

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 16. september 2020 blev i sag nr. 94699:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Den forsikrede bygning er opført i 1885. Forsikringen trådte i kraft den 29/9 2018 på baggrund af en tilstandsrapport af 16/7 2018. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1 Tagbelægning/rygning K3
stisk

Der er løs tagbelægning ved rygning. Rygning er interimi-repareret.

Note: Der er risiko for fugtindtrængning og dermed følgeskader.

...

7. Gulvkonstruktion og gulve

7.1 Gulvkonstruktioner K1

Gulv på 1. sal er skævt.

Note: Skævheden vurderes at være aldersbetinget."

I klageskema af 15/1 2020 til nævnet og i et vedlagt bilag har klagerens advokat bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Ejerskifteforsikringen har efter mere end 1 års dialog delvist anerkendt at erstatte sætningsskader m.m. Se medsendte klagebrev. Der er ikke anerkendt i et tilstrækkeligt omfang.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dækning for en rimelig, tilstrækkelig og nødvendig udbedring samt følgeudgifter heraf og rådgi-verbistand. Se medsendte klagebrev

...

Sagsfremstilling

Min klient købte den 19. juli 2018 ejendommen beliggende ... med overtagelse den 1. oktober 2018.

I forbindelse med købet af ejendommen tegnede min klient en ejerskifteforsikring hos DBF med ikrafttrædelse den 29. september 2018.

I forbindelse med købet fremlagde sælger tilstandsrapporten H... og tilstandsrapporten dannede grundlag ved handlen. Ligeledes fik min klient udleveret den tidligere tilstandsrapport H...

Den 31. oktober 2018 anmeldte min klient nogle forhold til DBF og fik en kvittering for modtagelsen af anmeldelsen.

Den 9. november 2018 mailer min klient til DBF, at det drejer sig om følgende forhold:

1. kloak (er anerkendt af DBF og er ikke en del af klagen)
2. el (er anerkendt og er ikke en del af klagesagen)
3. sætninger og følger heraf

DBF ønskede først ikke at anerkende diverse sætninger i bygningen. Efter dialog, genbesigtigelse af DBF samt et møde den 9. maj 2019, hvor vi også deltog sammen med DBF's specialtaksator [taksator 2] og min klients byggetekniske rådgiver [byggerådgiver], fremkom DBF den 6. september 2019 med et delvist dækningstilsagn om en del af bygningens sætningsskader, men ikke alle sætninger og følgerne heraf.

I skrivende stund er uenighederne med DBF følgende:

1. Skader flere steder på murværk
2. Skader på tagkonstruktion
3. Skader på tagbelægning
4. Betaling af skønserklæring
5. Betaling af honorar til [advokat] for bistand i skadesagen
6. Betaling af renter

Min klient har haft indbragt en klage for Klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige. Det har resulteret i en skønserklæring, som vedlægges klagen.

Som det fremgår af mail fra DBF fra den 13. december 2019 anerkender DBF ikke indholdet af skønserklæringen. DBF gør også opmærksom på, at de i øvrigt ingen planer har eller har haft om at gøre regres over for den bygningssagkyndige.

DBF oplyser, at de på baggrund af de faglige drøftelser tidligere har anerkendt at dække understøtning af betondæk i badeværelsesgulvet, reparation af murværk omkring spær, som har rejst sig, samt reparation af skifereternitplader. Det omfang, som det hen over tid har været muligt at formå DBF til at anerkende, er dog ikke tilstrækkeligt og det har ikke været muligt at rykke selskabet yderligere dækningsmæssigt.

For så vidt angår revnedannelser i den ende af huset, hvor gulvet på førstesalen er med nedbøjning, henviser DBF til deres mails fra den 3. april 2019 og 6. september 2019. Forholdet mener DBF ikke udgør en aktuel skade eller nærliggende risiko for skade på en ejendom fra 1885.

DBF mener, at uanset, at to mindre revner burde være nævnt og anmærket med karakteren K1, ikke bør erstattes af ejerskifteforsikringen, fordi en udbedring af forholdet er udtryk for almindelig vedligehold. Samtidigt fremgår det af skønserklæringen, at forrige ejere gennem tid har foretaget bygningskonstruktive ændringer, hvilket skønnes at være årsag til sætningerne og således er huset ikke 'født' med en konstruktion, der giver sætninger i sig selv. Konstruktionen er ændret i 1986 og det har bygningen ikke kunne holde til.

Geoteknisk undersøgelse vil DBF heller ikke anerkende at betale for. DBF har efter de faglig drøftelser med min klients ingeniør [byggerådgiver] anerkendt, at dække understøtning af betondæk i badeværelsesgulvet reparation af murværk omkring spær, som har rejst sig samt reparation af skifereternitplader. Det ændrer ikke ved, at omfanget fortsat er utilstrækkeligt anerkendt og skønserklæringen dokumenterer dette. DBF har selv indhentet et tilbud dateret 25. juni 2019 på den udbedring som de kan anerkende at erstatte. Tilbuddet er dog ikke tilstrækkeligt i sit omfang, hvilken antagelse skønserklæringen støtter min klient i.

DBF anerkender ikke nødvendigheden af vores bistand i sagen, uanset vi har stået bag min klient og dels supporteret ham i hans egen dialog med DBF, dels har vi skrevet mail og breve i sagen i forhold til DBF gennem efterhånden omkring 1 års tid.

At DBF ikke mener, at det er nødvendigt med vores bistand er ikke i sig selv et tilstrækkeligt argument for, at DBF ikke behøver at betale for vores bistand, når DBF ikke af egen drift har anerkendt forholdene inden vi blev involveret i sagen.

Kravet mod DBF er, at de udbedrer forholdene i henhold til skønserklæringen, herunder afklarer nærmere om, hvad der skal til for en rimelig og tilstrækkelig udbedring i form af et egentligt projekt som anbefalet af skønsmanden og herunder også en geoteknisk undersøgelse.

Skader flere steder på murværk, som ikke blev beskrevet i tilstandsrapporten

DBF har efter modtagelsen af skønserklæringen blandt andet svaret følgende:

'For så vidt angår revnedannelser i den ende af huset, hvor gulvet på førstesalen er med nedbøjning, henviser jeg til mine mails fra 3. april 2019 og 6. september 2019. Forholdet udgør ikke en aktuel skade eller nærliggende risiko for skade på en ejendom fra 1885.

Geoteknisk undersøgelse kan jeg ikke tilbyde at betale for. Vi har efter de faglig drøftelser med ingeniør [byggerådgiver] dækket understøtning af betondæk i badeværelsesgulvet, reparation af murværk omkring spær, som har rejst sig, samt reparation af skifereternitplader. Vi ville forvente at have hørt fra ingeniør [byggerådgiver], hvis denne opgørelse ikke var tilfredsstillende.'

Skønsmanden kunne ved besigtigelsen konstatere, at der indvendigt ses revnedannelser, der er mest markant i hjørnet af stuen mod sydøst samt at der udvendigt forefindes revner, hvilke udvendige revner ikke blev beskrevet i tilstandsrapporten.

Den indvendige sætningsskade var ikke visuelt konstaterbar ved den bygningssagkyndiges besigtigelse. Den er imidlertid blevet synlig efter vægbeklædningen er fjernet. Der var således tale om en skjult skade på dette sted, som bør være dækket af ejerskifteforsikringen.

De udvendige revner på facader og gavle, blandt andet (og således ikke kun) øverst på gavl mod sydøst og facade mod nordøst burde have været beskrevet i tilstandsrapporten.

Skønsmanden kan ikke umiddelbart afgøre om der er tale om en sætningsskade med fortsat konstruktiv betydning. Det kan kun afgøres ved en geoteknisk undersøgelse.

Skønsmanden skønner, at det er tidligere ejeres udførte arbejder på bygningen gennem årene, der er skyld i skævhed, nedbøjning og revner. Huset er således ikke 'født' med evnen til sætnings-skader i sig, men er bygningsmæssigt konstruktivt ændret gennem årene, hvilket medfører revner/sætningsskader. Jeg henviser til skønserklæringens side 3, ad 1., 4. afsnit.

Herudover mener skønsmanden, at der bør foretages en geoteknisk undersøgelse. Jeg henviser til skønserklæringen, side 4, ad 1, 2. afsnit.

Skønsmanden formulerer sig således, at der konkret er en sætningsskade som har haft en konstruktiv betydning, men om der fortsat er en konstruktiv betydning (altså yderligere fremadrettede sætninger) kan han ikke afgøre på det foreliggende grundlag. Således kan en geoteknisk undersøgelse bidrage til at afklare dette, så der kan fastsættes en korrekt udbedringsmetode baseret på, om årsagen skyldes grunden eller forrige ejeres konstruktionsmæssige ændringer eller begge dele.

På den baggrund mener jeg om, at ejerskifteforsikringen bør anerkende, at erstatte en udbedring af revnerne/sætningsskaden.

Med henblik på, at få fastlagt, hvad der skal til for en byggeteknisk korrekt udbedring af revnerne/sætningsskaden og dens årsag(er) beder vi DBF anerkende, at betale for en geoteknisk undersøgelse, så resultatet af denne undersøgelse kan indgå til brug for den samlede udbedring af revnerne/sætningsskaden. Det kan derigennem fastsættes, hvilken rimelig og nødvendig udbedring der skal til for, at udbedre den eksisterende sætningsskade og minimere en eventuel fortsat udvikling af revner/sætning, så udbedringen sker på det fornødne sikre grundlag og i overensstemmelse med skønsmændens anvisninger.

Herudover er skønsmanden af den opfattelse, at der skal udarbejdes et samlet projekt for udbedring og understøtning af 1. salen, hvor omfanget først blev synligt efter nedtagning af de sænkede lofter og fjernelse af vægbeklædninger.

Tilbud på prisen for udbedringen indhentes efterfølgende, når projektet foreligger.

Hvad angår de udvendige revner vil min klient indhente et tilbud på udbedringen, så der konkret foreligger en aktuel pris for dette. Dette kan med fordel ske i forbindelse med tilbuddet på udbedringen af den indvendige sætningsskade.

Skønsmanden har skønnet en reparation af de udvendige revner til 7.500 kroner, men prisen kan reelt først fastsættes, når der foreligger et konkret tilbud på det nødvendige murerarbejde for at

udbedre. Dette arbejde kan prisfastsættes samtidigt med, at der indhentes pris på øvrige arbejder på baggrund af projekt materialet, hvor der alligevel indhentes tilbud på blandt andet murerarbejde.

Den indvendige sætningsskade er ikke medtaget heri og det skyldes, at den bygningssagkyndige som bekendt ikke har mulighed for at konstatere og beskrive skader, der er skjulte i bygningen. Derfor går skønsmanden ikke ind og prissætter den indvendige ret store sætningsskade, fordi den bygningssagkyndige kan ikke være ansvarlig for den skjulte indvendige skade, der ikke skulle beskrives i tilstandsrapporten.

Således er sætningsskaderne/revnerne reelt dyrere at udbedre end blot de nævnte skønnede 7.500 kroner, der alene drejer sig om et skønnet reparationsbeløb for en udbedring af de udvendige revner.

Skader på tagkonstruktionen blev ikke beskrevet i tilstandsrapporten

Gulvets nedbøjning blev senest afvist af DBF i en mail fra den 6. september 2019:

'Gulvet med nedbøjning på første salen

Her kan jeg ikke imødekomme dig. [Taksator 2's] vurdering er sammenfaldende med konsulent [taksator 1's] vurdering. Jeg fastholder derfor min vurdering, som den kommer til udtryk i min mail fra 3. april.'

Først efter skønserklæringen har DBF anerkendt en udbedring heraf.

Det er skønsmandens vurdering, at der skal udarbejdes et samlet projekt for udbedringen og understøtning af 1. salen, hvor omfanget først er blevet synligt efter nedtagningen af de sænkede lofter og fjernelse af vægbeklædninger.

Tilbud på prisen for udbedringen indhentes efterfølgende, når projektet foreligger. DBF har afvist, at betale for at et projekt udarbejdes.

Det er også skønsmandens vurdering, at en fornuftig understøtning af 1. sal – inklusive kontrol af forankring ved spærfoden – vil være tilstrækkelig genopretning af selve tagkonstruktionen.

Lunkedannelserne i tagfladen mod syd og nord burde have været beskrevet i tilstandsrapporten.

DBF har på nuværende tidspunkt omkring dette punkt alene tilbudt at erstatte følgende:

'Betondæk i badeværelsesgulvet

Vi anerkender, at bjælken, der understøtter gulvet, er for svag. Det har bevirket, at nogle skifereternitplader i tagfladen er knækket og spær har rejst sig.

Du har selv indhentet overslag på udskiftning af skifer, som lyder på 17.000 kr. inkl. moms, jf. vedhæftede mail. Vi accepterer overslaget.

Som du selv skriver er der tale om et overslag. Vi accepterer en afvigelse på op til maksimalt 10 %. Ved en større afvigelse skal du kontakte os, før du igangsætter arbejdet.

[Taksator 2] har indhentet tilbud fra murermester [murermester] på oplægning af ny bjælke og reparation af murværk omkring spær, som har rejst sig. Tilbuddet lyder på 22.760,00 kr.+ moms, eller i alt 28.450,00. Jeg vedhæfter tilbuddet.

På denne baggrund kan jeg opgøre erstatningen til **45.450,00 kr.** (17.000 kr. + 28.450 kr.) Din ejerskifteforsikring har en selvrisiko på 5.000 kr., se punkt 8. Selvrisikoen fratrækker jeg erstatningen.'

Om selve udbedringen af tagbelægningen, se nedenstående efterfølgende punkt herom.

I henhold til skønsmanden bør der udarbejdes et egentligt projekt for derigennem at få fastlagt de rimelige og nødvendige udbedringsarbejder i forbindelse med skaden.

Vi mener derfor, at DBF over ejerskifteforsikringen bør betale for, at et sådant projekt udarbejdes og at reparationsudgifterne fastlægges på baggrund af tilbud givet med baggrund i projektbeskrivelsen.

Dette vil medføre, at der sker en rimelig og nødvendig udbedring i et tilstrækkeligt omfang. Min klient er bekymret for, at udbedringen ikke bliver tilstrækkelig uden dette projekt udarbejdes, når nu en skønsmand vurderer at det er nødvendigt. Jeg henviser til skønserklæringen, side 6, ad. 2, de to sidste afsnit.

Skader på tagbelægning blev ikke korrekt beskrevet i tilstandsrapporten

Skønsmanden kunne konstatere flere skredne, knækkede og revnede skiffere på selve tagfladen. På rygningen kunne han konstatere løs/efterrepareret skiffer/inddækningen.

Endelig kunne han konstatere en trækasse på tagdækningen mod nord, som udgør det for en interimistisk afblænding af et tagvindue og herefter skulle udgøre det for tagbelægning dette sted.

Skønsmanden er af den opfattelse, at tagflader og rygning bør eftergås og af der bør foretages en korrekt afblænding af tagvinduet i tagbelægningen. Fordi tagvinduet ikke længere fungerer som et tagvindue bør der afblændes korrekt, idet der nu er tale om en tagbelægning dette sted. En trækasse kan ikke udgøre det for en korrekt afblænding og tagbelægning dette sted.

Forholdene ved tagbelægningen burde have været beskrevet i tilstandsrapporten.

Skønsmanden har anerkendt indhold og størrelse af det tilbud på den udbedring af tagbelægningen, som min klient har indhentet. Tilbuddet lyder på 17.000 kroner inklusive moms. Hertil kommer den korrekte afblænding, som skønnes at koste 5.000 kroner at udbedre. I alt 22.000 kroner for forholdene ved taget.

Den bygningssagkyndige har tilbudt 15.000 kroner eksklusive moms i erstatning, hvilket beløb ejerskifteforsikringen har mulighed for, at drøfte efterfølgende med den bygningssagkyndige i en eventuel efterfølgende regressag, hvis selskabet vælger dette.

Idet en tingsforsikring går forud for en ansvarsforsikring er det reelt DBF, som bør tage dialogen med den beskikkede bygningssagkyndige i det omfang, at selskabet ønsker den refusion fra den

beskikkede bygningssagkyndige, som der umiddelbart er tale om her. Min klient har endnu ikke modtaget nogen erstatning fra den bygningssagkyndige i skrivende stund.

DBF har anerkendt følgende over for min klient:

'Du har selv indhentet overslag på udskiftning af skifer, som lyder på 17.000 kr. inkl. moms, jf. vedhæftede mail. Vi accepterer overslaget.

Som du selv skriver er der tale om et overslag. Vi accepterer en afvigelse på op til maksimalt 10 %. Ved en større afvigelse skal du kontakte os, før du igangsætter arbejdet.'

DBF har imidlertid ikke anerkendt, at der også er den interimistiske afblænding på tagfladen, der også er en del af reparationen af tagbelægningen efter skønsmandens opfattelse i henhold til skønserklæringen, idet tagvinduet ikke længere er eksisterende dette sted.

Derfor bør dækningstilsagnet udvides til også at omfatte den del af tagbelægningen.

Betaling for skønserklæring

Klagenævnet har den 17. december 2019 pålagt min klient at betale en andel skønserklæringen på 3.500 kroner. Henset til, at skønserklæringen indgår i ejerskifteskadesagen og dokumenterer, hvad der nødvendigt i skadesagen for at opnå et tilstrækkeligt omfang af udbedringer, beder vi om at DBF refunderer min klient dette beløb.

Endvidere har min klients klage til klagenævnet har lettet DBF's sagsgang i en eventuel efterfølgende regressag.

Skønserklæringen støtter min klient i hans krav mod ejerskifteforsikringen

Min klient har indbragt en klage over den bygningssagkyndige, hvorefter der er gennemført et syn og skøn, der i vid udstrækning støtter mine klient i, at der er skader på ejendommen, der burde have været beskrevet retvisende i tilsandsrapporten, men ikke blev det. Deraf kravet imod ejerskifteforsikringen.

Jeg henviser til fx ankenævnets kendelse 92173. I denne kendelse valgte ankenævnet – i lighed med andre kendelser – at lade skønserklæringen danne grundlag i klagesagens vurdering.

I henhold til jeres praksis er det ikke afgørende for at skønserklæringen kan danne grundlag i klagesagen at skønserklæringen er i forhold til selskabet og ikke den beskikkede bygningssagkyndige. Der foreligger også kendelser hos jer, hvor det er skønserklæringer fra Klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, der danner grundlag ved jeres vurdering.

Min klient har fået et ikke uvæsentligt medhold i kravet mod den bygningssagkyndige i henhold til skønserklæringens indhold.

Min klient har således banet en hurtigere og billigere adgang for DBF's regreskrav end hvis DBF selv skulle opstarte og gennemføre et syn og skøn via retten, idet DBF ikke selv kan klage over den bygningssagkyndige via klagenævnet. Det er kun min klient i egenskab af forbruger, der kan klage

til dette klagenævn over tilstandsrapporten. Et syn og skøn via klagenævnet er både billigere og hurtigere end en skønsforretning via retten. DBF har i deres mail fra den 13. december 2019 oplyst, at de ikke har eller har haft planer om, at gennemføre en regressag imod den bygningssagkyndige. Om det skyldes, at DBF ikke tidligere har fået gang i den proces eller en fejl fra DBF's side skal jeg ikke kunne sige. Regres eller ikke. Om DBF benytter sig af regres eller ikke er selskabets egen beslutning.

Eventuel egen andel i form af fx selvrisko beder jeg også om, at DBF ikke fratrækker i erstatningen til min klient, men derimod blot betaler hele erstatningsbeløbet, idet DBF med denne skønserklæring vil kunne opnå en ikke uvæsentlig refusion for et eventuelt krav over for den bygningssagkyndige. Dette uanset om DBF havde planlagt en regressag eller ej.

Vi henviser i den forbindelse til fx kendelse 85837 herom og citerer fra kendelsen: *'Nævnet finder, at selskabet ikke er berettiget til at fratrække selvrisko i dette beløb, idet klagerens selvrisko må anses for indeholdt i erstatningen fra den bygningssagkyndige'.*

I det omfang, at DBF indgår bindende aftaler med den bygningssagkyndige og mod min forventning ikke medtager min klients egenbetalinger for fx selvrisko/egen andel, bør DBF være opmærksom på, at de ikke udelukker, at min klient kan rejse disse krav over for den bygningssagkyndige. Også af den grund er det lettere for både DBF og min klient, at DBF medtager hans egen betalinger.

Således er det rent praktisk lettere, at DBF erstatter fuldt ud over for min klient og indgår i min klients krav over for den bygningssagkyndige.

Vi henviser til relevant praksis hos Ankenævnet for Forsikring

For at understøtte relevansen af min klients krav over for ejerskifteforsikringen henviser vi fx til følgende kendelser:

AK [8]5837...

AK 82277...

Ud over de her nævnte citerede kendelser er der en længere praksis hos jer om dækning for forhold/skader, som er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, fx:

AK 92693...

AK 85584...

Advokathonorar

Idet min klient har haft en udgift til vores bistand i ejerskiftesagen må vi fastholde, at min klient bør have refunderet et beløb til advokatbistand i henhold til Forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3 og praksis på området.

Det er en bistand, som har lettet DBF's regresmuligheder betydeligt ud over, at det har været afgørende nødvendigt for min klient at have bistand på grund af DBF's vedvarende afvisninger frem til mødet den 9. maj 2019, hvor specialtaksatoren efterfølgende samt DBF's hovedkontor gav dækning i et vist omfang end hidtil i henhold til mail fra DBF fra den 6. september 2019.

På det seneste møde den 9. maj 2019 deltog vi aktivt i dialogen og argumenterede og drøftede med DBF's specialtaksator [taksator 2] og det var en af grundene til, at der blev undersøgt nær-

mere og dækningstilsagnet blev udvidet på grund af som vores argumentation. Min klients byggetekniske rådgiver [byggerådgiver] var den anden grund til dette. Dette uanset DBF har gjort gældende, at vores bistand og fremmøder ikke var nødvendige.

Det er ikke op til DBF at vurdere, hvilke fremmøder og dialoger, som min klient har behov for vores bistand til. Det er sagens karakter og DBF's vedvarende holdning til erstatning, som afgør det spørgsmål.

DBF anerkender fortsat ikke nødvendigheden af vores bistand i sagen, uanset vi har stået bag min klient og dels supporteret ham i hans egen dialog med DBF, dels har vi skrevet mail og breve i sagen i forhold til DBF.

Vi har i henhold til skønserklæringen således haft ret i, at DBF bør dække i et større omfang end hvad DBF hidtil har anerkendt at erstatte trods udvidelsen af dækningstilsagnet efter mødet den 9. maj 2019.

Både advokat [advokat] og [medarbejder] har deltaget i møder på ejendommen både med og uden DBF. At DBF ikke mener, at det er nødvendigt med vores bistand er ikke i sig selv et tilstrækkeligt og rimeligt argument, når DBF ikke af egen drift har anerkendt forholdene uden blandt andet vores involvering i et rimeligt og nødvendigt omfang.

I henhold til FAL § 32, stk. 3 bør min klient have krav på et beløb til kompensation for hans udgifter til vores bistand, idet skadesagens forhold i kompleksitet og omfang og med DBF's holdning, der er ændret undervejs, har været nødvendig for min klient for at opnå det resultat, som der foreløbig er opnået i forhold til DBF.

Jeg henviser til fx ankenævnets [kendelse 92173...](#)

Min klients udgifter til vores bistand er inden klagesagen hos ankenævnet løbet op i 62.975,02 kroner + moms = i alt 78.718,78 kroner.

Renter i henhold til Forsikringsaftalelovens § 24 uanset der ikke er udbedret endnu

DBF mener ikke at forfaldstidspunktet er indtrådt. Derfor anerkender de ikke at betale en forrentning af erstatningsbeløbene.

I henhold til praksis i flere ankenævnskendelser, er det muligt at opnå forrentning af krav, som tidligere har været afvist dækket af forsikringer, men som efter længere tid alligevel må anerkendes dækket, uanset at der ikke er sket udbedring.

Det er min opfattelse, at min klient bør have krav på en forrentning af kravene og at DBF har haft mulighed for, at hensætte erstatningsbeløbene på en konto beregnet til formålet, hvilket reelt allerede sker i hverdagen gennem den almindelige reservehensættelse, som DBF skal foretage, men derudover ligeledes kan og i visse tilfælde kan ske gennem en spærret bankkonto oprettet til formålet.

DBF har gennem længere tid været klar over, at der ud over de afviste krav også var anerkendte krav, som endnu ikke er udbedret, fordi der har været diskussion dels om skaderne skulle dækkes samt herudover om omfanget. Sagsbehandlingen har været meget langvarig og tung hos DBF i den forbindelse.

Jeg henviser fx til kendelserne:

AK 70726...

AK 75853...

Der er således umiddelbart en mulighed for, at kræve renter af erstatningsbeløbet selv om det endnu ikke er udbetalt. I øvrigt har erstatningsbeløbene henstået på DBF's egen bankkonto/investeringsmuligheder og er muligvis blevet formentlig dør i en længere periode i et eller andet omfang. Dette mener jeg også har en vis betydning i spørgsmålet om renter, uanset den forrentning, som DBF selv har opnået ikke er helt sammenlignelig med forrentningen efter FAL § 24. Min klient har således også været i en afventende situation ganske længe og har haft udlæg i den forbindelse.

Herudover fremgår det af forsikringsbetingelsernes punkt 5.5, at erstatningen forfalder til udbetaling, når der er ført bevis for erstatningens anvendelse.

Det fremgår ikke, at dette bevis nødvendigvis skal bestå i en faktura. Et bevis for, hvad erstatningen skal anvendes til kan også være en aftale om udbedring, en anerkendelse, en teknikererklæring og andet.

Hvis DBF er af den opfattelse, at det alene er en faktura, der beviser erstatningens anvendelse, så har DBF muligheden – som koncipist – at skrive dette mere direkte i forsikringsbetingelserne, så der ikke kan opstå tvivl om, hvad der menes med dette.

Derfor mener jeg, at DBF i det her tilfælde bør pålægges at betale forrentning af det samlede erstatningsbeløb som det var tilfældet i kendelserne 70726 og 75853 – og ikke mindst af hensyn til det meget langstrakte sagsforløb med vedvarende afvisning.

Genhusning – betaling for den forlængede genhusning der skyldes anmeldte skader

DBF skriver i deres mail fra den 13. december 2019, at genhusning alene er omfattet, såfremt udbedring af et dækningsberettigende forhold gør huset ubeboeligt. De arbejder, der er kommet tilbud på, og som DBF har anerkendt at dække, mener DBF ikke gør huset ubeboeligt. Det er i øvrigt DBF's opfattelse, at min klient bor i huset.

Dette uanset vi har tidligere oplyst DBF om, at det ikke tilfældet.

Min klient havde påbegyndt nogle reparationsarbejder i beboelsen og havde derfor regnet med, at disse arbejder skulle gøres færdige inden indflytning. Hans håndværker havde estimeret reparationerne til at være færdige den 15. december 2018

Imidlertid har skaderne medført, at reparationerne ikke kunne gøres færdige og at der kom yderligere væsentlige både rimelige og nødvendige større udbedringsarbejder til efter fundet af skaderne.

Det har trukket i langdrag at få afklaret dækningsspørgsmålet med DBF og processen har været tung, fordi dels ekspeditionstiden, dels holdningen til kravene hos DBF.

På den baggrund beder min klient om at DBF betaler genhusningen. Min klient har tillagt en usikkerhedsfaktor i perioden 15. december 2018, hvor hans håndværker forventede at være færdig og frem til 31. december 2018, fordi her kunne naturligvis ske lidt forsinkelse.

Jeg mener, at DBF's andel af genhusningen bør strække sig fra 1. januar 2019, hvor min klient ville have været klar til indflytning, hvis ikke de ekstra skader var kommet til. Genhusningen ophører når min klient kan flytte ind i ejendommen efter udbedringerne af forsikringsdækkede skader er sket.

Herudover er der forbrugsudgifter som bør opgøres, idet der har været varme- vand- og elforbrug i ejendommen i perioden 1. januar 2019 og fortsat vil være det indtil ejendommen kan bebos igen samtidigt med, at min klient har diverse forbrugsudgifter i genhusningsboligen. Merudgiften må derfor beregnes og bør ligeledes være dækket af ejerskifteforsikringen.

Det fremgår af DBF's forsikringsbetingelser, at genhusning dækkes, hvis udbedringen gør huset ubeboeligt. Dèt kriterie er opfyldt. Genhusning betales i op til 12 måneder, men idet forhold hos DBF har medført en ekstra lang sagsbehandling i skadesagen, mener jeg ikke at DBF med rimelighed kan opretholde 12 måneders-reglen i basisforsikringsbetingelserne."

Klagerens advokat har i brev af 17/2 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Vedlagt følger projektmateriale samt to tilbud på den deraf følgende udbedring til brug for ankenævnets behandling."

Selskabet har i brev af 20/2 2020 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"2. Forløb

Klager overtog ejendommen beliggende ... d. 29. september 2018. Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Tilstandsrapport blev udfærdiget på ejendommen d. 16. juli 2018.

Klager har tegnet ejerskifteforsikring [uden] udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. På forsikringen gælder en selvrisiko på kr. 5.000 pr. skade, i alt kr. 35.000 i forsikringsperioden på 5 år.

Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 29. oktober 2018, at der var skader på loft, tagkonstruktion og ydervæg fordi der var fjernet en bærende væg uden nødvendig forstærkning af konstruktionerne, **bilag A**.

Dansk Boligforsikring A/S har besigtiget ejendommen d. 5. november 2018 og igen d. 10. januar 2019. Besigtigelsesnotatet fremlægges som **bilag B**.

Selskabet har fremsendt en afgørelse d. 12. november 2018. Da klager ikke var enig i selskabets konklusioner, valgte han at få ejendommen besigtiget af en bygnings sagkyndig, og dennes rapport blev fremsendt til selskabet. Se klagers bilag 7.

På baggrund af denne rapport, har Dansk Boligforsikring genbesigtiget, dog uden deltagelse af klager byggesagkyndige.

Da selskabets besigtigelseskonsulent forsat ikke kunne konstatere skader på ejendommen, blev afgørelsen fastholdt d. 14. [januar] 2019, og selskabet henviste til, at der kunne klages til den klageansvarlige.

D. 25. februar 2019 fremsendte klager en klage over afgørelsen, **bilag C**. Det bemærkes, at det afslutningsvist i klagen fremgår, at klager har rådgivet sig med en advokat, som har anbefalet ham evt. at klage videre til Ankenævnet for Forsikring.

D. 3. april 2019 har Dansk Boligforsikring besvaret klagen. Selskabet har fastholdt, at der ikke er grundlag for at antage, at konstruktionerne i huset ikke har tilstrækkelig styrke. Det anføres dog, at selskabet gerne vil genbesigtige ejendommen, hvis klagers byggesagkyndig kan deltage, og der evt. udføres destruktive indgreb, med henblik på at fastslå konstruktionsopbygningen.

Selskabet blev herefter kontaktet af klagers advokat, som kunne oplyse at klager var interesseret i en genbesigtigelse men, at advokaten efter klagers ønske også ville deltage. Dansk Boligforsikring har ved e-mail af 17. april 2019 bekræftet genbesigtigelsen, og oplyst, at der alene ville være tale om et byggeteknisk møde, hvorfor klagers udgifter til advokatens deltagelse ikke ville være dækket, **bilag D**.

Efter mødet på ejendommen, har selskabets besigtigelseskonsulent haft en dialog med klager og klagers byggetekniske rådgiver, som resulterede i, at selskabet anerkendte at dække en forstærkning af badeværelsesdækket, samt diverse skader som måtte antages at være sket som følge af betondækkets belastning af bjælkelaget.

Der blev i samarbejde med klagers tekniske rådgiver indhentet tilbud på forstærkninger og reparationer, og selskabet har ved e-mail af 6. september 2019 opgjort erstatningen i overensstemmelse hermed.

Selskabet har fastholdt, at der ikke er grundlag for dækning af etageadskillelsens nedbøjning i den modsatte ende af huset, da det forsat er selskabets opfattelse, at konstruktionerne her, er af ældre dato, og må anses at være sædvanlige for en ældre bygning.

3. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen.

Klagers advokat har anført følgende klagepunkter:

1. Skader flere steder på murværk
2. Skader på tagkonstruktion
3. Skader på tagbelægning
4. Betaling af skønserklæring
5. Betaling af honorar til [advokat] for bistand i skadesagen
6. Betaling af renter

Ad 1, murværk.

Klagers ejendom er opført i 1885. Som det fremgår af skønserklæringen s. 3, er der ingen væsentligere revnedannelser i murværket. Dansk Boligforsikring har dækket reparationer af revner i ud-

vendigt murværk med i alt kr. 8.500 + moms, jf. tilbud. Reparationerne vedrører revner som kan antages at være opstået, som følge af bevægelser i etageadskillelsen.

Det er ikke selskabets opfattelse, at øvrige mindre revner i det 135 år gamle murværk kan betegnes som skader i ejerskifteforsikringens forstand, og udbedringen af resterende mindre revner vil heller ikke kunne overstige kr. 5.000.

Klagers advokat, gør gældende, at der efter, at klager har fjernet indvendige vægbeklædninger, har vist sig en revne i det indvendige murværk. Revnen genfindes ikke i det udvendige murværk, og det må lægges til grund, at det er en ældre sætningsrevne, som er uden konstruktiv betydning.

Da revnen på overtagelsestidspunktet var dækket af en indvendig beklædning, som klager selv har valgt at fjerne, må en evt. udbedring af revnen anses at være en del af den igangværende renovering.

Det bemærkes i øvrigt, at husets murværk på ingen måde bærer præg af, at der skulle pågå aktive sætninger, og selskabets kan som sådan ikke tilbyde at igangsætte geotekniske undersøgelser.

Ad 2. Tagkonstruktion

Punktet syntes primært at vedrøre de lunger som har sammenhæng med sætninger som følge af belastningen fra betondækket, som blev udført for mere end 30 år siden.

I den ene ende af huset, er der på ejendommens 1. sal udført et badeværelse på et ret tykt betondæk udstøbt på bjælkelaget. Badeværelset skulle være udført i 1986.

Der er ingen indvendige skader, som tyder på, at der har været bevægelser i konstruktionerne, og flisegulvet i badeværelset fremstår intakt, uden revner eller andre tegn på sætninger. Dansk Boligforsikring har derfor antaget, at betondækket var udført som et selvbærende dæk, som var ført ud på de bærende ydermure.

De destruktive indgreb, som blev udført sammen med klagers tekniske rådgiver, bygningsingeniør [byggerådgiver], har dog vist, at betondækket alene hviler på bjælkelaget, og det er derfor fundet nødvendigt at udføre en forstærkning af betondækket uanset, at konstruktionen tilsyneladende har været stabil siden udførelsen i 1986.

Der er indhentet tilbud på en forstærkning i samarbejde med klagers rådgiver, og klagers advokat har så vidt vides ikke bestridt, at den påtænkte forstærkning vil være en tilstrækkelig løsning.

Lunkerne i taget er i sig selv uden betydning for bygningen, og kan i øvrigt ikke siges at være usædvanlige for en 135 år gammel tagkonstruktion.

I den anden ende af huset ses også skævheder i bjælkelaget, men her fremstår konstruktionerne nogenlunde som oprindeligt. Besigtigelseskonsulenten konstaterer, at de indvendige beklædninger, som må antages at være fra 1970'erne, fremstår uden skader, og den lette væg i stueetagen viser ingen tegn på at være overbelastet.

Konstruktionerne kan ikke siges at afvige fra, hvad der er sædvanligt for et tilsvarende hus af samme alder. Ifølge skønserklæringen skulle lunkedannelserne have været anmærket med karakteren K1 med bemærkning om, at forholdet skønnes at være af ældre dato.

Der er som sådan intet belæg for at antage, at forholdet udgør en skade, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

Ad 3. Tagbelægning

Dansk Boligforsikring har dækket skader på tagbelægningen iht. et af klager indhentet tilbud.

Forholdet vedrørende det afblændede tagvindue har ikke været anmeldt til Dansk Boligforsikring, og det har tilsyneladende heller ikke givet anledning til skader. Det ses, at klager nu har fået forholdet dækket af den bygningssagkyndige, hvorfor det er vanskeligt at se, at klager har lidt et tab, som kan kræves erstattet.

Ad 4. Skønserklæring

Klagers udgifter i forbindelse med klagen til Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige vedrører ikke ejerskifteforsikringen.

Det bemærkes for god ordens skyld, at Dansk Boligforsikring har dækket klagers udgifter vedrørende teknisk rådgivning, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.6.2.

Ad 5. Betaling af udgifter til advokat

Dansk Boligforsikring tilbød på baggrund af den af klager fremsendte klage, at gennemgå huset sammen med klagers tekniske rådgiver, og det efterfølgende dækningstilsagn er fremkommet på baggrund af en dialog mellem de to byggeteknikere og klager.

Det er ikke selskabets opfattelse, at klagers advokat har haft nogen indflydelse på det indhentede tilbud eller den tilbudte dækning. Advokatens deltagelse i mødet med klagers tekniske rådgiver d. 9. maj 2019 har i bedste fald været overflødig.

Klager har valgt at benytte sig af sin mulighed for at få sin sag behandlet af Ankenævnet for Forsikring, og dette kræver ikke, at der medvirker en advokat.

Da selskabet blev opmærksom på, at klager havde valgt at inddrage en advokat, gjorde selskabet med det samme opmærksom på, at udgifterne hertil ikke ville være meddækket. Bl.a. på baggrund heraf fastholdes, at der ikke i denne sag er grundlag for en sådan dækning.

6. Renter

Det følger af forsikringsbetingelsernes pkt. 5.5, at der kun udbetales erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres og, at erstatningen forfalder til betaling, når der er ført bevis for erstatningens anvendelse.

Da der ikke er sket udbedring, er erstatningsbeløbet endnu ikke forfaldet, og der er intet grundlag for at kræve renter forud for forfaldstidspunktet. Der kan henvises til U.2006.544H."

Klagerens advokat har i brev af 2/3 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Min klient og jeg er ikke helt enig i sagsfremstillingen i DBF's klagesvar.

Til punktet '**Indledning**' bemærker vi, at DBF har efter en længere dialog indvilliget i, at mødes på ejendommen og drøfte omfang og udbedringsmetode. Det forholder sig ikke sådan, at [byggerådgiver] har haft til opgave, at opføre en erstatning sammen med DBF. Her har min klient haft [advokat] involveret med henblik på, at selve erstatningsdialogen, herunder erstatningens størrelse kunne drøftes med DBF. Imidlertid har DBF ikke ønsket at anerkende i et rimeligt og nødvendigt omfang i skadesagens hidtidige forløb.

Vi er ikke blevet enige med DBF om omfanget af udbedringen og dermed heller ikke om erstatningens størrelse. Derfor blev en klage til Ankenævnet for Forsikring nødvendig. Klagen til Klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige er indgivet med henblik på, at få erstattet en eventuel difference i erstatningskravet på grund af mulige udækkede tab, fx selvrisiko.

I forbindelse med denne klagesag er der udarbejdet en skønserklæring, hvilket er vanlig procedure hos dette klagenævn. Denne skønserklæring er uvildig og er derfor fremsendt til såvel DBF som Ankenævnet for Forsikring, så den kan indgå i vurderingen af klagesagen.

Til punktet '**Forløb**' bemærker vi, at det er DBF, som mente at mødet den 3. april 2019 alene var et byggeteknisk møde, men allerede af den grund at min klient har antaget [advokat] til at varetage hans interesse i sagen, deltager vi naturligvis også i et sådant møde. Det er ikke op til DBF at vælge, hvornår min klient kan være repræsenteret eller ikke. DBF har haft muligheden for at finde en løsning med min klient gennem længere tid inden min klient kontaktede os for bistand.

Grunden til, at [advokat] er blevet involveret i skadesagen skyldes netop, at DBF ikke tidligere i skadessagens forløb har givet min klient den dækning, som min klient havde krav på fra ejerskifteforsikringen. Det er først efter vores involvering og gennem dialog med såvel os på mødedagen som [byggerådgiver] samt korrespondancen, at DBF har set sig nødsaget til at anerkende noget af udbedringen.

Desværre er det omfang, som DBF har anerkendt, fortsat for utilstrækkeligt til at udbedre skaden.

Skønserklæringen fra Klagenævnet for beskikkede Bygningssagkyndige bekræfter dette. Ligeledes bekræfter det netop udarbejdede og fremsendte projekt fra ingeniør [ingeniør], at det omfang og den udbedring, som DBF's taksator gerne vil nøjes med er helt utilstrækkelig.

Grunden til situationen i huset er som det er tilfældet skyldes ikke husets oprindelige udførelse, men derimod senere ejeres ombygninger, der ikke er udført som holdbare løsninger i huset, idet ændringerne tilsyneladende er udført uden det fornødne sikre statiske og tekniske grundlag for korrekte løsninger.

På blandt andet side 2 i DBF's svarbrev fra den 20. februar 2020, 7. afsnit skriver DBF, at "Der blev i samarbejde med klagers tekniske rådgiver indhentet tilbud på forstærkninger og reparationer". Min klient beder mig understrege over for ankenævnet, at det ikke er en korrekt udlægning af situationen. Min klient oplyser, at understøtningstilbuddet alene er indhentet af DBF på DBF's foranledning.

Skadesagens forløb har være helt urimeligt langt og det har varet meget længe før DBF anerkendte delvis dækning.

Til punktet 'Ad 1 murværk' må vi igen korrigere DBF's oplysninger til ankenævnet, idet der er mindre revner udvendigt på ydermuren syd-øst ud for det sted indvendigt, hvor der blev konstateret en stor gennemløbende revne syd-øst indvendigt, se beskrivelse i skønserklæringen. Der er således tale om en sammenhæng mellem revneforløbene i det udvendige og det indvendige murværk, idet samme hjørne er skadet både ud- og indvendigt, uanset den udvendige skade ikke er lige så stor som den indvendige.

Revnerne er fotodokumenterede og DBF har også selv besigtiget revnerne.

...

Disse fotos dokumenterer, at oplysningen fra DBF ikke er korrekt, idet ydervæggen er skadet på begge sider, uanset skadens størrelse er forskellig.

...

Og [byggerådgiver], ingeniør ... bekræfter, at sætningerne må tilskrives de tidligere ejeres ønsker til konstruktive ændringer i huset gennem tiden.

...

Det bør i hvert fald ikke udelukkes før projektet fra [ingeniør] forelå i sagen. Ud fra projektet er der tale om en samlet og omfattende styrkelse og genopretning, hvilket skønsmanden reelt også har haft en mistanke om siden han henholder sig til, at et sådant projekt bør indhentes i sagen.

Endvidere blev der skønsforretningen konstateret:

'Der ses ingen væsentligere revnedannelser, kun et par enkelte ved hjørne på østgavlen mod syd og mod vest samt 1 enkelt på vestgavlen. Billede 4.

Revner var visuelt uden væsentlig forskydning/ forsætning.'

Uanset disse revner vurderedes ikke at være væsentlige, så er der revnedannelser og dette sted er på den anden side af den ret store indvendige revne. Og som nævnt har skønsmanden ønsket et projekt til brug for afklaringen.

Det taler således direkte imod rapporten fra Bygningssagkyndige.nu og skønserklæringen, når DBF på side 3, afsnit 4 skriver, at 'huset på ingen måde bærer præg af aktive sætninger'.

Der er sætninger og det er undervejs i forløbet konstateret, at disse sætninger har udviklet sig siden opstarten, idet blandt andet nedbøjningen under badeværelset er øget i skadesagens forløb. Dette vil DBF's taksator [taksator 2] kunne bekræfte, idet han sammen med klager, klagers byggetekniske rådgiver, advokat ... og undertegnede konstaterede og debatterede dette ved mødet i maj måned 2019.

Projektet med genopretning af ejendommen – en genopretning der er nødvendig på grund af tidligere ejeres konstruktive ændringer af den oprindelige bygning – er ganske omfattende og har resulteret i følgende to tilbud indhentet af [ingeniør], hvor til skal tillægges moms i det ene tilbud:

...

Tilbud på Tag- og stålprojekt

Hermed fremsendes tilbud på Tag- og stålprojekt. Tilbuddet gives som fast pris.

Samlet pris: Kr. 569.534,00 inkl. Moms

Jeg må derfor på min klients vegne fastholde, at der er sætningsskader forskellige steder på ejendommen, som burde have været beskrevet i tilstandsrapporten. Fordi tilstandsrapporten ikke blev retvisende udarbejdet blev min klient frataget muligheden for, at handle forholdet med synlige sætningsskader af med sælger i form af et afslag i købsprisen eller kræve udbedring alternativt afstå fra at købe ejendommen.

De synlige sætningsskader på tagkonstruktion og ydervægge har endvidere ført til konstateringen af camouflerede sætningsskader i lofter og vægge, som kunne konstateres efter fjernelse af beklædning af vægge og lofter. Det er min klients opfattelse, at fx nedbøjningen af loftet under badeværelset er forsøgt camoufleret ved at opsætte et dækloft.

Forhold der er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten er omfattet af Ejerskifteforsikringens dækning og derved også de følgeskader der følger af de forkert beskrevne forhold.

Tagbelægning og nedlagt afblændet vindue

Omkring tagbelægningen, så har tagvinduet skiftet karakter og udgør nu en del af tagbelægningen ...

Tagvinduet er afblændet, men den måde afblændingen er sket på i forbindelse med tagvinduet blev nedlagt er ikke en korrekt måde at retablere en tagbelægning på ved en sådan nedlægning af tagvinduet.

Udgifter til rådgivning

Min klient har oplyst, at haft udgifter til byggeteknisk rådgivning fra [byggerådgiver] på 11.500 kroner inklusive moms.

Projektet som er indhentet har kostet min klient 37.500 kroner.

Projektet er vurderet nødvendigt af en skønsmand. Herudover sikrer projektet, at der sker en rimelig og nødvendig udbedring på det fornødne sikre grundlag.

Endelig har min klient haft udgifter til bistand fra [advokat] på foreløbig 85.775,47 kroner inklusive moms.

Afslutningsvist har min klient haft en udgift til skønserklæringen, hvilken skønserklæring har bidraget til en afklaring i skadesagen. Denne udgift er på 3.750 kroner, uanset at min klient fik sit klagegebyr retur:

...

Min klient beder om, at DBF betaler for hans udgifter til diverse rådgivning og undersøgelser, idet dette arbejde udspringer af DBF's manglende lyst til at anerkende at erstatte i et rimeligt og nødvendigt omfang.

Genhusningsudgifter m.m.

Min klient fastholder sit krav på genhusning som det fremgår af klagebrevet.

Min klient ønsker i det hele, at fastholde sin klage til ankenævnet og de samlede oplyste krav tidligere og nu."

Selskabet har i brev af 1/4 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Ad Murværk.

Det skal præciseres, at Dansk Boligforsikring ikke er uenig i, at revnen i den sydøst-vendte gavl skyldes en sætning og, at den derfor helt naturligt vil have påvirket både for og bagmur.

Når det anføres, at revnen ikke genfindes i det udvendige murværk, skyldes det, at det udvendige murværk på et tidspunkt er blevet repareret, mens revnen i det indvendige murværk er forblevet åben bag den indvendige vægbeklædning. Det udvendige murværk ses på billeder side 59 – 60 (bilag [B] – fotos)

Det vurderes usandsynligt, at der skulle være nogen sammenhæng mellem revnen i sydøst gavlen, og den nedbøjning af bjælkelaget, som er sket i den modsatte ende af huset, pga. vægten fra badeværelset. Revnen i sydøst gavlen vurderes at være af ældre dato, og da der ikke er tegn på revner eller nyere reparationer i det udvendige murværk, må det lægges til grund, at sætningen er i ro.

Ad Tagkonstruktion

Selskabet har anerkendt at dække en forstærkning af etagedækket under badeværelset, og de skader på tag og murværk, som kan antages at være følger af den sætning, der er sket i forbindelse med at der blev etableret et badeværelse på 1. salen.

Det er dog væsentligt, at pointere, at badeværelset er udført i 1986 og, at der ikke er set tegn på, at der har været bevægelser i konstruktionerne efter, at badeværelset blev udført. Sætningerne er sket i umiddelbar tilknytning til, at bjælkelaget blev belastet med vægten af betonen. Efterfølgende har konstruktionen været stabil, hvilket mest tydeligt kan konstateres i badeværelset, som fremstår med en helt intakt flisebelægning.

Klagers advokat gør gældende, at selskabets besigtigelseskonsulent skulle have bekræftet, at nedbøjningen under badeværelset skulle være blevet forøget i løbet af skadesagen. Dette må klart afvises. Klagers advokats bemærkninger må bero på misforståelse.

Dansk Boligforsikring har ikke haft nogen anledning til at forudsætte, at der skulle være have været nærliggende risiko for skade, da klager overtog ejendommen.

Selskabet har derimod anerkendt, at de allerede skete skader ville være dækningsberettigende, og herunder er det også blevet anerkendt, at det U-jern som var oplagt under badeværelsesdækket, var så åbenlyst underdimensioneret, at dette forhold blev meddækket. Selskabet har derfor, i samråd med klagers byggetekniske rådgiver, anerkendt at udskifte U-jernet med en bjælke, som skulle være passende dimensioneret i forhold til vægten af betondækket, og det aktuelle spænd.

Denne løsning svarer til beskrivelsen fra klagers byggetekniske rådgiver (bilag 7, s. 12 'Udbedringen'):

'Under badeværelset bør der opsættes en korrekt bærende bjælke, (ståldrager) som klodses korrekt op så der understøttes. Man skal ikke her umiddelbart forsøge sig med opretning, da det kunne give skader på badeværelsesgulvet.'

Klager har efterfølgende valgt at få udført egentlige statiske beregninger af [ingeniør], som er blevet fremlagt for . Beregningerne viser ikke overraskende, at der vil være behov for nogle lidt mere

omfattende forstærkninger, hvis huset i stabilitetsmæssig henseende skal opfylde de nugældende normer (Eurocodes udgivet 14. januar 2019), som ligger til grund for de statiske beregninger.

Klagers ejendom er opført i 1885, og det kan ikke forventes, at stabiliteten af tagkonstruktion eller bjælkelag lever op til nugældende normer. Det har heller ikke været hensigten, at den udbedring som selskabet har dækket, skulle bringe ejendommen op på 2019-niveau. Hensigten har alene været, at kompensere bjælkelaget for den ekstra vægt fra badeværelsesgulvet.

Det må fastholdes, at der ikke på klagers ejendom har været nærliggende risiko for skade, som følge af det i 1986 udførte badeværelse, og selskabet har derfor ikke haft anledning til at få udført ingeniørberegninger af de bærende konstruktioner. De nu udførte beregninger vurderes derfor heller ikke at være dækningsberettigende. Det er ikke en skade, at den gamle ejendom, ikke lever op til nyere normer for stabilitet m.m.

Det fastholdes i øvrigt, at tagkonstruktionen ikke har skævheder, udover hvad der må siges at være sædvanligt for en 135 år gammel bygning. Ejerskifteforsikringen kan derfor heller ikke tilbyde at betale for den generelle opretning og forstærkning af spærkonstruktionen, som der er indhentet tilbud på.

Ad Tagbelægning

Der henvises til det tidligere anførte

Ad Rådgivning

Dansk Boligforsikring har dækket klagers udgifter til sagkyndig bistand med kr. 11.500 iht. fremsendte fakturaer. Selskabet har anmodet om at modtage et kontonummer til brug for udbetalingen.

Klagers udgifter til advokat m.m. dækkes ikke. Der henvises til det tidligere anførte.

Ad Genhusning

Klager er i gang med en gennemgribende renovering af bygningens stueetage og har indrettet en bolig på 1. salen. Klager har derfor så vidt vides ikke haft udgifter til genhusning."

Til dette har klagerens advokat fremsendt brev af 29/4 2020, hvori det bl.a. er anført:

"Klager **fastholder**, at den manglende stabilitet udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Klager henviser til, at beregningerne fra [ingeniør] dokumenterer, at der er stabilitetsproblemer i ejendommen, og det udgør – uanset, at ejendommen er fra 1885 og ombygningen fra 1986 – en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at der er behov for væsentlige understøtninger for at sikre ejendommens fortsatte stabilitet.

Klager **fastholder** endvidere med henvisning til den som bilag 13 fremlagte skønserklæring, den som bilag 22 fremlagte statiske dokumentation og de fotos, der er kommenteret i klagers seneste indlæg, at der sker en fortsat udvikling i revnedannelsen.

Klager **fastholder**, at klager er berettiget til omkostningsdækning. Der henvises til kendelse i sag 92890 og sag 90966 om dækning for tekniske undersøgelser. For så vidt angår mine omkostninger

Ankenævnet for Forsikring

20.

94699

henvises til, at selskabet efter, at jeg indtrådte i sagen har accepteret at yde yderligere dækning."

Hertil har selskabet i brev af 9/6 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Ad stabilitet

Dansk Boligforsikring har i samråd med klagers tekniske rådgiver valgt at dække en forstærkning af det betondæk, som danner gulv i badeværelset, men det skal understreges, at der ikke er set tegn på, at der har været bevægelser i konstruktionerne siden badeværelset blev udført i 1986.

Klagers tekniske rådgiver har erklæret sig enig i selskabets beskrivelser af konstruktionerne, og der er enighed om, at der ikke er konstateret revnedannelser i det flisebeklædte badeværelse.

Klagers advokats påstand om en fortsat udvikling i revnedannelser må derfor afvises.

Ejerskifteforsikringen tilbyder ikke at opgradere huset iht. nugældende stabilitetsnormer. Dækningen har alene til formål at reetablere bygningens oprindelige stabilitet.

Ad advokatombudsninger

Selskabet har anerkendt dækning på baggrund af et møde med klagers tekniske rådgiver, som blev aftalt forud for klagers advokats indtræden i sagen. Der henvises til den fremlagte korrespondance."

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

Af en rapport af 12/12 2018 fra klagerens rådgiver fremgår det bl.a.:

"[Byggerådgiver] har den 27. november ved Bygningsingeniør [byggerådgiver] besigtiget ejendommen på ovenstående adresse.

Huset er ikke beboet i skrivende stund.

...

Formålet med gennemgangen og vores undersøgelser var, at vurdere på konstaterede sætninger og nedbøjninger som ses i huset.

Forholdene er mestendels kommet til syne efter man har nedtaget lofter og enkelte vægbeklædninger.

Huset er gennemgået sammen med husejers tømrer, tømrermester ...

...

Huset er et ældre hus ... fra 1885.

Der findes ikke tegninger eller lignende for huset.

Men det fremgår tydeligt, at huset har undergået større renoveringer og ombygninger – herunder med etableringen af et ret 'massivt' og stort badeværelse med støbte gulve på 1. salen.

Forsikringen giver i deres mail af den 12. november 2018, en ganske udmærket beskrivelse af huset, og jeg er enig i deres vurderinger omkring alderen på badeværelset mv.

...

Observationer – inde

Inde i huset i stuen, ses der et hus som står under renovering. Men har fjernet nedsænkede lofter, og i gang med væggene.

På det gamle loft, ses der en meget tydelig nedbøjning af de gamle pudsede lofter.

...

Det meste af loftet hænger, og der ses en større nedbøjning midt i rummet, som også er midt i huset.

...

I samme område er der oplagt en ståldrager, bestående af et lille, smalt u-profil, som uagtet om det blot skulle holde en alm. etageadskillelse eller et tungt badeværelse med et tykt betondæk, er alt for lille i dimension.

...

Nedbøjningen er da også massiv, med omkring 5-6 cm målt på midten.

...

På 1. salen er der som tidligere beskrevet en meget stort badeværelse, som spænder fra ydervæg til ydervæg, (skunk til skunk).

Dette badeværelse bidrager med et enormt stort tryk og egenlast i det gamle hus. Og da man så ydermere har fjernet den gamle skille/ midtervæg, kan det da kun gå galt.

...

Så kan der ikke måles en tilsvarende nedbøjning på badeværelset.

Det er som det beskrives fra forsikringen, at gulvet på badeværelset er ganske skævt og ude af vage, med fald væk fra badekarret og gulvafløbet, ud til døren.

...

Andre steder på 1. salen ses der tilsvarende relativt store sætninger og skævheder på gulvene.

Midterrummet med trappen er ganske skævt til begge sider, og fælles for de tre rum der op er, at der ses en kraftig nedbøjning ind mod hhv. soveværelset og badeværelset.

...

Skævheden vist ved indgangen til badeværelset.

...

Der måles ca. 60 mm med trappehullet...

...

Måling indenfor døren i soveværelset på hele 125 mm.

- altså en sætning på ca. 6- 7 cm målet over små 2-3 meter.

Dette er **ikke** normalt.

...

I den anden stue nede på stueetagen ses der nogle bekymrende opbygninger af midterskillevæggen, med nogle underlige og svage stålprofiler i væggene, og denne ændring af midterskillevæggen, mener vi sagtens kunne have været (med)årsag til de relativt store skævheder og sætninger på 1. salen, (over dette område).

...

Her ses hvordan man har forsøgt at skabe en eller anden form for bærende konstruktion – vel og mærket uden større held.

Bemærk den gule pil der peger på nedbøjningen.

...

Simple stålprofiler uden egentlig bæreevne.

...

I stuen ses her, ses der også revnedannelser i ydervæggen.

Det kan være svært at skønne, om disse revner er sammenhængende med sætningerne. Men som det beskrives i de udvendige observationer, så er der bevægelser, sætninger og revner i både murværk og tag, samt ved spærender.

...

Sætningerne på 1. salen er som sagt relativt kraftige og betydelige, og i modsætningen til den bygningssagkyndige, mener jeg/vi ikke at det er normalt – ej heller for et så gammelt hus.

Der vil altid være større skævheder i et ældre hus, men dette er som sagt voldsomt, og sætningerne passer fint med de konstruktive ændringer/indgreb som der er lavet i stueetagen.

...

Observationer – ude

På den østlige gavl, ses der sætningsskader, og revnerne er gennemgående og ses også indvendigt.

Vi siger ikke at disse er direkte sammenhængende med nedbøjningerne af etageadskillelsen, men omvendt kan vi heller ikke afvise det. Og vi formoder i den henseende, at forsikringen ej heller kan bevise, at revner IKKE har noget med sætningerne at gøre.

...

Ved flere af spærenderne kunne det ses, at spærerne havde rejst sig fra murværket, og flere steder var murværket også 'skubbet til' og ødelagt.

...

Dette kan i modsætningen til revnen i gavlen direkte relateres til nedbøjningen af etagebjælkelaaget, da disse typisk hænger sammen med spær og skunkstolper.

...

Nærbillede af spærret der har rejst sig.

...

Forholdet med de rejste spær ses særligt på gadesiden, og på de fleste af spærerne der, men særligt udtalt hvor det store badeværelse er.

...

Videre ses der også på selve tagfladen en tydelig nedbøjning.

Nedbøjningerne primært placeret med de samme steder, som der ses nedbøjninger på 1. sals gulvet.

...

Her ses nedbøjningerne fra baghaven.

...

Her ses nedbøjningerne langt fra, fra gården.

...

Nærbillede af sætninger på den højre side af taget, set ude fra altanen.

...

Nedbøjningen på venstre side af taget, set fra altanen.

...

Konklusion vedr. nedbøjninger

Huset lider under, at der er sket større ombygninger af huset, uden hensyn (eller forstand) på husets stabilitet og bæreevne.

Ændringerne – primært med fjernelse af bærende indervægge, (midturvægge) – i kombination af uhensigtsmæssig kraftig ekstra egenlast fra et tykt og tungt betongulv har givet større sætninger og følgeskader på huset.

Skaderne ses som væsentlig nedbøjninger og deformationer. Og det er klart vores vurdering, at dette **ikke er inden for det normalt forventelige** – ej heller for ældre huse. (Lignende skader ville også optræde på nyere huse).

Om hvorvidt der er en bestående risiko for yderligere sætninger og skader skal være uvist. Men vi kan på ingen måder afvise det. Og skulle nye brugere af huset belaste 1. salen yderligere med helt almindelige (tunge/større) møbler, så kan vi bestemt ikke afvise at der skal udvikle af sætninger og andre skader.

Gulvet på 1. salen virker allerede nu meget eftergivende og gyngende.

Som nævnt i opremsningen af skader, ses der som sagt også skader på murværk og spærender. Taget er med tydelige nedbøjninger, hvilket i værste fald for et skifertag kan give utætheder i taget; med de naturligt hørende nærliggende risikoer for vandindtrængning, (fygesne og slagregn).

...

Udbedringen

Udbedringen kan godt gå hen og blive lettere omfattende og der indledningsvis udføres

1) nærmere undersøgelser og kortlægning af skadernes omfang

og

2) udarbejdes en form for opretningsprojekt, med tilhørende statistisk redegørelse.

Det vurderes, at der kan ske understøtning og delvist opretning af begge områder med manglende understøtning, (stuerne).

Under badeværelset bør der opsættes en korrekt bærende bjælke, (ståldrager) som klodses korrekt op så der understøttes. Man skal ikke her umiddelbart forsøge sig med opretning, da det kunne give skader på badeværelsesgulvet.

I den anden stue kunne man dog med fordel og relativt nemt og billigt opbygge en bærende væg af letbetonelementer, (efter at have fjernet den gamle væg).

Herinde kunne man dog godt forsøge sig med et opretningsprojekt, for at løfte og bedre understøtte 1. salen.

Hertil kan man så diskutere opretningen af taget og tagfladerne, og ikke mindst sikringen af spærenderne.

Er der sket større skader på spærenes forankring til tagremmen, herunder en svækket tagrem, er der risiko for skader på både tag og murværk – skader der ikke er helt uvæsentlige.

Forholdet må som sagt undersøges nærmere, enten via skunke og/ eller udefra."

Af mail af 3/4 2019 fra selskabets klageafdeling til klageren fremgår bl.a.:

"På det foreliggende grundlag må jeg fastholde skadeafdelingens afgørelse.

Vi tilbyder en genbesigtigelse ved ny konsulent

Vi er indstillet på at tage et møde på ejendommen, hvis du måtte ønske det. Det forudsætter dog at [byggerådgiver] fra [byggerådgiver] deltager, så der kan være en faglig dialog. En sådan dialog kan meget vel munde ud i, at der er behov for destruktive indgreb for nærmere at få belyst konstruktionen.

Sådanne destruktive indgreb kunne aftales på stedet mellem [byggerådgiver] og vores konsulent. I første omgang vil sådanne udgifter skulle afholdes af dig, medmindre det viser sig, at der er tale om et dækningsberettigende forhold. Det følger af pkt. 3.6.2 i forsikringsvilkårene."

Af mail af 17/4 2019 fra selskabets klageafdeling til klagerens advokat fremgår det bl.a.:

"Ja, det er rigtigt, at vi har tilbudt en genbesigtigelse forudsat at [byggerådgiver] deltager, så der kan være en faglig dialog. Formålet med genbesigtigelsen er en faglig drøftelse, som måske kan gøre os klogere på, hvordan det er bygget op.

Da mødet er af ren teknisk karakter, deltager jeg ikke, ligesom vi ikke dækker vores kundes omkostninger til din deltagelse. Eventuelle destruktive indgreb, der måtte blive aftalt på stedet mellem [byggerådgiver] og vores konsulent, vil i første omgang skulle afholdes af vores kunde, medmindre det viser sig, at der er tale om et dækningsberettigende forhold, jf. vilkårenes punkt 3.6.2.

Du vil snarest muligt blive kontaktet af vores konsulent med henblik på at aftale et tidspunkt for besigtigelsen."

Af mail af 6/9 2019 fra selskabets klageafdeling til klageren fremgår det bl.a.:

"Betondæk i badeværelsesgulvet

Vi anerkender, at bjælken, der understøtter gulvet, er for svag. Det har bevirket, at nogle skifereternitplader i tagfladen er knækket og spær har rejst sig.

Du har selv indhentet overslag på udskiftning af skifer, som lyder på 17. 000 kr. inkl. moms, jf. vedhæftede mail. Vi accepterer overslaget.

Som du selv skriver er der tale om et overslag. Vi accepterer en afvigelse på op til maksimalt 10 %. Ved en større afvigelse skal du kontakte os, før du igangsætter arbejdet.

[Taksator 2] har indhentet tilbud fra murermester [murermester] på oplægning af ny bjælke og reparation af murværk omkring spær, som har rejst sig. Tilbuddet lyder på 22.760 ,00 kr. + moms, eller i alt 28.450,00. Jeg vedhæfter tilbuddet.

På denne baggrund kan jeg opgøre erstatningen til 45.450,00 kr. (17.000 kr. + 28.450 kr.) Din ejerskifteforsikring har en selvrisiko på 5.000 kr., se punkt 8. Selvrisikoen fratrækker jeg erstatningen.

Gulvet med nedbøjning på førstesalen

Ankenævnet for Forsikring

25.

94699

Her kan jeg ikke imødekomme dig. [Taksator 2's] vurdering er sammenfaldende med konsulent [taksator 1's] vurdering. Jeg fastholder derfor min vurdering, som den kommer til udtryk i min mail fra 3. april.

Udgifter til sagkyndig bistand

Fra [taksator2] har jeg modtaget din mail fra 23. juli vedhæftet 3 fakturaer fra [byggerådgiver] og 4 fakturaer fra [advokat].

Du har afholdt omkostninger til din byggetekniske rådgiver [byggerådgiver] fra [byggerådgiver] med i alt 11 .500 kr. jf. fakturanr. ... Vi dækker dine omkostninger til [byggerådgiver], som udgør 11.500 kr.

Dine omkostninger til [advokat] på i alt 47 .781,28 kr. kan jeg ikke være dig behjælpelig med. Jeg henviser til punkt 3.6 .2 i dine forsikringsvilkår."

Af skønserklæring af 4/11 2019 udarbejdet for Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige fremgår det bl.a.:

"

Ad 1. Oversigt over klagepunkter:	Skader flere steder på murværk ikke nævnt i tilstandsrapporten
...	
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Bygningen er siden opførelsen 1885 om- og tilbygget, bl.a. indretning og ombygning af 1. salen, herunder etablering af større badeværelse, for en del år siden (1986, jf. tilstandsrapporten). Ved besigtigelsen af selve facaderne udvendigt fremstod disse generelt i rimelig stand. Billede 2-3. Der ses ingen væsentligere revnedannelser, kun et par enkelte ved hjørne på østgavlen mod syd og mod vest samt 1 enkelt på vestgavlen. Billede 4. Revner var visuelt uden væsentlig forskydning/forsætning. Øverst på facaderne, hvor spærenderne har kontakt til facaderne, ses lidt luft omkring spærene, hvilket ikke er unormalt pga. de forskellige materialer (træ-/murværk). Mod syd – ud for badeværelset – er det lidt mere udtalt. Billede 5.

	Fugerne på facaden og gavlen fremstår generelt i rimelig god stand. Indvendigt er påbegyndt en større renovering af stueplan og her kan, efter fjernelse af beklædninger, ses revnedannelser, der er mest markant i hjørnet af stuen mod sydøst. Umiddelbart var den ikke gennemgående. Billede 6. Hvorvidt der er tale om en sætningsrevne med fortsat konstruktiv betydning, kan det kun afgøres ved en geoteknisk undersøgelse, men med henvisning til bygningens alder skønner syn- og skønsmanden, at det hovedsageligt er de udførte ombygnings-/renoveringsarbejder gennem årene på bygningen, der er skyld i skævheder, nedbøjning og revner.
Ad 1. Konklusion:	Der skal udarbejdes et samlet projekt for udbedring og understøtning af 1. salen, hvor omfanget først er blevet synligt efter nedtagelse af sænkede lofter og fjernelse af vægbeklædninger.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	BB har ikke noteret noget om facaderne i tilstandsrapporten. Visuelt synes facaderne i pæn stand, særligt i forhold til bygningens alder, fra 1885, men syn- og skønsmanden vurderer, at de 2 mindre revner ved østgavlen og nordøst hjørnet burde være nævnt. Revnerne burde være angivet med karakteren K1. Når BB har skønnet, at skævheden vedrører gulvene på 1. sal er aldersrelaterede og ikke har kunnet se det nuværende skadesbillede, har BB ikke efter syn- og skønsmændens opfattelse skærpet undersøgelsespligt til at eftergå – vurdere facaderne. Det skønnes, at være inden for den margen, der er til et skøn, at vurdere forholdene af ældre

Ankenævnet for Forsikring

27.

94699

	dato vedrørende gulvene på 1. sal, når bl.a. badeværelsesgulvet, der er over 30 år gammelt – fremstår visuelt vandret, i god stand og uden revnedannelser, så må forholdene være i ro. ...
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Punkt 2.1, karakteren K1: Der bemærkes enkelte revner på facader /gavle, bl.a. øverst på gavl mod sydøst og facade mod nordøst. Note: Revner var uden væsentlig forskydning/forsænkning og skønnes af ældre dato, uden konstruktiv betydning.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omkostningerne til mindre murermæssig eftergang og udkradsning af revner skønnes til kr. 7.500,- inkl. rullestillads – alternativt udbedring fra stige.
Ad 1. Forbedringer:	Ingen, da der vurderes at være tale om almindelig vedligeholdelse.
...	...
Ad 2. Oversigt over klagepunkter:	Skader på tagkonstruktion ikke nævnt i tilstandsrapport
...	...
Ad 2. Der kunne konstateres følgende:	Ved den visuelle besigtigelse fra terræn og ovenlys m.m. kan det ses, at der er lidt lunke-dannelser på tagfladen, både til venstre og til højre for kvisten – syd tagflade og nord tagflade, se billede 7-9. Øverst på facaderne, ved nogle spærender, mest ud for badeværelse, ses lidt luft, ved 3- 4 stk. spærender på sydvestfacaden, billede 5. Indvendigt er der ingen adgang til selve tagkonstruktionen, skunke m.m., og generelt er 1. salen indrettet med 2 store rum og badeværelset mod vestgavlen.
Ad 2. Konklusion:	Der skal udarbejdet et samlet projekt for udbedringer og understøtning af 1. salen, hvor omfanget først er blevet synligt efter nedtagning af sænkede lofter og fjernelse af vægbeklædninger.

	Det er syn- og skønsmandens vurdering, at en fornuftig understøtning af 1. sal, inkl. kontrol af forankring ved spærfoden vil være tilstrækkelig genopretning af selve tagkonstruktionen.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	BB har ikke noteret noget om lunkerne på tagfladerne eller lidt luft ved spærender – mest sydvest. Det er syn- og skønsmandens vurdering, at forholdet med lunkerne burde være nævnt i rapporten. Forholdet burde være nævnt med karakteren K1, når BB har skønnet, at skævheder på gulvet på 1. salen er aldersrelaterede. Seneste ombygning af 1. salen skønnes udført for over 30 år siden (1986). Badeværelsesgulvet synes vandret, uden påbegyndende revnedannelser, hvorved det må formodes, at tagkonstruktionen er i ro, og lunkedannelser i tagflade udenfor er af ældre dato. Visuelt skønnes lunkedannelser på tagfladerne ikke større end hvad der kan ses på en over 130 år gammel tagkonstruktion, hvor der er blevet indrettet 1. sal samt foretaget større ombygninger gennem årene. Med det nuværende skadesbillede skal udbedringsprojektet dog bekræfte dette.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Pkt. 1.1, karakteren K1 Der ses lidt lunkedannelser over tagfladerne mod syd og nord. Note: Forholdet skønnes af ældre dato, evt. opstået i forbindelse med ændring/ombygning i tagetage.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	En eventuel opretning og forstærkning af tagkonstruktionen vil først kunne prissættes i forbindelse med udarbejdelse af understøtningsprojektet, når evt. omfang er kendt.
Ad 2. Forbedringer:	Det vil være afhængig af, hvilke arbejder, der

	skal udføres.
...	...
Ad 3. Oversigt over klagepunkter:	Skader på tagbelægning ikke nævnt i tilstandsrapport
...	...
Ad 3. Der kunne konstateres følgende:	Ved besigtigelsen, hvor eksempelvis forholdene ikke var optimale pga. regnvejr, bemærkes flere skredede/knækkede skiffere samt enkelte revnede. Billede 10. På rygningen bemærkes løs og efterrepareret skiffere/inddækningen. På tagdækningen mod nord bemærkes en trækasse midt på tagfladen, skønnet som en lidt interimistisk afblænding af et tagvindue. Billede 11.
Ad 3. Konklusion:	Der må påregnes en eftergang af rygning og skredet skiffer på tagfladerne, samt korrekt blænding af tagvinduet.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	BB har nævnt forholdet med skadet rygning i tilstandsrapporten, men ikke forholdet med de skadede skiffer og trækassen. Dette burde være registreret.
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Pkt. 1.1, karakteren K3: Der bemærkes enkelte revnede og flere skadede skiffer på tagfladerne. Note: Forholdet giver nærliggende risiko for fugt – vandindtrængen i den underliggende konstruktion. Pkt. 1.15, karakteren K3: Der bemærkes en 'trækasse' ell. lign. midt på tagfladen mod nord. Note: Der konstateres ingen utætheder indvendigt, men der skønnes at være tale om en ikke korrekt blænding af tagvindue, med begrænset rest levetid.

Ankenævnet for Forsikring

30.

94699

Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Pkt. 1.1: KK har indhentet et tilbud på kr. 17.000,- inkl. moms. Det er inkl. stillads, så beløbet skønnes retvisende. Pkt. 1.15: Korrekt blænding af tagvindue skønnes til kr. 5.000,- udført i samme arbejds gang.
Ad 3. Forbedringer:	Ingen forbedring – Der skønnes at være tale om vedligeholdelse.

"

Af afgørelse af 12/12 2019 fra Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige fremgår det bl.a.:

"Afgørelse:

Den bygningssagkyndige skal betale 22.000 kr. til klager inden 30 dage fra forkyndelsen.

Under henvisning til sagens udfald deles omkostningerne til syn og skøn således, at klager skal betale 3.500 kr. inkl. moms og den bygningssagkyndige 7.500 kr. inkl. moms til nævnet.

Klager får klagegebyret på 275 kr. tilbage.

...

Begrundelse:

Nævnet kan tiltræde skønsmændens vurdering.

Vedrørende forhold 1, skader flere steder på murværk, finder nævnet, at den bygningssagkyndige burde have angivet de to mindre revner ved østgavlen og nordøst hjørnet med karakteren Kl. Udgifterne til udbedring af forholdet falder imidlertid under den mindstegrænse, nævnet anvender, jf. § 10, stk. 2, i nævnets forretningsorden. Den bygningssagkyndige er derfor ikke erstatningspligtig.

Vedrørende forhold 2, skader på tagkonstruktion, finder nævnet, at den bygningssagkyndige burde have angivet, at der ses lidt lunkedannelser over tagfladerne mod syd og nord med karakteren Kl. Den bygningssagkyndige er derfor erstatningsansvarlig vedrørende dette forhold, såfremt der kan dokumenteres et tab.

Skønsmændene har oplyst i skønserklæringen af 4. november 2019, at han ikke kan tage stilling til udbedringsudgifterne på det foreliggende grundlag.

Nævnet anmoder derfor klager om at få udarbejdet et understøtningsprojekt og dokumentere et eventuelt tilbud eller skadesomfang for nævnet. Herefter kan nævnet genoptage sagen med henblik på at træffe afgørelse om erstatningsopgørelsen. Klager skal derfor, såfremt han ønsker klagesagen fortsat, få udarbejdet et understøtningsprojekt. Udgifterne hertil må i første omgang af-

holdes af klager. Nævnet vil, såfremt understøtningsprojektet foretages, tage stilling til, hvem der endeligt skal afholde udgiften i forbindelse med sagens endelige afgørelse. Nævnet udsætter denne del af sagen i 2 måneder.

Vedrørende forhold 3, skader på tagbelægning, finder nævnet, at den bygningssagkyndige burde have angivet, at der er enkelte revnede og flere skadede skiffer på tagfladerne med karakteren K3 i pkt. 1.1, og at der bemærkes en trækasse eller lignende midt på tagfladen mod nord med karakteren K3 i pkt. 1.15. Den bygningssagkyndige er derfor erstatningsansvarlig. Erstatningen fastsættes til 22.000 kr.

Vedrørende forhold 4, skader på tagrender, finder nævnet, at den bygningssagkyndige burde have angivet, at der er utætte samlinger med karakteren K3. Udgifterne til udbedring af forholdet falder imidlertid under den mindstegrænse, nævnet anvender, jf. § 10, stk. 2, i nævnets forretningsorden. Den bygningssagkyndige er derfor ikke erstatningspligtig."

Af beslutning af 30/1 2020 fra Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige om genoptagelse af sagen fremgår det bl.a.:

"Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har modtaget mail af 19. december 2019 fra den bygningssagkyndiges repræsentant, som har anmodet om genoptagelse af sagen, idet der fortsat er forhold, som ikke er afklaret ved ejerskifteforsikringen.

Klagerne har ved indgivelse af klagen oplyst sekretariatet, at ejerskifteforsikringen havde afvist at dække forholdene.

...

Det fremgår af mail af 13. december 2019 fra ejerskifteforsikringen, at der har været en genbesigtigelse på ejendommen, hvor det fremgår, at ejerskifteforsikringen har accepteret at dække reparation af murværk omkring spær, som har rejst sig samt reparation af skifereternitplader.

På denne baggrund har formanden besluttet at genoptage sagen.

Sagen afventer herefter, at klager fremsender den endelige afgørelse fra ejerskifteforsikringen, hvoraf det skal fremgå, hvorvidt klager har haft en udgift til at dække selvrisikoen for de enkelte forhold."

Af notat af 31/1 2020 fra klagerens ingeniør fremgår det bl.a.:

"I forbindelse med ejer v. [klagerens] overtagelse af ejendommen beliggende på adressen ..., blev det konstateret ved nedtagning af eksisterende profilbræddeløfter at den oprindelige etageadskillelse hænger voldsomt igennem.

I den ene gavl, hvor der er badeværelse på 1.-sal er etageadskillelsens nedbøjning meget tydelig. Her er der støbt et betongulv på 1.-salen i forbindelse med etablering af badeværelse. Der er ingen bærende væg som mellemunderstøtning i dette område hvilket har medvirket til de store nedbøjninger.

I den modsatte ende af bygningen er etageadskillelsen understøttet af en let væg der ikke opfylder kravet til en bærende væg. Væggen er bl.a. udført med tømmer i ikke tilstrækkelige dimensioner og for stor indbyrdes afstand, dette har igen haft betydning for nedbøjningen af etageadskillelsen i dette område.

Den statiske dokumentation tager udgangspunkt i udbedring af forholdene i disse områder.

...

EDB-model 3:

Til slut blev der udarbejdet en edb-model 3, hvor der ligeledes blev indsat en mellemunderstøtning af etageadskillelsen samt understøtning af etageadskillelsen lige under skunkstolperne i begge sider af bygningen. Herefter var spændingerne i etagebjælkerne overholdt.

Der er dimensioneret stålbjælker til at udgøre understøtningerne, se bjælkesøjleplanen under konstruktionsskitser.

EDB-model 4

I den modsatte ende af bygningen, hvor etageadskillelsen ligeledes hænger igennem grundet beskaffenheden af den ovenfor beskrevet lette væg, er der udført en edb-model 4. Her er belastningerne for spæret i dette normalområde indtastet og der er påført en mellemunderstøtning af etagebjælkerne for at kunne dimensionere en stålkonstruktion der kan udgøre den nødvendige understøtning. Ståldimensioner mv. findes under konstruktionsskitser.

Ovenstående beregninger er udført efter aftale med bygherre og på baggrund af syns- og skønserklæringen.

Yderligere observationer:

Det skal udover nævnes at udvekslingerne- og spærene omkring den store kvist ikke er behandlet. Ligeledes er gennemskæring af etageadskillelsen på langs af denne, i forbindelse med trappen op til 1.-sal heller ikke behandlet. Begge punkter der anbefales undersøgt, idet de konstruktioner, der er synlige i disse områder virker utilstrækkelige.

Følgeskader:

I forbindelse med de store nedbøjninger på etageadskillelsen, der ligeledes har slået igennem på spærene, har spærene sat sig så meget at det er gået ud over tagdækningen. I skunken blev det konstateret at den vandrette isolering over etageadskillelsen var optugtet pga. tagdækningens beskaffenhed.

Det anbefales at lave en total opretning af tagkonstruktionen udefra for at hindre råd- og svampeangreb af spærkonstruktionen.

Grundet spærene er bøjet ud omkring remmen ovenpå murværket, har spærenderne rejst sig fra murværket og der er kommet luft under disse flere steder. Det anbefales at lukke disse vha. en murreparation, så der ikke trænger fugt ind i murværket omkring disse. Ved den ene gavl er murværket trukket fra hinanden grundet bevægelserne i tagkonstruktionen, det anbefales ligeledes at udbedre dette efter opretning af tagkonstruktionen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvilke forhold er dækket?

3.1

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

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

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

...

3.6

Ved dækningsberettigende forhold i henhold til dette pkt. 3 dækker forsikringen desuden:

...

3.6.3

Rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning i op til 12 måneder, hvis udbedringen af et dækningsberettigende forhold gør huset ubeboeligt.

...

5. Erstatningsberegning

5.1

Erstatningen beregnes som nyværdierstatning.

5.2

Erstatningen fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede ved brug af samme byggemåde og på samme sted.

5.3

Der afskrives i erstatningssummen som følge af slid og ælde i overensstemmelse med de afskrivningstabeller, der er vedlagt som bilag A.

...

5.5

Dansk Boligforsikring A/S udbetaler kun erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres eventuelt ved genanskaffelse eller udskiftning med noget tilsvarende.

Erstatningen forfalder til udbetaling, når der er ført bevis for erstatningens anvendelse."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede bygning er opført i 1885, og klageren overtog ejendommen den 29/9 2018. Under renovering af ejendommen fjernede klageren lofts- og vægbeklædninger, og den 29/10 2018 anmeldte han til ejerskifteforsikringen, at loft- og tagkonstruktion og ydervægge var be-

skadigede og med nedstyrtningsfare, da en tidligere ejer havde fjernet bærende vægge uden at lave nødvendig forstærkning af konstruktionen.

Selskabet har anerkendt at dække oplægning af en ny bjælke under badeværelsesgulvet og følgeskader i form af knækkede skifereternitplader og revner i murværket ved spærender, der har rejst sig. Selskabet har opgjort en samlet erstatningen til 40.450 kr. efter fradrag af selvriskoen på 5.000 kr.

Klageren mener, at selskabet ikke har anerkendt dækning i et tilstrækkeligt omfang. Han har under sagens behandling ved nævnet fremlagt et udbedringsprojekt og to tilbud på understøtning af etageadskillelsen, udbedring af skader på murværket og opretning af tagkonstruktionen, hvoraf det billigste lyder på 569.534 kr. inkl. moms.

De påklagede forhold behandles særskilt i det følgende.

Skader på murværket

Klagerens krav er, at selskabet skal dække udbedring af revner i murværket, herunder betale for en geoteknisk undersøgelse. Han har henvist til, at skønsmanden ved Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har vurderet, at der bør foretages en geoteknisk undersøgelse. Han har endvidere anført, at revnerne reelt er dyrere at udbedre end de 7.500 kr. fastsat af skønsmanden, idet dette beløb alene drejer sig om et skønnet reparationsbeløb for en udbedring af de udvendige revner. Klageren har under sagens behandling ved nævnet fremlagt et udbedringsprojekt for blandt andet udbedring af revner i murværket i østgavlen og ved spærenderne.

Selskabet har anført, at husets murværk på ingen måde bærer præg af, at der skulle pågå aktive sætninger, og at selskabet ikke kan tilbyde at igangsætte geotekniske undersøgelser. Selskabet

har givet dækningstilsagn til udbedring af revner ved spærenderne som en følgeskade af det dækningsberettigende forhold ved etageadskillelsen.

Af et notat af 12/12 2018 fra klagerens byggerådgiver fremgår det, at "I stuen ... ses der også revnedannelser i ydervæggen. Det kan være svært at skønne, om disse revner er sammenhængende med sætningerne. Men som det beskrives i de udvendige observationer, så er der bevægelser, sætninger og revner i både murværk og tag, samt ved spærender ... På den østlige gavl, ses der sætningsskader, og revnerne er gennemgående og ses også indvendigt".

Af skønserklæring af 4/11 2019 udarbejdet for Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige fremgår det, at "Ved besigtigelsen af selve facaderne udvendigt fremstod disse i rimelig stand ... Der ses ingen væsentlige revnedannelser, kun et par enkelte ved hjørne på østgavlen, mod syd og mod vest samt 1 enkelt på vestgavlen ... Revner var visuelt uden væsentlig forskydning/forsætning. Øverst på facaderne, hvor spærenderne har kontakt til facaderne, ses lidt luft omkring spærene, hvilket ikke er unormalt pga. de forskellige materialer (træ-/murværk). Mod syd – ud for badeværelset – er det lidt mere udtalt ... Fugerne på facaden fremstår generelt i rimelig god stand ... Indvendigt er påbegyndt en større renovering af stueplan og her kan, efter fjernelse af beklædninger, ses revnedannelser, der er mest markant i hjørnet af stuen mod sydøst. Umiddelbart var den ikke gennemgående. Hvorvidt der er tale om en sætningsrevne med fortsat konstruktiv betydning, kan det kun afgøres ved en geoteknisk undersøgelse, men med henvisning til bygningens alder skønner skønsmanden, at det hovedsageligt er de udførte ombygnings-/renoveringsarbejder gennem årene på bygningen, der er skyld i skævheder, nedbøjning og revner". Skønsmanden har vurderet, at den bygningssagkyndige burde have nævnt de to mindre revner ved østgavlen og nordøsthjørnet på ydervæggene.

Af notat af 31/1 2020 fra klagerens ingeniør fremgår det, at "I forbindelse med de store nedbøjninger på etageadskillelsen, der ligeledes har slået sig igennem på spærene, har spærene sat sig ... spærenderne [har] rejst sig fra murværket og der er kommet luft ind under disse flere

steder ... Ved den ene gavl er murværket trukket fra hinanden grundet bevægelserne i tagkonstruktionen".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist eller antageliggjort, at der pågår aktuelle sætninger af bygningen som følge af jordbundsforholdene. Nævnet finder derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at foretage geotekniske undersøgelser. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det i de byggetekniske rapporter og skønserklæringen er vurderet, at revnerne i murværket er forårsaget af ombygningen af førstesalen.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist revner i murværket, der går ud over det forventelige for et hus af den pågældende alder bortset fra revnen i gavlen ved sydøst og revnerne ved spær-enderne, som behandles i det følgende afsnit.

Skader på tagkonstruktionen

Klagerens krav er, at selskabet dækker understøtning af førstesalen og udbedring af følgeskader. Han har til støtte for sit krav henvist til, at forholdene ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, og at skønsmanden ved Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige har konkluderet, at der bør udarbejdes et egentligt udbedringsprojekt. Han har endvidere anført, at forsikringen bør betale for, at et sådant projekt udarbejdes, og at reparationsudgifterne fastsættes på baggrund af tilbud givet med baggrund i projektbeskrivelsen, således at der sker en rimelig og nødvendig udbedring i et tilstrækkeligt omfang. Klageren har under sagens behandling ved nævnet fremlagt et udbedringsprojekt på blandt andet understøtning af etageadskillelsen og opretning af spærkonstruktionen.

Selskabet har anført, at det har anerkendt at dække en forstærkning af etagedækket under badeværelset, da det eksisterende u-jern var klart underdimensioneret. Selskabet har afvist, at der på overtagelsestidspunktet har været nærliggende risiko for skade. Selskabet har anført, at badeværelset er udført i 1986, og at flisegulvet fremstår intakt og uden revner, og at beklæd-

ningerne i den anden ende af huset, som må antages at være fra 1970'erne, fremstår uden skader, og at den lette væg i stueetagen ikke viser tegn på overbelastning.

Selskabet har afvist at dække i henhold til klagerens udbedringsprojekt. Selskabet har anført, at de statiske beregninger er foretaget på baggrund af de nugældende normer, og at det ikke er en skade, at ejendommen fra 1885 ikke lever op til nugældende normer. Selskabet har tillige anført, at forsikringen ikke tilbyder at opgradere huset i henhold til nugældende stabilitetsnormer, og at dækningen alene har til formål at retablere bygningens oprindelige stabilitet. Selskabet har tillige anført, at tagkonstruktionen ikke har skævheder, udover hvad der må siges at være sædvanligt for en 135 år gammel bygning, og at forsikringen derfor ikke kan tilbyde at betale for den generelle opretning og forstærkning af spærkonstruktionen.

Af et notat af 12/12 2018 fra klagerens byggerådgiver fremgår det, at "Huset lider under, at der er sket større ombygninger af huset, uden hensyn (eller forstand) på husets stabilitet og bæreevne. Ændringerne – primært med fjernelse af bærende indervægge (midturvægge) – i kombination af uhensigtsmæssig kraftig ekstra egenlast fra et tykt og tungt betongulv har givet større sætninger og følgeskader på huset. Skaderne ses som væsentlige nedbøjninger og deformationer. Og det er klart vores vurdering, at dette ikke er inden for det normalt forventelige – ej heller for ældre huse ... Om hvorvidt der er en bestående risiko for yderligere sætninger og skader skal være uvist. Men vi kan på ingen måde afvise det ... Gulvet på 1. salen virker allerede nu meget eftergivende og gyngende. Som nævnt i opremsningen af skader, ses der som sagt også skader på murværk og spærrender. Taget er med tydelige nedbøjninger, hvilket i værste fald for et skifertag kan give utætheder i taget; med de naturligt hørende nærliggende risikoer for vandindtrængning (fygesne og slagregn)".

Af skønserklæring af 4/11 2019 udarbejdet for Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige fremgår det, at "Ved den visuelle besigtigelse fra terræn og ovenlys m.m. kan det ses, at der er lidt lunkedannelser på tagfladen, både til venstre og til højre for kvisten – syd tagflade og nord tagflade ... Øverst på facaderne ved nogle spærrender, mest ud for badeværel-

se, ses lidt luft, ved 3-4 stk. spærrender på sydvestfacaden ... Konklusion: Der skal udarbejdes et samlet projekt for udbedringer og understøtninger af 1. salen, hvor omfanget først er blevet synligt efter nedtagning af sænkede lofter og fjernelse af vægbeklædninger. Det er syn- og skønsmandens vurdering, at en fornuftig understøtning af 1. sal, inkl. kontrol af forankring ved spærfoden vil være tilstrækkelig genopretning af tagkonstruktionen". Skønsmanden har endvidere anført, at "Badeværelsesgulvet synes vandret, uden påbegyndende revnedannelse, hvorved det må formodes, at tagkonstruktionen er i ro, og lunkedannelser i tagflade udenfor er af ældre dato".

Af notat af 31/1 2020 fra klagerens ingeniør fremgår det, at "I den ene gavl, hvor der er badeværelse på 1. sal er etageadskillelsens nedbøjning meget tydelig. Her er der støbt et betongulv på 1.-salen i forbindelse med etablering af badeværelse. Der er ingen bærende væg som mellemunderstøtning i dette område hvilket har medvirket til de store nedbøjninger. I den modsatte ende af bygningen er etageadskillelsen understøttet af en let væg der ikke opfylder kravet til en bærende væg. Væggen er bl.a. udført med tømmer i ikke tilstrækkelig dimensioner og for stor indbyrdes afstand, dette har igen haft betydning for nedbøjningen af etageadskillelsen i dette område". Ingeniøren har lavet et udbedringsprojekt for mellemunderstøtning af etageadskillelsen dimensioneret i henhold til gældende normer og standarder fra 14/1 2019.

Om følgeskader har ingeniøren anført, at "I forbindelse med de store nedbøjninger på etageadskillelsen, der ligeledes har slået igennem på spærrene, har spærrene sat sig så meget, at det er gået ud over tagdækningen. I skunken blev det konstateret at den vandrette isolering over etageadskillelsen var opfugtet på grund af tagdækningens beskaffenhed. Det anbefales at lave en total opretning af tagkonstruktionen udefra for at hindre råd- og svampeangreb af spærkonstruktionen. Grundet spærrene er bøjet ud omkring remmen omkring murværket, har spærrenderne rejst sig fra murværket og der er kommet luft under disse flere steder. Det anbefales at lukke disse vha. en murreparation, så der ikke trænger fugt ind i murværket omkring disse. Ved den ene gavl er murværket trukket fra hinanden grundet bevægelserne i tagkonstruktionen, det anbefales ligeledes at udbedre dette efter opretning af tagkonstruktionen".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at forholdet vedrørende nedbøjningen af etageadskillelsen nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Forholdet opfylder derfor forsikringens skadebegreb. Nævnet har blandt andet lagt vægt på de målte skævheder og på vurderingen fra klagerens byggerådgiver om, at de væsentlige nedbøjninger og deformationer ikke er inden for det normalt forventelige i ældre huse.

Nævnet finder, at selskabet ikke har godtgjort, at oplægning af en ny bjælke til erstatning for det eksisterende u-jern udgør en tilstrækkelig understøtning af etageadskillelsen, og nævnet finder, at selskabet skal fastsætte en erstatning med baggrund i klagerens udbedringsprojekt af 30/1 2020 om mellemunderstøtning af hele etageadskillelsen. At udbedringsprojektet er baseret på en udregning i henhold til gældende normer og standarder fra 14/1 2019 kan ikke føre til andet resultat.

Nævnet finder endvidere, at selskabet foruden reparation af murværket, hvor spærenderne har rejst sig, skal erstatte en reparation af revnen i muren indvendigt og udvendigt mod sydøst, som klagerens ingeniør har vurderet også er en følgeskade af etageadskillelsens nedbøjning.

Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort, at spærene på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade, således at der er behov for at oprette spærene.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klagerens ingeniør ikke har beskrevet, at sætningen af spærene udgør en konstruktionsmæssig risiko, men at spærene har sat sig så meget, at det er gået ud over tagdækningen, og at spærene anbefales oprettet for at hindre råd- og svampeangreb i spærkonstruktionen. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at sætningen af tagkonstruktionen er en følge af sætningen af etagedækket på grund af ombygningen i 1986, hvorfor nævnet lægger til grund, at eventuelle råd- og svampeangreb i spærene som følge af sætningen af tagkonstruktionen ville være opstået på nuværende tidspunkt. Nævnet har også lagt vægt på, at

klageren ikke på det foreliggende grundlag har bevist, at en reparation af tagdækningen ikke skulle gøre taget tæt, og at selskabet har ydet dækningstilsagn til udskiftning af revnede og skadede skiferplader.

Nævnet finder, at de konstaterede lunger i taget ikke har en sådan karakter, at de nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand og i sig selv udgør en skade i forsikringens forstand.

Skader på tagbelægning

Klagerens krav er, at selskabet skal udbetale erstatningen opgjort af skønsmanden ved Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige til klageren uden fradrag af selvrisiko og foretage regres mod den bygningssagkyndige og lade selvrisikokravet indgå i regreskravet.

Selskabet har anført, at det har dækket skader på tagbelægningen i henhold til et tilbud indhentet af klageren. Selskabet har oplyst, at forholdet vedrørende et afblændede tagvindue ikke har været anmeldt til selskabet og har tilsyneladende ikke givet anledning til skader, og at klageren er tilkendt erstatning herfor hos den bygningssagkyndige.

Selskabet har den 6/9 2019 anerkendt at dække 17.000 kr. inkl. moms til udskiftning af revnede og skadede skiferplader i henhold til et tilbud indhentet af klageren.

Klageren har klaget over tilstandsrapporten til Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige den 12/8 2019 og er ved afgørelse af 12/12 2019 også tilkendt 17.000 kr. hos den bygningssagkyndige for ikke at have gjort anmærkning om revnede og skadede skiferplader i tilstandsrapporten og 5.000 kr. for manglende anmærkning om en interimistisk afblænding af et tagvindue med en trækasse. Klagenævnet har ikke været bekendt med selskabets dækningstilsagn, og klagenævnet har den 30/1 2020 besluttet at genoptage sagen, som afven-

Ankenævnet for Forsikring

41.

94699

ter, at klageren fremsender den endelige afgørelse fra ejerskifteforsikringen med oplysning, om klageren har haft en udgift til at dække selvriskoen for de enkelte forhold.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at det afblændede tagvindue ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt og i sig selv udgør en skade i forsikringens forstand. Nævnet finder endvidere, at klageren ikke har bevist, at det afblændede tagvindue på overtagelsestidspunktet har medført skader eller givet nærliggende risiko for skader. Klageren må således kræve beløbet på 5.000 kr. af den bygningssagkyndige i henhold til afgørelsen fra Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige.

Selskabet har anerkendt at dække udskiftning af revnede og skadede tagplader med 17.000 kr. inkl. moms, og nævnet finder, at klageren kan vælge at rette sit krav mod selskabet, når forholdet er udbedret. Nævnet bemærker, at selskabet ikke er forpligtet til at foretage regres mod den bygningssagkyndige, og at selskabet er berettiget til at fratrække selvrisiko i erstatningen i overensstemmelse med forsikringsaftalen.

Erstatningsopgørelsen

Klageren har fremsendt to tilbud på mellemunderstøtning af etageadskillelsen og reparation og revner i murværk. Tilbuddene afviger meget i pris for de to forhold, hvorfor nævnet finder, at selskabet er berettiget til at indhente et kontroltilbud.

Byggeteknisk bistand

Selskabet har anerkendt at dække klagerens udgift på 11.500 kr. til sin byggerådgiver for udarbejdelse af notatet af 12/12 2018.

Nævnet finder, at selskabet også skal dække klagerens udgift for statiske beregninger og udarbejdelse af projekt for forstærkning af etageadskillelsen. Ingeniørens honorar på 37.500 kr. omfatter tillige et projekt på opretning af spærkonstruktionen, som nævnet ikke har fundet dæk-

ningsberettigende. Nævnet finder derfor, at selskabet skal dække 3/4 af regningen svarende til 28.125 kr.

Nævnet finder ikke grundlag for, at pålægge selskabet at dække klagerens udgift på 3.500 kr. for skønsrapporten til brug for Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet den 6/9 2019 inden skønsforretningens afholdelse den 17/10 2019 havde ydet dækningstilsagn til flere af de forhold, som blev konstateret af skønsmanden.

Advokathonorar

Klageren har krævet sine udgifter til advokatbistand inden klagesagen til nævnet på 78.728,78 kr. inkl. moms dækket. Han har anført, at advokaten dels har supporteret ham i sin dialog med selskabet, dels har skrevet mails og breve til selskabet, og at advokaten har deltaget i møder på ejendommen både med og uden selskabet.

Selskabet har afvist at dække advokatudgifter og har gjort klageren opmærksom herpå, så snart selskabet blev opmærksom på, at klageren havde valgt at inddrage advokat. Selskabet har anført, at selskabet på baggrund af klagerens klage til selskabet tilbød at gennemgå huset sammen med klagerens tekniske rådgiver, og at det efterfølgende dækningstilsagn er fremkommet på baggrund af en dialog mellem klagerens og selskabets byggeteknikere og klageren.

Det følger af forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3, at den sikrede i forbindelse med udenretlig fremsættelse og opgørelse af krav kan kræve rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand dækket.

Nævnet finder på baggrund til karakteren af det anmeldte forhold, og selskabets gentagne afslag på dækning, at klageren har haft rimelig grund til at søge advokatbistand. Nævnet finder, at

Ankenævnet for Forsikring

43.

94699

et rimeligt og nødvendigt salær, som skal dækkes af selskabet, kan fastsættes til 40.000 kr. inkl. moms.

Renter

Klagerens krav er, at erstatningen forrentes, før udbedring har fundet sted, med henvisning til det meget langstrakte sagsforløb og selskabets vedvarende afvisninger.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 5.5, at "Erstatningen forfalder til udbetaling, når der er ført bevis for erstatningens anvendelse". Nævnet bemærker, at bestemmelsen gyldigt fraviger forsikringsaftalelovens § 24, stk. 1. Nævnet henviser herved til blandt andet Østre Landsrets dom af 23/2 2004 trykt i Ugeskrift for Retsvæsen 2004 side 1427 og Højesterets dom af 17/11 2005 trykt i Ugeskrift for Retsvæsen 2006 side 544(2).

Nævnet finder, at selskabets sagsbehandling ikke har været af en sådan karakter, at klageren kan kræve forrentning af erstatningsbeløbet fra et tidligere tidspunkt end bestemt i forsikringsbetingelsernes punkt 5.5.

Genhusning

Klageren kræver genhusning og merudgifter dækket fra den 1/1 2019, hvor han efter sin planlagte renovering af huset ville have flyttet ind, og frem til det tidspunkt, hvor han kan flytte ind i ejendommen igen efter udbedringen af forsikringsdækkede arbejder. Han har anført, at forhold hos selskabet har medført en ekstra lang sagsbehandlingstid, hvorfor selskabet ikke med rimelighed kan opretholde 12 måneders-reglen.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.6.3, at forsikringen dækker "Rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning i op til 12 måneder, hvis udbedringen af et dækningsberettigende forhold gør huset ubeboeligt".

Ankenævnet for Forsikring

44.

94699

Nævnet finder, at selskabet skal dække merudgifter til genhusning i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne. Nævnet finder, at selskabets sagsbehandling ikke har været af en sådan karakter, at klageren kan kræve genhusning dækket i videre omfang.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende at dække understøtning af hele etageadskillelsen og udbedring af revner i murværket i henhold til projektbeskrivelse af 31/1 2020 indhentet af klageren og merudgifter til genhusning i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne, og selskabet skal genoptage sagsbehandlingen med henblik på at opgøre en erstatning. Selskabet skal dække klagerens udgifter til ingeniør med 28.125 kr. og til advokatbistand med 40.000 kr. Beløbene til dækning for sagkyndig bistand og advokatbistand skal forrentes efter forsikrings-aftalelovens § 24 fra 14 dage efter det tidspunkt, hvor selskabet har modtaget dokumentation for de afholdte udgifter.

Klageren får ikke medhold i øvrigt.

Klagegebyret tilbagebetales.



Svend Bjerg Hansen