

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 2. december 2020 blev i sag nr. 93879:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har husforsikring og ejerskifteforsikring. Ejendommen er opført i 1925 og er overtaget af klageren den 1/10 2018. Af tilstandsrapport af 20/6 2018 fremgår bl.a.:

6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning K2

Der er revnede gulvklinter i badeværelse på 1. sal

Note: Der er tale om mindre revnedannelser i områder der ikke er vandbelastet

Klageren har i klageskemaet af 21/6 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

I forbindelse med renovering af ejendommen ... kom flere og meget omfattende rådskader og insektangreb i tagkonstruktion og badeværelse til syne. I forbindelse med disse skader har der været mange omfattende følgeskader.

Forsikringsselskabet har af flere omgange (3 besigtigelser) været på matriklen. Deres vurdering af skadesomfang divergerer betydeligt internt. Hertil kommer at vor rådgiver vurderer sagens økonomi meget langt fra forsikringsselskabet. Forsikringsselskabets egen håndværker vurderer ligeledes skadesomfang og økonomi langt højere end forsikringsselskabets indhyrede taksatorer.

Efter gentagende forsøg for dialog med forsikringsselskabet og uden held, ønsker vi som husejere og forsikringstager at indklage forsikringsselskabet.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At opnå dækning af genopbygningsomkostninger inklusive de følgeskader der har været."

Ankenævnet for Forsikring

2.

93879

I brev af 7/10 2019 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Vores forsikringstager har tegnet både hus- og ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring. Vores forsikringstager er utilfreds med den erstatningsopgørelse, som vi har foretaget i forbindelse med anmeldte skader.

...

Relevante oplysninger om ejendommen samt tilstandsrapporten:

Ejendommen er et murermesterhus med et bebygget areal på 89 m², kælder på 45m² og en udnyttet tagetage på 70 m².

For husforsikringen drejer sagen sig om diverse rådskader.

For ejerskifteforsikringen drejer sagen spånplader i badeværelse.

...

Overordnet sagsforløb

Den 1. november 2018 kontakter vores forsikringstager skadeafdelingen med anmeldelse om råd flere steder i tagkonstruktionen, som er opdaget i forbindelse med arbejder på ejendommen.

Samme dag rekvireres netværkshåndværker med henblik på besigtigelse. Vores forsikringstager oplyses bl.a., at 'Når vi modtager rapport fra håndværkeren vil der blive taget stilling til sagen'. Besigtigelse foretages mandag den 5. november 2018.

Senere samme dag, den 5. november 2018, kontakter vores forsikringstager os og meddeler, at der er sket en udvikling, idet der er fundet fugtskjold i loft i køkken efter gipsplader er fjernet, ligesom der er konstateret råd i træværk. Dagen efter vender vores forsikringstager tilbage og oplyser, at der har vist sig rådskade under gulv, og håndværkere nu har stoppet arbejder. Vores forsikringstager er bekymret for om alle håndværkere nu indstiller arbejdet. Netværkshåndværker besigtiger igen 7. november 2019, og udarbejder et overslag på reparation til skadeafdelingen (bilagt klagen).

Henset til sagens karakter og omfang anmoder skadeafdelingen taksator ... (taksator 1) om at viderereføre sagen. Der er således ikke tale om, at vores forsikringstager får tilbudt dækning/udbedring i overensstemmelse med overslaget. Taksator 1 foretager besigtigelse og gennemgår tilbud fra netværkshåndværkeren. Den 12. november 2018 sender taksator 1 skadebrev til vores forsikringstager (bilagt klagen), hvor husforsikringens dækning er opgjort.

Den 13. november 2018 vender vores forsikringstager tilbage og meddeler, at han ikke kan tiltræde taksators opgørelse, og han ikke ønsker besigtigelse af taksator 1. Taksator 1 fastholder sin opgørelse. Sagen oversendes herefter til taksator ... (taksator 2) samt ... (ejerskiftetaksator) for videre behandling.

Der gennemføres fællesbesigtigelse af taksator 2, ejerskiftetaksator og forsikringstagers rådgiver ... Dagen efter, den 21. november 2018, vender vores forsikringstager tilbage og oplyser, at der er konstateret yderligere skade i form af insektangreb i spær i kvist mod syd (haven).

Den 6. december 2018 sender taksator 2 erstatningsopgørelse for husforsikringen til forsikringstager (bilagt klagen). Erstatningsbeløbene for de enkelte forhold opgøres således; Forhold 1) badeværelse på 1. sal, udbedring af bundlægte kr. 8.500,00, forhold 2) rådskade i bjælker i loft over køkken, udbedring ved laskning og efterbehandling med Protox kr. 4.000,00, forhold 3) rådskade i bræddeunderlag for tagpapbelægning ved kvist mod nord, udbedring kr. 18.750,00 og forhold 4)

nedbrudt kelspær mod syd, udbedring jf. specifikation i dækningstilsagn kr. 43.650,00. Erstatning i alt kr. 74.900,00.

Vores forsikringstager meddeler den 8. december 2018, at erstatningsopgørelsen for husforsikringen ikke kan accepteres og vi vil modtage en redegørelse fra hans rådgiver. Vores forsikringstager nævner en række forhold vedrørende kvist mod nord.

Den 10. december 2018 oplyser taksator 2, at erstatningsopgørelsen fastholdes og præciserer bl.a. for kvist mod nord, at forsikringen alene dækker udbedring af skader og ikke den planlagte renovering.

Den 11. december 2018 sender ejerskiftetaksator sit erstatningstilbud for udbedring af utæt gulv-afløb, som har forårsaget underliggende skade på bjælker i etageadskillelsen (repareres under husforsikringen forhold 2). Da vores forsikringstager agter at nedlægge badeværelse og opføre dette andet sted tilbyder taksator en kontanterstatning kr. 20.000,00.

Vores forsikringstager vender tilbage den 14. december 2018 med oplysning om, at hverken erstatningsopgørelsen for hus- eller ejerskifteforsikringen kan accepteres. Vores forsikringstager medsender notat fra sin rådgiver pr. 14. december 2018 (bilagt klagen).

Sagen drøftes af de to sagers taksatorer samt med skadeafdelingen samme dag, hvorefter det meddeles forsikringstageren at afgørelsen fastholdes.

...

Vores vurdering

Vi kan forstå, at vores forsikringstagers indsigelser er formuleret i rådgivers notat af 14. december 2018, som er fremkommet efter fællesbesigtigelsen den 21. november 2018. Vi formoder derfor, at notatet pr. 14. december 2018 er udtryk for vores forsikringstagers indsigelse, hvorfor vi i vores besvarelse vil tage udgangspunkt i dette notat.

Vi kan forstå, at vores forsikringstager kort efter overtagelsen af ejendommen påbegyndte en omfattende renovering, hvor etageadskillelsen og hele 1. salen er 'strippet' ind til de bærende bygningsmæssige konstruktioner. I stueetagen er ligeledes foretaget en omfattende nedrivning hvor vægbeklædning er fjernet ind til de rå mursten og skorstenen i stueetagen og videre op gennem 1. salen er nedtaget. Den omfattende renovering er illustreret ved sagens fotomateriale.

Forsikringsteknisk indebærer en renovering/istandsættelse, at sikrede ikke vil kunne rejse krav om erstatning for bygningsdele, som allerede forud for konstatering af evt. skade, var planlagt udskiftet. Dette følger af Forsikringsaftalelovens § 39, som tilkendegiver, at sikrede skal have lidt et reelt tab forinden, der kan rejses krav om erstatning. Dette er ikke tilfældet, såfremt sikrede allerede forud for skaden havde estimeret omkostninger til renoveringen af den pågældende bygningsdel.

Dette indebærer, at ved dækningsberettigende skader kan der alene ydes erstatning for den direkte beskadigede bygningsdel, som ikke var planlagt udskiftet.

De anmeldte forhold omfatter:

Forhold 1: Badeværelse 1. sal

Forhold 2: Loft over køkken stue

Forhold 3: Kvist mod nord (vej) 1. sal

Forhold 4: Tagkonstruktion mod syd (have) 1. sal

Ad forhold 1 - Badeværelse på 1. sal

Forsikringstagers rådgiver anfører i notat af 14. december 2018: *'Spånplade falder fra hinanden på grund af løsning af lim. Spånpladerne er ikke godkendt materiale til vådrum, jf. SBI fra 1991. Spånpladen skal demonteres, da der ikke er restbæreevne. Sokkelklinker og inventar de- og genmonteres for udbedring.'*

Rådgiver anfører herefter, at prisen for udbedring er sat for lavt og der mangler timer til styring af håndværkere og indhentning af tilbud.

Taksator 1 anfører bl.a. i forlængelse af besigtigelsen den 8. november 2018: *'Kunden oplyser vægge omkring badeværelse på 1. sal var sorte af råd og skimmelsvamp. Vægge var udført som spånpladevægge, hvor der var fliser på væg og gulv, og ingen vådrumsmembran mellem fliser og væg.'*

Yderligere oplyses der var utætheder omkring gulv afløb i badeværelset, hvor der ses skjolder på loft i entré, samt der kunne konstateres fugt i enkelte bjælker. Der kunne ikke fastlægges råd- eller trædelæggende svampeskader i etagedækket eller loftet i gangen (Loft i køkken behandles under forhold 2).

Grundet der ikke kunne fastlægges råd eller trædelæggende svampe under forhold 1, er forholdet ikke omfattet af Husforsikringen. Grundet badeværelset var 100 % fjernet ved besigtigelsen, kunne jeg ikke fastlægge de forhold kunden nævner...'

Ejerskifteforsikringen anmodes herefter om at foretage den videre behandling af forholdet omkring badeværelset.

På baggrund af sagens fotomateriale konstaterer ejerskiftetaksator, at badeværelset stort set var fjernet den 7. november 2018. Ved ejerskiftetaksators besigtigelse den 20. november 2019 oplyste vores forsikringstager, at det alene var planen, at udskifte gulvfliser samt malerbehandle vægge. Efter de konstaterede skader blev det besluttet at flytte badeværelset til ny placering på 1. salen.

Henset til omfanget af ombygningen på 1. sal er det bemærkelsesværdigt, at der for badeværelset alene var planlagt en mere overfladisk istandsættelse. Denne mere overfladiske istandsættelse syntes også at være i kontrast til den nedrivning, som faktisk har fundet sted på badeværelset. Vi finder det derfor ikke godtgjort, at badeværelse alene skulle gennemgå en overfladisk modernisering.

For spånpladerne må vi konstatere, at de anmeldte forhold ikke kan verificeres på baggrund af sagens fotomateriale. Umiddelbart kan der konstateres fugtskjolder på spånpladerne, men ikke i et omfang, som viser at spånpladerne er i opløsning. På baggrund af sagens billedmateriale, kan vi heller ikke verificere skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3.

Den tegnede ejerskifteforsikring er en standarddækning uden dækning for ulovlige forhold (fraset el og VVS), hvorfor forholdet af den grund heller ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dæk-

ning. Allerede af den grund, har vi ikke foretaget en vurdering af hvorvidt SBI 169 kan sidestilles med lovgivning eller om der alene er tale om en anvisning.

Blot for fuldstændighedens skyld skal vi oplyse, at sagen ikke indeholder oplysninger om hvornår badeværelset er etableret, herunder om der er sket renovering af badeværelset og i givet fald hvornår og i hvilket omfang. På grund af omfanget af nedbrydningen forud for besigtigelsen, har det heller ikke været muligt at tilstræbe en tidsbestemmelse ud fra fliser, sanitet mv.

Henset hertil har det således heller ikke været muligt, at vurdere om spånpladerne faktisk blev monteret på et tidspunkt forud for evt. anvisninger mv., idet det frem til 1990'erne var sædvanligt, at anvende almindelig spånplade i baderum. Såfremt spånpladerne blev monteret på dette tidspunkt, og er pladerne i opløsning som følge af almindelig og naturlig fugtpåvirkning fra badeværelset i øvrigt, vil der være tale om udløb af materialets levetid, jf. ejerskifteforsikringens betingelser punkt 19 g og f.

På det foreliggende grundlag må vi derfor fastholde, at det ikke er muligt at foretage en realitetsbehandling af kravet ud over det allerede skete.

Ad forhold 2 – loft over køkken stue

Forsikringstagers rådgiver anfører i notat af 14. december 2018: '*Bjælke i etageadskillelsen i badeværelse over køkken, er svækket på grund af råd og nedskæring. Udbedring vil indebære, at badeværelse gulv skal opbrydes med de værende installationer. Hertil forskallingsbrædder.*'

Rådgiver anfører, at den tilbudte erstatning er ikke tilstrækkelig. Nedbrydning af gulv og betondæk antager denne sum alene. Der mangler økonomi til nedbrydning og genopbygning af etagedæk konstruktionen med beton og fliser inkl. varme og vandinstallationer. Ligeledes til styring og indhentning af priser ekskl.

Taksator 2 anfører til dette punkt, at nedskæring i bjælkerne er lavet for at der er plads til at støbe betongulv. Det har ikke noget med rådkaden at gøre, men er udført da man i sin tid har etableret badeværelsesgulvet. Da der allerede er anerkendt en partiel reparation af bjælken i form af laskning, vil forholdet blive udbedret hermed.

Taksator 2 vurderer videre, at forholdet kan udbedret nedefra, hvor det nedsænkede loft allerede var fjernet. Bjælker kan forstærkes, som anført ved at montere lasker på siden af disse, hertil en effektiv behandling med Protox e.l.

Taksator 2 anfører videre, at det har været helt unødvendigt at fjerne betongulvet alene for at udbedre skaden, og det i øvrigt er påfaldende at forsikringstager gør dette inden han kontakter selskabet. Hvilket burde være sket jf. forsikringsbetingelsernes for husforsikringen punkt 12, litra 5.

For forskallingsbrædderne anfører taksator, at som ordet beskriver, en forskalling for at beton kan udstøbes. Når betonen er hærdet bærer den sig selv, og så har forskallingsbrædderne ingen bærende effekt. Vi må derfor afvise, at forskallingsbrædderne har statisk betydning.

For så vidt angår den utilstrækkelige erstatning og den mangler økonomi til nedbrydning og genopbygning af etagedæk konstruktion, anfører taksator 2, at der ikke er nedbrydning af konstruktiv

betydning andre steder end i bjælken, og da denne kan forstærkes nedefra er det ikke relevant at regne økonomi på reetablering af betongulv.

På det foreliggende grundlag må vi således fastholde, den opgjorte erstatning. Idet vi dog skal gøre opmærksom på, at såfremt vores forsikringstager kan dokumentere påaskning ikke kan ske til det anførte estimat, er vores forsikringstager velkommen til at sende os tilbud, hvorfor vi vil vurdere dette.

Ad forhold 3 – kvist mod nord (vej) 1. sal

Vores forsikringstagers rådgiver anfører, at: *'Flunker, brædder var helt rådnet op og kunne ikke udskiftes uden at nedtage beklædningen som var udført i eternit. Eternit-beklædningen smuldrede omkring sømningen og kunne heller ikke genanvendes.'*

Hertil anfører taksator 2, at hverken taksator 1 eller han har konstateret råd i forskalling på flunker (bag eternitbeklædning). Konstruktionen var synlig ved besigtigelsen, og der var begyndende nedbrud, men ikke noget af konstruktiv betydning. Som anført har vi tidligere anerkendt rådskader i bræddeunderlaget på tagpapbelægningen.

Taksator 2 vurderer, at det ikke er nødvendigt at aftage eternitbeklædning på flunker for at udbedre rådskade på taget.

Forsikringstager rådgiver anfører, at bjælkespær af kvist helt ud mod front var helt nedbrudt af råd.

Taksator 2 anfører hertil, at bjælkespær var ikke blotlagt ved besigtigelsen. Hvis forsikringstager kan dokumentere at der var nedbrud, og dermed en svækket bæreevne, så skal disse spær udskiftes. Taksator 2 vurderer videre, at når tagbrædder alligevel er fjernet er det forholdsvis enkelt tiltag. Taksator 2 vurderer at det vil koste kr. 4.500,00 inkl. moms.

Såfremt vores forsikringstager kan dokumentere forholdet i form af fotos eller lign. foretager vi gerne en fornyet realitetsbehandling af dette forhold i overensstemmelse med det af taksator 2 anførte.

Rådgiver anfører, at: *'Tagbrædder under tagpap. Begge hjørner samt 3-4 brædder i kippen var nedbrudte i de 10-15 cm. Det har således ikke været muligt at redde hverken sider eller tagpap på kvisten inkl. zinkvindskeder. Når først de to spær var fjernet og de 8-10 tagbrædder pillet ud, faldt den resterende tagfladen fra hinanden.'*

Taksator 2 anfører, at: *'Arbejdet vedrørende stillads, udskiftning af tagbrædder og tagpap er prisat til i alt kr. 18.750,00 inkl. moms, hvilket er bekræftet mundtligt af tømrer (netværkshåndværker). Forsikringstager er flere gange blevet tilbudt at (netværkshåndværker) kunne påbegynde og udføre arbejdet, hvilket forsikringstager ikke har accepteret. Jeg har svært ved at se hvorfor resten skulle falde fra hinanden, men på billedet ser det ud til at flunke og vindue er fjernet, og så er det klart at der ikke er noget til at holde taget. Jeg kan ikke på billeder se zinkvindskeder, men blot almindelige zink/alukapper, som lægges i forbindelse med tagpapdækningen.'*

Rådgiver anfører: *'Hovedspær på hver side af karnap er svækket statisk og skal forstærkes.'*

Taksator 2 anfører, at: *'det er vurderet at spæret kan være angrebet, men omfanget heraf kan ikke vurderes på baggrund af det modtagne. Forholdet er heller ikke verificeret ved besigtigelsen. Hvis spæret er nedbrudt, og dette kan dokumenteres, skal spæret forstærkes ved at bolte en laske på siden. Anslået pris: 3.500,00 inkl. moms.'*

Vi afventer herefter dokumentation for det af rådgiver anførte. Når vi modtager de ønskede oplysninger, vil vi realitetsbehandle kravet, jf. ovenfor.

Rådgiver anfører, at *'Tagpaparbejde kræver et stift underlag for at tagdækker vil give garanti på arbejdet'*.

Ved besigtigelsen blev det konstateret, at underlag var intakt og uden skader, og kunne uden videre indgå i udbedringen. Da underlaget er intakt og uden skade, og kan danne grundlag for udbedringsarbejdet, er en udskiftning ikke omfattet af forsikringsdækningen. Det forhold, at tagdækker alene på dette grundlag ikke ønsker, at arbejde videre på nyt træ er forsikringen uvedkommende.

Blot for god ordens skyld skal vi oplyse, at (netværkshåndværkeren) ikke havde et tilsvarende forbehold.

Taksator 2 fastholder, at den tilbudte erstatning, dog jf. det anførte, og henviser i øvrigt til tilbud fra [netværkshåndværkeren], hvis tilbud også omfatter stillads.

Ad forhold 4 -Tagkonstruktion mod syd (have) 1. sal

Taksator 2 anfører, at: *'Ved min besigtigelse kunne jeg ikke konstatere at højre kelspær var nedbrudt i en grad så bæreevnen er svækket, hvorfor en partiel reparation er tilstrækkelig. Det er min vurdering, at en dygtig tømrer sagtens kan udføre arbejderne uden at der skal laves statiske beregninger og byggestyring, Det er et spørgsmål om at få genoprettet en bæreevne i de beskadigede områder. Også til den opgave er forsikringstager blevet tilbudt at vi lader (netværkshåndværker) udbedre, men det har kunden ikke accepteret.'*

Derudover anfører taksator 2, at: *'I det store hele er jeg enig i omfanget, og det matcher godt det der står skrevet i skadebrevet d.d. 6.12.18. Arbejdet vedrørende stillads, udskiftning af tagbrædder og tagpap er prissat til i alt kr. 43.650,00 inkl. moms, hvilket er bekræftet mundtligt af tømrer. Forsikringstager er flere gange blevet tilbudt at [netværkshåndværker] kunne påbegynde og udføre arbejdet, hvilket forsikringstager ikke har accepteret.'*

På det foreliggende grundlag fastholder vi vores opgørelse, idet der kan ske en partiel reparation af såvel hovedspær som kehlspær.

For statisk beregning skal vi anføre, at der ikke sker en ændring i lasten, derimod skal der blot ske en genopretning af lasten, hvorfor beregning ikke er nødvendig, heller ikke henset til, at der er tale om en ejendom fra 1925.

Vores forsikringstagers rådgiver har under hvert punkt, anført at byggeteknisk bistand var påkrævet. Vi må imidlertid anføre, at de forsikringsmæssige forhold ikke har et omfang eller en karakter, hvorefter byggeteknisk bistand er påkrævet hverken i forhold til indhentelse af tilbud eller bistand under udbedringen. Vi kan derfor ikke tilbyde godtgørelse af sådan omkostninger.

Sammenfattende må vi konstatere, at det ikke har været muligt at foretage en fuldstændig og traditionel besigtigelse af de anmeldte forhold, henset til den omfattende nedbrydning, der var sket på ejendommen. Vi må fastholde, at vores forsikringstager ikke har godtgjort, at vi hæfter udover den opgjorte erstatning."

Klageren har i brev af 9/10 2019 til nævnet bl.a. anført:

"For at bringe [selskabets medarbejder] ind i sagen, skal jeg her kort forsøge at redegøre for projektets oprindelige omfang, økonomi og tidsramme. Samt den drejning projektet så tog undervejs.

Huset blev erhvervet 1. okt. 2018 med den tanke, at det skulle renoveres, for eget brug.

Den oprindelige plan var følgende:

• Kælderplan:

- Afrensning af gulve, vægge og lofter for malerbehandling
- Afrensning af døre for malerbehandling
- Ombygning af varmeinstall. med tilhørende moderne styring
- Udskiftning af gl. radiatorer (2 stk.)
- Etablering af nyt bryggers
- Omfangs dræn

• Stueplan:

- Afrensning af gl. glasvæv
- Nedtagning af gl. rustiklofter
- Afrensning af gipsloft i køkken for at kunne anvende det som udgangspunkt for nye lofter i alle de øvrige rum
- Nyt køkken
- Optagning af gulve over krybekælder for isolering. Det var planen at gulvbrædderne skulle genbruges for at bevare det oprindelige look
- Etablering af gulvvarme i stuer over krybekælder
- Nye radiatorer i entre, stue og køkken
- Maling af døre
- Nedtagning af skorstensløb i køkken
- Hultursisolering

• 1. sal:

- Isolering af to kviste
- Isolering af skunke og skråvægge i det omfang det var mulig
- Hultursisolering
- Optagning af gulve for isolering (Gulvbrædder skulle genbruges)
- Badeværelse:
 - Nedtagning af nedslidt inventar
 - Malerbehandling af vægge og loft
 - Udskiftning af gulvklinter
 - Nyt sanitet

Der var afsat 600.000 kr. til projektet. Projektet skulle opstarte 1. nov. 2018 og være gennemført og klar til indflytning 1. marts 2019.

Det der så skete:

Vi startede med at fjerne inventaret i badeværelset. I den forbindelse dukkede der sorte og fugtskadede (opsvulmede) spånpladevægge op. Da vi fjernede de mest angrebne plader (placeret i hjørnet ved kvisten (mod gaden), viste det sig at der var råd i spærkonstruktionen.

I forbindelse med nedtagning af fodlister på ydersiden af væggen ind til badeværelset – konstaterede vi at spånpladevæggen fulgte med de stifter som fodlisten var fastgjort med. Vi skar et hul i væggen og kunne konstatere at hjørnestolpen samt lægter langs gulvet var våde og rådne. Hvorfor resten af badeværelset ikke kunne reddes.

Vi fortsatte med at tage loft og sidebeklædning ned i kvisten (for at kunne isolere denne). Her viste der sig råd i såvel spær som hjørnebjælker, samt beklædning på flunker og tag. Konstruktionen har ikke været tilstrækkelig ventileret så kondens ikke har kunnet komme ud. I den modsatte side af kvisten viste der sig også råd i spærkonstruktionen.

I forbindelse med nedtagning af beklædning af kvistens indersider (for at kunne isolere denne), opdagede vi at den isolering der var udført i skråvæggene, dels var noget mangelfuldt udført og dels lå helt ud på undertaget – med fugtskader til følge. Der skal her huskes på at den isolering der var udført medio 90'erne – var lavet udefra. Derfor var de indvendige vægge, de oprindelige spanske lofter/vægge, afsluttet med gipspuds og tapet. Altså ingen dampspærre i konstruktionen.

Som følge her af blev det besluttet, at alle lofter og skråvægge skulle tages ned, så der kunne udføres en korrekt isolering og etableres en dampspærre. – Altså en udvidelse af projektet i et ikke ubetydeligt omfang og forårsaget af fugtskade spånplader i badeværelset.

I forbindelse med nedtagningen af lofter og skråvægge opdager vi dels et voldsomt insektangreb på den venstre kelbjælke samt råd i begge kelbjælker på den murede kvist mod haven (modsat side af huset). Og som om det ikke skulle være nok, så måtte en let skillerumsvæg tages ned, da den var gjort fast dels i loftet og dels i den angrebne kelbjælke. Væggen er efterfølgende retableret på samme plads.

Efter at have været tagetagen rundt vender vi tilbage til badeværelsets gulvkonstruktion. Klinker på gulvet tages af og i den forbindelse viser der sig en del revner i betonen. Loftet i entreen har en kraftig misfarvning omkring et støbejernsrør. Som følge heraf, siger vores rådgiver ..., at det ville være klogt at kikke op under det 'nye' gips loft i køkkenet. Konsekvensen er, at det gipsloft, der blot skulle have været malet og skulle have været anvendt som udgangspunkt for resten af stueetagen, nu måtte tages ned. Og så kommer der noget af en fugtskade til syne! Forskallingen, som holder det nye gipsloft er hårdt angrebet af råd og må fjernes. Utætheden har været omkring et gulvafløb midt i rummet. Gulvafløbet har ikke været belastet siden huset blev renoveret midt i 90'erne. Så loftkonstruktionen er tør.

Vi kan ved samme lejlighed konstatere at betongulvet på 1. sal (badeværelset) er støbt lige oven på det bræddelag som i det øvrige hus bærer det brandhæmmende lerindskud.

Vi vender nu tilbage til revnerne i betonpladen i det oprindelige badeværelse. Vores rådgiver anbefaler at vi med forsigtighed banker betonen op omkring gulvafløbet og kontrollerer om der er armering i betonen. Det kan vi konstatere, at det er der ikke. Vores rådgiver mener, at det således

er den forskalling der tidligere var lerindskudet, der nu bærer betondækket. Altså en relativ stor risiko set ud fra en statikers vinkel!

Det besluttes derfor at gulvet skal bankes ned. I forbindelse med nedtagning af betonen kommer bjælkelaget til syne. Det viste sig, at to bjælker var angrebet og måtte forstærkes. Som følge af disse fugtskader måtte vandinstallationen, varmeinstallationen (gulvvarme), afløbsinstallationen og elinstallationen tages ned. Og det var ikke muligt at genbruge noget af det.

Som følge af ovennævnte forhold er vi allerede i bekneb tidsmæssigt. For at fremme projektet og gøre installationsarbejderne nemmere (specielt afløbsinstallationen) beslutter vi at flytte badeværelset til et andet rum (hvilket også er oplyst til taksatorhold nr. 3 – men måske fortiet eller overset i [selskabets medarbejders] fakta gennemgang).

Men ulykkerne var skam slet ikke forbi endnu. For da vi åbnede lofter m.v. i tagetagen, kunne vi konstatere, at en del af elinstallationen var udført i gamle stofbeklædte ledninger. Og dermed kunne vi så se ind i en komplet ny el-installation!

Som det forhåbentligt fremgå af ovenstående – så er langt de fleste ting i projektet, noget der er kommet til i forbindelse med opdagelsen af de fugtskadede spånplader bag inventaret i badeværelset. Det var således ikke planlagt at der skulle laves et nyt badeværelse, lige som det ikke var planlagt at alle lofter og skråvægge skulle fjernes og fornyes.... Det var ikke planlagt at der skulle ny vand, varme, afløb og el- installationer til. Osv. – Det er alt sammen kommet til, fordi vi opdager fugtskadede spånplader bag inventaret i badeværelset.

I stueetagen blev gulve over krybekælder taget op for at kunne isolere dette. Det viste sig at gulvbrædder lå på et bjælkelag klodset op direkte over på den nøgne jord. Der måtte derfor graves en del ud, inden der kunne opbygges et gulv. Dette var ikke forventet! I stueetagen havde vi også den udfordring (på nær loftet i køkkenet og gulve over krybekælder), at når vi rev glasvævet af, så fulgte pudset med. Konsekvensen blev at vi måtte bede en murer om at pudse væggene op igen. Et forudset forhold – om end noget større end forventet.

I kælderetagen viste det sig, at den eksisterende afløbsinstallation var stoppet af mange års skidt. Afløb fra køkkenvask kunne således kun sive. Vi var således nødsaget til også at udskifte afløbsinstallationen – som heller ikke har været en del af det oprindelige projekt. Arbejdsgangen har været at renovere tagetagen som det først, dernæst stueetagen og til sidst kælderen.

I det oprindelige projekt, var indeholdt nedtagning af en let skillevæg i tagetagen – noget som den tidligere ejer havde lavet for at få et børneværelse mere – og noget som ikke involverede nogen tekniske installationer.

I det udførte projekt er der således ikke fjernet eller flyttet på skillerum – kun den fra starten planlagte lette skillevæg er fjernet. Den oprindelige hulmursisolering er ikke gennemført.

Der er givetvis flere af de opståede forhold (tænker bl.a. på afløbsinstallationen), der kunne have været anmeldt som en forsikringssskade, men det har vi valgt at tage på egen kappe.

Projekt omkring ... har således taget et omfang, der på ingen måde har været planlagt. Og som følge heraf har der naturligvis også været nogle udfordringer omkring genhusning. Projektet var

planlagt til 4 mdr. Vi havde således forventet at fraflytte vores daværende bolig 1. marts 2019. Lejligheden var således genudlejet per 1. marts 2019. Vi fraflyttede 1. juli 2019. Og ny lejer flyttede ind 1. august 2019. Den nye lejer havde også opsagt sit gamle lejemål til den 1. marts 2019 og måtte således genhuses til 1. august 2019. Ikke nok med at håndtere genhusningsproblematikken, men så er der også et lejeindtægtstab på 5 x 6.000,- kr. som følge.... Et tab vi har lidt – idet lejligheden er vores.

Ifølge byggeregnskabet er den samlede økonomi for renoveringen er nu 1.729.053,99 kr. incl. moms. Udbedringer af skader alene andrager mere end 400.000,- kr. incl. følgeskader og moms.

Supplerende, præciseringer og kommentar til ... svarskrift af 7. okt. 2019:

...

Skorstensløb blev ganske rigtigt fjernet i køkkenet, men står skam stadig i såvel kælder som i tagetagen! I stueetagen blev køkkeninventar, lofter og gulve nedtaget. Ligeledes blev væggenes glasvæv fjernes med fatale følger i form af at alt puds stort set faldt af!

Renoveringen blev omfattende, men var ikke planlagt. Se ovenstående beskrivelse. Vi skal derfor tilbagevise påstanden om, at de anmeldte skader var påtænkt eller planlagt udskiftet i forvejen. – Det er jo kriminelt. Samtidig påberåber vi os retten til erstatning for følgeskader i forbindelse med de anmeldte forhold.

...

Der er ikke indsendt materiale til Teknologisk Institut eller anden uvildig. Men bjælker [i etageadskillelsen] var tydelig angrebne og under nedbrydning. Hvilket bekræftes af taksators anbefaling af behandling med Protox el. lign. Se Skadebrev af 12.11.2018 ... taksator 2 på sagen: '*Grundet badeværelset var 100 % fjernet ved besigtigelsen, kunne jeg ikke fastlægge de forhold kunden nævner.*' Korrekt, men den første taksator så rummet inden det blev fjernet!

Kommentar: Side 5 afsnit 2 (... kommentar til fakta): '*Henset til omfanget af ombygningen på 1. sal er det bemærkelsesværdigt, at der for badeværelset alene var planlagt en mere overfladisk istandsættelse. Denne mere overfladiske istandsættelse syntes også at være i kontrast til den nedrivning, som faktisk har fundet sted på badeværelset. Vi finder det derfor ikke godtgjort, at badeværelse alene skulle gennemgå en overfladisk modernisering.*'

Det er med en vis beklagelse at vi må læse ovenstående. ... insinuerer, at vi søger at svindle forsikringsselskabet. Det finder vi meget beklageligt. Vi holder os for fine til at starte en shit storm på de sociale medier, men det måske vejen frem? Endelig anser vi ikke en udskiftning af gulvklinter, inventar og sanitet som en 'overfladisk modernisering'.

...

For sagens eventualiteter, har vi gemt brudstykker af de væsentligste bygningsdele fra samtlige forhold. Vi har således flere stykker spånplade fra badeværelset liggende i depot. Ingen fra 'Gjensidige' har efterspurgt noget af dette materiale! Samtidig skal jeg – igen – gøre opmærksom på at Forsikringsselskabets første taksator så badeværelset og havde tilmed den kommentar at det ville han ikke kunne bygge videre på!

...

Samtlige taksatorer er oplyst at huset har gennemgået en større renovering i midt 90'erne. Her er blev der udskiftet tag, køkken, badeværelse og vinduer. Naboer har bekræftet af ovenstående renovering fandt sted i over en sammenhængende periode. De gamle vinduer er stemplet med produktions dato og bekræfter samtidig årstallet 1994. SBI 169 er fra før dette år!

...

Kommentar: Side 5 side 6 *Ad forhold 2 – loft over køkken stue*

...

Vurdering af taksator 2 vidner blot om dennes manglende kompetencer inden for byggeriet. Som beskrevet andet steds i dette skrift, så anerkender taksator 2 rådgivet, alene ved at forslå behandlingen med Protox. Dernæst overser taksator 2 det forhold at der ikke er armering i det overliggende betonlag, hvorfor det ikke kan betragtes som bærende. Lige som taksator 2 overser, at betonlaget er støbt ned på den forskalling der tidligere bar lerindskuddet og som er angrebet af råd. Endelig har taksator 2 ikke forstået opbygningen af loftkonstruktionen.

Det andet lag af forskalling der var meget nedbrudt af råd, var den forskalling hvori loftet var hængt op i. For at kunne komme til at forstærke spærret, var det således nødvendigt at fjerne det nederste loft med tilhørende – nedbrudte – forskalling. Endelig gøres gældende at følgeskader på installationer, loft m.v. bør være dækket idet de ikke var planlagt udskiftet.

...

Kommentar: Side 6-7 *Ad forhold 3 – kvist mod nord (vej) 1. sal*

Igen må vi konstatere en mangelfuld indsigt hos taksator 2. Vi har flere bygningsdele fra kvisten som viser betydeligt nedbrydning af træværk i flunker, tag som spær. En evt. partiel udskiftning som taksator 2 forskriver, har selskabets egen 'netværkshåndværker' ikke været præsenteret for og ikke prissat på noget tidspunkt. 'Netværkshåndværkeren' afviste at udføre den foreslåede partielle udskiftning. Idet han ikke vil kunne stå inde for en håndværksmæssig god og korrekt udførelse ved en sådan partiel udskiftning. Ligesom selskabets egen 'netværkshåndværker' ikke kunne tilbyde at udføre opgaverne tidligere end efter påske 2019! Altså en række forkerte og usande udsagn. Endelig var en så omfattende renovering af kvisten slet ikke planlagt, hvorfor vi påberåber os retten til erstatning af følgeskader.

Kommentar: Side 7-8 *Ad forhold 4 -Tagkonstruktion mod syd (have) 1. sal*

I forhold til dette punkt, må vi konstatere, at når der udbedres på bærende konstruktionen, er det nødvendigt at den udbedring der foretages både eftervises statisk og kontrolleres af et kyndigt tilsyn. Kelspær er af fatal betydning for en tagkonstruktion af denne type og bør tages meget alvorlig! Vi vurderer, at den rådgivende ingeniør ... fra ... er statiker og ekspert på området og hans vurdering omkring bæreevne bør veje tungt i denne sag. Det er derfor han har været en del af projektet.

Det skal nævnes, at den faktuelle udbedring/udskiftning af de to kelbjælker er eftervist af vores rådgiver på sagen, ligesom den endelige montage er kontrolleret af samme. Igen må vi påberåbe os retten til erstatning for følgeskader, ligesom vi ikke er enige i at den tilbudte erstatningssum er retvisende.

Det skal også nævnes, at den evt. partielle udskiftning som taksator 2 forskriver, har selskabets egen 'netværkshåndværker' ikke været præsenteret for og ikke prissat på noget tidspunkt. 'Netværkshåndværkeren' afviste at udføre den foreslåede partielle udskiftning. Idet han ikke vil kunne stå inde for en håndværksmæssig god og korrekt udførelse ved en sådan partiel udskiftning. Ligeledes selskabets egen 'netværkshåndværker' ikke kunne tilbyde at udføre opgaverne tidligere end efter påske 2019!"

Klageren har i nyt brev af 9/10 2019 til nævnet bl.a. bemærket:

"Samtlige taksatorer fra Nykredit såvel som de indlejede konsulenter, har været gjort opmærksom på at istandsættelsen af ejendommen ..., havde taget et omfang der ikke var forventet!"

Selskabet har i brev af 29/11 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Projektering

Vores forsikringstager har beskrevet projektet samt hvorledes de konkrete forhold er fremkommet. Beskrivelsen er fin, men beskriver en række forhold, som er forsikringssagen uvedkomme. Ligesom vi må anføre, at fremstillingen er udokumenteret.

Vi noterer os, at der er tale om en omfattende og relativ kostbar renovering, som i første omgang er estimeret til 600.000 kr. Vi kan forstå, at byggeregnskabet nu udgør 1.729.053,99 kr.

Vi formoder, at der allerede forud for renoveringen er udarbejdet en projektplan, ligesom det er nærliggende at antage, at byggestyring er planlagt, også henset til anførte bemærkninger fra vores forsikringstagers rådgiver. Vi formoder videre, at projektplanen løbende er justeret og tilpasset, særlig henset til det aktuelle budget. Vi skal derfor bede vores forsikringstager fremlægge projektplaner, notater fra byggestyren samt tilbud mv. på de arbejder som indgår.

Såfremt vores forsikringstager ønsker, at rejse yderligere krav for følgeskader beder vi om at disse præciseres og sendes til os med dokumentation.

Badeværelse

Vi beklager, at vores forsikringstager oplever, at vi insinuerer forsikringssvind. Dette er ikke tilfældet, derimod ønsker vi blot at underbygge vores formodning om, at renoveringen var planlagt.

For så vidt angår bjælken og behandlingen med Protox eller lign. dokumenterer denne behandling ikke, at bjælken var angrebet og under nedbrydning. Vi henviser i den forbindelse til, at Protox er et forebyggende middel og kan alene behandle ganske overfladiske angreb og ikke træ, hvor træet er under nedbrydning.

Vi noterer oplysningen om, at trærester er i depot. Såfremt disse med større sikkerhed kan tilbageføres til det herom handlende forhold, er vores forsikringstager velkommen til at vende tilbage. Hvorefter vi vil vurdere forholdet på ny.

Mundtlig oplysning om hvornår badeværelset er renoveret, og som er verificeret af naboer ikke er tilstrækkelig dokumentation for tidsfastsættelsen af badeværelset.

Sidst skal vi nævne, at det forhold, at vores forsikringstager vælger, at flytte badeværelset til andet rum efter vores opfattelse viser, at der er tale om en planlagt ændring. Vi vurderer, at en reparation af eksisterende installationer som altovervejende hovedregel vil være mere tilgængelig end ny etablering.

Uanset dette antager vi på det foreliggende grundlag, at flytning af badeværelset kræver byggetilladelse, hvorfor vores forsikringstager blot kan sende denne med henblik på afklaring.

Genhusning/lejetab

På det foreliggende forekommer genhusning ikke nødvendig og påkrævet. Såfremt vores forsikringstager mener, at udbedringen nødvendiggøre genhusning, er vores forsikringstager velkommen til at sende os krav herom. Vi er ikke tidligere præsenteret for et sådan krav.

Det er ikke forsikringsmæssig dækning for tab af lejeindtægt.

Kommentar til forhold 4

For så vidt angår vores forsikringstagers ønske om eftervisning og statisk beregning af spær.

Der er tale om en konstruktion fra 1925, om er udført uden statiske beregninger, men derimod på baggrund af erfaring.

Det er praksis i disse tilfælde, at udføre reparere/erstatte med tilsvarende dimensionering.

Erfaringsvis ved vi, at tidligere tiders dimensionering blev udført med kraftige konstruktioner, hvorfor en videreførelse bør være tilstrækkelig. Hertil kommer at lasten ikke er ændret, og den eksisterende konstruktion har allerede vist sin bæredygtighed.

...

Kommentar til forhold 2 og 3

Vi beklager, men vi er nødt til at eftersende vores bemærkninger hertil.

Vi har endvidere forelagt notatet fra [ingeniørfirma] for vores projektstyrende taksator, som kommer med følgende bemærkninger.

Ad 1) Flytningen af badeværelset er ikke relevant for udbedring af den dækningsberettigende skade.

Ad 2) Tegningen er ikke fuldt retvisende. Bjælken kan forstærkes nedefra, da beton er lagt i udsparingen. Projektstyrende taksator formoder, at det er tilstrækkelig med plads til at udføre forstærkningen. Skulle dette ikke være tilfældet, kan der fjernes lidt yderligere loft.

Ad 3) Udgift til stillads er medtaget i opgørelsen, jf. bilag E pr. 9. november 2018. Brædder kan skiftes uden nedtagning af flunk. Da flunk ikke er skadet i sig selv kan denne/disse ikke inddrages i udbedringen.

Ad 4) Som anført tidligere er det ikke praksis at udføre statiske beregninger i sager af denne karakter i ejendomme af denne alder.

I det omfang lasten ikke ændres, er det tilstrækkeligt, at udføre reparation/udskiftning i samme dimensionering som eksisterende. Da der ikke foreligger oplysninger om, at konstruktionen skal ændres eller tilpasse på anden måde fastholder vi vores tilgang.

Om kelspæret mod syd anfører den projektstyrende taksator, at der er konstateret nedbrudt træ i den nederste del af kelspær. Der er ingen fugt i kelspær eller omkringliggende konstruktion, og nedbrydningen (råd og insekt) er af ældre dato.

Det vurderes at kelspærenes bærevne er svækket på de nederste 5 meter af kelspær i venstre side af karnap, og her skal der foretages udskiftning. Tag, skotrende og undertag afmonteres på ca 15 m², og kelspær udskiftes.

Hovedspær på venstre side er ligeledes svækket i mindre grad, og her foretages forstærkning indefra.

Kelspær på højre side er svækket i mindre grad, og her foretages forstærkning indefra.

Projektstyrende taksator tiltræder erstatningsopgørelsen."

I brev af 18/12 2019 fra klageren til nævnet hedder det bl.a.:

"Det oprindelige projekt for renoveringen af ejendommen ... fremgår af bilag A understøttet af de indkomne tilbud og overslag bilag 1-7. Dog er mureentreprisen taget ind som tillidsarbejde.

...

Badeværelset blev flyttet dels for ikke, at forsinke projektet og dels for at gøre afløbsinstallationen nemmere og billigere installationsarbejderne generelt.

Ifølge vores rådgiver ([ingeniørfirma]) skal der ikke søges byggetilladelse ved en renovering, hvor installationsforhold ændres eller flyttes. Såfremt kloakledninger i jord var blevet flyttet eller ændret, ville sagen have været anderledes. [Selskabets medarbejder] bedes fremlægge dokumentation for et evt. krav til byggetilladelse i det konkrete tilfælde.

...

Vores tømrer har fra starten ikke ønsket at tage ansvar for det statiske i specielt tilfældet med forstærkning og udskiftning af kelspærene. Se også bilag D sidste afsnit. I henhold til vores rådgiver ([ingeniørfirma]) er det ikke dimensionerne der er det kritiske i en sådan opgave. Det kritiske ligger i dels hvordan taget understøttes mens udbedringerne pågår og dels på hvordan eventuelle samlinger udføres.

Endelig ser vi gerne, at [selskabets medarbejder] dokumenterer sin påstand om, at tidligere tiders dimensionering af tagkonstruktioner er rigelig. Vores oplevelse i det virkelig liv er tagkonstruktioner ofte for svage i forhold til de gældende standarder inden for statikken. Det er således ofte umuligt at øge belastningen med en last som eksempelvis et solcelleanlæg udgør.

[Selskabets medarbejders] øvrige kommentarer i forhold til 'Flytning af badeværelset' er delvis rigtige. Såfremt arbejdet ikke ønskes fremmet tidsmæssigt og ikke gjort økonomisk billigere – ville den oprindelige placering have været udmærket. Men for at kunne komme til de rådskaadede bjælker, er det vores rådgivers og tømrers opfattelse, at en opbrydning af betongulvet, med deraf følgende skader på såvel vand, gulvvarme og afløbsinstallation, var uundgåeligt. Og det må vi anse som troværdigt, eftersom de trods alt har været på pladsen og fysisk arbejdet med opgaven.

Endelig bedes [selskabets medarbejder] dokumentere sin påstand om at betonen var udstøbt således at bjælken kunne forstærkes på siden, så loftshøjde i underetagen ikke ville blive påvirket.

Vedr. den partielle udskiftnings reelle muligheder. Såvel Nykredits egen taksator som vores tømrer og vores rådgiver har i deres respektive 'opgørelse', 'rapport' og 'kommentar' samstemmende underkendt den løsningsmodel. Se også bilag B, C og D.

Niveauet for udbedring af råds-kaderne fremgår af uploaded materiale. Jeg skal i den forbindelse gøre ankenævnet opmærksom på at Nykredits egen taksator har vurderet at såvel det eksisterende badeværelse som kvisten mod vejen var så dårlig, at han ikke ville kunne forsvare en partiel udskiftning – som de øvrige taksatorer har ment, at være tilstrækkelig. Se også bilag B.

Vores tømrer [entreprenør] har i kommenteret Nykredits vurdering af skadeomfang og udbedringsmodel, taget afstand fra forsikringsselskabets løsning. Se også bilag D.

Endelig har den sagkyndige ingeniør fra Ingeniørfirmaet ..., der gennem sin rapport har påpeget de nødvendige løsninger – som går i samme retning som dels Nykredits første taksators vurdering og [entreprenørs] holdning til renoveringsbehovet."

Klageren har i brev af 7/1 2020 til nævnet bl.a. bemærket:

"I arkivet hos ... Kommune findes lidt materialer fra opførelsestidspunktet for ejendommen ... Af side 19 fremgår at ejendommen er opført af Fa. Jürgensen. På samme side er der en kort beskrivelse af valg af byggematerialer og der gøres særskilt opmærksomt på det sidste afsnit '*Alt andet som Murenes Tykkelse og Tømmerets Dimensioner ses paa Tegningen*'. Her nedenfor er angivet en dimensionering af en indlagt stålbjælke.

Dette indikerer på tydeligvis, at de bærende dele i ejendommens konstruktioner er nøje dimensioneret. Vores rådgivende ingeniør ... kan bekræfte, at ud fra tømmerets relative små dimensioner og byggeåret, må der ligge statiske beregninger bag."

I brev af 13/3 2020 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Vi skal straks beklage den forlænget svartid, som skyldes, af vi, af interne årsager, var nødsaget til at overføre sagen til ny taksator ... (taksator 3).

Projektering

Vi har modtaget den oprindelige arbejdsbeskrivelse. Vi antager, at denne siden er justeret i et eller andet omfang henset til vores forsikringstagers oplysning om en øgning af bygge-regnskabet med godt 700.000 kr. i forhold til første byggeestimeret på 600.000 kr., hertil vores forsikringstagers oplyste krav overfor husforsikringen.

Som nævnt ovenfor har vi forelagt sagen med de tilkomne bilag for taksator 3, som har sammenfattet sin vurdering i notat bilag L. Vi henviser i det hele til dette notat.

Ad forhold 1 – Badeværelse

Vi har ikke modtaget nærmere oplysninger om den ændrede placering af badeværelse, og vores vurderingen kan af den grund alene bero på formodning/antagelse. Vi medgiver, at ændring i kloakforhold indebærer byggetilladelse, hvorimod installationer som udgangspunkt kan ændres/flyttes uden egentlig tilladelse. Uanset dette må vi fastholde, at selve flytningen af badeværelse og de øgede omkostninger i den forbindelse ikke er omfattet af husforsikringen.

Taksator 3 vurderer ligeledes at det alene for badeværelset kan verificeres skade i bundlægte, som kan udbedres ved partiel reparation. Taksator 3 anfører i sit notat, at reparation indebærer at skunkvægge nedtages, bundrem repareres partielt, herefter reetablering af skunkvæg.

Skadeudgiften anslås til 10.000 kr. inkl. moms.

Ad forhold 2 – loft over køkken-stue

For dette forhold har taksator 3 justeret erstatningsopgørelsen, jf. følgende:

'Det er min vurdering at følgende skal udføres:

- *Nedtagning af pudset loft, så der kan foretages en forstærkning af spæret ved at bolte et stykke jern på den synlige side af bjælken*
- *Montering af 1 stykke jern på den synlige side af bjælken*
- *Reetablering af pudset loft til opsætning af gips på spredt forskalling*
- *Ingeniør beregning kr. 5.000,- inkl. moms*

Anslået pris 24.000,- inkl. moms.'

I overensstemmelse med taksator 3's vurdering og opgørelse forhøjes erstatningsbeløbet til 24.000 kr. i alt.

Ad forhold 3 – kvist mod nord (vej) 1. sal

Taksator 3 tiltræder den opgørelse som taksator 1 og 2 allerede har foretaget. Ligesom det bemærkes, at der er afgivet fast tilbud på udbedring. Reparationsprisen er siden bekræftet af reparatøren. Taksator 3 finder derfor ikke grundlag for at ændre eller på anden måde justere erstatningsopgørelsen.

Forhold 4 – Nedbrudt træ i kelspær mod syd

Taksator 3 tiltræder den opgørelse som allerede er foretaget med tilbud på reparation til 43.650 kr. inkl. moms. Dog tiltræder taksator 3, at der skal udføres statisk beregning, det anføres i notatet:

'Tømreren har oplyst Taksator nu at arbejdet kan udføres for kr. 43.650,00 inkl. moms. Da der er givet tilbud på dette, danner dette grundlag for erstatningen. Jeg mener vi skal betale for en ingeniørberegning til kr. 5.000,- inkl. moms. Ny samlet erstatning kr. 48.650,00 inkl. moms.

Det er ikke normalt at man laver ingeniørberegninger på partiel reparation af spær, bjælker mm. Der ligger i tømrerfaget en lang erfaring i hvor meget der skal laskes på for at statikken kan holde. Men det er korrekt at der ikke forefindes en statisk beregning af dette. Statiske beregninger koster erfaringsmæssigt 5.000,- inkl. moms pr beregning.'

På denne baggrund forhøjer vi det tilbudte erstatningsbeløb med kr. 5.000,00.

Sammenfattende må vi for de fire anførte forhold i det hele fastholde, at vores forsikringstager ikke med det i sagen fremførte, herunder bilag A med henvisning til de medsendte øvrige bilag (hvor bilag 13 og 14 ikke umiddelbart syntes vedlagt), kan verificere, at vores forsikringstager har krav på en erstatning, som går videre end det opgjorte.

Ligeledes har vores forsikringstager ikke godtgjort at de forsikringsdækkede råds-kader har nødvendiggjort eget arbejde med 220 timer.

Endelig skal vi anføre, at vi på det foreliggende ikke kan tilbyde at honorere udgifter til rådgivende ingeniør allerede fordi skadeomfanget i sig selv ikke berettiger hertil, ligesom ingeniørens bemærkninger ikke har medført ændringer i dækningsomfanget.

Generelle bemærkninger

Notat fra [entreprenør] pr. 17. december 2019

Notatet giver os ikke anledning til at ændre vores tilgang til det anmeldte. Notatet er forelagt taksator 3 hvis bemærkninger vedlægges som bilag M.

Overslag på reparation fra netværkshåndværks håndværker, vedlagt klagen

Som det fremgår af vores indstilling af 7. oktober 2019, er der alene tale om et overslag på udskiftning af de to i sagen omhandlende kviste samt en skillevæg. Overslaget beskriver ikke de nærmere forhold omkring kviste og skillevæg eller konstaterede skadeforhold. Overslaget kan af den grund ikke tages til indtægt for dækningsberettigende skader.

Dimensionering

Vi fastholder vores tidligere bemærkninger vedrørende dimensionering for ejendommen af denne alder. Vores forsikringstagers bemærkninger af 7. januar 2020 med henvisning til bilag F og G ændrer ikke denne tilgang."

Klageren har hertil i brev af 27/3 2020 til nævnet bl.a. anført:

"I 'Høringssvar 3' af 13. marts 2020 fremgår det klart at modparten ikke tager de tidligere oplysninger til sig. Jeg skal i samme anledning gøre Ankenævnet opmærksom på at Gjensidige Forsikring ikke har ladet en tredje taksator kikke på sagen. Den 'nye' taksator ... er Gjensidige Forsikrings 5. taksator. Se også 'Opsummering ...' af 01.07.2019 (Her er de 4 tidligere taksatorers vurderinger oplistet).

Jeg har ladet sagens akter gå videre til [nyt ingeniørfirma], der i dag omfatter Arkitektfirmaet ... tegnestue, der gennem en menneskealder har stået for renovering af gamle bygninger. Se deres udtalelser i bilag H.

Det er med megen bekymring, jeg læser den 5. taksators skrifter vedr. udbedringer af rådskader. Der må være mange af Gjensidige Forsikrings kunder, der har fået lavet både ulovlige og ikke holdbare løsninger gennem tiderne!

Jeg skal kort nævne følgende forhold:

...

Badeværelse: **'med forsikring og byggeteknisk er der intet i vejen ved at lave en partiel reparation.'**

Kommentar. Byggeteknisk er det muligt, men det er ikke lovligt i henhold til SBI 252 2015. Her stilles der krav til både nye og renoverede vådrum om at der dels etableres vådrumsmembran og at der anvendes godkendte materialer. De eksisterende træfiberplader er ikke godkendte til vådrum hvorfor det ikke danner mening med en partiel udskiftning. En partiel udskiftning strider således mod de gældende krav til byggeri og renovering af vådrum.

Loft over køkken: ***'Hvorfor er de ikke stoppet op så snart de mente at omfanget udviklede sig, det ved alle der arbejder med forsikring at man skal.'***

Kommentar. Samtlige delopgaver omkring nedbrydning blev stoppet ind til de var besigtiget af Gjensidige Forsikrings taksator. At Gjensidige Forsikring vælger at sende inkompetente taksatorer og ikke pålægger forsikringstager at stoppe den videre fremdrift – er vel Gjensidige Forsikrings problem.

Kvist mod gaden: ***'Rent byggeteknisk kan træ der har været opfugtet sagtens genanvendes, så længe det ikke har været nedbrudt.'***

Det er korrekt at træ kan tørre og derfor genanvendes. Når man ser billederne i sagen, skal man forstå, at oven på de meget våde brædder der danner tag er der brændt tagpap på. Altså skal der dels laskes nogle bræddeender på – der hvor de er rådne – dels skal der skabes den nødvendige bæreevne. Samtidig skal skotrenden ind mod tegltaget udskiftes, da den er meget angrebet af råd. Herefter bliver konstruktionen isoleret, der bliver monteret en diffusionstæt dampspærre. Inden den endelig beklædning bliver monteret. For at undgå at rådprocessen fortsætter må træet være tørt. De fleste ved at træ der er fuldstændigt opfugtet tager meget lang tid om at tørre. Der er tale om måneder inden træet når et vandindhold der tillader en sådan indpakning!

Vi anser det for umådelig dårlig byggeskik (uansvarligt), at foretage en sådan reparation inden træet er tørret helt ud. Konsekvensen ville være en udsættelse af renoveringen i mange måneder, med deraf tilhørende genhusning idet vores daværende bolig var opsagt og genudlejet til anden side.

'En dygtig håndværker kan sagtens demontere eternitplader og genmontere disse, vi laver som forsikringsselskab disse reparationer dagligt.'

I henhold til miljøloven – må asbestholdigt eternit ikke genmonteres. Så Gjensidige Forsikring forlanger af deres håndværkere at der begås ulovligheder! Endelig burde taksator 5 forsøge sig med at demontere en asbestholdig eternitplade, der ikke bare er skruet fast men fuget med hele vejen rundt. Og når så den asbestholdige eternitplade har været monteret ude i det danske vejrlig gennem mere end 50 år. – Så ville han vide, at det er noget nær en umulig opgave.

'[Netværkshåndværker] har givet en fast pris på dette og ville have kunne udført denne reparation.'

Jeg har forespurgt hos [netværkshåndværker] omkring dels priser og dels udførelsestidspunkt. Jeg fik det svar at priser var overslag som kunne ændre sig i forhold til hvorvidt det var muligt at udføre opgaverne som tænkt, eller om der skulle noget andet til. I så fald ville priserne blive højere, men at det blev Gjensidige Forsikrings udfordring.

Omkring udførelsestidspunkt, fik jeg at vide, at de på ingen måde kunne udføre opgaverne før medio april 2019. – Igen en udsættelse af vores projekt på 3 måneder.

Med udgangspunkt i ovenstående – sagens akter – udtalelsen fra [nyt ingeniørfirma] – fastholder vi ønsket om den opgjorte erstatning. Velvidende at vi sikkert er berettiget til lang højere erstatning."

Selskabet har i mail af 8/4 2020 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vi ønsker ligeledes en vurdering fra ekstern rådgiver, hvorfor det kunne være hensigtsmæssigt med besigtigelse."

Klageren har hertil i brev af 20/4 2020 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vi finder det overordentligt vanskeligt at se hvad en besigtigelse af ejendommen ... skulle kunne bibringe sagen af nyt. Alle rånskader er udbedret og ingen af skaderne er synlige, eftersom de er klædt ind i skråvægge, lofter, gulve m.v. Gjensidige Forsikrings 7. rådgiver på sagen skal dog være velkommen – såfremt denne kan være saglig, faktuel og begrænse sig til at behandle de i sagen fremstillede emner. – Her tænkes specielt på den 2. taksator i dette forløb!"

I brev af 7/8 2020 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Vi har modtaget og gennemgået notatet fra vores eksterne rådgiver DMR (Rådgiver), og skal her vende tilbage til ovennævnte sag. Notatet vedlægges som bilag N. For god ordens skyld skal vi oplyse, at Rådgiver ikke har fået forelagt vores høringssvar til Ankenævnet, og Rådgiver er således ikke bekendt med høringssvar 2 pr. 13. marts 2020 med den erstatningsjustering vi har foretaget for forhold 1, 2 og 3. Notatet giver anledning til følgende bemærkninger.

Ad forhold 1 – Badeværelse

Som det både fremgår af notatets tidslinje, side 5 og 6, samt øvrige bemærkninger er nedrivning af badeværelset foretaget forinden dette anmeldes, og dermed forinden besigtigelse sker, som anført af taksator 1 pr. 8. november 2018.

Rådgiver anfører på baggrund af vurderingsmaterialet, som også har været taksatorernes vurderingsgrundlag, da der ikke kan konstateres misfarvninger på indvendige spånplader. Der er alene lokale misfarvninger på bundlægte mod trappe (side 6 under midten). Videre anføres øverst side 7, at der ikke er dokumentation for egentlige skader.

For gulvafløbet kan det alene anføres, at der er *mulig* utæthed.

Rådgiver konkluderer herefter, at der for badeværelset på 1. sal ikke er godtgjort dækningsberettigende forhold (konklusion side 14).

Vi noterer os i øvrigt, at Rådgiver ikke kan verificere, at der skulle være støbt beton ud mellem etagebjælkerne som anført af forsikringstagers rådgiver i rapport af 22.10.2019 (bilagt klagen).

På denne baggrund kan vi ikke meddele yderligere erstatning, idet vi dog vedstår den tidligere meddelte dækning på kr. 10.000,00.

For så vist angår tilbud af 11. december 2018 om kulancemæssige erstatning fra ejerskifteforsikringen vedrørende gulvafløb, blev dette afslået af vores forsikringstager den 14. december 2018 (bilag klagen).

På det foreliggende grundlag må vi konstatere, at vi ikke med tilstrækkelige sandsynlighed kan konstatere, at der foreligger en dækningsberettigende skade i relation til ejerskifteforsikringen.

Ad forhold 2 – loft over køkken-stue

Som det fremgår af punkt 3.2.6 tiltræder Rådgiver vores oprindelige vurdering, at der ikke skal ydes erstatning for beskadigede og kasserede gipslofter. Som det fremgår af vores høringssvar 2 af 13. marts 2020 justerer taksator 3 denne vurdering, jf. citat nedenfor og opgør erstatningsbeløbet til kr. 24.000,00.

'Det er min vurdering at følgende skal udføres:

- *Nedtagning af pudset loft, så der kan foretages en forstærkning af spæret ved at bolte et stykke jern på den synlige side af bjælken*
- *Montering af 1 stykke jern på den synlige side af bjælken*
- *Reetablering af pudset loft til opsætning af gips på spredt forskalling*
- *Ingeniør beregning kr. 5.000,- inkl. moms*

Anslået pris 24.000,- inkl. moms'

Uanset Rådgivers vurdering vedstår vi den allerede tilbudte erstatning selvom denne går videre end anbefalet. Vi bemærker, at Rådgivers anbefaling af udskiftning af 6-8 forskallingsbrædder allerede er indeholdt i taksators 3 opgørelse, jf. ovenfor.

Vi noterer os, at Rådgiver i øvrigt er enig i, at etagebjælker kan udbedres ved laskning.

Ad forhold 3 – kvist mod nord (vej) 1. sal

Rådgiver skønner, at i stedet for partiel reparation bør der ske udskiftning af tagbrædder og 2 kvistspær, jf. opgørelsen i punkt 3.3.6 side 11.

I overensstemmelse hermed er vi i færd med at indhente et tilpasset udbedringstilbud fra sagspart 2 (side 2) [netværkshåndværker]. Når dette foreligger, vender vi tilbage.

Forhold 4 – Nedbrudt træ i kelspær mod syd

Som det fremgår af punkt 3.4.6 er rådgivers vurdering i overensstemmelse med taksatorernes opgørelse. Rådgiver finder ikke grundlag for at anfægte den allerede tilbudte erstatning. Dog anfører Rådgiver i konklusionen i punkt 4, at der bør ydes dækning til statisk beregning. Dette er allerede tilbudt ved taksator 3, jf. vores høringssvar 2 pr. 13. marts 2020, hvorfor Rådgivers vurdering ikke medfører justeringer for dette punkt.

Afsluttende bemærkninger

Vi noterer os, at Rådgiver i sin konklusion i afsnit 4 punkt 4.1. ligeledes hæfter sig ved, at der er tale om omfattende og planlagt renoveringsarbejde, hvor forsikringstageren fortsætter renovering trods der anmeldes forsikringsskader. Tilsvarende os finder Rådgiver, at der kun i ringe grad foreligger dokumentation for dækningsberettigende skader, og man bliver efterladt med det indtryk, at der sker anmeldelse for bygningsdele som reelt var planlagt renoveret.

Frasat dækningsjusteringen for forhold 3, jf. ovenfor, fastholder vi i det hele vores tilgang jf. tidligere indlæg. Vi finder i det hele, at vores forsikringstager er 'godt behandlet' med de tilbudte erstatninger."

Klageren har i brev fremsendt til nævnet den 12/8 2020 hertil bl.a. bemærket:

"Som det fremgår af sagens akter, kan Ankenævnet se, at de i sagen udførte udskiftning og reparationer, hverken var planlagt eller forventet!

Det er med stor beklagelse, at konstatere at Gjensidige forsikring antyder, at deres klient forsøger at svindle sig til erstatninger denne ikke er berettiget til! Jeg skal på det kraftigste tage afstand fra denne beskyldning og bede Ankenævnet forholde sig til de i sagen fremlagte fakta og ikke [selskabets medarbejders] følelser. Havde [selskabets medarbejder] haft noget at have det i, havde [selskabets medarbejder] ikke fastholdt sit dækningstilbud.

...

Det er beklageligt såfremt [selskabets medarbejder] har fået opfattelse af at erstatning er afvist – og dermed sagen lukket. Det har hele tiden været hensigten, at der er restindsigelse mod omfanget af erstatningens størrelse.

...

Indledningsvis skal jeg påpege at Dansk Miljørådgivning er en meget velrenommeret rådgivningsvirksomhed inden for specialet miljø. Se også deres hjemmeside ... Det er således ikke bygningskonstruktioner og byggeri i al almindelighed der er deres spidskompetence. Jeg skal således rejse tvivl om Dansk Miljørådgivning A/S kompetencer på disse områder.

...

Ankenævnet gøres opmærksom på at Dansk Miljørådgivning A/S 'skønner og antager'. De ved ikke! Det rådgivende Ingeniørfirma ... [ingeniør] har været tilstede i huset og ved selvsyn set og konstateret fakta. Jeg skal i denne anledning gøre opmærksom på at [ingeniør] ingen interesse havde eller har i ikke at forholde sig korrekt og faktuel i sagen!

...

Som Dansk Miljørådgivnings konsulent selv har påpeget, så havde Gjensidige forsikrings egen taksator [ejerskiftetaksator] tilbage til den 11. dec. 2018 peget på gulvafløbet som fugtkilde. I forbindelse med udskiftningen af dette, blev det frilagt. I samme forbindelse blev der konstateret fugt/råd i det bærende bjælkelag. For at kunne se skadens omfang blev opbrydningen udvidet langs den bærende bjælke. Idet et gulvvarmerør og vandrør til brusekabinen blev beskadiget i denne operation, blev det besluttet at det resterende betongulv skulle fjernes.

...

Dansk Miljørådgivning er enig med Gjensidige forsikring om, at der ikke kan ydes erstatning for det ubeskadigede gipspladeloft. Samtidig mener begge parter, at en forstærkning af bjælker i etageadskillelsen kunne være udført nedefra! Jeg skal kun stille to beskedne spørgsmål til Ankenævnet. - Hvordan skulle vi kunne udbedre og forstærke disse bærende bjælker uden enten at fjerne betongulvet eller nedtage gipsloftet?

Og som supplerende spørgsmål – hvordan skulle vi kunne udskifte de 6-8 forskallingsbrædder i loftet, der skulle holde gipspladerne – uden først at nedtage gipspladerne?

...

Hvordan skulle det kunne lade sig gøre at udskifte de to spær samt skotrende – som Dansk Miljørådgivning behændigt helt ser bort fra – uden at demontere hele taget?

...

Hvordan et rådgangreb omkring fastgørelsespunkterne for den omtalte flunke være uvæsentlig – når de omtalte brædder danner underlag for den udvendige eternitbeklædning og dermed skal have bæreevne?

...

Det drejer sig ikke om venstre hovedspær! Lige som der faktisk er dokumentation for insektangreb. Den korrekte betegnelse for det viste tømmer er venstre Kehlbjælke. I tilstandsrapporten er nævnt et insektangreb 'Termitter' og at skaden er udbedret!

Jeg skal opfordre Ankenævnet til at forholde sig til det materiale der ligger fra de personer der har været tilstede og ved selvsyn set skadesomfanget.

...

Generelt er der ikke fremsat noget erstatningskrav fra vor side. Der er lavet forskellige opgørelser over skadesomfangets økonomi.

Jeg skal henlede på Ankenævnets opmærksomhed på at det kun er taksator ... fra ... (Netværks-håndværker/taksator for Gjensidige forsikring) samt [ingeniør] fra [ingeniørfirma] der har set alle skader og i deres fulde omfang."

Selskabet har i brev af 30/8 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Gulvafløb badeværelse, ejerskifteforsikringen

For god ordens skyld skal vi blot præcisere, at vores tilbud om kulancemæssige erstatninger via ejerskifteforsikringen er bortfaldet.

Vores forsikringstager er naturligvis velkommen til at fremsætte krav, hvorefter vi vil foretage en vurdering både i relation til ejerskifte- og bygningsforsikringen. Vi skal dog allerede nu oplyse, at vi naturligvis i en mulig erstatningsvurdering vil inddrage det forhold, at det omhandlende rum ikke er reetableret som badeværelset.

Bemærkninger til bilag N [notat fra nyt ingeniørfirma/tegnestue]

Vi har blot for god ordens skyld fremsendt disse til vores rådgiver. Som det fremgår af vedlagte mail (bilag O), giver bemærkninger ikke anledning til yderligere fra vores rådgiver.

Vi har herefter ikke yderligere bemærkninger til sagen, idet vi dog vender tilbage, når vi har modtaget tilbud vedrørende kvist, jf. høringsvar 3, punkt ad 3, kvist mod nord."

Klageren har i brev af 2/9 2020 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vores forventning til berettiget erstatning vil tage sit udspring i det af vor [rådgiver] fra Tegnestuen ... opgørelse.

...

Som det fremgår af materialekomplekset, er der fremlagt dokumentation for såvel den forventede renovering som det faktuelle omfang. Dette i form af 'Arbejdsbeskrivelse' forud for indhentning af tilbud, indhentede tilbud samt fakturaer for det udførte.

Afventning af [selskabets medarbejders] indhentning af tilbud i forbindelse med kvisten er således irrelevant. [Selskabets medarbejder] har siden 3. juli 2020 været bekendt med sin rådgivers holdning på dette punkt, og [selskabets medarbejder] har således haft rig mulighed for at indhente det omtalte tilbud – 8 uger er gået uden resultat.

Henset til forskellen mellem vor rådgivers opgørelse, og den opgørelse som Gjensidige Forsikring er fremkommet med, vil det omtalte tilbud næppe kunne ændre så meget, at parterne ville kunne

nå til enighed i sagen. Jeg skal derfor opfordre Ankenævnet til at optage sagen på grundlag af det allerede fremlagte materiale."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Af klagerens "Beskrivelse for byggeprojekt" af 1/9 2018 fremgår bl.a.:

"På 1. sals-plan optages samtlige trægulve og lægges i depot i skur for senere genindbygning. Fodlister og gerikter nedtages ligeledes for genbrug. Evt. lerindskud fjernes for isolering. Vægge som vist på tegningen herunder – afrenses for tapet. Skillevægge nedtages og fjernes. Lette vægge er sandsynligvis udført som 'Spanske-vægge'.

...

Samtlige vandrette lofter nedtages og bortskaffes. Fremtidig loft føres til kip. Skrålofter kommer til at danne grundlag for de fremtidige lofter. Eksisterende el- og VVS-installationer genbruges.

...

På 1. sals-plan beklædes begge gavlvægge med to lag gips, dampspærre, 90 mm isolering med tilhørende stållægter. Der udføres lysninger og nye vinduesbænke udført i stavlimet egetræ.

Skunkvægge isoleres med 350 mm isolering. På eksisterende beklædning opsættes dampspærre og to lag gips. Loftsrums (den vandrette del) i skunke isoleres med 350 mm + isolering i etageadskillelsen.

Eksisterende skråvægge udføres med dampspærre og to lag gips. Skråvægge føres til kip og isoleres med samme lagtykkelse som eksisterende ca. 150 mm. Afsluttes med dampspærre og 2 lag gips. Ved tagfod udføres vindskede, der skummes tæt, så det ikke kan blæse ind under isolering. Skråvægge føres til kip. I alle rum med undtagelse af badeværelset. Der udføres lysninger og nye vinduesbænke udført i stavlimet egetræ.

I badeværelset udføres vandret loft i gips, dampspærre og 400 mm isol. Se også tegningen herunder og læs beskrivelse under nedbrydning.

Vægge der er markeret m. grøn føres til kip (vist på tegn. ovenfor) I entreprisen er indeholdt inddækning af 1 faldstamme med krydsfiner. Se tegn. under 'Jord og Kloak' samt VVS.

Loft: I stueplan opsættes gips på spredt forskalling. På 1. sals-plan udføres et vandret gipsloft i nyt badeværelse. Øvrige lofter er skråvægge i to lag gips ført til kip.

...

På 1. sals-plan tilpasses det eksisterende afløbssystem for det 'nye' badeværelse. Den endelige indretning aftales nærmere med bygherre, men indtil videre placeres sanitet som eksisterende.

Den eksisterende vand og varmeinstall. forventes genbrugt med mindre justeringer i placeringer."

Af bilaget "overslag på reparation" udarbejdet af netværkshåndværker fremgår bl.a.:

"Besigtigelsesdato: 02-11-2018

...

Arbejdet omfatter

Ankenævnet for Forsikring

25.

93879

Kvist mod vejen: Stillads opstilles, vinduer demonteres og gemmes. Kvist fjernes og ny opbygges magen til.

Kvist mod haven: Stillads opstilles. Tagsten, skotrende og undertag demonteres i det omfang det er nødvendigt. Spær understøttes indvendigt, så bjælken kan skiftes udefra.

Skillevæg 1. sal: Der opstilles stålskinner med gips på begge sider hvor det gamle badeværelse har været.

Rapport

Tekst	Antal	Enhedspris	Total
Tømrerarbejde	280 timer	353,00	98.840,00
Tømmer bagerste kvist	2 stk	2.100,00	4.200,00
Stillads	1 stk	5.000,00	5.000,00
Træ til forreste kvist	1 stk	3.500,00	3.500,00
Fuge	25 stk	45,00	1.125,00
Zink på tag og flunke	1 stk	14.500,00	14.500,00
Hjælpebidler	1 stk	750,00	750,00
Affald	100 stk	5,00	500,00
Gips	25 stk	50,00	1.250,00
Stålskinner	28 stk	51,00	1.428,00

Subtotal: 131.093,00	Moms: 32.773,25	Total: 163.866,25
----------------------	-----------------	--------------------------

Selvrisiko:	-0,00
Afskrivning:	-0,00
Erstatningsbeløb:	163.866,25

Af "skadebrev" af 12/11 2018 fra selskabet til klageren fremgår bl.a.:

"Den 08-11-2018 gennemgik vi dine skader, hvor der kunne fastlægges flere forskellige skader og forskellige årsager hertil. Nedenfor opdeler jeg vores gennemgang i 4 forhold.

Forhold 1:

Kunden oplyser vægge omkring badeværelse på 1. sal var sorte af råd og skimmelsvamp. Vægge var udført som spånpladevægge, hvor der var fliser på væg og gulv, og ingen vådrumsmembran mellem fliser og væg.

Yderligere oplyses der var utætheder omkring gulvafløb i badeværelset, hvor der ses skjolder på loft i entré, samt der kunne konstateres fugt i enkelte bjælker. Der kunne ikke fastlægges råd- eller træødelæggende svampeskader i etagedækket eller loftet i gangen (Loft i køkken behandles under forhold 2).

Grundet der ikke kunne fastlægge råd eller træødelæggende svampe under forhold 1, er forholdet ikke omfattet af Husforsikringen.

Grundet badeværelset var 100 % fjernet ved besigtigelsen, kunne jeg ikke fastlægge de forhold kunden nævner. Jeg har efterfølgende kontaktet Nykredit forsikrings ejerskifteafdeling, hvor jeg er oplyst der er anlagt på sag på en Ejerskifteforsikring, netop omkring badeværelset. Forholdet var anlagt samme tidspunkt som denne husforsikring, hvilket skulle være kommunikeret til kunden. Jeg oplyses at sagsbehandling af ejerskifteforsikringen, foretages af sagsbehandler for ejerskifteforsikringen, hvorfor jeg ikke gør yderligere.

Forhold 2:

Rådskade i loft over køkken. Ved gennemgangen kunne der konstateres råd i en enkelt bjælke i etagedækket, hvor brusenichen tidligere have været. Yderligere var der rådskader i bræddeunderlaget for et ældre pudset loft. Ejer oplyste der var fjernet et intakt loft under det pudsede loft med rådskaden, hvorfor skaden ikke var synlig.

Jf. betingelserne Svamp, råd og insektskade, pkt. 45.3 står der følgende: *'Ved svampeskade, herunder råd, dækkes udgifterne til udskiftning eller afstivning af angrebne bygningsdele, hvis det er påkrævet af hensyn til disses bæreevne.'*

Vedr. bræddeunderlaget for det gamle loft, er udskiftning ikke påkrævet af hensyn til bæreevne, hvorfor forholdet afvises iht. betingelserne pkt. 45.3.

Ved bjælken i etagedækket, hvor der er en rådskade, er der en svækkelse af bæreevnen. Forholdet er dækningsberettiget. Rådskaden udbedres ved at forstærke spæret med lasker, monteret på hver side af bjælken, samt behandling med Protox eller lignende.

Økonomi vedr. forhold 2: 4000 kr. inkl. moms.

Forhold 3:

Rådskader ved kviste mod nord. Der kunne fastlægges rådskader i bræddeunderlaget for tagpapbelægningen. Jeg har efterfølgende aftalt med [netværkshåndværker], at forholdet kan afhjælpes for 18.750 inkl. moms.

Arbejdet indeholder: stillads, demontering af tegltag i nødvendig omfang, demontering af tag hvor brædder er rådne (ikke hele taget, kun hvor det er påkrævet ift. bæreevnen for tagpap), montering af ny brædebeklædning, montering af nyt tilsvarende tagpap, reetablering af tegltag og nedtagning af stillads.

Forhold 4:

Råd i bærende konstruktion ved begge skotrender mod syd. Der kunne ikke konstateres fugt i træbjælkerne, hvorfor forholdet vurderes at stamme fra en tidligere utæthed i taget eller skotrenderne.

I forbindelse med der pågår en totalreovering af husets 1. sal er det, jf. bygningsreglementet BR18, et krav at efterisolere tagkonstruktionen. BR18 oplyser u-værdien på højst 0,12 hvilket kræver en konstruktionstykkelse på minimum 350 mm. For beregningen er der anvendt isolering 32, hvilket har markedets højeste lamda værdi.

Hermed vil der i forbindelse med ombygningen skulle udføres væsentligt tykkere tagkonstruktion, hvormed der let kan etableres den nødvendige bæreevne for tagkonstruktionen.

På ovenstående baggrund er det ikke nødvendig at åbne taget for at udskifte rådskadede bjælker, men i stedet kan den oprindelige rådskadede tagkonstruktion forbindes til ny bjælker. Jeg vurderer omkostningen maksimalt andrager 4.000 kr. inkl. moms til arbejds løn, vinkel-, søm-, og skrueforbindelser, og behandling med svampedræbende middel som Protox.

Sådan dækker vi skaden

Sagsomfanget for skaden er:

Forhold 1: Dækkes ikke
Forhold 2: Skaden er opgjort til 4.000 kr.
Forhold 3: Skaden er opgjort til 18.750 kr.
Forhold 4: Skaden er opgjort til 4.000 kr."

Klagerens rådgivende ingeniør har i rapport af 22/11 2018 bl.a. anført:

"1. Badeværelse 1. sal:

Eksisterende forhold:

Der er registeret opfugtet træbjælkelag under badeværelsesgulv og i bunden af tilstødende vægge. Der er installeret brusekabine som var tilsluttet sideindløb i gulvafløb. Der er ikke etableret vådrumssikring i form af membran under flisegulv. SBI 169 Vådrum stiller krav til både nye og renoverede vådrum. Vægge er udført i spånplader som ikke er fugtbestandige. Dette er ikke et godkendt underlag i vådrum. Der er støbt betongulv med gulvvarme mellem og over bjælkelag. Der er ikke etableret naturligt aftræk (ventilation) fra badeværelse. Der er udført sadling af eksisterende træbjælkelag for betongulv. Herved er bjælke tværsnit og bæreevne reduceret betydeligt.

[Fototekst: *Opfugtet træbjælkelag og vægge omkring badeværelse. Bjælke er rådskadet. Træfiberplade nedbrudt.*]

[Fototekst: *Opfugtet væg mod skunk. Stammer sandsynligvis fra utæt skotrende.*]

[Fototekst: *Opfugtet væg ved brusekabine. Træfiberplade nedbrudt da materiale ikke er fugtbestandigt.*]

Årsag til skade/svigt:

Gulvafløb er etableret uden manchete for vådrumsmembran. Sideindløb i gulvafløb ligger meget tæt på overkanten (gulvniveau), hvilket medfører minimalt fald på afløbsledning til brusekabine. Svigt i gulvafløb og afløbsrør fra brusekabinen har medført til utætheder. Dette har medført skader på bjælkelag og spånpladevægge.

Udbedring:

Vægge i spånplade udskiftes med nye i vådrumsgips og stålskinner. Gulvafløb udskiftes med nyt således at vådrumsmembran kan etableres. Rådskadet bjælke skiftes med ny. For at dette er muligt, er det nødvendigt at bryde betongulv inkl. gulvvarme op. Der etableres nyt gulv på svalehaleplader med beton, membran og fliser. Gulv potentialudlignes.

Økonomi:

Udbedringsomkostninger inkl. moms

Ankenævnet for Forsikring

28.

93879

Arbejde		Sum
Nedbrydning		8.500
Nye etagebjælker		6.000
Betongulv inkl. underlag	8 m2 x 3.000	24.000
Nye vægge	2,5 m x 8 x 1000	20.000
Nye beklædning skråvæg	3 m x 2,5 x 500	3.750
VVS-installationer		20.000
EL-installationer		8.000
Projektering, byggeledelse og tilsyn.		18.000
		108.250

2. Loft over køkken stue:

Eksisterende forhold:

Eksisterende loft er udført med gipspuds på rørvæv. Under dette loft var der monteret nedfor-skallet loft uden tegn på fugt. Underlag i forskalling for gipsloft har ingen bæreevne tilbage.

[Fototekst: *Fugtskadet gips.*]

[Fototekst: *Nedbrudt forskalling.*]

Årsag til skade/svigt:

Gipsloft er fugtskadet som følge af svigt på afløb. Se afsnit 1.

Udbedring:

Fugtskadet gips nedtages og der etableres ny forskalling og gipsloft. Der etableres nye elinstallati-oner til lampeudtag med mere.

Økonomi:

Udbedringsomkostninger inkl. moms

Arbejde		Sum
Nedbrydning		2.000
Nyt gips loft		8.000
El-installation		1.500
Maler		4.000
Projektering, byggeledelse og tilsyn.		2.000
		17.500

3. Kvist mod nord 1. sal:

Eksisterende forhold:

Kvist er udført i tømmer og flunke med eternitbeklædning. Flunke er uisolaret. Tag er udført med tagpap.

[Fototekst: *Hånebåndsspær er nedbrudt. Der er insektangreb (huller i tømmer). Underlag for eter-nitbeklædning er i træ er nedbrudt. Tværsnit af eksisterende spær er reduceret med 50 % hvorved bæreevnen skønsmæssigt er reduceret til 25 % af den oprindelige bæreevne.*]

[Fototekst: *Skråvægge er beklædt med spånplader. Nedbrudt.*]

[Fototekst: *Underlag for tagpap i sammenskæring mellem kvist og tag er nedbrudt.*]

[Fototekst: Underlag for tagpaptag er opfugtet og skimmelangrebet. Spær er nedbrudt.]

[Fototekst: Spær er forstærket. Der er udluftningshuller for tværventilation af tagkonstruktion.]

Årsag til skade/svigt:

Kvist er opfugtet som følge af fugtbelastning fra baderum uden nødvendigt aftræk over tag. Spær er skadet som følge af utætte inddækninger omkring kvist. Bæreevne er reduceret til 25 % af det oprindelige spær.

Udbedring:

Forstærkning af spær på hver side af kvist. Etablering af ny kvist med nye inddækninger mod tegltag.

Økonomi:

Udbedringsomkostninger inkl. moms

Arbejde	Sum
Stillads	8.000
Nedbrydning	4.000
Kvist	50.000
Montering og tildaning tag	15.000
Projektering, byggeledelse og tilsyn.	5.000
	82.000

4. Tagkonstruktion mod syd 1. sal:

Eksisterende forhold:

Tagkonstruktion er udført med hanebåndsspær, undertag og tegltag. Skråvægge har været beklædt med indvendig 'spansk' væg.

[Fototekst: Hovedspær ved kvist mod have. Veksler og ophængsspær (karnap) ses på billede.]

[Fototekst: Hovedspær på vestre side af karnap er nedbrudt. Angrebet af insekter. Formodes af være borebiller/husbukke. Tværsnit er svækket betydeligt. Tværsnit af eksisterende spær er reduceret med 25 % hvorved bæreevnen skønsmæssigt er reduceret til 56 % af den oprindelige bæreevne. Det kan sandsynligvis ikke eftervises at bæreevnen er tilstrækkelig.]

...

[Fototekst: Trænedbrudt kehlspær. Venstre side.]

[Fototekst: Trænedbrudt kehlspær ved højre side af karnap.]

Trænedbrydning af kehlspær er registreret fra udvekslingsbjælke og ned til sammenskæring med hovedspær.

Årsag til skade/svigt:

Hovedspær mod venstre er nedbrudt som følge af utæt skotrende og insektangreb. Kehlspær på begge sider af karnap er nedbrudt på de nederste 2 m grundet utæt skotrende.

Udbedring:

Udbedring af hovedspær og 2 stk. kehlspær er kompleks. Det er ikke en mulighed at udføre forstærkning med lasker, da 8x8" udvekslingsbjælke for karnap er i vejen herfor. Kehlspær kan ikke udskiftes/laskes, da der er trykkræfter og stikspær som skal midlertidigt afstives.

Ankenævnet for Forsikring

30.

93879

Det anbefales at 8x8" rem understøttes med rørstøtter ned til kældergulv. Herved fjernes en del af taglasten fra karnappen. Tagbelægning nedtages for at af reduceres belastning på kehlspær samt skadet hovedspær. Der monteres nyt hovedspær og kehlspær. Stikspær fastgøres til kehlspær. Undertag, lægter, tegltag og skotrende reetableres.

Økonomi:

Udbedringsomkostninger inkl. moms

Arbejde		Sum
Stillads		12.500
Skotrende	10 lbm	19.000
Tag af og på inkl. lægter	35 m2	44.000
Nye kehl oh hovedspær	48 timer	28.000
Projektering, byggeledelse og tilsyn.		16.000
		119.500 "

I brev af 6/12 2018 fra ekstern taksator til klageren hedder det bl.a.:

"Den 20. november var jeg på besøg på adressen, hvor vi gennemgik de anmeldte forhold. Baggrunden for min besigtigelse var, at du og taksator ... ikke er enige i hans vurdering af de anmeldte forhold. Ved mødet deltog desuden; Ejerskiftetaksator ..., Ingeniør [klagerens rådgiver].

Forhold 1: Badeværelse på 1. sal

Vægge omkring badeværelse på 1. sal var sorte af råd og skimmelsvamp. Vægge var udført som spånpladevægge, hvor der var fliser på væg og gulv, og ingen vådrumsmembran mellem fliser og væg. Yderligere oplyses der var utætheder omkring gulv afløb i badeværelset, hvor der ses skjolder på loft i entré, samt der kunne konstateres fugt i enkelte bjælker.

Der er en smule nedbrudt træ i 2 bjælker i etageadskillelsen. (Behandles under forhold 2.) Der har muligvis været lidt råd i den nederste lægte i skillevæg, samt porøse spånplader, særlig omkring bruseniche.

Vægge mm er helt fjernet inden besigtigelsen, men ud fra billeder er det min vurdering at der kunne have været foretaget en partiel reparation af bundlægte.

Udbedringsudgift, inkl. tømrer og maler anslås til kr. 8.500,00 inkl. moms.

Forhold 2: Rådskaade i loft over køkken.

Ved gennemgangen kunne der konstateres nedbrudt træ i 2 bjælker i etagedækket, hvor brusenichen tidligere have været. Yderligere var der rådskaader i bræddeunderlaget for et ældre pudset loft. Ejer oplyste der var fjernet et intakt loft under det pudsede loft med rådskaaden, hvorfor skaden ikke var synlig. Jf. betingelserne Svamp, råd og insektskade, pkt. 45.3 står der følgende: '*Ved svampeskade, herunder råd, dækkes udgifterne til udskiftning eller afstivning af angrebne bygningsdele, hvis det er påkrævet af hensyn til disses bæreevne.*'

Jeg vurderer at der er en mindre svækkelse af bæreevnen i bjælker i etagedækket, hvor der er en rådskaade, mens rådskaaden i forskallingsbrædderne ikke har nogen konstruktiv betydning, i og med der har været opsat nedsænket loft.

Rådskaaden udbedres ved at forstærke spæret med lasker, monteret på hver side af bjælken, samt behandling med Protox eller lignende.

Udbedringsudgift, inkl. tømrer og maler anslås til kr. 4.000,00 inkl. moms.

Forhold 3: Rådskaader ved kviste mod nord.

Der kunne fastlægges rådskaader i bræddeunderlaget for tagpapbelægningen. Taksator ... har indhentet pris på arbejdet hos [netværkshåndværker], og jeg har efterfølgende talt med ..., som bekræfter at arbejdet kan udføres for den angivne pris, at forholdet kan afhjælpes for 18.750 inkl. moms.

Arbejdet indeholder: Stillads, demontering af tegltag i nødvendig omfang, demontering af tag hvor brædder er rådne (ikke hele taget, kun hvor det er påkrævet ift. bæreevnen for tagpap), montering af ny bræddebeklædning, montering af nyt tilsvarende tagpap, reetablering af tegltag og nedtagning af stillads.

Udbedringsudgift for ovenstående iht. pris fra tømrer kr. 18.750,00 inkl. moms.

Forhold 4: Nedbrudt træ i kelspær mod syd

Der kunne konstateres nedbrudt træ i den nederste del af kelspær. Der er ingen fugt i kelspær eller omkringliggende konstruktion, og nedbrydningen (råd og insekt) er af ældre dato.

Det vurderes at kelspærenes bærevne er svækket på de nederste 5 meter af kelspær i venstre side af karnap, og her skal der foretages udskiftning. Tag, skotrende og undertag afmonteres på ca. 15 m², og kelspær udskiftes. Hovedspær på venstre side er ligeledes svækket i mindre grad, og her foretages forstærkning indefra. Kelspær på højre side er svækket i mindre grad, og her foretages forstærkning indefra.

Arbejdet omfatter: Stillads, demontering af tegltag i nødvendig omfang, demontering af undertag, skotrende m.m., udskiftning af ca. 5 meter kelspær, montering lægter, undertag og skotrende, reetablering af tegltag og nedtagning af stillads, indvendig forstærkning af kelspær og hovedspær med spærtræ, inkl. beslag, bolte m.m.

Udbedringsudgift for ovenstående iht. pris fra tømrer kr. 43.650,00 inkl. moms.

Byggeteknisk bistand

Da der er tale om mindre, partielle skader, dækkes udgifter til byggeteknisk bistand (projektering, byggeledelse og tilsyn) ikke af forsikringen.

Erstatning for din skade

Forholdene er dækket af forsikringen, i det omfang der er beskrevet ovenfor.

Økonomisk oversigt

Forhold 1) Badeværelse, 1. sal

kr 8.500,00

Ankenævnet for Forsikring

32.

93879

Forhold 2) Rådskaade i loft over køkken	kr 4.000,00
Forhold 3) Rådskaader ved kviste mod nord	kr 18.750,00
Forhold 4) Nedbrudt træ i kelspær mod syd	kr 43.650,00
Vurderet skadeudgift i alt incl. moms	<u>kr 74.900,00</u>

Forsikringen har ingen selvrisiko

Næste skridt i sagen

Hvis I kan acceptere skadesomfanget og erstatningsbeløb, kan erstatningen udbetales som en erstatning til rådighed, i forbindelse med at I foretager en totalrenovering af ejendommen. Alternativt kan jeg bede en tømrer om at udbedre forholdene til ovennævnte pris."

Af brev af 11/12 2018 fra ejerskiftetaksator til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg besigtigede din ejendom ... den 20.11.2018, og vender hermed tilbage.

I forbindelse med større renovering er denne ejendom, er der dukket nogle råd og insektskader frem. Disse skader varetages af husforsikringen og er dækket på svamp, råd og insektdækningen. Husforsikringen dækker dog ikke årsagen til rådskaaden i badeværelsesvæg og bjælkelag under badeværelset på 1. sal.

Derfor er ejerskifteforsikringen gået ind i denne sag for at se om den evt. kan hjælpe med udbedringen ad dette forhold.

...

Min vurdering af sagen:

Ejerskifteforsikringen kan ikke hjælpe med det planlagt arbejde.

Ud fra foto så er stort set hele badeværelset fjernet den 07.11.2018 hvor Scalapoint håndværker besigtiger for husforsikringen.

Når en skade opdages må udbedring, nedrivning eller fjernelse ikke finde sted, før selskabet har givet samtykke dertil jf. pkt. 3.2 i betingelserne. Dette er ikke overholdt i dette tilfælde.

Kunden oplyser at der var planlagt at udskifte gulvfliser samt malerbehandle vægge i badeværelset. Nu vil kunden flytte badeværelset over i den anden side af bygningen.

Ud fra min besigtigelse samt de fotos som ligger på sager, er det min vurdering at ejerskifteforsikringen kan hjælpe med en reparation af det formodet utætte gulvafløb som har forårsaget den underliggende fugtskade som dækkes på husforsikringen.

Hvad det vil koste at udbedre dette utætte gulvafløb er svært at vurdere nu når det hele er fjernet.

Jeg vil tilbyde en kontant erstatning på 20.000 kr. svarende til at udskifte gulvafløbet til et nyt. Du har en selvrisiko på 5.100 kr. Denne erstatning gives pr kulance. Da jeg faktisk mener at vi er i vo-

res gode ret til at afvise denne skade da stort set hele badeværelset er fjernet inden vi har kunnet tage stilling til dækning/omfang.

Næste skridt i sagen

Hvis du kan acceptere denne kontante erstatning kan jeg udbetale den med det samme og dermed afslutte sagen. Alternativt vil sagen blive sendt til revurdering på hovedkontoret. Tilbuddet om kontant erstatning pr. kulance bortfalder og sagen behandles på ny med risiko for afvisning."

I notat af 14/12 2018 fra klagerens rådgivende ingeniør hedder det bl.a.:

"Dette notat omhandler en kommentering af skadeopgørelser fremsendt at henholdsvis husforsikring og ejerskifteforsikring. Der henvises generelt til tilstandsnotat af 22-11-2018.

...

1. Badeværelse 1. sal:

Spånplade er faldet fra hinanden grundet opløsning af lim. Spånplader er et ikke godkendt materiale til vådrum iht. på tidspunktet gældende SBI 169 fra 1991. Spånplader skal demonteres, da de ikke har nogen restbæreevne. Dette medfører at sokkelklinker og inventar i bad skal fjernes for, at det er praktisk muligt at lave denne udbedring. Montagevejledning for vådrumsgips foreskriver skruning fra yderside af plader. Dette betyder ligeledes at inventar og klinker i bad skal ned og op igen.

Prisen synes lav i forhold til det omfattende arbejde. Herudover mangler timer til styring af håndværkere og indhentning af tilbud.

2. Loft køkken:

Bjælke er svækket statisk af råd og nedskæring. Der er skønsmæssigt skåret 50 mm ned i bjælke. Dette giver en bæreevnesvækkelse på 40 %. Bjælker kan ikke udskiftes eller forstærkes uden at fjerne gulvkonstruktion og fliser. Hermed fjernes indstøbte gulvvarmerør og indstøbte vandrør til håndvask, wc og bruser. Alle rør i kobber. Forskallingsbrædder bærer betonlag så også her er der tale om en statisk indflydelse med de rådkader der var omkring gulvafløb.

Den tilbudte erstatning er ikke tilstrækkelig. Nedbrydning af gulv og betondæk antager denne sum alene. Der mangler økonomi til nedbrydning og genopbygning af etagedækkonstruktion med beton og fliser inkl. varme og vandinstallationer. Ligeledes til styring og indhentning af priser ekskl.

3. Kvist mod nord 1. sal:

Flunker, brædder var helt rådnet op og kunne ikke udskiftes uden at nedtage beklædningen som var udført i eternit. Eternit-beklædningen smuldrede omkring sømningen og kunne heller ikke genanvendes. Bjælkespær af kvist helt ud mod front var helt nedbrudt af råd. Tagbrædder under tagpap. Begge hjørner samt 3-4 brædder i kippen var nedbrudte i de yderste 10-15 cm.

Det har således ikke været muligt at rede hverken sider eller tagpap på kvisten inkl. zinkvindske-der. Når først de to spær var fjernet og de 8-10 tagbrædder pillet ud, faldt den resterende tagfla-

den falde fra hinanden. Hovedspær på hver side af karnap er svækket statisk og skal forstærkes. Tagpaparbejde kræver et stift underlag for at tagdækker vil give garanti på arbejdet.

Den tilbudte erstatning er ikke tilstrækkelig. Stillads udgør alene kr. 8000. Så der er kr. 10000 til udskiftning af tag og reparation af inddækninger. Dækning til forstærkning hovedspær mangler og indhentning og styring af byggeri.

4. Tagkonstruktion mod syd 1. sal:

Kehlspær på højre side af karnap kan ikke skiftes indefra da skade er længere oppe end, hvor udvekslingsbjælke (bærer hele karnap) ligger af. Ved udskiftning af kehlspær skal skotrende og denne inddækning til tagfladen nedbrydes og reetableres.

Taget vurderes at skulle tages af i noget større omfang for at få aflastet eksisterende hovedspær på hver side af karnap. Hovedspær på højre side er ligeledes svækket. Skiftes på samme måde som venstre side. Hele taget ved karnap skal afstives så sammenstyrtning undgås.

Skaderne i tagkonstruktionen er af et sådant omfattende og af en sådan karakter, at det ikke kan forventes at tømmere har den fornødne indsigt til at kunne håndtere de statiske udfordringer. Tagkonstruktion er kompleks ved karnap.

Der mangler økonomi til projektering, tilbudsindhentning og styring. Udskiftning af kehlspær kan ikke udføres uden statiske beregninger af forstærkningsbeslag. Udskiftning af højre hovedspær mangler.

5. Opsummering

De tilbudte erstatningssummer er lave. I forsikringen opgørelse mangler der generelt omkostninger til følgearbejder for at kunne udbedre skaderne. Jeg skal derfor opfordre bygherre til ikke at godtage den tilbudte erstatningssum."

Klagerens rådgivende ingeniør har i notat af 22/10 2019 bl.a. anført:

"Vedr.: Skader på bygning – notat vedr. svar på svarskrift fra forsikring

Dette notat omhandler en kommentering af svarskrift fra forsikringen dateret 7-10-2019.

1. Badeværelse 1. sal:

En flytning af badeværelse på 1. sal betyder flytning af installationer herunder afløb, vand, varme og el. Disse installationer kan kun føres i nedforskallet loft. Hvilket medfører nye lofter i underetagen.

2. Loft køkken:

Nedskæring i bjælke:

Laskning kan løse statikken, men det kræver at betongulv ophugges for at få plads på siden af eksisterende bjælke.

[Illustration udeladt]

Betongulv kan ikke hænge mellem spær. Det er forskalling der bærer dette. Yderligere er der ikke armering i betondækket, hvilket er forudsætning for at et betondæk kan spænde mellem spær.

3. Kvist mod nord 1. sal:

Stillads mangler i prisen. Bræddeunderlag er råddent ved sammenskæring mod flunk. Dette medfører at beklædning på flunk skal nedtages for at lave paptætning. Vedhæftet er billede fra bjælke ved kvist.

[Fototekst: Eksisterende bræddeunderlag og forrem]

[Fototekst: Side af kvist]

4. Tagkonstruktion mod syd 1. sal:

En dygtig tømrer kan lave dette.

Ja en dygtig tømrer kan måske. Det giver dog ikke sikkerhed. Det kræver statiske beregning, når der gøres indgreb i eksisterende konstruktioner. Nærværende konstruktion er ikke sædvanlig med hanebånd/gitterspær. Der er diverse udvekslingsbjælker ved karnap mod have som kræver statisk forståelse. Der kommer en samling i spær som både skal tage moment, tryk og tværkraft.

Udskiftning af kehl-spær medfører at vi tilspærre stik-spær for at få plads til lasker."

Klagerens entreprenør har i notat af 17/12 2019 til klageren bl.a. anført:

"I forlængelse af mødet den 19. dec. omkring forsikringsselskabets holdning til rånskader. Jeg skal som ansvarlig håndværker fraråde, at der kun udskiftes enkelte dele de forskellige steder. Det er ikke håndværksmæssigt forsvarligt eller godt håndværk.

Badeværelse: Vægge af spånplade i vådrum kan jeg som fagmand ikke anbefale, at de bliver stående. I de fugt skadede områder kan vi ikke fastgøre noget idet pladerne er fuldstændig opløste og smuldre. Det bærende lægteskelet er så skadet og indeholder råd og skimmel. Jeg vil som håndværker ikke lægge navn til at der bygges videre på disse bygningsdele.

Loft over køkken: Efter skaden i loftet blev opdaget, var det nødvendigt at skære den rådne forskalling oven over ud. Forskallingen viste sig, at bære beton gulvet i badeværelset oven over.

For at kunne komme til at forstærke bjælken som bære betonen, var det nødvendigt at hugge bjælken fri. Ved opbrydningen af betongulvet blev gulvarmerør og vandrør samt afløb så beskadiget at det ikke kunne genbruges.

For kunne lave nye lofter var det nødvendigt med en ny nedforskalling samt naturligvis nye plader.

Kvist mod gaden: Kvistens flunker var delvist rådne. Lige som taget var delvist rådden og meget opfugtet. Det er min holdning at træ der er så vådt ikke kan genanvendes – det skal udskiftes eller rådner det bare som det næste.

Udskiftning af den rådden beklædning på flunker var ikke mulig. For at kunne komme til brædderne i toppen, var det nødvendigt at fjerne eternitpladen på ydersiden. Af erfaring, så tager man ikke en 50 år gammel eternit plade af uden den går i mange stykker. – Og det gjorde de så også.

Udskiftning af den rådden beklædning i taget var ikke mulig. For at kunne komme til brædderne, var det nødvendigt at fjerne tagpappen på ydersiden.

Tagpap der er brændt ned på træbeklædningen er ikke bare lige sådan at tage af og genbruge. De nederste lag pap var fra 1920'erne og helt hårde. Og så er der stadig problemet med det våde træ i de øvrige brædder!

Så er der spærene i kvisten der var rådden – dem kan man ikke skifte uden at taget skal af. – Og så er de våde og delvist rådne brædder jo taget af!!

Endelig er der spær og bjælken under vinduerne. Den ene spærbjælke var så hårdt angrebet af råd, at den skulle skæres helt ud. Den anden kunne der laskes på. Og bjælken under vinduerne var så rådden i endetræet at den ikke sat fast i den ene side.

Det var og er min vurdering at en rigtig reparation af kvisten vil løbe op i så mange timer at det ikke ville stå mål med resultatet.

Kelspær mod haven: I siden ud mod øst var insektangrebet af en sådan størrelse at kun ca. ¼ af bjælken var tilbage på det værste sted. I modsatte side var der råd efter en gammel utæt skotrenderen.

For at kunne komme ind til disse bjælker var det nødvendigt at tage store dele af taget af og skotrenderne ned og lukke flunkerne op.

Her var flunker også beklædt med 50 år gammel eternit. Der var umuligt at få ned i et stykke. Brædderne bag eternitten var også rådangrebet.

For at kunne levere et håndværksmæssigt korrekt og pænt stykke arbejde var, og er, det min vurdering at flunker skulle skiftes i forbindelse med udskiftningen af kelbjælkerne.

Det var ikke muligt at skille skotrenderne ad så de kunne genbruges i begge sider. Men den mod vest blev genbrugt.

Når vi laver samlinger på spær og i spærkonstruktionen er det helt almindeligt at vi får en ekspert til at vurdere hvordan vi skal lave samlingerne – det ligger uden for vores kompetence. Og vi tager ikke ansvar for det styrkemæssige, såfremt en sådan samling skulle vise sig at være lavet forkert."

Klageren har fremlagt en "samlet oversigt over økonomi i forbindelse med rådskader" af 18/12 2019. Heraf fremgår bl.a.:

"Samlet oversigt over økonomi i forbindelse med rådskader:

TØ:	Bilag 12	178.675,00 kr. incl. moms.
Blik:	Bilag 8a og 8b	9.250,00 kr. incl. moms.
VVS:	Bilag 13	35.509,31 kr. incl. moms.
EL:	Bilag 14	6.500,00 kr. incl. moms.
MU:	Bilag 11a og 11b*	5.000,00 kr. incl. moms.
MA:	Bilag 6**	4.000,00 kr. incl. moms.
Container:	Bilag 10	3.777,50 kr. Incl. moms.

Stillads:	Bilag 9a - 9e	36.205,30 kr. incl. moms.
Sum:		278.917,11 kr. incl. moms.

Hertil kommer:

Eget arbejde i form af tilsyn: 20 timer à 200,00 kr.:	4.000,00 kr. incl. moms.
Nedbrydning: 200 timer à 200,00 kr.:	40.000,00 kr. incl. moms.
[Ingeniør]: Bilag 15*** 15 timer 850,- kr. =	
12.750,00 kr. + 25 % moms 3187,50 kr. =	15.937,50 kr. incl. moms.
Sum:	338.854,61 kr. incl. moms."

Af notat af 10/3 2020 fra selskabets taksator 3 fremgår bl.a.:

"1. Gennemgå sagens oplysninger og vurdere om den dækning vi har meddelt er korrekt, og nok mere om det er en korrekt erstatningsopgørelse. Jeg er meget interesseret i at høre om du mener vi bør justere den meddelte erstatning.

Svar [taksator]Ejerskifteforsikringen - ...

I tilstandsrapporten bliver ft inden køb af ejendommen med karakteren K2 gjort opmærksom på at der er revnede gulvklinker i badeværelse på 1. sal. Note: Der er tale om mindre revnedannelser i områder der ikke er vandbelastet.

Udskiftning af klinkerne skal derfor ikke medregnes i prisen for udskiftning af gulvafløbet. Hvis man ser bort for dette, ville man kunne dampe klinkerne omkring gulvafløbet af, udskifte gulvafløb og lægge de eksisterende klinker igen for kr. 12.500,- inkl. moms.

Taksator [ejerskiftetaksator] skriver i sin rapport af 11. december 2018 at han vil tilbyde en kontant erstatning på 20.000 kr. svarende til at udskifte gulvafløbet til et nyt. Jeg mener at forholdet sagtens kan udbedres for den kulancemæssige dækning.

...

3. Endelig og det er måske det vigtigste, mener du, at vi kan fastholder vores påstand om, at der er tale om planlagt arbejde, der hvor vi påberåber dette eller må vi give afkald på dette henset til det nye materiale. Jeg hører også gerne argumenter.

Svar [taksator]

Iht. beskrivelse for kunden byggeprojekt udføres alene nedenstående på 1. salen:

- På 1 sals plan optages samtlige trægulve og lægges i depot.
- På badeværelset afrenses væggene for tapet.

Jeg mener ikke vi på ejerskifteforsikringen gør planlagt arbejde gældende.

...

Husforsikringen - ...**Forhold 1 - Badeværelse på 1. sal**Beskrivelse af byggeprojekt af 1.9.2018

- Vægge afrenses for tapet

- Skunkvægge isoleres med 350 mm. På eksisterende beklædning opsættes dampspærre og to lag gips
- Eksisterende skråvægge udføres med dampspærre og to lag gips
- På 1. salsplan udføres vandret gipsloft i **nyt badeværelse**

...

Svar [taksator] 10.3.2020

Det er min vurdering at følgende skal udføres:

- Nedtagning af skunkvægge, så der kan foretages en partiel reparation af bundlægte
- Partiel reparation af bundlægte
- Reetablering af skunkvæg klar til maler.

Anslået pris 10.000, - inkl. moms

Forhold 2 - Rådskade i loft over køkken.

Beskrivelse af byggeprojekt af 1.9.2018

- Loft i stueplan opsættes gips på spredt forskalling

...

Svar [taksator] 10.3.2020

Det er min vurdering at følgende skal udføres:

- Nedtagning af pudset loft, så der kan foretages en forstærkning af spæret ved at bolte et stykke jern på den synlige side af bjælken
- Montering af 1 stykke jern på den synlige side af bjælken
- Reetablering af pudset loft til opsætning af gips på spredt forskalling
- Ingeniør beregning kr. 5.000,- inkl. moms

Anslået pris 24.000, - inkl. moms

Forhold 3 - Rådskader ved kviste mod nord.

Beskrivelse af byggeprojekt af 1.9.2018

- Ingen beskrivelse af taget

...

Svar [taksator] 10.3.2020

[Netværkshåndværker] har givet en fast pris på arbejdet og efterfølgende bekræftet overfor Taksator nu at arbejdet kan udføres inden for tilbuddet.

Forhold 4 – Nedbrudt træ i kelspær mod syd

Beskrivelse af byggeprojekt af 1.9.2018

- Vægge afrenses for tapet
- Skunkvægge isoleres med 350 mm. På eksisterende beklædning opsættes dampspærre og to lag gips
- Eksisterende skråvægge udføres med dampspærre og to lag gips

...

Svar [taksator] 10.3.2020

Tømreren har oplyst Taksator nu at arbejdet kan udføres for kr. 43.650,00 inkl. moms. Da der er givet tilbud på dette, danner dette grundlag for erstatningen.

Jeg mener vi skal betale for en Ingeniørberegning til kr. 5.000,- inkl. moms.

Ny samlet erstatning kr. 48.650,00 inkl. moms.

Det er ikke normalt at man lave ingeniørberegninger på partiel reparation af spær, bjælker mm. Der ligger i tømrerfaget en lang erfaring i hvor meget der skal laskes på for at statikken kan holde. Men det er korrekt at der ikke forefindes en statisk beregning af dette. Statiske beregninger koster erfaringsmæssigt 5.000,- inkl. moms pr beregning.

Samlet konklusion

- Først skal vi lægge vægt på at ft er i gang med en kæmpe renovering af ejendommen indvendigt og at overfladerne var revet ned inden besigtigelse. Reelt skal dette jo afvises og vi skal alene dække reparationen som [ekstern taksator] rigtigt har opgjort. Jeg har dog på grund af sagens karakter taget overfladerne med.
- De steder der er indhentet tilbud, skal vi henvise til at forholdet kunne være udbedret for tilbuddet.
- Jeg har justeret omfanget og priserne op de steder jeg syntes der var merarbejde.
- Jeg har indlagt 2 X 5000,- kr. til ingeniørberegninger
- Den udvendige tagflade er ikke med i den planlagte renovering.
- Indvendigt bygger de videre på den eksisterende konstruktion, så det arbejde vi efterlader skal bare være til at bygge videre på, eksempelvis reetablerer vi det pudsede loft med gipsplader.
- Det er min vurdering at vi med de tilrettelser jeg har lavet har imødekommet kunden."

Selskabets taksator 3 har i mail af 13/3 2020 til selskabet bl.a. anført:

"Jeg har følgende kommentar til [entreprenørs] skrivelse af 17. december 2019. Spørgsmålet er om [entreprenør] overhovedet har kompetencer til at udføre reparation.

Badeværelset

- Skimmel er en overfladesvamp og derfor ikke omfattet af husforsikringen.
- Husforsikringen dækker alene trænedbrydende råd eller svamp.
- De beskrevne vægge var ved taksator nu besigtigelse fjernet, men de vurderer at der kunne være foretaget en partiel reparation af bundlægte. Bundlægten var det eneste de ud fra billederne kunne se var nedbrudt.
- Hvad [entreprenør] vil lægge navn til er naturligvis deres egen sag, med forsikring og byggeteknisk er der intet i vejen ved at lave en partiel reparation.

Loft over køkken

- Hvorfor er de ikke stoppet op så snart de mente at omfanget udviklede sig, det ved alle der arbejder med forsikring at man skal.
- Jeg har i mit tidligere notat vurderet at følgende skal laves:
 - Nedtagning af pudset loft, så der kan foretages en forstærkning af spæret ved at bolte et stykke jern på den synlige side af bjælken
 - Montering af 1 stykke jern på den synlige side af bjælken
 - Reetablering af pudset loft til opsætning af gips på spredt forskalling
 - Ingeniør beregning kr. 5.000,- inkl. momsAnslået pris 24.000, - inkl. moms

Hvis denne løsning vælges, er det ikke nødvendigt at hugge bjælken fri med alle de ekstraarbejder og udgifter der er forbundet med dette.

Kvist mod gaden

- Rent byggeteknisk kan træ der har været opfugtet sagtens genanvendes, så længe det ikke har været nedbrudt.
- En dygtig håndværker kan sagtens demontere eternitplader og genmonterer disse, vi laver som forsikringsselskab disse reparationer dagligt.
- [Netværkshåndværker] har givet en fast pris på dette og ville have kunne udført denne reparation.
- En dygtig håndværker vil altid hugge det rådne træ af, smøre dette med svampemiddel og lase et stykke træ på som forstærkning også denne reparation laver forsikringsselskaberne dagligt.

Kelspær mod haven

- Hvorfor er de ikke stoppet op så snart de mente at omfanget udviklede sig, det ved alle der arbejder med forsikring at man skal.
- [Netværkshåndværker] har givet en fast pris på dette og ville have kunne udført denne reparation.
- Hvad [entreprenør] mener er håndværksmæssigt korrekt er naturligvis deres egen sag, med forsikring og byggeteknisk er der intet i vejen ved at lave en partiel reparation.
- En dygtig håndværker kan sagtens vurdere hvor meget der skal laskes på for at det styrkemæssigt kan holde."

I et notat af 27/3 2020 udarbejdet af en ny rådgivende ingeniør rekvireret af klageren hedder det bl.a.:

"Indledning.

... er af bygherre ... mandag den 23. marts 2020 blevet bedt om at gennemgå mails, skrivelser fotos og øvrige dokumenter vedr. opstået råd og fugtskade på ...

Baggrund.

... har en specialkompetence og lang erfaring indenfor renoveringer og restaureringer af både private og offentlige bygninger og både for 'almindelige', bevaringsværdige og fredede bygninger. ... er ikke uvant med give uvildige udtalelser i forsikringssager eller udarbejde anlægsbudgetter for renoveringer efter fugt og rådskeader.

Generelt om taksering af skadens omfang.

Det bemærkes at processen har været meget langvarig med mange skiftende taksatorer. Dette er yderst uhensigtsmæssigt, idet en enkelt taksator ikke har kunnet følge skadens omfang og flere taksatorer har ikke set skaderne fra starten samt at sidst anvendte taksatorer slet ikke befundet sig i bygningen og besigtiget skaderne ved selvsyn.

Det er faktuellet umuligt at udtale sig fagligt alene på baggrund af billeder idet man ikke kan bedømme byggematerialers fugtighed, lugt, omfang af nedbrud, om materialer smuldre når de berøres eller udsættes for bygningsmæssige påvirkninger så som laster eller fastgørelser fra andre

byggematerialer samt egnethed til genindbygning. I mange situationer kan det ikke ses på et billede om et stykke træ blot er misfarvet eller nedbrudt og mørt.

I nærværende vurdering tages der derfor udgangspunkt i de udtalelser der er kommet fra personer, der ved selvsyn har oplevet skadernes omfang og ikke hvad andre mener at kunne se eller gisne ud fra billeder.

Badeværelse og kviste på 1. sal.

Den 2. november 2018 besigtiger taksator (Taksator 1) fra Nykredit Forsikring de opståede skader i kviste og vægge på 1. sal. Samlet taksering inkl. moms kr. 163.866,25.

Ovenstående taksering indeholder alene tømmerarbejder i vægge og kviste herunder stillads og ikke honorar til ingeniørrådgivning eller udbedringer af VVS- og El-installationer som følge af demontering og udskiftning af vægge.

Ved 1. taksering er skadens omfang i etagedæk under badeværelse, lofter i køkken/stue samt nedbrudt tagkonstruktion ikke kendt og derfor ikke indeholdt i taksator 1s vurdering af skadesomfanget.

Den 22. november 2018 udarbejdes uvildigt tilstandsnotat fra [ingeniørfirma] idet ovenstående taksering ikke indeholder alle skadernes omfang, der nu er kendte.

I tilstandsrapporten opgøres skaderne inkl. moms til:

1. Badeværelse 1. sal	108.250,00 inkl. etagedæk, VVS og El-installationer
2. Loft over køkken/stue	17.500,00
3. Kvist mod nord 1. sal	82.000,00
4. Tagkonstruktion mod syd 1. sal	<u>119.500,00</u>
I alt	327.250,00

Indeholdt i [ingeniørfirmas] udbedringsøkonomi er et gennemsnitligt rådgiverhonorar sat til 12,5%.

[Ingeniørfirmas] vurdering af badeværelse og kviste er kr. 190.250,00 inkl. moms og inkl. etagedæk, VVS og El-installationer. Etagedæk samt VVS og El-installationer udgør kr. 58.000,00 inkl. moms.

Tillægges taksator 1s vurdering, udskiftning af etagedæk samt VVS og El-installationer fås kr. 221.866,25 inkl. moms og tillægges der yderligere 12,5% i rådgiverhonorar fås den samlede vurderingen for udbedring af skader på badeværelse og kviste på 1. sal i alt på kr. 249.663,09 inkl. moms.

Der ses en forholdsmæssig stor enighed mellem [ingeniørfirma] og taksator 1s vurdering af skadesomfanget for badeværelse og kviste på 1. sal, hvorfor der ikke er grund til at mistro disse vurderinger.

Det er bygherren uvedkommende at Nykredit Forsikring vælger at udskifte taksator 1 og lade andre taksatorer takserer skader der, på det tidspunkt nye taksatorer kommer ind i billedet, delvist er udbedret.

Det er min opfattelse at taksator 1s vurdering tillagt udskiftning af etagedæk samt VVS og Elinstallationer og rådgiverhonorar, samlet kr. 249.663,09 inkl. moms er den korrekte vurdering og bør fastholdes.

Løfter over køkken/stue

Ved udarbejdelse af tilstandsnotat fra [ingeniørfirma] den 11. november 2018 er nedhængte lofter i køkken/stue fjernet og det kan konstateres at der er store fugtaflejringer på underside af etagedæk op mod badeværelse på 1. sal.

Bygherren har ligeledes ved udarbejdelsen af tilsynsnotat fra [ingeniørfirma] valgt at fjerne eksisterende pudsede lofter for at blotlægge forskallingen idet der var mistanke om, at forskallingen lige som den øvrige etageadskillelse er nedbrudt på grund af fugt og råd. Mistanken bliver bekræftet, forskallingen er angrebet af fugt og råd og delvist nedbrudt.

Der skal udføres en partiel udskiftning af forskalling og opsættes nye gipslofter. Eksisterende eludtag skal genetableres i de nye gipslofter.

Det er min vurdering at en partiel udskiftning af forskalling samt opsætning af nye gipslofter inkl. spartel- og malerarbejde samt genetablering af el-installationer kan udføres for en gennemsnitspris på kr. 450 pr. m2 inkl. moms. Der skal udskiftes ca. 20 m2 lofter, hvilket svarer til kr. 9.000,00 inkl. moms.

Beløbet tillægges 12,5% i rådgiverhonorar og den samlede udgift bliver herved kr. 10.125,00 inkl. moms.

Tagkonstruktion

Ved udarbejdelse af tilstandsnotat fra [ingeniørfirma] den 11. november 2018 er underside af tagkonstruktion blotlagt og det kan konstateres at dele af tagkonstruktion er nedbrudt på grund af fugt, råd og skadedyr.

Ved delvist nedbrudte hovedkonstruktioner som hovedspær og Kehlspær er det yderst vigtigt at restbæreevnen beregnes samt statikers anbefalinger for udskiftning eller forstærkning nøje følges.

Vurdering af stabilitet og restbæreevne i hovedkonstruktioner kan ikke foretages via billeder eller udfra 'erfaring' med tilsvarende opgaver. Ej heller en erfaren håndværker eller tømrer bør foretage sådanne vurderinger, men skal alene foretages af en statiker.

Der er ingen grund til at drage [ingeniørfirma] konklusioner eller anbefalinger i tvivl.

Min vurdering af økonomien for udbedring af skader på tagkonstruktionen ligger sig derfor tæt op ad [ingeniørfirmas] vurdering. Dog skal der ikke betales for stilladser for både skader i tagkonstruktionen og for udskiftning af kviste. Da taksator 1 allerede har vurderet omkostninger til stillads i sin taksering af kvistene, fratrækkes udgiften til stillads for tagkonstruktionen.

Min vurdering af udgifter for partiel udskiftning af tagkonstruktion er:

Skotrende

19.000,00

Ankenævnet for Forsikring

43.

93879

Tag af og på	44.000,00
Kehl og hovedspær	28.000,00
Rådgiverhonorar (12,5%)	<u>11.401,07</u>
I alt	102.401,07

Samlet vurdering.

Min samlede uvildige faglige vurdering for udbedring af de opståede fugt, råd og nedbrydnings-skader er derfor:

Badeværelse og kviste på 1. sal	249.663,09
Loft over køkken/stue	10.125,00
Tagkonstruktion	<u>102.401,07</u>
I alt kr. inkl. moms	<u>362.189,16</u>

Jeg har ikke forholdt mig til diverse påstande og undren over motiver og handlinger, men alene forholdt mig fagligt til vurderinger fra taksator 1 og [ingeniørfirma], idet disse samlet har set skadernes omfang fra starten ved selvsyn."

Selskabet har indhentet et notat af 3/7 2020 fra DMR. Af notatet fremgår bl.a.:

"Gjensidige Forsikring har kontaktet DMR Skimmel for at få foretaget en gennemgang af en verserende forsikringssag, der er indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Resumé af vores undersøgelser

Det er vores vurdering, at badeværelset i tagetagen er værdiløst/kasseret, og uden dækningsberettigede forhold. Tag på kvist skal udskiftes i stedet for partiel reparation, mod havesiden anses selskabets opgørelse af skade i tagtømmer for fuldstændig, ligesom reparation af 2 etagebjælker anses for fyldestgørende.

...

2. Formål

Formålet med DMR's undersøgelser har været at forestå en uvildig gennemgang af sagens akter, herunder;

- at vurdere skadeomfang,
- at vurdere tilbudt erstatning,
- at vurdere forsikringstagers krav,
- at vurdere om Gjensidige Forsikring har ydet korrekt dækning.

3. Undersøgelser

DMR's undersøgelser og vurderinger bygger alene på udleveret materiale og dialog med Gjensidige, ligesom vi ikke har foretaget besigtigelse eller dialog med andre parter. Vores vurderinger er underbygget med reference til sagens akter og suppleret med skønsmæssige vurderinger.

Foto tidslinje

Af udleveret fotomateriale har vi gransket konstruktioner og relateret optagelsestidspunkter med sagens indledende tidslinje. Vi har således kunne skabe en foto-tidslinje, hvor vi har rubriceret udvalgte fotos efter optagelsesdato, tilføjet yderligere dokumentation og kommenteret og tolket på fotos, ligesom vi i nærværende rapport henviser til materialet som fremgår af bilag 1.

...

3.1 Forhold 1 - Badeværelse på 1. sal.

3.1.1 Registrering

Der er tale om et badeværelse på ca. 6 m² i det område, hvor der oprindeligt har været køkken. Badeværelset var omgivet af trappe, skunk og lappede delvist ind over kvist, hvor et af de tre kvistvinduer var placeret i badeværelset - placering fremgår af bilag 2.

Af ingeniør-notat af den 22.11.2018 udleder vi, at der var opstillet en brusekabine i badeværelset, og at denne var koblet til sideindløb i gulvafløb. Gulvafløb var placeret ca. midt i rummet, se foto 36-37.

Loftbeklædning var vandret træloft direkte på hånebåndsbjælker.

De omgivende vægge var udført som lette træskellet-konstruktioner beklædt med spånplader og malerbehandlet på begge sider. Der var angiveligt ingen vægfliser i badeværelset, se foto 13 og 16-17.

Skunkvæg var beklædt med spånplader og malerbehandlet, se foto 12-14.

Skråvægge var beklædt med spånplader og malerbehandlet, se foto 14.

Af tilstandsrapporten fremgår:

- Pkt. 1.11 = K3: *'Ventilation langs skråvægge vurderes utilstrækkelig pga. isolering. Note: Dette kan medføre kondensafsætning og fugtskader'.*

Gulvoverfladen var flisebeklædt med sokkelklinker på de omgivende vægge, se foto 12-13.

Af tilstandsrapporten fremgår:

- Pkt. 6.1 = K2: *'Der er revnede gulvklinter i badeværelset på 1. sal. Note: Der er tale om mindre revnedannelser i områder der ikke er vandbelastet.'*
- Pkt. 9.2 = *'På badeværelse 1. sal - 3 revnede fliser.'* (Sælgeroplysninger)

Af foto 36 fremgår det, at der for etagebjælkerne i badeværelset er udført sadling, dvs. der er skåret xx-mm af tværsnittet. Sadlingen skønnes udført for at badeværelsesgulvet skulle være i niveau med 1. salens trægulve. Af foto 37 fremgår det, at det oprindelige lerindskud mellem etagebjælkerne er udskiftet med isoleringsbats og der anes rester af armeringsjern ovenpå isoleringen. Af foto 36-37 fremgår det, at gulvafløb er placeret ovenpå bjælker/isolering, og at dets overkant flugter med 1. salens trægulve. Det skønnes derfor, at armeret beton var udstøbt ovenpå isoleringen og de tværsnitssvækkede bjælker til niveau med gulvafløbets top. Vi er således af den overbevisning, at beton ikke er støbt ud mellem etagebjælkerne som skitseret af ingeniør i rapport af den 22.10.2019. Skitsen er gengivet af foto 77.

3.1.2 Tidslinje / Historik

Nedenstående tidslinje dokumenterer i kronologisk rækkefølge de aktiviteter der ligger bagved at badeværelset nedrives og slutteligt flyttes til andet sted. Tidslinjen er underbygget med henvisninger til fotobilag 1.

27.10.2018 - Inventar, radiator og sokkelfliser ses fjernet, se foto 12-13.

27.10.2018 - Tapet er fjernet på væg mod brusekabine, misfarvninger ses, se foto 16.

28.10.2018 - Spånplade mod brusekabine i gang er lokalt åbnet op, se foto 17.
28.10.2018 - Badeværelsesvægge er nedrevet, se foto 20.
28.10.2018 - Skråvæg og brystningsvæg under kvist er under nedbrydning, se foto 14.
29.10.2018 - FT anmelder råds-kader til Gjensidige Forsikring.
02.11.2018 - Netværkshåndværker besigtiger. Af foto 22 fremgår det;

- at badeværelsesvægge er fjernet,
- at skråvægge er strippet til rå spær,
- at skunkvægge er fjernet
- at 1. sals vægge, gulve, lofter mv. generelt er strippet til råhus.

04.11.2018 - Gulvfliser og betongulv er banket op og fjernet, se foto 37.
04.11.2018 - Der er hul i etageadskillelsen ned til stueetagens køkken, se foto 41 og bilag 2.
04.11.2018 - Gipsloft og originalt pudsloft i køkken er lokalt fjernet, se foto 41.
05.11.2018, kl. 11:33 - FT anmelder råds-kader i etageadskillelsen under 1. sal bad;

- råd i loft over køkken (bræddeunderlag for originalt spansk loft (pudsloft)),
- råd i etagebjælker (etageadskillelsen).

Note: Forsikringstager flytter herefter placering af 'nyt' badeværelse.

3.1.3 Forsikringstagers krav

Komplet nye skillevægge omkring badeværelse i gips/stålskellet,
Nye skunkvægge,
Nye skråvægge,
Komplet ny etageadskillelse, nyt betongulv på svalehaleplader, vådrumsmembran mv.,
Komplet nye el og vvs-installationer, herunder nyt gulvafløb,
Udgift til projektering og byggestyring.

3.1.4 Tilbudt erstatning fra Gjensidige

Skillevægge:

Partiel reparation af bundlægte ved brusekabine inkl. tømrer/maler (se foto 16-17), I alt: 8.500 kr. (Skadebrev af den 6. december 2018, [ekstern taksator]).

Gulvafløb:

'Tilbud' om kulanceerstatning for gulvafløb (ej accept = bortfald), I alt: 20.000 kr. minus 5.100 kr. i selvrisko = 14.900 kr. (brev af den 11. december 2018, Taksator [ejerskiftetaksator], Gjensidige Forsikring).

3.1.5 Skadeomfang (DMR)

Skillevægge:

Af forsikringstagers anmeldelse til selskabet den 29. oktober 2018 citeres følgende: '*i forbindelse med fjernelse af en fodliste i gangen ind til badeværelset kom en meget sort skjold til syne.*'

Af forsikringstagers svar til nævnet den 9. november 2019 citeres følgende: Side 2: '*I forbindelse med nedtagning af fodlister på ydersiden af væggen ind til badeværelset konstaterede vi at spånpladevæggen fulgte med de stifter som fodlisten var fastgjort med. Vi skar hul i væggen og kunne konstatere at hjørnestolpen samt lægter langs gulvet var våd og rådne. Hvorfor resten af badeværelset ikke kunne reddes.*'

Af foto 16-17 skønner vi, at den nederste del (ca. 0,4 m x 1,0 m = 0,4 m²) af den udvendige spånplade mod gangareal i området ud for brusekabinen er misfarvet/opfugtet. Indvendig spånplade (mod badeværelset) viser umiddelbart ingen tegn på misfarvning. Bundlægte indikerer at være lokalt misfarvet hen mod trappen, antageligvis godt 1 m - men ikke bundlægten hen mod kvist.

Gulvafløb:

I brev af den 11.12.2018 fra Taksator [ejerskiftetaksator] samt fotobilag udleder vi, at gulvafløb formodentlig har været utæt og har forårsaget en fugt-/rådskaade på loft i køkken samt råd i etagebjælker.

3.1.6 Vurdering (DMR)

Skillevægge:

Forholdet afvises af taksator ... i skrivelse den 12.11.2018, men anerkendes af taksator ... den 06.12.2018.

I sagen akter er der ingen dokumentation for råd eller svamp i hverken skillerumslægter eller spånplader ligesom trædelenes fugtindhold ikke er registreret. På det foreliggende grundlag, er det vores vurdering, at der alene er tale om mindre misfarvninger. Det undrer os, at erstatningen indeholder malerarbejder, hvor det af projektbeskrivelsen fremgår, at tapet skulle fjernes på begge sider af værelset, ligesom det af projektbeskrivelsen fremgår, at vægflader skal malerbehandles.

Gulvafløb:

Det fremstår ikke klart af sagens akter om kulanceerstatning for gulvafløbet er accepteret eller ej. Af sagens udfald antager vi, at 'tilbuddet' ikke er accepteret. Der foreligger ingen dokumentation/eftervisning af en eventuel utæthed.

Generel vurdering:

Af tidslinjen oplistet i kapitel 3.1.2 og tilhørende metadata af bilag 1 dokumenteres det, at forsikringstager nedriver skillevægge, skunkvægge, skråvægge mv. inden der sker anmeldelse til selskabet. Tillige viser dokumentationen, at forsikringstager fjerner/kasserer gulvfliser, betongulv (heraf gulvafløb) mv. og herefter på ny anmelder skade på kasserede bygningsdele.

3.2 Forhold 2 – Rådskaade i loft over køkken

3.2.1 Registrering

Eksisterende og originale loft er udført som pudset loft på rørvæv og tætforaskalling, se foto 41. Under det eksisterende loft har der været monteret nedforskallet gipspladeloft, se foto 41.

Af tilstandsrapporten fremgår: Pkt. 9.2 = K1: 'Lofter i køkken er ikke færdig behandlet, fremstår med rå spartel og mindre revner i pladesamlinger.'

3.2.2 Tidslinje / Historik

04.11.2018, kl. 13:55 - Fliser/beton er fjernet fra badeværelset, (hul i etagen), se foto 41,1.

04.11.2018, kl. 13:55 - Gipspladeloft er under nedbrydning, se foto 41,1.

04.11.2018, Kl. 15:05 - Ca. en time senere, gipspladeloft fjernet til rå pudsloft, se foto 41,3.

05.11.2018, kl. 11:33 - FT anmelder rådskaader i etageadskillelsen under 1. sal bad;

- råd i loft over køkken (bræddeunderlag for originalt spansk loft (pudsloft),
- råd i etagebjælker (etageadskillelsen).

Af forsikringstagers svar til nævnet den 9. oktober 2019 udleder vi;

- at der har været en lokal skjold på loft i entreen omkring vandlås fra 1. salens wc, hvor denne gennembyder loftet i entreen, se foto 49,
- at FT nedtager loft i køkkenet, fordi hans ingeniør mener det vil være klogt (fordi der var en skjold i entreen.),
- at loftkonstruktionen var tør.

Af ingeniør-notat af den 22. november 2018 fremgår det dog:

- Side 4 = *'Eksisterende loft er udført med gipspuds på rørvæv. Under dette loft var der monteret nedforskallet loft uden tegn på fugt.'*

Vurdering:

Af foto 41,1 dokumenteres det, at der forud for nedtagning af det ubeskadigede gipspladeloft allerede er sket nedbrydning af fliser/betongulv. Argumentation underbygges af, at der kun kan være frit hul i etageadskillelsen, hvis fliser/beton på 1. sal allerede var fjernet.

3.2.3 Forsikringstagers krav

- Partiel udskiftning af forskalling og opsætning af ca. 20 m² gipsloft.
- Udgift til projektering og byggestyring.

3.2.4 Tilbudt erstatning fra Gjensidige

Etagebjælker

Forstærkning af 2 etagebjælker med lasker monteret på hver side. I alt: 4000 kr.

3.2.5 Skadeomfang (DMR)

Råd i bræddeunderlag for pudsloft

Af foto 41,3 skønner vi, at der har været råds-kade i 6-8 brædder. Længdemæssigt skønnes nedbrydningen at være begrænset til afstanden mellem et fag etagebjælker (c/c ca. 1,2 m).

Vi skønner, at det originale bræddeunderlag tjener det formål at være fast og skrubart underlag for gipspladeloftets forskalling. Vi er derfor af den overbevisning, at der bør ske udskiftning af 6-8 brædder, så fast og skubart underlag igen er opretholdt.

Råd i 2 stk. etagebjælker

Af sagens akter fremgår det fra flere parter, at der er rådnedbrydning med betydende styrkesvækkelse, i alt 2 bjælker. Vi er af den overbevisning, at der bør ske forstærkning af bjælkerne med lasker monteret på hver side. Arbejdet bør kunne udføres ovenfra, idet fliser/beton allerede her er fjernet.

3.2.6 Vurdering (DMR)

Loft:

Selskabet afviser erstatning for det ubeskadigede og kasserede gipspladeloft – DMR er enige i vurderingen.

Selskabet afviser råds-kade i bræddeunderlaget med henvisning til betingelserne pkt. 45.3, dvs. at udskiftning ikke er påkrævet af hensyn til bæreevnen, og at det ikke har nogen konstruktiv betyd-

ning. Vi skønner imidlertid, at det originale bræddeunderlag har tjent til formål at være fast og skrubart underlag for gipspladeloftets forskalling, som beskrevet i kapitel 3.2.5, og vi vurderer, at denne funktion har været svækket. Opretholdelse af denne funktion bør derfor ske ved at udskifte 6-8 brædder.

Etagebjælker:

Selskabets vurdering om at forstærke 2 etagebjælker med lasker skønnes at være i tråd med almindelig og ukompliceret praksis.

3.3 Forhold 3 – Rådskade i kvist mod vej (nordside)

3.3.1 Registrering

Der er tale om en kvist med tre vinduer der vender mod gaden (husets nordside), se foto 3-6 samt foto 22. Kvistens tag er tækket med tagpap på brædder, se foto 25-26. Udvendig er flunke eternitbeklædt, tilsyneladende på underlag af brædder jf. foto 28-29. Indvendig er flunke uisolerede og tilsyneladende pladebeklædt jf. foto 21-22

3.3.2 Tidslinje / Historik

28.10.2018 - Badeværelsesvægge er nedrevet, se foto 20.

28.10.2018 - Loft i kvist er fjernet. Spær, brædder, skotrende er blotlagt, se foto 19-20.

28.10.2018 - Skråvæg og brystningsvæg under kvist er under nedbrydning, se foto 14.

29.10.2018 - FT anmelder rådskader til Gjensidige.

02.11.2018 - Netværkshåndværker besigtiger, af foto 22 fremgår det;

- at badeværelsesvægge er fjernet,
- at skråvægge er strippet til rå spær,
- at skunkvægge er fjernet,
- at 1. sals vægge, gulve, lofter mv generelt er strippet til råhus,
- at kvist er blotlagt til rå konstruktioner.

05.12.2018 - Kvist under udbedring/renovering, stillads ses mv., se foto 70-74.

3.3.3 Forsikringstagers krav

Ny kvist med nye inddækninger og tegltag, Forstærke 2 spær (et på hver side af kvist).

3.3.4 Tilbudt erstatning fra Gjensidige

Tagbrædder:

Af taksator ... erstatningsopgørelse af den 12. november 2018 og af taksator ... erstatningsopgørelse af den 6. december 2018 udleder vi;

- at der kunne fastlægges rådskader i bræddeunderlaget for tagpapelægningen,
- at der er påtænkt partiel udskiftning af brædderne, dvs. ikke alle brædder,
- at der monteres ny tagpap,
- at tegltag åbnes og lukkes hvor nødvendigt,
- at stilladsudgifter er indeholdt i erstatningsopgørelsen.

I alt: 18.750 kr. (pris iht. aftale med tømrermester).

3.3.5 Skadeomfang (DMR)

Råd i skotrendebrædder

Af foto 19 udleder vi, at skotrendebrædder er nedbrudt.

Råd i tagbrædder på kvist

Af foto 25 aner vi, at tagbrædder i området omkring badeværelset er misfarvet/fugtige (venstre side), mens tagbrædder på højre side er intakte, se foto 26.

Af de to taksatorers besigtigelser udleder vi, at der er nedbrydning i et ukendt antal tagbrædder, men at begge taksatorer når frem til, at der skal foretages en partiel udskiftning. Den partielle udskiftning skønnes at kunne underbygges af foto 25-26, som indikerer at kun nogle få brædder er beskadigede.

Råd i spær på kvist tag

Af foto 20 skønner vi, at der er nedbrydning i 1 stk. spær på kvisten, da der ses indikation på sprækkeklodser i træet. Af foto 71 anes det, at der ligeledes er tale om nedbrudt træ i hvad vi forstår er forrem på kvisten (tømmer placeret ovenpå vindueselementer). Sidstnævnte forhold har sandsynligvis ikke været synlig ved de indledende besigtigelser.

Råd i udvendige flunkebrædder

Af foto 28-29 aner vi, at der er lokal, men mindre nedbrydning i den øverste træbeklædning på højre flunkeside. Forholdet er ikke nærmere underbygget i sagens akter, og skønnes at være uden betydning.

Spær til højre for kvist

Højre spærs tværsnit er reduceret fra kvistvindue og op til loft i kvist, ligesom der ses overfladiske nedbrydninger, se foto 46.

Spær til venstre for kvist

Venstre spærs tværsnit er reduceret fra kvistvindue (se foto 14) og op til loft i kvist (se foto 21).

3.3.6 Vurdering (DMR)

Kvist:

På det foreliggende grundlag skønner vi, at selskabets erstatningsopgørelse bør tilpasses nedenstående skadeomfang;

- at tagpap udskiftes komplet (indeholdt i tilbud fra tømrer),
- at zinkkanter/drypnæser genanvendes,
- at øverste træbeklædning omkring kvist nedtages, genmonteres og stryges én gang,
- at alle tagbrædder udskiftes (fordi andet ikke er praktisk muligt),
- at skotrendebrædder udskiftes,
- at forrem og spær på kvist udskiftes,
- at tegltag åbnes og lukkes hvor nødvendigt (indeholdt i tilbud fra tømrer),
- at der benyttes stillads (indeholdt i tilbud fra tømrer),
- (note: flunker bibeholdes.).

2 stk. hovedspær:

Der er ikke dokumenteret råd eller svamp, ligesom det reducerede tværsnit tilsyneladende har tilstrækkelig bæreevne. Vi antager, at selskabet er af samme opfattelse, dvs. at der ikke er tale om en skade i forsikringsmæssig henseende.

3.4 Forhold 4 – Rådskaade i kehl mod haven (sydside)

3.4.1 Registrering

Mod syd, i tagkonstruktionen ved ejendommens frontspids, er der to stk. kehlspær, se placering af tegningsbilag 2. Tag er udført som hanebåndsspær, undertag og tegltag. Skråvægge har været beklædt med brædder og mørtelpuds, se foto 9.

Af tilstandsrapporten fremgår: Pkt. 1.11 = K3: '*Ventilation langs skråvægge vurderes utilstrækkelig pga. isolering. Note: Dette kan medføre kondensafsætning og fugtskader.*'

3.4.2 Tidslinje / Historik

27.10.2018 - Overflader på skråvæg ved venstre kehl er fjernet, se foto 9.

29.10.2018 - FT anmelder råds-kader til Gjensidige.

02.11.2018 - Netværkshåndværker besigtiger, af foto 31 fremgår det;

- at alle 1. salens overflader (vægge, gulve, lofter mv.) nu er strippet til råhus.

3.4.3 Forsikringstagers krav

Udskiftning af venstre kehl. Udskiftning af højre kehl. Udskiftning af venstre hovedspær.

3.4.4 Tilbudt erstatning fra Gjensidige

12.11.2018 Taksator ...

Forstærkning af venstre kehl. Forstærkning af højre kehl. I alt: 4.000 kr.

06.12.2018 Taksator ...

Udskiftning af venstre kehl. Forstærkning af højre kehl. Forstærkning af venstre hovedspær. I alt: 43.650 kr.

3.4.5 Skadeomfang (DMR)

Venstre kehl

Af taksator ... opgørelse af den 12. november 2018 udleder vi;

- at der er råd i kehl,
- at træet er tørt,
- at forstærkning af tømmer kan foretages fra indvendig side, hvor der er rigeligt med plads, idet det vurderes at forsikringstager alligevel skal efterisolere skråvægge.

Af ingeniør notat af den 22.11.2018 udleder vi;

- at trænedbrydning er registeret fra udvekslingsbjælke og ned til sammenskæring med hovedspær. (dvs. nedbrudt på de nederste 2 meter grundet utæt skotrende),
- at udbedring kræver udskiftning af kehl.

Af taksator ... opgørelse af den 6. december 2018 udleder vi;

- at der kunne konstateres nedbrudt træ i den nederste del af kehl,
- at træets bæreevne er svækket på de nederste 5 m,
- at træet er tørt,
- at forstærkning af kehl ikke er muligt, men i stedet kræver udskiftning, hvilket medfører,
- at tag, skotrende og undertag af/- og genmonteres på ca. 15 m².

Højre Kehl

Af taksator ... erstatningsopgørelsen af den 12. november 2018 udleder vi;

- at der er råd i kehl-spær,
- at træet er tørt,

- at forstærkning af tømmer kan foretages fra indvendig side, hvor der er rigeligt med plads, idet det vurderes, at forsikringstager alligevel skal efterisolere skråvægge.

Af ingeniør notat af den 22.11.2018 udleder vi;

- at trænedbrydning er registeret fra udvekslingsbjælke og ned til sammenskæring med hovedspær (dvs. nedbrudt på de nederste 2 meter grundet utæt skotrende),
- at udbedring kræver udskiftning af kehl.

Af taksator ... opgørelse af den 6. december 2018 udleder vi;

- at kehlspær er svækket i mindre grad,
- at udbedring foretages ved forstærkning indefra.

Venstre hovedspær

Af ingeniørens notat af den 22.11.2018 udleder vi følgende;

- at hovedspær er nedbrudt som følge af utæt skotrende og insektangreb,
- at udbedring kræver udskiftning af hovedspær.

Af taksator ... opgørelse af den 6. december 2018 udleder vi;

- at hovedspær er svækket i mindre grad,
- at udbedring foretages ved forstærkning indefra.

3.4.6 Vurdering (DMR)

Venstre kehl

På baggrund af parternes vurderinger, heraf ingeniørens argumentation for at lade kehlspæret udskifte, skønnes det nødvendigt at lade venstre kehl udskifte. Hvis der tillægges omkostning til statisk beregning, skønnes selskabets tilbudte erstatning, om at lade venstre kehl udskifte inkl. af/- og genmontering af ca. 15m² tag, at være rimelig.

Venstre hovedspær

Det omtalte hovedspær fremgår af foto 61, og af foto 62-65 ses indikation på muligt insektangreb. Der er ikke dokumenteret trænedbrydende svamp, insekt eller råd. Selskabets dækningstilsagn om at forstærke hovedspæret indefra med tømmer skønnes derfor at være mere end rigeligt.

Højre kehl

På baggrund af sagens akter tyder det på, at området omkring højre kehl og højre spær ikke har været så udsat som venstre side. Som følge heraf ligges det til grund, at en forstærkning af højre kehl er tilstrækkelig. Selskabets tilbudte erstatning kan derfor ikke anfægtes.

4. Konklusion

Forhold 1 – Badeværelse på 1. sal

Samtlige bygningsdele må betragtes som nedrevet, fjernet, kasseret og uden værdi. I øvrigt udleder vi, at der ikke er godtgjort nogen dækningsberettigede forhold/skader, idet vi skønner, at der alene er tale om misfarvninger på en spånpladevæg samt mulig lækage fra gulvafløb.

Forhold 2 – Rådeskade i loft over køkken

Der bør udskiftes 6-8 forskallingsbrædder og ske forstærkning af 2 stk. etagebjælker.

Forhold 3 – Rådeskade i kvist mod vej (nordside)

I stedet for partiel udskiftning skønner vi, at der bør ske udskiftning af samtlige tagbrædder og 2 kvistspær.

Forhold 4 – Rådsfade i kehl mod haven (sydside)

Selskabets tilbudte erstatning skønnes fuldstændig, der bør dog tillægges statisk beregning.

4.1 Afslutningsvis

Af sagens historik hæfter vi os særlig ved;

- at der er planlagt en renovering på 5 måneder,
- at der sker væsentlige nedrivningsarbejder,
- at kasserede bygningsdele 'efteranmeldes' som skader,
- at der yderligere nedrives/kasseres bygningsdele efter selskabet har besigtiget,
- at der på ny efteranmeldes skader,
- at forsikringstager ikke stopper op, men fortsætter nedrivning/renovering,
- at dokumentationen for dækningsberettigede skader i ringe grad er godtgjort, f.eks. er der ikke dokumenteret trænedbrydende svamp, insekt eller råd ligesom trædeles fugtindhold ikke er registreret."

Forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"18. Hvad dækker forsikringen

...

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

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

Forsikringsbetingelserne for husforsikringen indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"SVAMP, RÅD OG INSEKTSKADE

...

45. Forsikringen dækker

45.1 Forsikringen dækker skade, når skaden er forårsaget af trænedbrydende svampe, herunder råd, som følger af, at der utilsigtet er kommet fugt i træet.

45.2 Forudsætningerne for at få erstatning er:

- a. at der ikke er tale om mangelfuld eller forkert vedligeholdelse.
- b. at der ikke er tale om materiale-, konstruktions- eller udførelsesfejl, eller indgreb i enkelte funktioner fx lukning af ventilationsåbninger.

45.3 Ved svampeskade, herunder råd, dækkes udgifterne til udskiftning eller afstivning af angrebne bygningsdele, hvis det er påkrævet af hensyn til disses bæreevne.

45.4 Hvis der til forebyggelse af svampeskadeangreb, herunder råd kræves særlige foranstaltninger, er forsikringstageren forpligtet til at afholde disse for egen regning.

46. Insektskade, forårsaget af træødelæggende insekter

46.1 Ved angreb af træødelæggende insekter dækkes udgifter til udskiftning eller afstivning af angrebne bygningsdele, hvis det er påkrævet af hensyn til disses bæreevne.

46.2 Ved angreb af husbukke foretages tillige bekæmpelse af disse."

Nævnet udtaler:

Ejendommen er en villa opført i 1925. Tagetagen/1. salen er udnyttet til beboelse. Klageren overtog ejendommen den 1/10 2018 og har tegnet både ejerskifteforsikring og husforsikring med dækning for svamp-, råd- og insektskade i selskabet. Klageren iværksatte straks efter overtagelsen omfattende renoveringsarbejder på ejendommen og har i den forbindelse konstateret skader – navnlig råd/nedbrud i trækonstruktioner – som han successivt har anmeldt til selskabet i november 2018.

Klagesagen vedrører 4 skadeforhold, hvor klageren og selskabet er uenige om erstatningens størrelse. Klageren henviser til notater fra to forskellige rådgivende ingeniører og fra hans tømrer/entreprenør for så vidt angår, hvilket udbedringsarbejde der er nødvendigt i relation til de anmeldte skadeforhold. Selskabet har opgjort erstatningen på grundlag af vurderinger fra taksatorer/eksterne taksatorer, notat af 3/7 2020 fra et rådgivende ingeniørfirma og udbedringstilbud indhentet fra en netværkshåndværker.

Nævnet bemærker indledningsvist, at klageren har bevisbyrden for, at han har krav på yderligere erstatning. Klageren må således bevise, at der har foreligget forhold ved bygningen, som udgør en dækningsberettigende skade, og at disse forhold er dyrere at udbedre end den erstat-

ning, som selskabet har tilbudt. Klageren må også bevise, at skaden – set i lyset af det omfattende renoveringsprojekt på ejendommen – overhovedet kan anses for at udgøre et dækningsberettigende tab for klageren.

Nævnet bemærker videre, at klageren har sat sig i en bevismæssig vanskelig situation, dels ved at videreføre renoveringsarbejderne, før der var opnået enighed med selskabet om omfanget af de anmeldte skadeforhold, dels ved på et tidspunkt i processen at træffe beslutning om, at 1. salens badeværelse skal flyttes til en ny placering. Som sagen foreligger oplyst, står det ikke klart, hvornår denne beslutning blev truffet. Nævnet bemærker, at det følger af fast praksis, at man ikke kan kræve dækning for skader på bygningsdele, som alligevel skulle kasseres som led i egne, planlagte renoveringsarbejder på ejendommen.

1. Badeværelse på 1. sal

Klageren har anført, at han havde planlagt at udskifte gulvklinter og badeværelsessanitet samt at male væggene over sokkelklinter. Han har anmeldt, at han under nedbrydningsarbejdet konstaterede nedbrudsskader i spånpladevæggene, som derfor måtte nedtages, og som i øvrigt var uegnede/ulovlige til vådrum. Han har videre anmeldt, at der var nedbrudsskader i etagebjælker og i forskallingsbrædder, der understøttede betongulvet, og at betongulvet var uden armering. Han har anført, at rådskaderne skyldes fejl ved gulvafløbet i midten af rummet, og at det henset til revner og manglende stabilitet ved betongulvet var nødvendigt at nedbryde betongulvet og blotlægge etageadskillelsen. Han har anført, at han på grund af alle skaderne herefter besluttede at opføre et nyt badeværelse et andet sted på 1. salen for at fremme renoveringsprojektet og gøre installationsarbejderne nemmere.

Selskabet har anerkendt at yde en erstatning på 10.000 kr. over husforsikringen for en partiel reparation af bundbjælke i skillevæg, hvor der særligt omkring brusenichen sås nedbrud/råd. For så vidt angår rådskader på etagebjælker/forskallingsbrædder har selskabet tilbudt dækning under forhold 2 "Rådskade i loft over køkken" – se nedenfor.

Selskabet har afvist, at klageren er berettiget til yderligere erstatning. Selskabet har anført, at klageren ikke har bevist, at der var dækningsberettigende rådkader ved spånpladevæggene eller øvrige dækningsberettigende skader i badeværelset, og at omkostningerne til flytning af badeværelset ikke er omfattet af forsikringerne. Selskabet har videre anført, at ejerskiftetaksators tilbud den 11/12 2018 om en kulanceerstatning på 20.000 kr. før selvrisiko for fejl på gulv-afløb ikke er blevet accepteret af klageren og dermed er bortfaldet som varslet af ejerskiftetaksatoren i brevet af 11/12 2018.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at han har krav på yderligere erstatning. Nævnet kan således ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det ikke er bevist, at det på grund af nedbrudsskader var nødvendigt at nedtage badeværelsesvæggene, og at det forhold, at der i pågældende badeværelse er anvendt spånplade, ikke i sig selv udgør en dækningsberettigende skade. Klagerens betydelige ombygningsarbejder samt beslutning om at flytte badeværelset til et andet sted på 1. salen gør det endvidere usikkert, om eventuelle skader ved badeværelsesvæggene kan anses for et dækningsberettigende tab. Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at skader på badeværelsesvægge udgør en dækningsberettigende skade over husforsikringen eller ejerskifteforsikringen.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det ikke er bevist, at der forelå skader ved betongulvet i badeværelset i ejerskifteforsikringens forstand, eller at utilstrækkelig understøtning og/eller mangelfuld armering indebar en nærliggende risiko for svigt/kollaps af betongulvet. Nævnet finder det heller ikke bevist, at det i øvrigt var nødvendigt at nedbryde betongulvet for at få adgang til udbedring af en dækningsberettigende skade. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at betale for nedbrydning og genopretning af betongulv over hverken ejerskifteforsikring eller husforsikring. Nævnet bemærker, at klageren havde nedbrudt betongulvet, før selskabet havde haft mulighed for at foretage en besigtigelse og tage stilling til, om en udskiftning af betongulvet kunne være omfattet af forsikringen, og der foreligger ingen sagkyndige erklæringer for så vidt angår betongulvet udarbejdet forud for nedbrydningen af dette.

Nævnet har også lagt vægt på, at der efter nævnets opfattelse – i lyset af klagerens ombygningsarbejder og beslutning om at flytte badeværelset – ikke er grundlag for at pålægge selskabet at genfremsætte sit erstatningstilbud angående defekt gulvafløb. Nævnet finder det ikke godtgjort, at forholdet har medført et dækningsberettigende tab for klageren. Nævnet bemærker, at selskabets ejerskiftetaksator i brev af 11/12 2018 tydeligt har anført, at der er tale om et kulancemæssigt tilbud, der kræver klagerens accept, og at sagen alternativt vil blive genvurderet af selskabet med risiko for afvisning.

2. Rådskeade i loft over køkken

Klageren har anført, at han efter råd fra sin rådgivende ingeniør nedtog gipsloftet i køkkenet på grund af mistanke om fugtskade og konstaterede fugtskjolder, og at en del forskallingsbrædder, der bar gipsloftet, var meget rådangrebne. Der er også fundet råd i etagebjælke, som endvidere var svækket på grund af nedskæring/sadling udført forud for støbningen af betongulvet i 1. salens badeværelse. Der blev ikke fundet aktuelle opfugtninger i loftskonstruktionen.

Selskabet har anerkendt at dække for nedtagning af pudset loft i køkken, forstærkning af etagebjælke med jern, retablering af pudset loft på spredt forskalling samt ingeniørberegning. Selskabet har opgjort erstatningen til 24.000 kr. inklusiv moms.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at betale yderligere erstatning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det på grundlag af sagens sagkyndige erklæringer ikke er bevist, at skaden ikke ville kunne udbedres nedefra, ligesom skaden i øvrigt kunne konstateres ved at fjerne gipsloftet i køkkenet som sket. Klageren har ikke bevist, at han har krav på erstatning for yderligere udbedringsarbejde end anerkendt af selskabet.

Nævnet har videre lagt vægt på, at ingen af klagerens rådgivere ses at have vurderet omkostningerne for det anerkendte udbedringsarbejde til et højere beløb end 24.000 kr., jf. herved punkt 2 i ingeniørnotat af 22/11 2018 og afsnittet "lofter over køkken/stue" i ingeniørnotat af 27/3 2020.

3. Kvist mod nord (vej) 1. sal

Kvisten mod vejen er en trækonstruktion med tagpaptag og eternitbeklædning på flunke. Kvisten har tre vinduesfag, som på overtagelsestidspunktet var delt af en skillevæg mellem badeværelset og et andet rum.

Klageren har anmeldt, at han i forlængelse af nedtagninger af vægkonstruktioner i badeværelset konstaterede råds-kader i kvisten – herunder i kvistens tagbrædder, i bræddeunderlaget for flunkernes eternitbeklædning og i spærerne ved kvistens skotrender. Han henviser til, at hans rådgiver/ingeniør i rapport af 22/11 2018 har opgjort udbedringsomkostningerne til 82.000 kr. for udskiftning af kvisten og forstærkning af spær. Han har anført, at det både er hans egen ingeniørers vurdering og selskabets netværkshåndværkers vurdering, at kvisten skulle udskiftes.

Selskabet har anført, at det fra sin netværkshåndværker har rekvireret et tilbud på partiel reparation af kvisten til 18.750 kr., der blandt andet omfatter udskiftning af visse, rådgangrebne tagbrædder samt lægning af ny tagpap. Selskabet har afvist, at der er dækningsberettigende råds-kader for så vidt angår flunke. I forbindelse med sagens behandling for nævnet har selskabet imidlertid indhentet et notat af 3/7 2020 fra et ingeniørfirma, der vurderer, at det ud over, hvad der er indeholdt i tilbuddet fra netværkshåndværkeren, også er nødvendigt at udskifte alle tagbrædder, skotrendebrædder, forrem og spær. Flunker kan bibeholdes. Selskabet har i brev af 7/8 2020 anført, at det fra netværkshåndværkeren er i færd med at indhente et tilpasset udbedrings-tilbud, der omfatter udskiftning af tagbrædder og 2 kvist-spær i overensstemmelse med ingeniørfirmaets notat.

Klageren har i brev af 2/9 2020 anført, at der nu er gået 8 uger, siden selskabet blev bekendt med sin rådgivers vurdering af forholdet, at selskabet har haft rig mulighed for at indhente til-

bud, og at det må anses for irrelevant at afvente yderligere tilbudsindhentning før sagens afgørelse.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet efter en konkret og samlet vurdering, at klagerens erstatning for råds-kader i kvist må fastsættes skønsmæssigt, og at et rimeligt skøn i den forbindelse er en erstatning for råds-kader på 50.000 kr.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at skaden med rimelighed nu er udbedret af klageren. Selskabet har ikke efter fremkomsten af ingeniørfirmaets notat af 3/7 2020 og sin efterfølgende anerkendelse af, at selskabets tidligere erstatningstilbud er utilstrækkeligt, foretaget nogen taksering af skaden, der er anmeldt i november 2018 og således mere end 1½ år forinden. Selskabet har anført, at det ønsker at indhente et tilbud fra sin netværkshåndværker, men et så-dan tilbud vil efter nævnets opfattelse alene have begrænset bevismæssig værdi, idet udbedringen er foretaget, og den "tilbudsgivende" entreprenør derfor ikke vil have nogen reelle forpligtigelser i henhold til indholdet af sit tilbud.

Nævnet har videre lagt vægt på, at nævnet på det foreliggende grundlag ikke finder det bevist, at det på grund af råds-kader er nødvendigt at foretage en fuldstændig udskiftning af kvisten. Der foreligger ikke tilstrækkeligt bevis for, at kvistens flunke har nedbrudsskader i dækningsberettigende grad, og at disse ikke ville kunne bibeholdes. Nævnet finder herefter ikke at kunne lægge klagerens rådgiver/ingeniørs vurdering af udbedringsomkostningerne på 82.000 kr., jf. notat af 22/11 2018, til umiddelbar grund for erstatningsfastsættelsen. Klageren er i øvrigt ikke fremkommet med en specificeret opgørelse af sine omkostninger for så vidt angår udbedringen af skaden.

Nævnet har desuden lagt vægt på, at det på baggrund af ingeniørnotatet af 3/7 2020 indhentet af selskabet må antages, at det nødvendige udbedringsarbejde i betydelig grad overstiger, hvad der er indeholdt i tilbuddet på 18.750 kr. fra selskabets netværkshåndværker.

Klageren har anmeldt, at der er råds-kader og insektskader ved spærkonstruktionen omkring den murede karnap mod syd. Klagerens rådgiver/ingeniør har i notat af 22/11 2018 anført, at der er registreret trænedbrydning af kehlspær fra udvekslingsbjælke og ned til sammenskæring med hovedspær. Hovedspær mod venstre er nedbrudt på grund af utæt skotrende og insektangreb, og kehlspær på begge sider af karnap er nedbrudt på de nederste 2 m grundet utæt skotrende. Ingeniøren anfører, at der er tale om en kompleks udbedring, hvor udvekslingsbjælke er i vejen for udbedring med lasker. Han estimerer udbedringsomkostningerne til 119.500 kr. Klageren har forelagt sagen for en anden rådgivende ingeniør, der i notat af 27/3 2020 anslår udbedringsomkostningerne til 102.401,07 kr.

Selskabets eksterne taksator har i brev af 6/12 2018 anført, at der ikke kunne konstateres fugt i kehlspær eller omkringliggende konstruktion, og at nedbrydningen på grund af råd og insekt er af ældre dato. Han vurderer, at venstre kehlspærs bæreevne er svækket på de nederste 5 m, og at der her skal foretages udskiftning. Hovedspær mod venstre og kehlspær mod højre er svækket i mindre grad, og der kan her foretages forstærkning indefra. Taksator har indhentet et udbedringstilbud fra tømrer på 43.650 kr., hvilket selskabet har anerkendt at dække. Denne taksering er siden blevet tiltrådt af blandt andet "taksator 3" i notat af 10/3 2020 og selskabets rådgivende ingeniørfirma i notat af 3/7 2020, idet selskabet dog har anerkendt at betale yderligere 5.000 kr. for en statisk beregning i forbindelse med udbedringsarbejdet.

Nævnet finder efter gennemgangen af sagen ikke grundlag for at kritisere selskabets erstatningsopgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet har opgjort erstatningen på grundlag af et konkret udbedringstilbud, som klageren har fået forelagt. Nævnet finder det ikke bevist, at entreprenøren ikke ville have kunnet udføre opgaven for den tilbudte pris. Det, som klageren i øvrigt har anført, herunder at entreprenøren først kunne udbedre skaden i april 2019, kan ikke føre til andet resultat.

Ankenævnet for Forsikring

60.

93879

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren har fået udbedret forholdet, men ikke er fremkommet med en specificeret opgørelse af sine omkostninger for så vidt angår udbedringen af skaden.

Som sagen foreligger oplyst, kan nævnet ikke pålægge selskabet at betale yderligere erstatning.

Dækning for udgifter til rådgivende ingeniør

Klageren kræver dækning for udgifter til rådgivende ingeniør. Han har i en "samlet oversigt over økonomi i forbindelse med rådskafer" af 18/12 2019 opgjort sine udgifter til rådgivende ingeniør til 15.937,50 kr. Selskabet har afvist at yde dækning for udgifter til rådgivende ingeniør.

Nævnet finder efter sin gennemgang af sagen, at selskabet skal erstatte klageren et skønsmæssigt fastsat beløb på 10.000 kr. til dækning for rimelige og nødvendige udgifter til rådgivende ingeniør i forbindelse med dækningsberettigende skader.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der er konstateret adskillige og samlet set relativt omfattende rådskafer på ejendommen. Nævnet har også lagt vægt på klagesagens udfald, og sagens forløb i øvrigt, hvor selskabet ad flere omgange har forhøjet sit erstatningstilbud efter fremkomsten af nye, byggetekniske oplysninger. Klagerens rådgiver har efter nævnets vurdering bidraget væsentligt til afdækning af omfanget af skader og den nødvendige udbedring heraf. Klageren har dog ikke fået medhold i, at erstatningen fuldt kan opgøres til de af ingeniøren anførte beløb.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Gjensidige Forsikring, skal anerkende at yde dækning for skade 3 vedrørende kvist mod nord (vej) med 50.000 kr. Selskabet skal dække klagerens udgifter til rådgivende ingeniør med 10.000 kr.

Ankenævnet *for* Forsikring

61.

93879

Klageren får ikke medhold i øvrigt.

Klagegebyret tilbagebetales.



Jens Kruse Mikkelsen

formand