal gå videre. Modtaget svar fra modpart og bedt klient forholde sig nærmere til dette. Gennemgået notat fra rådgivende ingeniør ... og fremsendt dette til modparten. ... **3.750,00"**

Ankenævnet for Forsikring

54.

104355

Nævnet har også fået forelagt fakturaer for teknisk bistand fra klagerens tekniske rådgivere på i alt kr. 48.875 kr. inkl. moms, herunder faktura af 4/10 2023 fra klagerens byggesagkyndige på 4.250 kr., faktura af 10/2 2025 fra klagerens ingeniør på 16.468,75 kr. og faktura af 27/6 2025 fra klagerens ingeniør på 28.156.25 kr.

Det fremgår bl.a. af policen og forsikringsbetingelserne:

"Udvidet dækning Ja

...

3. Hvilke forhold er dækket?

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

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

16. Udvidet dækning

Såfremt det fremgår af policens forside, er forsikringen udvidet til at dække følgende:

16.1 Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade etc. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af bygningslovgivningen. Det er en betingelse for dækning, at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet har fået forelagt fotos.

Nævnet udtaler:

Ejendommen er opført i 1900 og har en tilbygning (sidebygning) fra 1960'erne. Klageren overtog ejendommen den 1/9 2023 og anmeldte den 4/10 2023, at der var fejl ved de bærende konstruktioner i tilbygningen og dele af den oprindelige bygning, og at der var risiko for kollaps af tagkonstruktionen. Klageren har fået foretaget gennemgang ved en byggesagkyndig og en

ingeniør. Selskabet har over den udvidede dækning meddelt dækning for etablering af nye etagebjælker over bryggers og etablering af trækbånd i etageadskillelsen i tilbygningen med fradrag af 2 gange selvrisiko á 10.000 kr. Selskabet har over basisforsikringen meddelt dækning for råds-kader to steder ved spærrende med fradrag af 1 gang selvrisiko á 5.000 kr. Selskabet har den 10/12 2024 opgjort erstatningen til 55.375 kr., hvilket selskabet den 15/8 2025 har forhøjet med 6.875 kr. for yderligere råds-kade. Selskabet har desuden dækket udgifterne på 4.250 kr. til byggesagkyndig og et beløb på 10.000 kr. til advokat. Klageren ønsker dækning i henhold til tilbud af 10/9 2025 på 208.875 kr. fra et tømrerfirma vedrørende udskiftning af bjælkelag, fastgørelse af rem i murværk, etablering af vindtræksbånd på bjælkelag, forankring af skunkstolper og forstærkning af hanebånd og spær med limtræ. Derudover ønsker klageren at få dækket alle sine omkostninger til advokat på 40.625 kr. og til ingeniør på 44.625 kr. Selskabet har afvist yderligere dækning.

Klageren har anført, at de opdagede skaden, da de var ved at renovere 1. salen. Klageren kontaktede en byggesagkyndig, der konstaterede, at tagkonstruktionen og bjælkelaget i tilbygningen mange steder mangler den nødvendige statik. Bjælkelaget er underdimensioneret, og gulvet på 1. sal giver efter. Der er for lidt vederlag på bjælkelaget på ydermuren og risiko for kollaps. Konstruktionernes byggetekniske værdi er stærkt nedsat, og konstruktionerne indebærer nærliggende risiko for skade på bygning og personer. Klageren har anført, at tagkonstruktionen ikke er opført i henhold til byggeloven på opførelsestidspunktet, og at konstruktionen ikke er sikker, idet der flere steder er konstateret råds-kader og manglende hæftning i tagkonstruktionen samt risiko for sammenstyrtning. Kommunen har meddelt, at konstruktionen ikke kan godkendes ved dispensation. Klageren har anført, at de konstaterede skader dels opfylder skadebegrebet, dels er dækket af den udvidede dækning. Klageren har anført, at selskabets udbedlingsforslag ikke dækker samtlige skader og ikke vil være fyldestgørende for at opnå en sikring af ejendommen. Klageren har angående juridisk bistand anført, at selskabet ved sin afvisning ikke oplyste om klagemuligheder, og at det var hans advokats henvendelse, der medførte, at selskabet ændrede sin afgørelse. Klageren har anført, at bistand fra byggesagkyndig og ingeniør var nødvendigt for at afdække de dækningsberettigende skader og omfanget heraf, idet han kontaktede ingeniøren, da selskabet alene ville yde delvis dækning af skaderne.

Selskabet har anført, at der på to punkter kan anerkendes dækning for ulovlige bygningsindretninger ved den nyere del af ejendommen, som formentlig er udført omkring 1966-1968. Bjælkelaget over bryggers skal kunne klare last til et udnyttet tagrum i henhold til bygningsreglementet i 1966, hvorfor selskabet har tilbudt erstatning for et nyt forstærket bjælkelag. Selskabet har desuden tilbudt etablering af trækbånd for at udbedre mangelfuld spærfod og sikre sammenhæng mellem spær over tilbygningen. Selskabet har anført, at erstatningen for disse forhold er opgjort ud fra et tilbud fra byggefirma, og at byggefirmaets og tømrerfirmaets priser for disse forhold er nærmest ens. Løsningen, som tilbuddet omfatter, blev tiltrådt på mødet på ejendommen den 4/10 2024 af selskabets konsulent og af klagerens rådgiver. Selskabet har over basisdækning tilbudt dækning for to lokale rådskader opstået efter tidligere vandindtrængen. Selskabet har anført, at der ikke i øvrigt er konstateret skader eller nærliggende risiko for skade eller ulovlige forhold henset til, at den oprindelige bygning er opført som stald i 1900, og tilbygningen er fra 1960'erne. Selskabet har anført, at klageren først har konstateret de anmeldte forhold i forbindelse med en omfattende renovering af 1. sal, hvor der er fjernet flere dele, som har haft skivevirkning og stabiliserende effekt på tagkonstruktionen. Selskabet har ikke haft mulighed for at vurdere forholdene inden klagerens renovering. Forholdene, som de var på overtagelsestidspunktet, vil i dag ikke kunne eftervises med statiske beregninger. Selskabet har anført, at klagerens udgifter til advokat – ud over de 10.000 kr., som selskabet har tilbudt at dække – ikke har været rimelige og nødvendige. En stor del af advokatens arbejde har bestået i at videresende rapporter og fremsende rykkere. Selskabet har anført, at klagerens ingeniør ikke har givet anledning til en ændret opfattelse hos selskabet. Den yderligere rådskade, som kom til syne efter fjernelse af konstruktioner på 1. salen, kunne klageren selv have anmeldt.

Det fremgår af tilsynsnotat af 4/10 2023 fra klagerens byggesagkyndige, at "Tilbygninger er ifølge BBR opført 1968 (antages det efter fund af gammelt ugeblad). Bjælkelag til 1. Sal er med dimensioner på 100 x 35 mm med afstand på 600 mm. Vederlaget på muren er nogle steder kun 25 mm. Der er ingen spærfod på spærene i tilbygningen. Bjælkelaget i tilbygningen er ca. midt på gulvet fastgjort med søm til et stykke træ på 40 x 40 mm, som hviler på en mur omkring

0,6 m nede (ved rød pil). Der er opsat skunkstolper, som hviler på gulvbrædderne og som ikke hviler på bjælkelaget. Der er ingen spærfod i spærenes konstruktion og det eneste som afholder spærene i at gå i spagat, er hanebåndet. Bjælkelaget i tilbygningen er fastgjort med vinkelbeslag til en langsgående bjælke. Her er en x-finerplade løftet op og vi kan se, at de tynde bjælker ingen sammenhæng har med spærene. Hanebåndene er det eneste som hindrer, at spærene brister (går i spagat). Her ses et par spær i den oprindelige bygning. Her er der heller ingen spærfod og også her er det kun hanebåndet, som hindrer, at spærene går i spagat. Spærene hviler på nogle træklodser, som antages at have været en rem i sin tid. Det eneste som støtter disse klodser og hindrer, at de skrider ud med kollaps af spærene som følge er de gulvbrædder, som ligger op til træklodserne (ved pile). Dette spær hviler på en klods, som ikke sikrer stabilitet og statik. En bjælke i etageadskillelsen med et stort frit spænd er hængt op i nogle stykker ståltråd, som er hængt op i et par af de eksisterende spær. Her ses den bjælke, som i etagen ovenover er ophængt i ståltråd. Bjælkens frie spænd er 6,3 m. Her ses et spær, som hviler på en rem, som er skåret over og som ikke understøtter spæret. I loftrummet ses et eksisterende spær, som er skåret over, da det ellers ville gå ned i trapperummet. Man har som et forsøg på at bære det overskårne spær lagt et stykke tømmer ind ovenpå hanebånd, hvor det overskårne spær er fastgjort med et par store søm. Her ses de hanebånd i eksisterende spær. Disse hanebånd er eneste sikring imod at tagkonstruktionen går i spagat - falder ud i bunden og brister. ...

Konklusion: Tagkonstruktionen er mange steder ikke lavet, så nødvendig statik opnås, ligesom bjælkelaget i tilbygningen ikke er. Bjælkelaget er underdimensioneret og når man går på gulvet på 1. Sal mærkes også, at hele gulvet giver efter. Der er desuden alt for lidt vederlag for bjælkelaget på ydermuren, hvorfor der er risiko for kollaps. Det vurderes, at der er lavet ændringer i konstruktionerne gennem tiden, som har svækket konstruktionerne og at konstruktionernes byggetekniske værdi er stærkt nedsat. Det vurderes desuden, at de her beskrevne konstruktioner indebærer nærliggende risiko for skader på bygningen samt også indebærer risiko for personskader, da brist i de bærende konstruktioner kan ske".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 29/11 2023 (1 - spær): "Konklusion: Spær ud mod indkørslen (mod øst på den oprindelige beboelsesbygning) ses fastgjort ned til rem med store søm og rem er fastgjort til bjælkelag og væg som er alm byggeskik ved opførelsen. Mod

vest i denne del ses spær fastgjort på samme måde, her er der dog ændret på remmen på et tidspunkt så denne står på klodser. Dette ses ved spær længst mod nord i den oprindelige beboelsesbygning. Klodserne kan være lagt i, for at kompensere skævheden på remmen. (Der ses ikke udskridninger i klodserne, og der er ikke revner i murværk – derfor mener jeg, at de er gamle skævheder). Ud mod bryggers (i den oprindelige beboelsesdel) ses der en rem, hvor der på et tidspunkt har været vandindtrængning så der er et spær sunket ned i denne og står ned på bjælken under remmen. Dette er tørt nu, og er sket for mange år siden formoder jeg, fordi huset er ombygget siden og der er et nyere tag på denne del af huset. Et spær på den oprindelige beboelsesbygning er overskåret ved hanebåndsloftet (spidsloftet). Der er dog foretaget en udveksling/pålaskning af langt tømmer, som er fastgjort til hanebåndene i tilbygningen (over den oprindelige stald). Der er ikke skævheder eller vrid, og løsningen vurderes ok. Det er sikkert lavet, for at få plads til gangarealet/tagkonstruktionen, i forbindelse med at tilbygningen i 1960'erne blev udført. Jeg ser denne del af huset (oprindelig beboelsesdel) opført sædvanlig og lovligt i forhold til opførelsetidspunktet. FT er ved at fjerne vægge og ændre overetagen – Det er en stor ombygning i gang. Det kan svække/påvirke konstruktionen. Den har virket som den står i mange år, og der er ikke tegn på skader som skyldes måden man har udført konstruktionerne på. Jeg vurderer, at værelse i den oprindelige beboelsesdel er lavet i 1950'erne ud fra materialevalg. Spær på vinklen (oprindelig stald og tilbygning) er lavet i tømmer på 120x50mm og med hanebånd samt klods i toppen til at holde sammen på spær. Spær er i bunden fastgjort til rem med søm samt et stålbånd på gulvbrædder. Væg og skunkstolper er sat ned på gulvbrædder og ikke understøttet af bjælkelaget. Der ses ikke skader på bygningen pga. dette og det har holdt sådan siden 1960'erne hvor jeg formoder denne ombygning af vinklen er lavet (luftfotos og materialevalg). FTs ombygning kan ændre på skiveeffekten – profilbrædder og vægbeklædninger og måske enkelte skunkstolper er fjernet. Det er ikke helt sædvanlig byggeskik i vinklen (tilbygning og tagkonstruktionen over den oprindelig stald) og det bærer præg af selvbyg ved ændringerne. Det vurderes dog ikke at være ulovligt. Der ses ikke revner eller andet udvendigt som kan relatere sig til ændringerne i 1960'erne, eller tyde på der er noget der giver sig på dette hus. Der er skævheder på bygningen, også langs tagfoden/gesimsen. Det ses dog at være ældre skævheder, da der ikke er revner eller lignende, som tyder på udvikling. Den nyere tilbygning fra 1960'erne (bryggerset), ses uden væsentlige skævheder. OBS – der er skif-

tet tagbelægning på den oprindelige bygning i cirka 2009/2010, fra eternit med asbest til eternit uden asbest. De oprindelige konstruktioner er bibeholdt – lægter er dog skiftet flere steder. På tilbygningen (den oprindelige stald) er taget med asbest – fra ombygningstidspunktet i cirka 1960'erne. Ingen utætheder i tagbelægnings".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 29/11 2023 (2 - bjælkelaget): "Konklusion: Bjælkelaget over bryggers er lavet i tømmer der er 100x35 mm, som ikke lovmæssigt er store nok til at bære gulvet fra førstesal (forudsat at det er fra 1960'erne). Der er lagt en 18 mm krydsfiner på disse som gulv i værelset på 1 sal (gælder kun over bryggers, hvor størstedelen af gulvet udgør skunk). På resten af samme værelse er der brædder på gulvet. Der har været gulvtæppe ovenpå og isoleringsplader på. Man har derfor udvidet rummet/bygningen (den gamle stald), men genanvendt en stor del af de gamle materialer. Denne del af bygningen er blevet lavet bredere ved at bygge bryggers til på et tidspunkt formentlig i 1960, vurderet i forhold til materialevalg på spær og tag. På luftfoto fra 1954 kan det ses at bryggers ikke er bygget til, men det er det på billeder fra 1970'erne. Det oprindelige bjælkelag ligger hen over en del af stuen og ligger på væggen mellem stue og bryggers. Herfra ligger de små bjælker videre ud til ydermuren hvor vederlaget er ca. 25-40 mm. På skillevæggen, er disse bjælker sat fast med vinkler og flere mindre stykker træ til at holde bjælkelaget og derved gulvet. Henset til at det har stået sådan siden formentlig 1960'erne ser jeg ikke en risiko for kollaps. Kun fordi FT nu er i gang med en ombygning af 1. sal vil der evt. kunne opstå en risiko da de ombygninger vil ændre på skive effekten på konstruktionen. Det er udført i dårligt håndværksmæssig kvalitet og ikke sædvanlig byggeskik. Bjælkelag mm. var sådan ved overtagelsen, men jeg kan ikke svare på, hvad der er fjernet ved renoveringen (FT). Bjælkelaget over bryggersdelen er ikke dimensioneret til gulv og vederlaget er ikke stort nok og er ikke lovligt opbygget. Bemærk dog, at der har været skunk over en stor del af bryggerset (ikke beboelsesrum). Over den del som er oprindelige stald (mod vejen), er konstruktionerne i bjælkelaget er de oprindelige. En bjælke i stuen (oprindelig beboelsesbygning) har et stort spænd. Bjælken hviler af på væggen mod entre (mod indkørsel) og er i den anden ende understøttet af en lodret bjælke (ved overgangen til den oprindelige stald) – spændet er her 6.3 meter. I skunkrummet er bjælken holdt oppe af wire som er fastgjort op i 2 spær under skotrenden – spændet er cirka 5 meter fra entrevæg til wire/nedstropning. I forhold til

materialevalget på vægbeklædning mm. værelset på 1. sal (over stuen) som Ft er ved at fjerne, er dette formentlig fra 1950erne. Wire kan godt være fra tidligere. Bjælken ligger i samme retning som spær og etagebjælker. FT har opsat en soldat i stuen til yderligere understøtning, efter renoveringen af 1. salen er begyndt. Gulvet på 1. sal giver sig ved belastning. Det er dog generelt for hele førstesalen og ikke kun over den pågældende bjælke. Jeg kan ikke sige, om andet kan have understøttet eller holdt bjælken inden renoveringen, der kan dog godt have været yderligere fastgørelse/ophæng i/til de fjernede skunkvægge. Henset til den har stået sådan en del år, vurderer jeg ikke der sker noget som huset stod ved overtagelsen. Bjælken var lovlig ved opførelsen 1900 og det samme er nedstropningen".

Det fremgår af notat (1) af 3/3 2025 fra klagerens bygningsingeniør: "At der ikke ses nogle nye revner eller anden tegn på bevægelse betyder ikke at konstruktionerne ikke med sine tydelige svækkelser kan være i risiko for kollaps. Af billede 5, 6, 8, 9, 10, 11 og 12 viser at konstruktionen mange steder er i bevægelse (på vej ud af). ... Der ses tydelige tegn på svækkelser på spær og remme. Det forhold, at der ikke ses nye svækkelser, er ingen garanti for, at der ikke kan være nærliggende risiko for at skader vil kunne opstå, bl.a. ved skotrenden, ved en pludselig belastning fra naturkræfter (sne + vind) h.h.v. ved en kontrolberegning gennemført j.v.f. gældende normværdier. Der vil til enhver tid kunne opstilles statiske beregninger, der viser konstruktionernes bæreevne eller mangel på samme. Med de kraftige svækkelser der ses, er det tvivlsomt, om der kan opstilles statiske beregninger, som viser en tilstrækkelig bæreevne mod skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. ... At konstruktionerne har stået i en lang årrække, er ikke nogen sikkerhed for at svækkelserne ikke vil kunne give anledning til pludselig brud og kollaps. J.v.f. klageren viser de medsendte billede klart, at der både er opstået skader i konstruktionen, men at der desuden er adskillige forhold, der giver risiko for skader på andre bygninger og bygningsdele. Konstruktionerne områdevis, især i overgangen mellem tagfladerne i det oprindelige hustag og hustaget over staldbygningen, er svækket, bl.a. ved bortskæring af spær, råd m.m. Det i en sådan grad at det må siges at bæreevnen i h.h.t. danske normer er svækket ud over hvad der indregnes som sikkerhedsfaktor ved gennemførelse af statiske beregninger. Jeg mener der her består en reel regningsmæssig kollapsrisiko. ... [Spær skal] understøttes af en murrem, samt på bjælkelag/spærfod. Skotrenden kan og må ikke være den støt-

tende konstruktion. ... Gulvbrædder kan og må ikke understøtte tagkonstruktionerne. Derudover kan og må spær ikke understøttes på 'klodser' fastgjort på guldplader/guldbrædder. Disse skal fastgøres til murremmen. Før dette er muligt, skal murremmen udbedres, da den er sunket, tvistet, overskåret og har sat sig, som vist på billeder. For at kunne komme til at udføre dette arbejde på nederste tagpladerække påregnes at skulle afmonteres. Såfremt tagplader er asbestholdige, må disse ikke genanvendes. ... Bjælkelaget over bryggerset er i enhver henseende udført mangelfuld. Her skal oplægges et nyt bjælkelag med dimensioner i h.t. ingeniørberegning. Bjælkerne skal oplægges på og fastgøres omhyggeligt til et sundt underlag. Og det er ikke en formildende omstændighed at en 'ulovlig konstruktion er gammel' idet dette ikke giver sikkerhed mod sammenstyrtning ved en normmæssig belastning. Dette skal eftervises. ... [Klageren] og undertegnede forudsætter at der som kontrol på tagkonstruktionens statiske bæreevne og stabilitet udføres statiske ingeniørberegninger på dette. Alle de medsendte billeder viser klart at der både er aktuelle skader, samt forhold der giver nærliggende risiko for at der kan opstå skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Med det gode kendskab der nu er til konstruktionerne, vil der nu kunne gennemføres ingeniørberegninger der dokumenterer konstruktionens statiske bæreevne og stabilitet eller mangel på samme. ... Som det hævdes af [klageren] dækker forsikringen udbedring af aktuelle skader på konstruktionen der ikke blot udført ringe, men som er ligefrem farlig at opholde sig under. ... [Klageren] påpeger at der er begået indgreb og svækkelse af hovedbygningens tagkonstruktion i forbindelse med opførslen af tilbygningen, og at hovedhuset ikke længere kan anses som værende den originale bygning fra 1900. Et eksempel på dette er det overskårne spær på hovedbygningen. Dette er udført i forbindelse med udførelse af tilbygningen. Her henvises til billede 3 og 4. Dette er et forhold der giver risiko for skade på bygninger eller bygningsdele tilfældet, ligegyldigt alderen af bygningen. Det ses at spær konstruktionen i sammenbygningen mellem tagfladen på det oprindelige hus på tagfladen i tagkonstruktionen over staldbygningen er nedbrudt i en sådan grad at det vil være uforsvarligt ikke straks at foretage en forstærkning af konstruktionen. Det ses at tilslutningen til fodremme er særdeles mangelfuld. Her skal udføres en sikker samling af sundt træ mod sundt træ. Remmene skal udskiftes/fastgøres forsvarligt til murværksunderlaget. Samlingerne skal sikres med r.f. sømbeslag i.h.t. leverandørens anvisninger. Det må påregnes at nederste tagpladerække må påregnes at skulle demonteres. Asbestholdige tagplader må ikke

genanvendes. Understøtning af spær mod klodser fastsømmet til gulvplader må ikke finde sted. For at fordele trykket ned på bjælkelaget skal der udlægges en bundrem/ regel som skunkstolper kan opstilles på. ... Billede 1 og 2 viser bjælkelaget ved siden af bjælkelaget over bryggerset. På billede 2 ses det, at murremmen ikke er forankret til muren. Dernæst ses på billede 1, at bjælkelag, spær samt skunkstolper ingen sammenhæng har, hvilket svækker statikken væsentligt. Dette skal der laves ingeniørberegninger på, som sikkert påviser at udbedring skal udføres. Bjælkelaget over bryggerset er i enhver henseende udført mangelfuld. Her skal oplægges et nyt bjælkelag med dimensioner i h.t. ingeniørberegning. Bjælkerne skal oplægges på og fastgøres omhyggeligt til sunde underlag. ... [Klageren] påpeger at trækbåndene stopper spærerne i at 'gå i spagat', men dette er en lille del af problemstillingen ved denne tagkonstruktion. Der henvises til den seneste kommentar. I bjælkelaget over stalden skal der i højde med spærfoden skabes sammenhæng mellem tagkonstruktionens 2 sider hvilket kan se ved at placere ingeniørberegnete trækbånd på tværs i gulvkonstruktionen. Trækbåndene skal monteres med båndstrammer på hvert bånd og i øvrigt i h.t. leverandørens anvisninger. ... Som det er oplyst af [klageren] er der ikke fjernet nogen bærende dele omkring den langsgående drager som ganske enkelt er for lille i forhold til spændvidden, hvilket kan dokumenteres ved en ingeniørberegning. [Klageren] oplyser at renoveringen i den del af bygningen som bjælken befinder sig i, ikke var i påbegyndt da skadesanmeldelsen blev indsendt. [Selskabets konsulent] var på besigtigelse på ejendommen d. 20/10-2023, han vil kunne bekræfte, at der endnu ikke var påbegyndt renovering på denne bygningsdel under hans besøg. Renoveringen på denne bygningsdel er først påbegyndt, da det blev mundtligt og skriftligt aftalt mellem [klageren] og [selskabet]. ... Bjælken i stueplan skal naturligvis ikke holdes op af en wire, der består af hegnstråd, som er fastgjort til 2 spær i skunken. Udover dette har den en spændvidde på over 6 meter. Dette forhold opfylder klart "nærliggende risiko for skade" ... Der skal foretages en ingeniørberegning af bjælken og dens understøtning ved enderne. Ophæng i ståltråd kan ikke accepteres – viser ingeniørberegningerne behov herfor må bjælken udskiftes eller forstærkes. Bjælken må have en beregningsmæssig nedbøjning på max 1/500 del af spændvidden. ... Rådskade i oprindelig bygning ... Dette forhold skal først udbedres med en ny remforankret til underlaget, før man kan fæstne spæret til murremmen. Her skal laves en forstærkning/påføring/udskiftning af spærerne med en sikker fastgørelse til murremmen og der skal ske en opretning af murremmen der skal fastgøres om-

hyggeligt til det underliggende murværk. ... Hanebåndene på tilbygningen er ikke beregnet til at holde på spæret fra hovedbygningen. Dette skal der laves ingeniørberegninger på, så der kan laves en korrekt udveksling. ... Udbedringsarbejder som jeg ser det nødvendigt at udføre er: Retablering/udskiftning/forankring af remme til underliggende murværk inkl. nødvendig aftagning og genmontering af tagplader, forstærkning af spær ender, retablering/udskiftning af beskadiget hanebånd/spær, flytning af skunkstolper, oplægning af trækbånd, etablering af nyt etagedæk, retablering af etageadskillelse og isolering af dette, retablering af EI-arbejder, etablering af en ny tagetage, ingeniørberegninger".

Det fremgår af notat (2) af 5/6 2025 fra klagerens bygningsingeniør, at "Uden at forholde mig til økonomien i tilbuddet fra [byggefirmaet], dat. 09.12.24 er jeg enig med ejerskifteforsikringen i at der er et større udbedringsbehov ved nævnte forhold. Lad os kalde dem pkt. 1-3 som gjort i tilbuddet. Herudover er der andre væsentlige forhold som kræver opmærksomhed og renovering. ... Jeg mener ejerskifteforsikringen er forpligtet til at tilbyde reparation af disse forhold. Pkt. 1-3 gennemføres som planlagt j.v.f. tilbud fra [byggefirmaet]. Men der nævnes kun reparation af et stk. spærene. Jeg mener at der er tale om flere og jeg skal opfordre til at [byggefirmaet] ser på, det igen og at han overvejer om ikke flere end én af spærene skal stabiliseres/forstærkes. ... Foto 1: Råd i spærende. Foto 2: Råd i spærende. Foto 3: Manglende stabil opklodsning. Pkt. 4. Spær: I sammenbygningen af tagkonstruktionen på den oprindelige bygning og tagkonstruktionen på den gamle stald ses der væsentlige svækkelser af spærene – et stk. spærben er overskåret og fjernet og et andet et er brækket lige under samlingen med hanebåndet. Dette er i modstrid med forsikringsselskabets påstand om, at tagkonstruktionen ikke har bevæget sig. Her er der behov for udbedring af disse forhold. At konstruktionen har set sådan ud gennem mange år, er ingen sikkerhed for at konstruktionen ikke pludselig kolliderer under ekstreme vind- og sneforhold f.eks. ved en 100-årshændelse med risiko for yderligere skadedannelse og med fare for beboerne. ... Foto 4: Spær fjernet. Foto 5: Spær knækket. Foto 6: Spær holdes oppe med en stålsøjleunderstøtning. 5. Fodrem. Fodremmen på muren indvendig i den oprindelige bygning er svært angrebet af råd, og er ganske udhulet, vredet og kollapsede. Der er behov for at skifte/retablere remmen og for at foretage en fastgørelse af spærbenene til denne. ... Foto 7: Fodremmen rådnet væk. Foto 8: Fodremmen delvis rådnet væk. Foto 9: Op-

klodsningen er ej stabil. 6. Murrem: På facademuren ses at være en klejn vel 32x100 mm gennemgående murrem hægtet til muren med løstsiddende patentbånd. Samtidig med fjernelse af klodsenerne på loftet over den gamle staldbygning skal det sikres, at patentbåndene er omhyggelig fastgjort og at de er stram. Opstramning af patentbåndene og evt. rep. af murremmen må nødvendigvis foregå udefra hvilket betyder at én à to rækker tagplader må nedtages midlertidigt mens arbejdet pågår. ... Foto 10 & 11: Fastgørelse af murremmen mangelfuld. 7. Langsgående indvendig understøtningsdrager: Understøtningsdrageren spænder på langs i stuen over 7,5 m, hvilket den tydeligvis ikke kan spænde over. Den har således en nedbøjning på ca. 50 mm. Vejledningen siger at en træbjælke må have en nedbøjning på ca. 1/500 del af spændvidden, her kan den således beregnes til max 15, 16 mm. Problemet har været kendt af de tidligere ejere idet man har forsøgt at modvirke yderligere. Nedbøjning ved at holde drageren oppe med ståltråd fastgjort til drageren og til tagkonstruktionen herover. Dette er ikke holdbart – bjælken skal nødvendigvis bringes til at holde en nedbøjning på en max 1/500 del af spændvidden uden ophæng i tagkonstruktionen. Dette kræver nogle ingeniørberegninger og nogle konstruktions tegninger hvoraf løsningen fremgår. I øvrigt er tagkonstruktionen herover heller ikke beregnet for ophængning af denne drager i dette. Foto 12: Langsgående drager fastgjort til tagværket med ståltråd. 8. Gavlmur: I gavlmuren ses indvendig svære revner. Revnerne kradses op og der ilægges i hvert 3. skifte en ca. 30 cm lang r.f. Ø 6 mm armeringsjern. Der efterpudsas. Foto 13: Revner i gavlmur. Afrunding: Pkt. 1-3 er behandlet af ejerskifteforsikringen med henblik på at tildele støtte til renovering af disse 3 forhold. Pkt. 4-8 er forhold som jeg mener er støtteberettiget, men som ikke er behandlet af forsikringen og som ikke fremgår af tilstandsrapporten".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade, herunder at selskabets udbedringsmetode er utilstrækkelig.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved tagkonstruktionen, der udgjorde en skade, nærliggende risiko for skade eller ulovlige bygningsindretninger – ud over, hvad selskabet har anerkendt at dække. Nævnet kan ikke pålægge selskabet at betale yderligere erstatning for udbedringsarbejder.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet har anerkendt at dække forstærkning med nyt bjælkelag i etageadskillelsen over bryggers og etablering af trækbånd mellem spær. Selskabet har endvidere anerkendt at dække to lokale rådskader, der var opstået som følge af tidligere vandindtrængen. Nævnet kan ikke kritisere selskabets erstatningsopgørelse for disse forhold.

Nævnet har videre lagt vægt på, at der er tale om en gammel ejendom fra 1900 med en tilbygning opført i 1960'erne. Det er ikke påvist, at konstruktionerne siden udførelsen har givet anledning til egentlige skader eller væsentlige svigt. Det, at der er etableret metaltråd i tagkonstruktionen for at forstærke drageren i etageadskillelsen, og at der er etableret en forstærkende bjælke ved hanebånd for at kompensere for et overskåret spær, statuerer efter nævnets vurdering ikke i sig selv dækningsberettigende skade. Klageren har ikke ved de fremlagte ingeniørnotater i tilstrækkelig grad løftet bevisbyrden for, at der er yderligere dækningsberettigende forhold.

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabet ikke kan pålægges at dække eventuelle forstærkninger af konstruktionen, som nødvendiggøres af klagerens ønske om at ombygge 1. salen.

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

Fagteknisk bistand

Nævnet finder, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgifter på i alt 44.625 kr. til rådgivende ingeniør.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på sagens udfald, og at den rådgivende ingeniør først er blevet inddraget i sagen, efter selskabet i november-december 2024 anerkendte dækning for nye etagebjælker, trækbånd og råd i spærrende. Ingeniørens gennemgang af konstruktionernes statik har ikke ført til påvisning af forhold, som selskabet har dækket. At der efterfølgende blev konstateret og dækket en yderligere rådskade, kan ikke føre til andet resultat.

Ankenævnet *for* Forsikring

66.

104355

Nævnet bemærker, at selskabet har dækket klagerens udgifter til den byggesagkyndiges gennemgang.

Ankenævnet for Forsikring

67.

104355

Juridisk bistand

Nævnet finder efter en samlet vurdering, at selskabet skal dække klagerens udgifter til advokat med et skønsmæssigt fastsat beløb på i alt 20.000 kr., som efter nævnets vurdering udgør rimelige og nødvendige advokatudgifter i den foreliggende sag, jf. forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på sagens langstrakte forløb samt udfaldet af sagen, idet selskabet efter advokatens mellemkomst ændrede sin afgørelse og anerkendte at dække en række af de anmeldte forhold.

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabet i november-december 2024 anerkendte dækning for visse anmeldte skadeforhold, og at klagerens advokats videre arbejde herefter ikke har ført til yderligere forsikringsdækning for klageren.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal i alt betale 20.000 inkl. moms til dækning af klagerens advokatomkostninger. Da selskabet allerede har udbetalt 10.000 kr. til dækning for juridisk bistand, skal selskabet udbetale yderligere 10.000 kr. herfor til klageren. Erstatningen forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24.

Klageren får ikke medhold i øvrigt.

Klagegebyret tilbagebetales.



Ankenævnet *for* Forsikring

68.

104355

Peter Thønnings