Ankenævnet *for* Forsikring

Den 4. december 2019 blev i sag nr. 92417:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gable Insurance AG (under konkurs) v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS (under konkurs)
Industrivej 2
4683 Rønnede

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har udvidet ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 1977 og er overtaget af klageren den 1/10 2015. Forsikringen er tegnet på grundlag af tilstandsrapport af 4/4 2015. Klagen til nævnet er indgivet den 8/6 2018. Klageren har i brev af 2/9 2019 til nævnet opgjort sit erstatningskrav således:

"Mine oplistede krav skadespunkter er således:

Mine krav vedr. skaderne er således:	
Utæt og fejlmonteret dampspærre (skimmelsvamp)	348.352,-
Ulovlige key-rør i bygningen (… VVS)	81.195,-
Terrassedørsparti + removerligger	40.000,-
Ulovligt EL (uden re-etablering af loft)	22.875,-
Indvendige følgeskader på huset – estimeret	25.000,-
Udvendige følgerskader på huset (sokkel, væg) – estimeret	25.000,-
Ulovlige lofter + rep. af sætningskadet bjælkelag	435.902,-
Genhusning estimeret	17.000,-
Flytning og opmagasinering af indbo estimeret	15.000,-
Ekstraudgifter til mad ~ 1. måned	5.000,-
I alt krav, vedr. div. skader	**1.015.324,-**

Advokat udgifter – teknisk bistand:

Advokat … – juridisk rådgivning	5.625,-
Advokat … – juridisk rådgivning + møde	5.625,-
Advokat … – juridisk rådgivning + møde	~~32.150,-~~
Advokat bistand i alt	~~43.400,-~~

- Advokat bistand, i alt. ændret	11.125,-
Teknisk bistand, ingeniør og TV rapporter:	
… skadesrapport og byggeteknisk gennemgang	20.000,-
… bistand ifm. genbesigtigelse –	5.468,-
… ingeniør, resterende 50%	8.495,-
… jordbundsundersøgelse	9.375,-
… bygningsrapport	5.000,-
… rapport, dampspærre/skimmelsvamp	4.985,-
Røgtest af tagrum	2.500,-
… TV inspektion – bad	1.500,-
I alt Teknisk bistand	57.323,-
Øvrige krav + eget arbejde med sagen:	
Eget arbejde med sagen, i alt 300 timer á 80,-	24.000,-
Selvrisiko á 3.158,- (hus topdanmark såfremt fejlbehandlet – key-rør)	3.158,-
Eget arbejde, – bortkørsel bygge affald + rengøring af hus 30timer á 80kr	2.400,-
Ødelagt streamer/wallsticker 'København' – på sætningsskadet væg	499,-
Kompensation/meromkostninger i fraflytningsperiode	12.500,-
Fejl ifm. behandling af skimmel SR opkrævet*	15.000,-
I alt	57.557,-
I ALT samlede krav - Advokat, teknisk bistand + øvrige krav	**126.005,-**

Mine samlede krav/udgifter udgør således 126.505,-. Jeg vil foreslå Topdanmark Administration, at acceptere en samlet løsning, således at der tiltrædes dækning på Advokat, øvrige krav, ingeniør- og tekniske rapporter med i alt **70.000,- til fuld og endelig afgørelse. Hvis dette ikke tiltrædes, så fastholdes det fulde krav.**

Samlet estimeret krav (1.010.324,- + 126.005,-) = 1.141.329,-"

Den forsikrede ejendom er opført som 1-planshus i 1977. Tidligere ejer har på et tidspunkt i 1990'erne til 2000'erne inddraget tagetagen til beboelse og bl.a. installeret badeværelse på 1. sal. Der er i den forbindelse skåret hul i etageadskillelsen til etablering af trappe, og der er i stueetagen nedtaget visse vægge helt eller delvist.

Klageren har overordnet anført, at huset er blevet ustabilt omkring etageadskillelsen som konsekvens af tidligere ejers ombygningsarbejder, og at dette bl.a. er skyld i revnedannelser i vægge og lofter indvendigt og skader udvendigt i murværk og sokkel. Han har også anmeldt en række øvrige forhold, herunder ustabil gulvkonstruktion på 1. sal, mangelfuld dampspærre på 1. sal, ulovlige brandforhold ved gipslofter i stueetage, overbelastet removerligger over terrassedør, ulovlige VVS-installationer under bygning og ulovlige elinstallationer i bl.a. etageadskillelse.

Han har fremsat et samlet erstatningskrav på 1.141.329 kr., som bl.a. også omfatter udgifter til sagkyndig og juridisk bistand.

Det fremgår af sagen, at Garantifonden ved Topdanmark Administration i sagsforløbet har ydet forsikringsdækning for en række skadeforhold, bl.a. for skader i badeværelse på 1. sal, herunder forstærkning af etagebjælker. Topdanmark Administration har herudover bl.a. anerkendt, at der er dækningsberettigende skader i relation til etagebjælkelaget over stuen, og at udgifter til retablering af gipsloftet i stuen også vil være dækningsberettigende.

Nævnet har fået forelagt et meget omfattende bilagsmateriale, herunder korrespondance fra parterne og sagkyndige erklæringer angående de anmeldte skader. Et kort uddrag af de fremlagte sagkyndige erklæringer gengives i det følgende.

I geoteknisk rapport af 17/10 2016 hedder det bl.a.:

> **"Konklusion**
> På baggrund af de udførte undersøgelser, vurderer … at huset er funderet i en dybde ~1.30 meter under terræn, på senglacialt ler. Fundamentet er således ført til intakte aflejringer af bæredygtig jord. I boringerne er der desuden målt vingestyrker, og det vurderes at jordens bæreevne er tilstrækkelig for den eksisterende bygning."

I mail af 20/2 2017 fra et tagfirma til klageren hedder det bl.a.:

> "Det kan fortælles at jeg ved gennemgang af tilbud på nyt tag, i tilbudsfasen, tydelig kunne ses skimmelvækst i hanebåndsrum. Det snakkede kunden & jeg om dengang. Det er også derfor at der efterfølgende er lavet tilbud på behandling af dette.
>
> Og i øvrigt mener jeg ikke at det nye tag, kan være skyld i skimmelvækst. Det nye tag vi kun gøre konstruktionen mere tæt. Der er lavet den fornødne ventilation, også ved rygning, som det påstås ikke er udført efter forskrifter. Jeg er villig til at gennemgå taget/problemet, hvis forsikringen mener at det er årsagen til skimmelvækst."

Af skønserklæring af 23/4 2017 indhentet af Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige i forbindelse med klagerens klage over den bygningssagkyndige fremgår bl.a.:

> **"Ad 9. Klagers påstand:** Det er ikke nævnt i tilstandsrapporten, at der er lidt nedbøjning ved overliggeren – remmen ved terrassedørspartiet. KK har efterfølgende konstateret, at der er tale om et Rationel vindues- og dørparti, der ikke må indgå i den bærende konstruktion for remmen. KK oplyste, at forholdet medfører revner i indvendige vægge og lofter i stuen.

Ad 9. Den bygningssagkyndiges forklaring: Forholdene er aldersbetonede og uden konstruktiv betydning, og normalt forekommende i bygninger af denne konstruktionstype. Der henvises her også til Geoteknisk rapport.

Ad 9. Der kunne konstateres følgende: Ved besigtigelsen kan det ses, at det oprindelige terrasseparti mod udestuen er udskiftet på et tidspunkt. Partiet er fra 2003, hvorfor det skønnes sket på det tidspunkt. Det er oplyst, at remmen i udestuen efter overtagelsen er malet og farven ændret fra grå til hvid. Der kan ses en smule nedbøjning mod partiet, både ved den ind- og udvendige besigtigelse. Der er ingen problem med dørens funktion, den åbner og lukker, uden at binde eller lignende. Billede 8.

Ad 9. Konklusion: Forholdet er nu af ældre dato 2003 - 2017 - dvs. 14 år. Med henvisning til oplysning om, at partiet ikke må indgå som bærende stolper, er det derfor et forhold, der vil kræve en statisk beregning, for en endelig afklaring, om det kan eftervises eller må udskiftes/forstærkes.

Ad 9. Fejl og forsømmelser: Det er syn- og skønsmandens vurdering, at forholdet med Rationel partiet ikke er så åbenlyst kendt, eller at nedbøjningen er så visuel synlig, at det bør medføre bemærkninger i en tilstandsrapport. Dette sammenholdt med, at selve partiet fungerer fint, og ikke binder eller lignende. Vinduespartiet er ligeledes af ældre dato. Forholdet, og en statisk beregning, skønnes derfor at være et skjult forhold i Huseftersynsregi.

Ad 9. Punktet burde være anført som følgende i rapporten: Ingen.

Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: Omkostninger til en statisk beregning/vurdering, om der skal udføres evt. forstærkning/udskiftning, skønnes til kr. 10.000,-.

…

Ad 9A. Klagers påstand: I stuen er der etableret en åbning mod køkken. Der ses lidt nedbøjning af remmen og loftet i området. KK oplyste, at forholdet medfører revner i indvendige vægge og lofter i stuerne.

Ad 9A. Den bygningssagkyndiges forklaring: Forholdene er aldersbetonede og uden konstruktiv betydning, og normalt forekommende i bygninger af denne konstruktionstype. Der henvises her også til Geoteknisk rapport.

Ad 9A. Der kunne konstateres følgende: Ved besigtigelsen kan der ses en mindre nedbøjning af bjælken - loftet i området ved åbningen i midterskillevæggen i stuen. Billede 9. Der ses også enkelte mindre lodretgående revner, bl.a. i væggen til venstre for åbningen samt øverst til højre ved bjælken. Billede 10. KK har malet lofter og vægge ved overtagelsen, hvorfor revner er kommet efterfølgende.

Ad 9A. Konklusion: Det vides ikke, hvornår åbningen i væggen er etableret. Det vil kræve en ingeniørmæssig eftergang og statisk beregning, om bjælken m.m. er stabil, eller om der må påregnes en forstærkning af væg-stolpe-bjælke.

Ad 9A. Fejl og forsømmelser: Det er syn- og skønsmandens vurdering, at nedbøjningen ikke er så åbenlys visuel synlig, at den burde fremgå af en tilstandsrapport, og sammenholdt med, at der er

malet efter BB's besigtigelse skønnes det ikke, at BB har begået fejl. Forholdet, og en statisk beregning, skønnes derfor at være et skjult forhold i Huseftersynsregi.

Ad 9A. Punktet burde være anført som følgende i rapporten: Ingen.

Ad 9A. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: Omkostninger til en statisk beregning/vurdering, om der skal udføres evt. forstærkninger, skønnes til kr. 15.000,-
…
Ad 21. Klagers påstand: I tidligere tilstandsrapport fra 2014 er nævnt, at gulve har nedbøjning stue og 1. sal.

Ad 21. Den bygningssagkyndiges forklaring: Forholdet er kosmetisk - aldersbetonet m.m.

Ad 21. Der kunne konstateres følgende: KK har fået lagt nyt gulv i værelset – stueplan og ved besigtigelsen af øvrige rum stueplan og 1. sals plan kunne syn- og skønsmanden ikke visuelt konstatere skæve gulve, der burde være nævnt i/fremgå af en tilstandsrapport. Billede 20.

Ad 21. Konklusion: Gulvene i huset skønnes faste og stabile ved normal færden.

Ad 21. Fejl og forsømmelser: Ingen, jf. ovenstående. Punktet beskrives ikke yderligere."

I tilbud på reparation oprettet af selskabets netværkshåndværker hedder det bl.a.:

"Skadedato 09-05-2017

Arbejdet omfatter
Oprindeligt rekvireret til behandling af ejerskiftesag grundet KEY rør. For at omfangsbestemme er der udført tv inspektion, hvor det viser sig at spildevandsledningen er fuld af klasse 3 skader. Rør delaminere/opkoger så der på steder kun er 40% af gennemgangen tilbage - se vedhæftede tv rapport. Ledningen blev forud renset af slamsuger. Kalkulation omhandler opgravning og udskiftning af spildevandsledninger inkl. reetablering og oprydning. Ledning ligger mellem 1m og 1,8m dybde delvist i belægning.
…
Total: 53.822,84 kr. [inklusiv moms]"

Af ingeniørrapport af august 2017 rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"Statisk redegørelse
…
1. Projektet
I forbindelse med tidligere udskiftning af terrassedørsparti samt delvis nedrivning af bærende indvendig væg mellem stue og køkken og bærende indvendig væg mellem værelse og entre på ovenstående adresse er ingeniør rekvireret til at udarbejde relevante statiske beregninger og tegningsmateriale.

Ejendommen er et parcelhus med stue og 1. sal, hvor 1. salen først senere er blevet udnyttet til bolig. Ydervæggene er opbygget som hulmur med skalmur i teglsten og bagmur i træskelet. De indvendigt bærende skillevægge er ligeledes opbygget med træskelet.

2. Forudsætninger & normer

…

6. Beregningsforudsætninger & resultater

6.1 Bærende rem:

Den bærende rem er udført som limtræsbjælke med et frit spænd på ca. 3,93 m. Den bærende rem eftervises i det følgende som en simpelt understøttet bjælke.

…

Den eksisterende bærende rem har således IKKE tilstrækkelig bæreevne!

…

6.2 Træskelet i ydervæg:

Den bærende konstruktion i ydervæggen er opført i træskelet med vægstolper i 95 x 95 mm pr. 400 mm. Vægstolperne i ydervæggen eftervises i det følgende som søjler med en søjlelængde på 2,39 m for lastreaktionerne fra den bærende rem.

…

De eksisterende vægstolper i træskelettet har således tilstrækkelig bæreevne!

6.3 Bjælke i bærende skillevæg:

Imellem stue og køkken er limtræsbjælke opført ved delvis nedrivning af skillevæg. Limtræsbjælken har dimensionerne 90 x 100, og spænder fra den ene side til den anden side af køkken med mellemunderstøtning af vægstolpe. Længde af spænd er vist på figuren nedenunder.

…

Den eksisterende limtræsbjælke har således IKKE tilstrækkelig bæreevne!

…

6.4 Søjle S.1:

Det undersøges her om søjlen mellem køkken og stue, som understøtter limtræsbjælken beregnet ovenfor, har tilstrækkelig bæreevne. Søjlen antages at være af samme dimensioner som de bærende vægstolper i de indvendigt bærende vægge 45 x 95 mm. Søjlen eftervises i det følgende som en simpelt understøttet søjle med en søjlelængde på 2,39 m.

…

Den eksisterende vægstolpe/søjle har således ikke tilstrækkelig bæreevne!

…

6.5 Etagebjælker:

Det fremgår af de oprindelige tegninger fra …, at etagebjælkerne spænder fra facade til facade samt med midterunderstøtning ved indvendig bærende skillevæg. Da dele af den indvendige bærende skillevæg er blevet taget ned ved etablering af trappe til 1. sal undersøges det, om de oprindelige etagebjælker kan spænde fra facade til facade uden understøtning ved indvendig væg.

…

De eksisterende etagebjælker har således IKKE tilstrækkelig bæreevne!

…

6.6 Træskelet i ydervæg - Merbelastning:

Det eftervises, at vægstolper i ydervæg beskrevet i afsnit 6.2 kan optage merbelasting fra forstærkede etagebjælker. Vægstolperne i ydervæggen eftervises i det følgende som søjler med en søjlelængde på 2,39 m for lastreaktionerne fra den bærende rem.

…

De eksisterende vægstolper i træskelettet har således tilstrækkelig bæreevne til at klare merbelastningen!"

Ingeniøren, der har udarbejdet rapport af august 2017, har i mail af 22/8 2017 til klageren bl.a. anført:

> "Hermed fremsender jeg dig en ny statisk redegørelse og tegningsmateriale som inkluderer undersøgelse af etagebjælkerne hvor bærende skillevæg er fjernet. Det viser sig at disse etagebjælker som formodet ikke kan holde, og såfremt etagebjælkerne spænder fra facade til facade skal disse forstærkes med stålprofiler for at overholde kravene til nedbøjning."

Af ingeniørnotat 29/11 2017 rekvireret af Topdanmark Administration fremgår bl.a.:

> "Det er konstateret, at loftet i stuen er udført med 9 mm gipsplader, monteret på forskalling pr. 600. Dette var normalt i 1970-erne, og det er også anført på den originale bygningstegning. Men denne konstruktion medfører ofte sætninger/bevægelser/ujævnheder i loftet. Dette ses tydeligt hvor 2 skillevægge er fjernet ved et tidligere værelse.
>
> Der er udført statiske beregninger vedrørende forhold, som er påpeget af … ingeniør. Limtræsdrager over terrasseparti er i nyere tid blevet merbelastet af en betragtelig merlast fra sne på taget over vinterhave. Medregnes denne merlast, bliver udnyttelsesgraden for drageren 90% mht. styrken. Dragerens nedbøjning for snelast er beregnet til 7,7 mm, hvilket er lidt mindre end 1/500 af spændvidden, hvilket var de vejledende krav til nedbøjningen i DS 413, der var gældende på opførelsestidspunktet. (Der er i øvrigt en fejl i … ingeniørers vurdering af nedbøjningen). Langtidsnedbøjningen for limtræsdragerens egenlast er undersøgt, ved at spænde en snor på underkanten af drageren. Der var ingen målbar nedbøjning på drageren.
>
> Drageren er understøttet på stolpeskelet-bagmur i facaden. Understøtning på 44x92 lodstolpe er tilstrækkelig, idet det sikres, at stolpen er fastholdt i bagmuren, så udbøjning om den svage akse er forhindret.
>
> Huset er opført med 75x225 gulvbjælker pr 600 og er beregnet for en spændvidde på ca. 4,8 m. En overslagsberegning viser, at bjælkerne har den fornødne styrke. Det sikres at bjælkernes vederlag på væg mod badeværelse er i orden ved at nedtage gipsplade-loftet langs væggen, og anbringe et beslag mellem bjælkerne og top af væggen. Se snit A.
>
> På et tidspunkt er den øverste del af væggen mellem køkken og stue fjernet. Mod loftet er den øverste del af den oprindelige spånpladevæg efterladt som et 'skørt'. Den nuværende drageren over åbningen er for svag og skal forstærkes. Princippet med et skørt fastholdes og der indlægges et stykke 45x92 ved underkanten, så der fremkommer en 'kassebjælke'. Se snit B. Den nye bjælke, som … ingeniører har foreslået, er efter vor opfattelse for svag."

Klageren har indhentet bygningsundersøgelsesrapport af 27/2 2018 fra et ingeniørfirma. I rapporten hedder det bl.a.:

> **"1.1. Baggrund**
> Ejer er på flere punktet uenig med forsikringstaksator om de konstaterede forhold og ønsker derfor en uvildig udtalelse. Det er oplyst, at der i tagetagen er afrenset for skimmelsvamp, og der er udført mange reparationer efter revnedannelser i skalmuren.

Bygning er opført i 1977, og 1. sal er etableret i ca. 2002 af tidligere ejer. Der er ligeledes udført reparationer efter revnedannelser i indvendig vægbeklædning. I stue ses tværgående revne i loftbeklædningen. Denne har tilsyneladende været dækket af væg, som er fjernet, inden nuværende ejer har overtaget huset.
…

1.2. Konstruktion

Huset er et 1½ plans-hus udført af lette ydervægge på betonfundamenter. Der er udvendigt etableret skalmur. Huset er udført med hanebåndsspær belagt med bølgeeternitplader.

Oprindeligt var overetagen ikke etableret til beboelse, men er ansøgt til beboelse i 2002 og endelig godkendt i 2008. Der er indrettet badeværelse og beboelse på 1. salen. Der er etableret adgang til 1. salen ved gennembrydning i bjælkelaget, hvorefter der er opsat trappe. Der er udlagt gulv på 1. salen med gulvspånplade som underlag på de eksisterende bjælker. Loft i stueetage ses udført af gipspladebeklædning, som er malet. Under ombygningen frem til 2008 ses fjernet flere vægge i boligen. Der er etableret en udestue, som har forøget snelast på limtræsdrager over terrasseparti.

1.3. Besigtigelse

Ved ankomst til boligen kunne det konstateres, at der var hultaget i loftet i stuen således, at enkelte bjælker i bjælkelaget var synlige, og for at kunne skønne omfang af skade var det nødvendigt at nedtage en større del af loftet primært for at se bjælkesamlinger m.m. Derfor blev der nedtaget en ekstra del af loftbeklædningen, se foto 1 og 2, og følgende kunne derefter konstateres:
…

Bjælkelag ses samlet over let skillevæg, og bjælker vrider sig. Bjælker er fastholdt til overdelen af skillevæggen, som vurderes at være en toprem af 50 x 100 mm tømmer med et vinkelbeslag, hvor der er anvendt søm, som er placeret helt yderst i bjælkeender, se foto 3. I en bjælke er der ført et afløbsrør gennem bjælken over understøtningspunktet, og understøtningspunktet ses at være en mindre klods af træ, som ses placeret asymmetrisk over topremmen, se foto 4 og 5.

Bjælker ses kun fastholdt med sømbeslag på en side, og bjælkerne, som springer for hinanden, ses sammenholdt i længderetningen med et ståltrækbånd på ca. 20 mm placeret på anden side af bjælkerne. Ved gennemføring for afløbsrør er sømbeslag bøjet for at få plads, se foto 6 - 8.

Foto 3, 4 og 5: Bjælkelag samlet over let væg og fastholdt med 1 stk. sømbeslag med sømning yderst i bjælkeender. Understøtning af bjælker udført af lille træklods, som er placeret asymmetrisk, og afløbsrør ses ført gennem bjælke over understøtningen. Bjælke er ved badeværelse helt gennemskåret for at få plads til afløbsrør, og der er ikke foretaget nogen form for forstærkning. Bjælkelag vurderes svækket.

Foto 6, 7 og 8: Der ses ikke sømbeslag på anden side af bjælker. I overkant ses monteret ståltrækbånd på de skævvredne bjælker. Sømbeslag er deformeret for at få plads til afløbsrør.

De nedtagne gipsplader fra loftbeklædningen ses sømmet med meget stor sømafstand. Der ses ingen sømbefæstigelser på nedtaget stykke som måler ca. 60 cm. Pladetykkelsen på loftbeklædningen måles til 9 mm, se foto 9 og 10.

Underlaget af forskallingsbrædder for loftbeklædningen ses at være op til 48 - 50 cm, hvilket tydeligt ses, idet loftbeklædningen ses at hænge og er meget ujævn, se foto 11 og 12. Mellem køkken

og stue ses del af væg fjernet, og der ses stort spænd på understøttende bjælke, som maximalt kan være 50 x 100 mm, hvilket kan ses ved åbning af kassebeklædning, se foto 13 og 14.

Foto 9 og 10: Den nedtagne loftbeklædning ses ikke sømmet inden for 60 cm. Tykkelsen på loftbeklædningen ses at være 9 mm. Der ses endvidere ekskrementer efter mus.

Foto 11 og 12: Der måles mellem 48 og 50 cm mellem forskallingsbrædderne under loftbeklædningen. Gips er 9 mm. Det vurderes at være gældende for alle lofter og opfylder derfor ikke gældende regler, efter at 1. sal er blevet taget i brug ved ombygning.

Foto 13 og 14: Mellem stue og køkken ses bjælkelag at være understøttet af en 50 x 100 mm rem med meget for stor spændvidde.

- Fra lille besigtigelseshul fra værelse til skunk kunne konstateres, at dampspærren fra skråtag er ført ned mod ydervæg, men ikke afsluttet tæt til hverken ydervæg eller tæt mod bjælker, se foto 15 og 16.
- Lofter i stuen er flere steder revnet.
- Ved gennemgang af fotos ses hvid belægning på forskallingsbræt i skunkrum, dette kan være skimmelvækst, se foto 15.
- I loftrum ses skimmelvækst på spær og lægter i den ene ende af bygningen. MycoMetertest nr. 1 udtaget på spærsiden.

Foto 15 og 16: I skunkrum ses dampspærren ikke at være tæt mod hverken ydervæg eller bjælker. Der er skimmel på forskallingsbræt.

Foto 17 og 18: I loftrum ses synlig skimmelvækst på spær og lægter. MycoMetertest 1 udtaget på spærside. Foto viser loftrevner mod væg og i selve loftet.

Udvendigt blev skalmur eftergået, og der kunne på facaden med indgangsdør konstateres revnedannelser under køkkenvindue i området ud for trappehul i bjælkelaget, se foto 19 og 20.

Foto 19 og 20: Der ses 2 parallelle revnedannelser på skalmuren gående fra overside af sålbænk (rulleskifte) til sokkel og videre ned i denne. Mod haveside ses isat nye vindues/dørelementer, og der ses ingen understøttende søjler i det meget lange spænd, hvor der er udfyldt med elementer, som normalt aldrig må være bærende.

1.4. Vurdering
Stabilitet:
Ud fra de foretagne undersøgelser og observationer er det vores vurdering, at huset er ustabilt, minimum i området hvor der er udført udveksling til trappehul til første sal.

Bjælker er ikke korrekt samlet og korrekt fastholdt til understøttende væg mellem stue og køkken. Vi kan ikke af det oprindelige materiale se beregninger af etagedæk.

… har i deres vurdering fastslået, at bjælkelaget er dimensioneret med 75 x 225 mm pr. 60 cm. Den maximale spændvidde er angivet til 4,8 m ved normal belastning.

I område, hvor der er etableret trappe til 1.salen, er der på et tidspunkt fjernet indvendige vægge, og derved er spændvidden blevet forøget.

På et tidspunkt er der mellem køkken og stue fjernet vægge og udført et skørt, som derved er blevet bærende for understøtning af etagedæk.

Der er i princippet ingen drager til at bære/understøtte bjælkelag i hele stuens længde. Der er manglende stabilitet i bjælkelaget, hvilket medfører, at huset 'sejler', hvilket viser sig ved de opståede revnedannelser i skalmuren og tidligere også i indvendige vægge, nu repareret.

Det er vores vurdering, at de udførte samlinger i bjælkelag er yderst ringe og ikke håndværksmæssigt korrekt udført.

Gulv på 1 sal var ujævnt og gynger.

Bevægelser i bagvedliggende bærende, lette elementer bevirker, at skalmuren via murbindere deformeres, hvorfor revner opstår.

Det er vores vurdering, at … løsning med at forstærke 'skørt' kan være en løsning, hvis den etableres i hele stuens længde, og der sikres tilstrækkeligt vederlag.

Limtræsdrager i facade:
Det er vores vurdering, at limtræsdrager har fået en forøget snelast efter montage af udestue. Vinduesparti må normalt ikke belastes af taglast.

Det er vores vurdering, at limtræsdrager har en udnyttelsesgrad, som er tæt på 100, idet det må anses, at der udover snelast er en ikke væsentlig ekstra last fra etagedæk. Ved besigtigelse ses dog ingen større nedbøjning af denne limtræsdrager, men dette kan skyldes, at vinduesparti tager denne last, selvom det ikke er beregnet til det.

Det er vores anbefaling, at loft og gardinkasse ved facade bør nedtages i sin helhed i stue og spisestue for at få belyst de samlede problemer og få undersøgt limtræsdrager og loftkonstruktion.

Løsning:
Vi mener ikke, at … løsning med etablering af kassebjælke er tilstrækkeligt gennemarbejdet, idet vi mener, den er svær at udføre på grund af rør og ledninger, som er placeret i kassedrager. Endvidere kan det være svært at sikre tilstrækkeligt fastgørelse og vederlag.

Vi vil anbefale, at der opsættes en limtræsdrager eller stålbjælke i hele stuens længde. Vi mener endvidere, at … løsning skal suppleres med en opretning af bjælkelag og nyt loft. Vi vurderer, at efter en stabilisering af bygningen kan revnedannelser i murværk eftergås og repareres. Vi vurderer, at stabilitetsproblemer primært skyldes ovennævnte forhold.

Den indhentede geotekniske undersøgelse viser, at jordbundsforhold er normale og vi vurderer derfor ikke, at revnedannelser i murværk skyldes jordbundsforhold.

1.5. Øvrigt:

Det opsatte loft med 9 mm gipspladebeklædning i underetagen er ulovligt og følger ikke gældende bygningsreglement, som vurderes at være BR-S 98, hvori der stilles brandkrav til, at etageadskillelsen skal udføres som BD-bygningsdel 30 [REI 30]. Samme krav var gældende i 2008.

Gipspladerne er derudover ikke sømmet efter forskrifterne, og underlaget for gipspladerne overholder ikke gældende afstande jf. leverandørforskrifter på 400 mm eller 300 mm c/c, hvis der ikke er opsat 2 mm ståltråd til bæring af isolering.

Dampspærren ses ikke tæt udført i overgangen mellem skråloft og ydervæg og i overgange mellem bjælker og skråloft/ydervæg, hvilket vil medføre træk i gulvkonstruktionen med fodkulde og energitab til resultat. Dampspærre skal eftergås og gøres tæt til bygningsdelene.

I loftrummet ses synlig skimmel, hvilket er uacceptabelt, specielt set i lyset af, at der er udført en skimmelafrensning, metode ikke oplyst. Den udførte MycoMeter-test viser, at der er massiv vækst af skimmel, se vedlagte bilag. Der skal omrenses på spær og lægter.

Det skal undersøges, hvorvidt spærkonstruktion hviler på rem, der bæres af vindues- og dørelementerne på havesiden.

1.6. Videre tiltag:

- Der skal udføres et samlet projekt, som viser hvilke tiltag, der skal udføres for at få huset stabiliseret.
- Opretning af bjælkelag og ny drager mellem køkken og stue.
- Undersøgelse af fastgørelse af bjælkelag, tag til murværk og fundament.
- Husets dampspærre skal gøres tæt mellem ydervæg og skråloft/bjælker.
- Alle husets gipslofter skal udføres, så nugældende brandkrav overholdes [REI 30].
- Der skal foretages yderligere undersøgelser af limtræsdrager i stue.
- Der skal undersøges for eventuel skimmelvækst i skunke.
- Der skal udføres afrensning af skimmelsvamp i loftrum.
- Det skal undersøges, om vindues- og dørelementer er bærende i havefacaden, og om disse er dimensioneret eller godkendt til dette.
- Gulve på 1 sal skal understøttes/eftergås, da gulv gynger.

…

MycoMeter®-Surface
Skimmelsvamp på overflader

…

Prøve nr.	Prøvested		MycoMeter-værdi	A	B	C
	Rum	Bygningsdel				
1	Loft	Spærside -	1359			X

"

Topdanmark Administrations ingeniørfirma har i notat K02 af 22/3 2018 bl.a. anført:

"Nærværende notat vedrører bemærkninger /svar på … rapport af februar 2018.

Ad pkt. 1.2 Udestuen er opført af den nuværende ejer og er ikke en del af ejerskiftesagen. I mine statiske beregninger af 21/11 2017 forholder jeg mig primært til forholdene ved FT´s overtagelse af ejendommen.

Ad pkt. 1.3, foto nr. 3 og 4. Der er ikke noget usædvanligt i at gulvbjælkerne vrider sig, hvor de er stødt over væggen. Det er i sig selv ikke nogen væsentlig svækkelse. Stødsamlingerne forstærkes som anført i de statiske beregninger og tegninger.

Foto nr. 5, 6 og 7. Topdanmark har tidligere tilkendegivet at man vil gå ind problemstillingen om badeværelsesgulvet. Vi var ikke vidende om at bygherren har taget hul i badgulvet, og vi har ikke haft lejlighed til at besigtige forholdene. Vi afholder os derfor fra at kommentere rapporten for nuværende.

Foto nr. 9 og 10. Lofterne er 9 mm gips på forskalling pr. 600, som det fremgår af den originale bygningstegning fra …, dateret 17.11.76. Tegningen bekræfter at huset er opført efter datidens byggeskik for elementbyggeri.

Foto 11 og 12. Forholdet kommenteres af Topdanmark.

Foto 13 og 14. Drager mellem stue og køkken forstærkes som en kassedrager som anført i de statiske beregninger og tegninger. Samlingsdetaljer aftales på stedet med tømreren.

Foto 15,16,17 og 18. Forholdene vil blive besigtiget og vurderet i forbindelse med ændringer ved badeværelsesgulvet.

Foto 19 og 20. Havesiden. Typehuset er udført med de lodrette stolper som bærende for limtræsdrageren. Der henvises til de statiske beregninger, hvor der, ved opslag i Ståbi, er eftervist at stolperne har den fornødne bæreevne.

Ad pkt.1.4 Vurdering. Hvor der er etableret trappe til 1. sal, er gulvbjælkernes spændvidde ikke større end 4,8 m. Iht. de oprindelige tegninger er de langsgående skillevægge i huset udført bærende. Der er således kun nødvendigt at indbygge en kassedrager, hvor der er udført en åbning mellem stue og køkken. Vi ser ingen grund til at indbygge en limtræsdrager. Limtræsdrager i stuefacaden. Se bemærkninger til pkt. 1.2. Vi ser ingen grund til at blotlægge bjælken yderligere.

Ad pkt. 1.5. Øvrigt. Forholdene kommenteres af Topdanmark.

Ad pkt. 1.6. Videre tiltag. Husets stabilitet: Hvad forstås der ved dette? Der er ikke gennem tiden foretaget ændringer, som ændrer væsentligt ved husets overordnede stabilitet. Øvrige punkter, som er anført under dette afsnit, er behandlet tidligere i dette notat."

Af byggesagkyndig rapport af 15/6 2018 rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"Formålet med gennemgangen og dette notat er at vurdere om de faktiske konstruktive forhold, er årsag til de synlige skader der ses i huset. Notatet er en opsummering af de besigtigede forhold, og en vurdering af egnetheden i forhold til den funktion de har, i den nuværende bygnings udformning.

13. 92417

I forbindelse med besigtigelsen er rapporter og notater fra …, … og fra ...

Besigtigelse
- Overflader
Ved besigtigelsen blev der lagt mest vægt på området omkring det forsikringsanmeldte forhold. Men hele stuen og de tilstødende værelser blev visuelt besigtiget på overfladerne.

Ved gennemgangen blev først overfladerne besigtiget for tegn på revner og forskydninger. De forskellige revner og forskydninger kan skyldes normalt forekommende svind og bevægelsesrevner, eller de kan skyldes for store ændringer i underlaget.

Flere steder er der tydelige bevægelsesrevner i lofter og vægge. Revnerne er tydelige og følger generelt konstruktionsbjælkerne (i dette tilfælde trækonstruktioner).

Mindre svindrevner imellem beklædningsplader er ikke unaturlige i huse af denne type. Men revnerne er her meget tydelige, og særligt omkring de i beskrevne områder. På husets øvrige overflader er revnerne ikke lige så tydelige. Karakteren af revnerne viser at der er områder af huset der er særligt udfordret.

Stuens loft, har i området fra trappen og mod stuen, en ujævn nedbøjning på ca. 25mm. Nedbøjningen vurderes at være mere jævn i området mod gavl. Målingen er taget i forhold til loftsniveau omkring udvæksling ved trappe. Det er derfor kun en vejledende måling. Loftet er med synlig nedbøjning i området.

- Konstruktioner
De bærende bjælker er i det oprindelige tegningsmateriale, beskrevet til at være gennemgående fra facade til facade. Dette er ved de besigtigede bjælker ikke tilfældet.

Bjælkerne 'vælter' synligt. Flere bjælker er ikke gennemgående. Dette mindsker bjælkernes stivhed/ bæreevne væsentligt, da der ikke er lasket, eller på anden måde etableret forbindelse mellem de to bjælker. Tiltende eller 'væltende' bjælker er et typisk tegn på overbelastning. Ved gennemsyn af fremlagte beregninger, kan det fastslås at bjælkerne er regningsmæssigt overbelastede.

På fotoet ses bjælkestød umiddelbart bag bærende bjælke ved indervæg.

Der er flere andre konstruktivt vigtige bjælker, der ikke er lasket eller der på anden måde etableret forbindelse mellem de to bjælker, til lasoverførelser. Foto fra ejers arkiv.

Gennemgående bjælke og dennes understøtning ved indervæg, vurderes at være underdimensioneret i forhold til lastopland. En til flere besigtigede bjælker ligger af på meget små vederlag, eller vederlag der er uegnede til væsentlig kraftoverførelse.

Uddrag fra TRÆ 25, viser at den krævede understøtning for den bærende midtervæg er min 50x95mm ved en c-c afstand på 400mm. Når understøtning fjernes, vil det give øget påvirkning af bærende bjælke under etagebjælkerne, samt øget punktbelastning under lodret stolpe. Fundament eller underlag kunne ikke besigtiges.

- Lofters bæreevne og brandkrav
Lofterne er ligeledes besigtiget hvor det har været muligt. Loftsforskallingen er flere steder af tvivlsom karakter. Der mangler, i området ved hultagning, korrekt forskalling til underlag for gipspladerne. Dette overholder ikke normerne for forskalling under gipslofter.

På opførelsestidspunktet var kravene i BR-S 98 gældende. De besigtigede lofter består af ét lag gips. Det har ikke været muligt at fastslå pladernes typegodkendelse, for brandmodstandsevne. Lofterne og derved konstruktionen overholder ikke kravet om minimum BD-30 (REI 30). Ejeren har søgt om dispensation for kravet hos … kommune. … kommune vurderer forholdene ud fra BR-S 98 kap. 4.3.2, og der kan IKKE dispenseres for forholdet i lovgivningen.

Konklusion
På baggrund af de besigtigede forhold og de til kunden fremsendte rapporter mener vi følgende.

Bjælkelag. De beregninger der er udregnet af … ingeniør, og besigtigelsen, er det mest håndgribelige, i forhold til bæreevnen for det eksisterende bjælkelag. Beregningerne konkludere en øget nedbøjning, i forhold til normerne. Dette resulterer i de synlige nedbøjninger, der ses og kan måles på loftet i stuen. Beregningerne tager ikke højde for den svækkelse, der er påført eller oprindeligt, ved at bjælkerne ikke er gennemgående fra facade, over bærende indervæg, til modstående facade. Flere bjælker er sammensatte uden kraftoverførelse i form af laske eller lignende. … ingeniør's beregning underbygger dette.

Derudover er vederlaget for en til flere bjælker, omkring hovedskillevæg, meget tvivlsom.

Vi konkluderer at konstruktionen er underdimensioneret i sin nuværende udformning. Der skal foretages væsentlige arbejder på bjælkelaget, for at overholde normerne og modvirke fortsatte skader på etageadskillelsen.

Hovedskillevæg og facade. Hovedskillevæggen overholder ikke normerne. Der er åbninger i væggen der afstivningsmæssigt og bæreevnemæssigt ikke er blevet kompenseret for. Bjælken skal forstærkes for at kompensere for manglende understøtning. Hvorvidt det er nødvendigt med forstærkning/etablering af fundament under hovedskillevæg, må nærmere undersøgelse og beregninger fastslå. Facaden har ikke synlige skader, der kan henledes på overbelastningen, af de øvrige konstruktioner. … ingeniør's beregning underbygger dette.

Lofter. De synlige revner og nedbøjninger skyldes to forhold. Den mangelfulde og/eller manglende forskalling, samt fejlbehæftede fastgøringer til underlaget, er medvirkende til skaderne. De bærende bjælkers bevægelser, som følge af fejl på konstruktionerne og manglende bæreevne, er kraftigt medvirkende til skaderne. Lofterne overholder derudover ikke, de af lovgiver stillede, brandkrav til konstruktionen.

Opsumering
Ud fra det besigtigede og de udarbejde ingeniørrapporter, vil vi konkludere at der er væsentlige konstruktive forhold der skal udbedres. Ud fra det besigtigede, er det det konstruktive forhold i etageadskillelsen fra, konstruktionerne omkring trappegennemføringen (i spisestuen) og over på den fjerne side af åbningen i hovedskillevæggen. Der skal udbedres med forstærkninger af bjælker, samt udføres korrekte samlinger. Hvorvidt det er nødvendigt at foretage udbedringer på beg-

ge sider af skillevæg, kan kun konkluderes ved besigtigelse og der af formentlig ingeniørberegninger.

Hoveskillevæg skal forstærkes i tværgående bærende bjælke. Lodrette stolper, i væg mod bad skal besigtiges, for at lastoverførelse til fundament kan dokumenteres. Derudover er det nødvendigt at undersøge tilstedeværelsen af fundament. Særligt omkring åbningen i hovedskillevæg.

Lofterne er ikke håndværksmæssigt eller normmæssigt korrekt udført. Derudover er de påvirkede af fejl i de bærende konstruktioner. Lofterne er ikke lovlige efter de gældende krav. Lofterne skal udbedres eller erstattes af nye."

Klageren har kontaktet en ny ingeniør, der i mail af 6/2 2019 til klageren bl.a. har anført:

"Jeg har kigget på det materiale som er lavet indtil nu. Det virker som om man vil prøve at lave lappeløsning og komme videre. Jeg sender en pris til dig i start af næste uge, når jeg har vendt det med min kollager. Efterfølgende laver jeg et notat på det hele. Så vil jeg mene, at vi holder fast i det notat og gå videre med det. Dækket på første sal er ikke acceptabel og ikke konstrueret til beboelse."

Af ingeniørnotat af 22/2 2019 fremgår bl.a.:

"Undersøgelse af eksisterende etagedæk

…

Huset er i 1½ plan bygget i 1977 med træskeletvægge som bærende konstruktion. Skalmur er i mursten. Der er 3 bærende linjer i huset, facader og længdevæg i midten. Tagetagen er først anvendt til beboelse i år 2002.

Der er fortaget en gennemgang af etagedækket, bærende væg i midten, samt dampspærre i skunkvæggene. Ved besigtigelsen i tagetagen er der konstateret et dæk der ikke er dimensioneret korrekt til beboelse, da dækket høje svingninger. Derfor er der taget mål og udført beregning på etagebjælkerne. Pladen i toppen er lagt på bjælkerne, men har ikke nogen afstivende effekt, pga måden den er fastgjort på bjælkerne, og styrkeegenskaber af pladen.

Den maksimale spændvidde af etagebjælken er målt til 4,8m. Beregning af denne ses nedenunder.

…

Det ses at der er nedbøjningsproblemer ved anvendelse af materialeparametre svarende til konstruktionstræ C24. Øverste pil er kravet og den næste er nuværende nedbøjning.

Mulig løsning

Der kan en krydsfinerplade på underside af etagebjælkerne med skruer. Det vil minimere nedbøjningen i etagedækket. Derudover er der set kæntringsproblemer i vederlagene, hvilket også kunne løses med en plade på undersiden af bjælkerne. Der er i den forbindelse ikke foretaget beregning af tryk på sidetræ i vederlaget. Der er ca 45mm vederlagslængde, hvilket er for lidt til en nedbøjning i beregningen.

Den bærende væg i midten er udført ith eksisterende tegninger i stolper 44 x 92 cc 400mm. Ifølge tabellen nedenunder er der en lille underdimensionering. I det der er samling over væggen er der

også excentricitet pga de ulige bjælkelængder på hver side af væggen. Dermed er væggens bæreevne ikke sikker, med mindre beklædningspladerne ikke er med til at afstive stolperne.
…
Dampspærre
Der er i dag lagt dampspærre i loftet i stuen, samt i loftet i tagetagen. Det har medført, at trækonstruktioner i skunken fået dampspærre på begge sider, hvilket ikke er korrekt. Det kan ikke accepteres som varmkonstruktion, og dermed er der stor risiko for svamp.

Yderligere er følgende registreret.
- Lofter er beklædt et lag gips, hvor gipsen er fastgjort i en forskalling med varierende indbyrdes afstand. Dette medfører, at der nemt kan dennes revner ved temperaturændringer i konstruktionerne.
- Revne lodret på væg, bag akvarie skyldes, at der er indsat et stykke gips plade for at udligne et mellemrum. Dette danner tryk på væg, og dermed revnedannelse.
- Der ses manglende forskalling mod haveside, og ved trappe 1. sal.
- Der er konstateret forskallingsslip i loftet i stuen ved køkken.
- Der ses en lille nedbøjning over terrassedøren. Det kan have været før ombygningen i 2002. Den kan også have kommet ifm, hvis man har skåret etagebjælkerne ved samlingen over den bærende midtervæg. Skæringen af bjælker over det bærende væg øger reaktionen over facadevæggene.

Konklusion
Nævnte konstruktioner er ikke udført iht. dansk byggeskik. Der er mulighed for forbedring af disse, uden at fortage indgreb i det bærende system. Den bærende midtervæg skal have en rem der kan bære lasten. Med den nuværende rem er der ikke nok bæreevne i væggen, hvor der er stor åbninger bl.a. mellem køkken og stue. Derfor er det mest korrekt, at udføre en bærende bjælke over den bærende væg i midten, understøttet med søjler i væggen. Bjælken skal strække sig fra gavlvæg og hele stuens længde. Der er dog mulighed for at forstærke væggen med nye afstivende plader."

I fugt- og skimmelundersøgelsesrapport af 6/6 2019 indhentet af selskabet hedder det bl.a.:

"Baggrund
Ifølge det oplyste, overtog familien ejendommen i 2015. I 2017 anmeldte familien skimmelsvamp på spærene i spidsloftet til ejerskifteforsikringen, der accepterede at dække skaden. … foretog sanering og forebyggende behandling i tagrummet, og der blev etableret ventilationsåbninger i gavle. Vi forstår, at spidsloftet er behandlet præventivt med Protox Skimmel.

I 2018 anmeldte familien igen skimmelvækst på overfladerne i spidsloftet. I et udateret notat redegør … for, at utætheder i dampspærren er årsag til problemet. Det fremkommer endvidere, at der blandt andet er anvendt pakketape ved montering af dampspærren.
…
Konklusion
På baggrund af nærværende undersøgelsesresultater, er det vores vurdering at udførelsen af dampspærren er sædvanlig, og ikke adskiller sig nævneværdigt fra tilsvarende ejendomme i 1996.

Betydningen af god tæthed blev således først udbredt som teknisk fælleseje i 1997 ved udgivelsen af BYG-ERFA's erfaringsblade 'Dampspærrer i loft og ydervægge. Fugttransport og materialer'

(970703) og 'Dampspærrer i loft og ydervægge. Udførelse og detaljer' (970704), hvor udfordringer ved udførelse og tæthed af dampspærrer behandles.

På det foreliggende grundlag er det vores vurdering, at årsagen til at misfarvninger i spidsloftet pludselig gav sig tilkende i 2017, er at åbningen i tagets rygning blev blokeret af undertagsfolie i forbindelse med etableringen af det nye stålpladetag.

Det er endvidere vores vurdering, at såfremt undertagsfolien skæres bort i rygningen vil spidsloftets ventilation blive genskabt.

Som det fremgår af laboratorieanalyse af stikprøver fra spidsloft (P/T1-P/T2), er skimmelniveauet beskedent, og vurderes ikke at have betydning for ejendommens indeklima. Det er ikke muligt – 2 år efter saneringen - at vurdere om dele af de hvide misfarvninger skyldes mangelfuld afrensning. Tilsyneladende medvirker den præventive behandling med Protox Skimmel dog fortsat til at forhindre vækst.

Prøve udtaget fra konstruktionerne i skunken (P/T3) viser ligeledes en karakteristisk mængde og sammensætning af skimmel, der ikke adskiller sig fra tilsvarende konstruktioner af samme alder og god vedligeholdelsesstand."

Af bygningsundersøgelsesrapport af 1/8 2019 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Generelt
Ejer har tidligere oplevet problemer med skimmel. Der er skiftet tagbelægning og ventilering af tagrum ønskes belyst. Tagrummet er forsynet med 2 ventilationsrør i hver gavltrekant. Disse er lukket til (tapet/plast) i anledning af nærværende test. Tagrummet er (ved test) således kun ventileret ved rygning og øvrig naturlig ventilation af tagrummet. Der blev registreret at røg blev kraftig ventileret ud i læside ved udførelsen af testen. Som det fremgår af dette billede.

Ud fra testen fremgår, at der er tydelig ventilering af tagrummet."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført som 1-planshus i 1977. Tidligere ejer har på et tidspunkt i 1990'erne til 2000'erne inddraget tagetagen til beboelse. Der er i den forbindelse skåret hul i etageadskillelsen til etablering af trappe, og der er i stueetagen nedtaget visse vægge helt eller delvist.

Klageren har overordnet anført, at huset er blevet ustabilt omkring etageadskillelsen som konsekvens af tidligere ejers ombygningsarbejder, og at dette blandt andet er skyld i revnedannelser i vægge og lofter indvendigt og skader udvendigt i murværk og sokkel. Han har også an-

meldt en række øvrige forhold, herunder ustabil gulvkonstruktion på 1. sal, mangelfuld dampspærre på 1. sal, ulovlige brandforhold ved gipslofter i stueetage, overbelastet removerligger over terrassedør, ulovlige VVS-installationer under bygning og ulovlige elinstallationer i blandt andet etageadskillelse. Han har fremsat et samlet erstatningskrav på 1.141.329 kr., som blandt andet også omfatter udgifter til sagkyndig og juridisk bistand.

Det fremgår af sagen, at Garantifonden ved Topdanmark Administration i sagsforløbet har ydet forsikringsdækning for en række skadeforhold, blandt andet for skader i badeværelse på 1. sal, herunder forstærkning af etagebjælker. Topdanmark Administration har herudover blandt andet anerkendt, at der er dækningsberettigende skader i relation til etagebjælkelaget over stuen, og at udgifter til retablering af gipsloftet i stuen også vil være dækningsberettigende.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at det ikke på det foreliggende grundlag er muligt at afgøre, om klageren har krav på yderligere forsikringsdækning end anerkendt af Garantifonden ved Topdanmark Administration. Nævnet finder, at der er behov for, at der foretages syn og skøn, som på entydig måde kan klarlægge de faktiske omstændigheder, og at der – hvis der skal træffes en for parterne retligt bindende afgørelse – er behov for, at blandt andet parterne og en udmeldt syns- og skønsmand vil kunne afgive mundtlig forklaring. Denne bevisførelse kan ikke ske for nævnet. Nævnet finder samlet set, at der består en sådan usikkerhed om bedømmelsen af de faktiske omstændigheder i sagen, at nævnet må afvise at træffe afgørelse, jf. § 4, stk. 3, i nævnets vedtægter.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det af det meget omfattende bilagsmateriale fremgår, at der blandt de sagkyndige rådgivere rekvireret af henholdsvis klageren og Topdanmark Administration har været betydelig uenighed om vurderingen af de anmeldte skader, men at Topdanmark Administration dog har anerkendt, at klageren samlet set har krav på et betydeligt erstatningsbeløb. Det fremgår videre, at der – også efter sagens indbringelse for nævnet – er blevet afholdt møder på ejendommen med deltagelse af sagkyndige rådgivere, hvor de anmeldte skader er blevet drøftet, og man har drøftet mulige udbedringsløsninger. Der foreligger ikke egentlige mødereferater, og parterne har i deres partsindlæg til nævnet i vidt omfang refereret

fra vurderinger foretaget af rådgivere og taksatorer. Der foreligger heller ikke en endelig erstatningsopgørelse fra Topdanmark Administration for så vidt angår de forsikringsdækkede skadeudbedringer.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Klagegebyret tilbagebetales.

Jens Kruse Mikkelsen
Formand