

Ankenævnet for Forsikring

Den 16. februar 2022 blev i sag nr. 97063:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
V/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring. Af tilstandsrapport af 14/12 2020 fremgår bl.a.:

BEOELSE - FUNDAMENT/SOKKEL				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
3		Soklen mod syd er med enkelte spredte revner..	Forholdet vil ikke udvikles og har ingen betydning for soklens funktion.	-

I brev af 8/7 2021 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Som advokat for [klageren] påklager jeg herved til Ankenævnet for Forsikring Frida A/S' afslag på ... 4 anmeldte skader.

Afgørelserne er truffet primo juni 2021. Klageren har i perioden fra januar til d.d. været repræsenteret af sin advokat. Jeg har ved skrivelse af den 21. juni 2021 meddelt Frida Forsikring, at klageren ønsker at påklage de meddelte afslag til Ankenævnet for Forsikring, da forholdene er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Vedrørende klage nr. [nr. 1] – utæt tag – er der ifølge mail af den 18. juni 2021 modtaget nye oplysninger og taksatoren har besigtiget disse forhold og forsikringen har ved nævnte mail vedrø-

rende de to anmeldte skader under nr. [nr. 1] og [nr. 2] oplyst, at de ville vende tilbage med en afgørelse på disse to sager.

Frida A/S er ikke inden 14 dage fra modtagelsen af min skrivelse af den 21. juni 2021 vendt tilbage med en afgørelse.

Vedrørende [nr. 5] fremsendes som bilag 2 klagers klage vedhæftet foto der viser den oplagte dragers manglende vedhæftning på den centralt opførte pille. Drageren ligger alene hen mod nogle påsatte gasbetonelementer, som ikke er understøttet ved foden. Det var de heller ikke ved overtagelsen af huset.

Forsikringsselskabet har givet afslag på vurderingen af, at forholdet vedrørende ståldrageren er afvist.

Forsikringsselskabets forhold beror imidlertid på en fejlagtig antagelse af, at ståldrageren er understøttet af muren. Ståldrageren er imidlertid ikke understøttet af muren. Uanset at drageren har været etableret der siden mellembygningens opførelse i 1973 ved en sammenbygning af to oprindelige huse, er der tale om en skjult mangel, idet det nærmere beror på en usandsynlighed, at der ikke er indtruffet skader på bygningen forud. Forholdet var ikke synligt i forbindelse med besigtigelsen, da drageren var dækket ind og murværket tapetseret.

Jeg henviser til bilag 3.

Vedrørende skadenummer [nr. 4] som omhandler sætningsskader, hvoraf der er to, dels i den sydlige gavl og dels i den vestlige facade.

Indvendigt var der ved overtagelsen den 21. januar 2021 opsat cellotex plader, så det ikke var muligt at se revnerne i muren, som først kommer for en dag, da cellotex pladerne tages ned i april måned 2021.

Udvendigt fremgår det af tilstandsrapporten, at der er enkelte spredte revner. Den indvendige besigtigelse viser dog, at der er ganske betydelige sætningsrevner, som har væsentlig funktion og indebærer en risiko for sammenstyrtning, medmindre der foretages understøtning.

Forholdet er afvist af Frida Forsikring A/S, jfr. fremlagte bilag 4 den 18. juni 2021.

Vedrørende skadenummer [nr. 3] om utæt tag bemærkes, at den er afvist som omhandler vandindtrængen fra utæthed ved tag, der har givet anledning til skade på oversiden af opsat listeloft i stuen.

Forholdet var ikke synligt ved besigtigelsen og er ikke nævnt i tilstandsrapporten. Forholdet må derfor anses som en skjult mangel ved ejendommen, som var omfattet af ejerskifteforsikringen. Der er foretaget besigtigelse ad flere omgange og jeg henviser endvidere til mine skrivelser til Frida Forsikring A/S, fremlagt som bilag 5, som er skrivelsen af den 16. juni 2021 samt min skrivelse af den 22. juni 2021, som er fremlagt som bilag 6.

Selskabet har haft mulighed for at genoverveje de meddelte afslag og er ikke vendt tilbage inden udløbet af de meddelte 14 dage remonstrationsperiode, hvorefter nærværende klage er nødvendig og berettiget.

Af hensyn til sagens fortsatte fremdrift og herunder det kolliderende skadesforløb, som der har været i forhold til anmeldte skader under husforsikringen, henhørende under [husforsikring] skal jeg oplyse, at dette er løst i mindelighed mellem forsikringstager for [husforsikring], men at den manglende udbedring af forholdene, der er anmeldt til Frida forsikring medio april 2021, fortsat ikke er udbedret eller imødekommet, da Frida A/S har oplyst, at der er en sagsbehandlingstid på + 8 uger i forbindelse med behandlingen af enhver af de anmeldte skader.

Jeg vedlægger endvidere ... som bilag 7 anliggende mellem Frida Forsikring med en tidsmæssig udvikling, udarbejdet af klager."

Selskabet har i brev af 11/8 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Vi skal bemærke, at vores kunde ikke før klagen til Ankenævnet for Forsikring har modtaget svar fra Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling, som i overensstemmelse med klagenævnets retningslinjer er en betingelse for, at ankenævnet kan tage stilling til klagen. Hertil har klagers advokat vedrørende flere af punkterne beskrevet i klagen først modtaget en afgørelse dagen før klagers advokat har klager til ankenævnet for forsikring.

Klager har således vedr. vores skadenummer [nr. 1] først den 7. juli 2021 modtaget en afgørelse vedrørende genbesigtigelse af det anmeldte forhold ved 'tagpaptaget' (bilag A) med henvisning til klageadgang til Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling. Hertil har klager den 7. juli vedrørende skadenummer [nr. 5] omhandlende genbesigtigelse af 'manglende understøtning af tagbjælke' modtaget en afgørelse også med henvisning til klageadgang (bilag B). I skadenummer [nr. 2] (rette sagsnummer [nr. 2a]), som er en nyanmeldelse omhandlende afløb under gulv i skab, har klager også modtaget en afgørelse inkl. orientering om klageadgang (bilag C) samme dag. Vedr. det anmeldte forhold 'Revne i sydlig gav' med skadenummer [nr. 4] har vi også den 7. juli 2021 sendt en afgørelse efter en genbesigtigelse inkl. oplysninger om klageadgang (bilag D).

Da klager ikke forud for klagens indbringelse for ankenævnet har modtaget en afgørelse fra vores kvalitets- og klageafdeling eller i det hele taget modtaget en afgørelse vedr. punkter i klagen til ankenævnet skal Frida Forsikring anmode om at klagen afvises jf. ankenævnets vedtægter § 4, stk. 3, 1. pkt. og sagen efterfølgende behandles hos Frida Forsikring på ny.

Hvis Ankenævnet måtte komme frem til, at klagen ikke skal afvises, skal FRIDA anmode om passende fristforlængelse."

Klagerens advokat har i brev af 17/8 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Under henvisning til Ankenævnets bemærkning om de indgivne klager skal jeg for det første oplyse, at klageren allerede medio juni har påklaget samtlige de klagepunkter, som klageren har klaget over til forsikringsselskabet, således at selskabet har haft mulighed for at foretage en fornyet behandling af sagen. Det er derfor fejlagtigt, når Ankenævnet i sagshovedet skriver, at sagen stilles i bero og afventer oplysninger eller forligsforhandlinger, når klageren allerede forinden klagens

indgivelse, havde givet selskabet mulighed for at genoverveje afslaget. Jeg er bekendt med, at det er et vilkår for sagens indgivelse til Ankenævnet for forsikring.

Uanset klageren har klaget til selskabet forinden klagens indgivelse til forsikringen, er der ikke fremkommet hverken nye oplysninger af betydning for sagens vurdering, eller på nogen måde påbegyndt forligsforhandlinger af selskabet, uanset klagerens henvendelse til selskabet måtte have givet anledning hertil.

Frida Forsikring er oplyst om, at de afslag, der er meddelt medio juni 2021, vil blive indbragt og må gå ud fra, at de efterfølgende af henholdsvis den 7. og 8. juli 2021, indbringes, som vedrører samme problemstilling.

Frida Forsikring har været meget lidt meddelsomme og meget lidt serviceminded i forhold til klageren i forbindelse med de klager, som er indleveret til Frida Forsikring under sagens behandling.

Ejendommen viste sig kort tid efter overtagelsen i januar måned 2021, at være rottebefængt og første klage til Frida Forsikring var i marts måned 2021. Standardfrasen i svaret fra Frida Forsikring har været, at deres sagsbehandlingstid er 3 måneder inden at man hører noget som helst om en henvendelse.

Klageren har ikke kunne tage ejendommen i brug, da denne siden overtagelsesdagen stort set har været under renovering.

Det er en strid om ord, når Frida Forsikring i svaret på skadenummer 97063 anfører, at skadenummer [nr. 2] hvis rette sagsnummer skulle være [nr. 2a], hvoraf den seneste er en ny anmeldelse vedrørende et afløb under gulv i skab. Dette indebærer også en erkendelse fra selskabet af, at denne problemstilling indebærer mange flere aspekter og derfor er der også 5 numre, og de efterfølgende afgørelser har sammenhæng med de skader, som Frida Forsikring har haft mulighed for at genoverveje.

Ligeledes er der vedrørende den klage, som 97063 anfører, andre klager nemlig loftet uanset, at skadenummer [nr. 1] først den 7. juli 2021 udstedes en afgørelse, da har der allerede forinden vedrørende loftet i den anden sag, været truffet en afgørelse, som forsikringsselskabet har haft lejlighed til at genoverveje.

Frida har i klage [nr. 5] afvist at dække skaden vedrørende drageren, hvilket er en klar skjult fejl, som indebærer, at der er risiko for bygningens sammenstyrtning. Det fremgår af de vedhæftede billeder til den oprindelig klage, at blokstenene er klistret på muren i midten af huset, og at det ved overtagelsen alt var inddækket eller berappet på en måde, som gjorde denne konstruktion usynlig.

Det indebærer ikke nogen som helst realitetsændring, at forsikringsselskabet genbehandler sit eget afslag, da det er ren automatik og kun drejer sig om, at trække tiden ud.

Min klient ser nu ind i et efterår, hvor udbedringen af forholdene fortsat i økonomisk henseende er uafklarede og jeg skal venligst anmode om, at sagsbehandlingen fra Frida Forsikring A/S' side ikke trækkes yderligere i langdrag.

Ankenævnet for Forsikring

5.

97063

Som det fremgår af selskabets skrivelse af den 7. juli 2021, anfører de, at området omkring skorstenen med inddækningen ikke kan igangsættes endnu, hvilket indebærer, at klageren er afskåret fra et gå videre med sin udbedring af selve bygningen.

Frida Forsikring stiller sig derfor på tværs i forhold til at klageren kan få udbedret sine forhold.

Man kan ikke undgå at få den tanke, at Frida Forsikrings afslag på dækning og oplysning om, at udbedring ikke kan gå i gang vedrørende tagpaptaget og inddækningen ved skorstenen, at der spekuleres i, fra forsikringsselskabets side, at klageren bliver træt og opgiver sin klage.

Dette er imidlertid ingenlunde tilfældet.

Klageren fastholder sin klage og anmoder høfligst hurtigst muligt Ankenævnet om at træffe afgørelse i sagen.

Revnerne i væggen er meget alvorlige og der er en nærliggende risiko, at det kan indebære sammenstyrtning og det er helt uforståeligt, at forsikringsselskabet ikke dækker den understøbning, som er nødvendig. Murerne var ved overtagelsen dækket af cellutexplader, således at hverken en bygningssagkyndig eller klageren have mulighed for inden aftalens indgåelse, at iagttage det problem.

Forholdet er klart omfattet af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom og ejerskifteforsikringsordningen.

Klageren har været meget informativ i forhold til Frida Forsikring og indstillet på at tage fri fra arbejde for at diverse håndværkere og assurandører skulle komme og besigtige skaderne.

Det er direkte usandt, at Frida Forsikring skulle have lejlighed til at behandle sagen på ny, da Frida Forsikring allerede forud var bekendt med, at der var klaget over de 4 andre sagsnumre.

Jeg skal venligst opfordre Ankenævnets sekretariat til at læse min klage endnu engang, ligesom jeg opfordrer Frida Forsikring til at læse min klage endnu engang og så forholde sig til det, der er sagens realitet og de forhold, som der rent faktisk nu er klaget over, således at sagen kan gå ind i en realitetsbehandling og en prøvelse, så sagen nu fremmes mest muligt.

Frida Forsikrings indlæg ses alene udformet således, at sagen nu skal trækkes i langdrag til ulempe for forsikringstageren."

Nævnet har fået forelagt selskabets brev af 7/9 2021. Selskabet har i brev af 17/9 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Sagsfremstilling

Klager har købt ejendommen beliggende på ... opført i 1952 med overtagelsesdato den 21. januar 2021.

I forbindelse med handlen er der tegnet en basis 5-årig basis ejerskifteforsikring (**bilag 1**) og sammen med denne besvarelse, er vedlagt tilstandsrapporten udarbejdet den 14. december 2020 som **bilag 2**.

1. Skadenummer [nr. 1] – Utæt tag/tagbelægning

Klager anmelder nedsat funktion af tagbelægningen til ejerskifteforsikringen og sender den 12. maj 2021 tilbud på udbedring af tagbelægning på fladt tagpaptag (**bilag 3**). Efter besigtigelse af taksator meddeler vi den 1. juni 2021, at da der ikke er konstateret skader på tagpaptaget er det anmeldte forhold ikke dækket af forsikringen.

Efterfølgende vender klager tilbage den 2. juni 2021 og meddeler, at hun ikke er enig i afgørelsen og bemærker følgende: 'Jeg havde i går en tømrer ude at kigge på taget og han konstateret skader på taget rundt om skorstenen og rundt om ventilationskanalerne han mener ikke at det materiale man har brugt rundt om skorstenen er korrekt materiale og at vandet kan løbe under dette og man kan også se på udhænget under at dette har taget skade af vand. Hvis man så kigger på loftet i alrummet, kan man også se mærker i loftet fra dråber der er trængt igennem. Tømreren har lovet at give mig et skriv om disse forhold, inden weekenden og så fremsender jeg disse til vedhæfter de billeder som tømreren har taget i går' (**bilag 4**). Billederne er vedlagt som **bilag 5, 6 og 7**. Den 14. juni 2021 sender klager foto af det anmeldte forhold efter at have afmonteret det første lag loft (**bilag 8**). Den 16. juni 2021 meddeler vi til klager, at vi vil genbesigtige forholdet på baggrund af den indsendte dokumentation fra klager (**bilag 9**). Herefter modtager vi senere samme dag en klage fra klagers advokat den 16. juni 2021, som også vedrører andre forhold anmeldt til forsikringen (**bilag 10**).

Efter genbesigtigelse af taksatoren vender vi den 7. juli 2021 tilbage med en afgørelse, hvor vi dækker partiel udbedring i det berørte område omkring skorstenen. Ved samme lejlighed meddeler vi til klager, at arbejdet ikke kan igangsættes, da vi har rettet et krav mod den bygningssagkyndige (bilag A).

Den 12. august 2021 sender vi erstatningsopgørelsen til klagers advokat og oplyser, at næste skridt er, at vores kunde igangsætter udbedringsarbejdet (**bilag 11**). Den 17. august 2021 meddeler klagers advokat til ankenævnet, at 'som det fremgår af selskabets skrivelse fra den 7. juli 2021, anfører de, at området skorstenen med inddækningen ikke kan igangsættes endnu, hvilket indebærer, at klageren er afskåret for at gå videre med udbedringen. Forsikringen stiller sig derfor på tværs i forhold til at klageren kan udbedret sine forhold'.

Vi går ud fra, at klagers advokat har overset, at vi allerede har meddelt delvis dækning og meddelt advokaten den 12. august 2021, at udbedringen kan igangsættes, hvilket direkte fremgår af **bilag 11**.

Da vi ved klagers indbringelse af sagen for ankenævnet allerede har meddelt delvis dækning, og klagers advokat ikke har nogen indsigelser vedr. dækningsomfanget gør vi ved denne besvarelse gældende, at punktet tages ud af klagen til ankenævnet.

2. Skadenummer [nr. 2] – (rette sagsnummer [nr. 2a]) Afløb under gulv i skab

Klager har anmeldt til forsikringen, at der er tale et synligt rør, som er ført op gennem gulvet under skabet. Anmeldelsen fremgår af klagers advokats brev fra den 16. juni 2021 (**bilag 10**). Vi sen-

der den 7. juli 2021 afgørelsen til kunden (**bilag 12**), hvor vi afviser dækning efter besigtigelse af forholdet af en taksator (12A).

Årsagen til sagen er behandlet med sagsnummer [nr. 2a] er, at sagsbehandleren har henvist til dette skadenummer ved sin besvarelse i stedet for [nr. 2], da samme skade har været anlagt på to forskellige sagsnumre ved en fejl.

Fridas opfattelse af det anmeldte forhold

Taksatoren har i forbindelse med besigtigelsen bemærket, at i forbindelse med et skab i entre er blevet fjernet, synliggøres et rør som er ført op i gulvet under skabet. Årsagen er manglende afblænding i forbindelse med ændring af bygningsindretningen.

Skadebegrebet

Det fremgår af vilkårenes punkt 4B, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Hertil fremgår det af vilkårenes pkt. 4C, at forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Der er her ikke konstateret nogen former for skader, som følge af det anmeldte forhold. Taksatoren vurderer heller ikke, at der er nærliggende risiko for, at forholdet giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger.

Der er derfor ikke tale om et forhold, som nedsætter bygningens værdi væsentligt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og konstruktion og vi fastholder derfor, at forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringen forstand jf. vilkårenes pkt. 4B og C.

Dertil skal vi bemærke, at det fremgår af vilkårenes pkt. 5A, at forsikringen ikke dækker forhold under 5.000 kroner.

Taksatoren oplyser, at udbedringen af forholdet kan udføres for under 5.000 kroner. Såfremt forholdet var dækket af forsikring, hvilket vi ikke mener er tilfældet jf. ovennævnte kommentarer, er forholdet ikke dækket under henvisning til vilkårenes pkt. 5A.

3. 1 – Skadenummer [nr. 3] – Utæt tag

Klagers advokat har i sit brev til ankenævnet fra den 8. juli 2021 henvist til, at der er tale om utæt tag, som forsikringen har afvist.

Vi skal bemærke, at utætheden fra taget er behandlet i skadenummer [nr. 1], hvor vi allerede på tidspunktet for klagers advokat indbringelse af sagen ved ankenævnet havde meddelt delvis dækning (bilag A), hvilket er beskrevet ovenfor i punkt 1.

Da vi ved klagers indbringelse af sagen for ankenævnet allerede har meddelt delvis dækning, og klagers advokat ikke har nogen indsigelser vedr. dækningsomfanget gør vi også vedrørende dette punkt gældende, at punktet tages ud af klagen til ankenævnet.

3.2 – Skadenummer [nr. 3] – ulovligt gulvafløb i bryggers

Klager har i tilknytning til samme skadenummer som beskrevet ovenfor, og som klagers advokat har henvist til ved klagen til ankenævnet, anmeldt følgende den 8. marts 2021: 'Skaden blev opdaget ved at der blev konstateret rotter i huset d. 31/1-20 og siden har vi lavet diverse undersøgelser for at finde frem til skadens omfang og vi har i dag d. 8/3-21 kunne finde frem til en brønd under bryggers/køkken og en ledning derfra. Ud fra røgprøve kan vi se at der kommer røg i køkkenskab, som også er det skab hvor rotte problemet blev opdaget. Ud over dette er der flere uafklarede rørledninger rundt om huset, samt en ulovlig installation i gulvet i bryggerset. [Kloakfirma] har foretaget undersøgelserne og i kan få mere info fra dem' (**bilag 13**).

Klager sender efterfølgende den 12. marts TV-rapport til Frida Forsikring (**bilag 14**). Den 12. maj 2021 meddeler vi dækning til ulovligt afløb i bryggers (**bilag 15**) og vedlægger tilbud, på udbedringen (**bilag 16**). I vores afgørelse oplyser vi, at vi ikke dækker udskiftning af klinker i hele bryggerset og dermed alene klinker lokalt ved det ulovlige gulvafløb.

Den 26. maj 2021 vender klager tilbage og oplyser, at klagers håndværker har været så uheldig, at banke gulvvarmeslanger op i forbindelse med udbedringen (**bilag 17**). Herefter vender klagers advokat den 27. maj 2021 tilbage og oplyser til klagers husforsikring [husforsikring] samt ejerskifteforsikringen tegnet hos Frida Forsikring, at 'der er vandbåret gulvvarme i bryggersgulvet og oplyser bl.a., at det ikke er muligt partielt håndværksmæssigt forsvarligt at udbedre det hul i bryggersgulvet, der banket op, uden at foretage en fuldstændig ophugning af gulvet og nedlægge varmeslanger på ny og herefter foretage støbning af hel bryggersgulvet, der udgør en varmekreds' og henviser til, at advokatbistand på 35.000 kroner bør være dækket af forsikringerne (**bilag 18**). Efterfølgende vender vi tilbage den 31. maj 2021 og oplyser, at undersøgelser samt kontakten til entreprenøren er foretaget af husforsikringen, som dækker brud på flere brønde. I den forbindelse bemærker vi, at klager er bygherre og ejerskifteforsikringen alene er den betalende part og klager derfor selv må koordinere reparationen med håndværkeren (**bilag 19**). Den 31. maj 2021 sender entreprenøren rekvireret af husforsikringen sine kommentarer til klagers advokats mail (**bilag 20**).

Herefter sender klagers advokat den 1. juni 2021 en klage, hvor han vedhæfter klagers beskrivelse af hændelsesforløbet i sagen (**bilag 21 og 22**). Samme dag vender klagers advokat tilbage og klager til Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling over udbedringsmetoden dækket af Frida Forsikring (**bilag 23**). Efterfølgende bliver der tale om genbesigtigelse den 10. juli 2021, hvorefter skadebehandler informere kvalitets- og klageafdelingen om, at der ved mødet, hvor husforsikring, kloakmester og advokat var til stede, blev tale om enighed parterne imellem (**Bilag 24**). Herefter vender klagers advokat tilbage den 17. juni 2021 og oplyser bl.a., at 'Der i forvejen en problemstilling med hensyn til rørskade, der behandles af [husforsikring], og [kloakfirma] har til hensigt at udføre arbejdet hermed hurtigst muligt' (**bilag 25**).

Da vi ved klagers indbringelse af sagen for ankenævnet allerede har meddelt delvis dækning, og klagers advokat ikke har nogen indsigelser vedr. dækningsomfanget, og da der er opnået enighed med husforsikring omkring omfanget af udbedringen dækket af husforsikringen, gør vi ved denne besvarelse gældende, at punktet tages ud af klagen til ankenævnet.

4. Skadenummer [nr. 4] – Sætningsskader

Klager anmelder den 20. april 2021, at 'sydlig gavl har dyb revne hele vejen fra sokkel og op til 1. salen, ligeledes med soklen og væg til vest. Jeg har haft en murer ude at kigge på det og han mener, at hele dette hjørne skal understøttes, samt at revnerne skal sikres med jern imellem fugerne. Skaden blev opdaget, da jeg fjernede noget gammelt papbeklædning der var monteret direkte på vægen uden mellemrum mellem mursten og beklædning og uden nogen form for dampspær imellem'.

Efterfølgende sender klager 6 fotos af de anmeldte forhold (**bilag 26, 27, 28, 29, 30 og 31**).

Taksator ... besigtiger det anmeldte forhold den 3. maj 2021 og sammen med denne besvarelse vedlægges taksators oplysninger om besigtigelsen (**bilag 32**). På baggrund af oplysningerne meddeler vi den 18. juni 2021, at skaden ikke er dækket af forsikringen, da forholdet ikke opfylder skadebegrebet i vilkårene for forsikringen samt i øvrigt er anmærket i tilstandsrapporten (**bilag 33**).

Den 18. juni 2021 klager vores kunde over afvisningen og bemærker ved samme lejlighed, at 'Jeg mener ikke at sætningsskaden er færdig med at revne, da jeg ved at væggen blev netpudset for et år siden og at man nu kan se revner i facaden som er netpudset' (bilag 34). Samme dag sender klager endnu en mail, hvor hun meddeler bl.a., at 'jeg mener ud fra de nye billeder der er sendt ind at i har truffet den forkerte afgørelse. Og som I også kan se på billederne har jeg ikke banket beton op rundt om bunden, og over betonen var der et træskelet der holdt gulvet så det har ikke været muligt at beskadige væggen under renoveringen' (**bilag 35**).

Billederne og klagen fra vores kunde sender vi videre til taksatoren, som efterfølgende genbesigtiger ejendommen (bilag 35A). Efter vi har modtaget taksatorens oplysninger om besigtigelsen, meddeler vi den 7. juli 2021, at vi fastholder vores afgørelse (**bilag 36**).

Fridas opfattelse af det anmeldte forhold

Der er tale om en ejendom, som er opført 1952.

Taksatoren vurderer, at revnerne på baggrund af husets alder er uden nogen form for konstruktiv betydning. Hertil oplyser taksatoren, at der er ingen tegn på, at der er risiko for skade som følge af det anmeldte forhold. Dertil vurderes revnerne på baggrund af husets alder af taksatoren at være i ro og de indvendige revner bliver kun synlige fordi celotexpladerne afmonteres.

Klager har efter almindelige forsikringsretlige grundsætninger bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Det er vores opfattelse, at klager ikke har løftet denne bevisbyrde.

Samlet vurderer vi derfor, at det forhold, at der er konstateret revner i en ejendom næsten 70 år efter opførelsen i 1952 ikke udgør et forhold, som nedsætter bygningens værdi væsentligt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og byggemetode og derfor ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, hvorfor vi fastholder at forholdet ikke er dækket af forsikringen under henvisning til vilkårenes pkt. 4B.

Tilstandsrapporten

Forsikringen dækker ikke forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestående, således at forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning jf. pkt. 5B i vilkårene for forsikringen.

Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapportens pkt. 3 nævnt i skadebeskrivelsen, at soklen mod syd er med enkelte spredte revner. Ved beskrivelsen af risiko oplyses det, at forholdet ikke vil udvikles og har ingen betydning for soklens funktion.

Forholdet har fået karakteren grå, som beskriver mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Det er vores opfattelse, at når der ikke er konstateret alvorlige sætningsrevner og revnerne af taksatoren i øvrigt vurderes at være i ro finder vi, at revnerne er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten og vi dækker heller ikke det anmeldte forhold, da forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten jf. pkt. 5B i vilkårene.

Ankenævnspraksis

Vi har vedlagt en kopi af ankenævnskendelsen 89685 (**bilag 37**). Også i denne sag anmelder klager bl.a. gennemgående revner og dermed også ligesom i denne sag indvendige revner.

I kendelsen udtaler nævnet bl.a., at klageren ikke er fremkommet med oplysninger, der sandsynliggør, at bygningen fremover vil sætte sig væsentligt. Hertil bemærker nævnet, at udbedringen af revnedannelsen efter nævnets opfattelse i det væsentlige har karakter af sædvanlig løbende vedligeholdelse af en ældre murstensejendom.

Ejendommen i kendelsen er opført i 1958 og har derfor næsten samme alder som vores kundes ejendom fra 1952. Det er vores opfattelse, at kendelsen er direkte sammenlignelig med denne sag og derfor dokumenterer, at det forhold, at der er konstateret revner indvendigt i en ældre murstensejendom, ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

5. Skadenummer [nr. 5] – Understøtning af tagbjælke

Det fremgår af sagens oplysninger, at klager har anmeldt manglende understøtning af tagbjælke.

Taksatoren besigtiger ejendommen den 3. maj 2021 og sammen med denne besvarelse vedlægger jeg taksatorrapporten som **bilag 38**. Efterfølgende svarer vi den 18. juni 2021, at vi ikke dækker forholdet bl.a. da den har fungeret i 48 år uden skader (**bilag 39**). Efterfølgende vender klagers advokat tilbage den 16. juni og meddeler, at der efter hans opfattelse er nedstyrtningssrisiko (**bilag 40**). Taksatoren genbesigtiger ejendommen den 22. juni 2021 (**bilag 40A**) og den 7. juli 2021 vender vi tilbage med oplysninger om, at vi fastholder vores afgørelse (**bilag 41**).

Fridas opfattelse af det anmeldte forhold

Taksatoren har i forbindelse med den første besigtigelse konstateret, at tagbjælkerne over mellembygningen understøttes af en stålbjælke. Stålbjælken har vederlag på skillevægge mod nord og syd. Under vederlaget på skillevæggen mod syd ses en lodretgående revne.

Skillevæggen har dannet vederlag for jernbjælken siden 1973 og taksatoren oplyser, at der ikke er konstateret skader på bygningen i forbindelse med det anmeldte forhold.

Vi skal bemærke, at det fremgår af vilkårenes pkt. 4A, at forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Taksatoren oplyser, at i forbindelse med den igangværende renovering, hvor fundamentet under den understøttende skillevæg blotlægges, kan der opstå risiko for udskridning af de understøttende lecasten/beton/ ældre terrændæk under skillevæggen.

Denne risiko er alene opstået i forbindelse med klagers omfattende renovering omkring tagbjælken, og har derfor ikke været til stede ved overtagelsen. Da forholdet konstateret ved besigtigelsen, såfremt der ikke var sket en omfattende renovering, heller ikke har været forbundet med skader og i øvrigt har fungeret i 48 år uden skader fastholder vi, at forholdet ikke er dækket af den tegnede ejerskifteforsikring jf. vilkårenes pkt. 4A og B.

Ved genbesigtigelsen den 22. juni 2021 var loftbeklædningen i køkkenet afmonteret, og har dermed skabt adgang til at besigtige den overliggende tagkonstruktion ved den understøttende bjælke. Taksatoren har derfor nu bemærket, at understøtningen er udført med 2 stk. tegloverligger, som mod stuen har vederlag på den løstsiddende murvinge.

Taksatoren har i forbindelse med såvel besigtigelsen samt genbesigtigelsen på ingen måde konstateret skader som følge af det anmeldte forhold.

Konstruktionen er fra 1973 og den har derfor holdt i 48 år uden nogen former for skader og ligesom i ovennævnte pkt. 4 finder vi ikke, at klager har løftet bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Det er samlet vores vurdering, at der ikke er tale om et forhold, som nedsætter bygningens værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og konstruktion. Da der heller ikke vurderes at være tale om nærliggende risiko for, at der vil opstå en skade og klager ikke har bevist, at det modsatte skulle være tilfældet, fastholder vi, at det anmeldte forhold ved drageren ikke er dækket af den tegnede ejerskifteforsikring, da forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 4A, B og C.

Dertil skal vi bemærke, at det fremgår af vilkårenes pkt. 5A, at forsikringen ikke dækker forhold under 5.000 kroner.

Taksatoren oplyser, at udbedringen af forholdet kan udføres for under 5.000 kroner. Såfremt forholdet var dækket af forsikring, hvilket vi ikke mener er tilfældet jf. ovennævnte kommentarer, er forholdet ikke dækket under henvisning til vilkårenes pkt. 5A.

6. Advokatombudsninger

Klager har i forbindelse med skadesagen benyttet advokat samt i forbindelse med sagens indbringelse for ankenævnet.

Følgende fremgår af forsikringsaftalelovens § 32 stk. 3: 'Den sikrede kan i forbindelse med udenretlig fremsættelse og opgørelse af krav mod selskabet kræve rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand dækket af selskabet'.

Advokatens bistand har i forløbet alene bestået i klager til Frida Forsikring, som ikke har medvirket til efterfølgende dækning. Hertil er der tale om bistand, som klager selv kunne have stået for uden involvering af advokat. Det er derfor vores opfattelse at klagers udgifter til advokat hverken har været rimelige eller nødvendige, og forsikringen dækker derfor klagers omkostninger forbundet hermed.

Vi fastholder vores afvisning

Vi gør gældende, at punkterne 1, 3.1, 3.2 tages ud af klagen til ankenævnet, da vi før klagers indbringelse af punkterne til ankenævnet allerede har meddelt dækningstilsagn jf. vores afgørelser i sagerne.

Hertil fastholder vi, at de øvrige forhold ikke er dækket af den tegnede ejerskifteforsikring og klagerens krav bør derfor afvises af de anførte grunde."

Klagerens advokat har i brev af 29/9 2021 til nævnet bl.a. anført:

"I besvarelse af indklagedes skrivelse af den 17. ds., uploadet på portalen den 21. ds. skal jeg ved nærværende fastholde klagerne:

F.s.v. angår [nr. 1] – utæt tag/tagbelægning:

Indklagede har efter klagens indgivelse genovervejet og på baggrund heraf meddelt delvis dækning. Det fastholdes imidlertid, at problemet i sin helhed er dækningsberettiget og derfor er vi ikke enige med indklagede i, at punktet skal tages ud af klagen til Ankenævnet.

Det fremgår af billederne, der fremlægges som bilag til dette indlæg (nyt bilag), at der er i utæthed i den anden ende af taget i forhold til skorstenen, hvorefter det ses, at spærrene er ved at tage skade på grund af fugtoptagning fra taget.

Jeg henviser til den dokumentation, som er fremlagt i form af brev fra tømreren med et tilbud samt dokumentation ved billeder (bilag 4, 5 og 6).

Omfanget af selskabets erkendelse vedrører de berørte forhold omkring skorstenen. Der er en direkte sammenhæng med den utæthed, som der har været konstateret ved den fejlagtigt/ utilstrækkelige inddækning omkring skorstenen, som er dækningsberettiget (se et andet punkt).

Det er fuldstændig meningsløst at foretage en inddækning omkring en skorsten, hvis ikke hele taget udskiftes (der er alene tale om et tag på en mellembygning). Den såkaldte delvise dækning, som selskabet tilbyder, omfatter alene en partiel udbedring, som ikke vil udelukke, at der fremtidig sker skader fra det beskadigede tagpaptag.

Klageren ønsker at få dækket i alt ca. 20 m2 tagpaptag. Resten af tagfladen er tegltag med ca. 45 graders hældning.

Det fremgår af klagers advokats skrivelse af den 16. juni 2021, at der ønskes fuld dækning.

Det gøres derfor gældende, at klagen fastholdes, idet selskabet må være forpligtet til at yde klageren en fuldstændig dækning med fradrag af selvrisko og at samtlige 20 m2 tagpaptag skal fornyes, hvorfor punktet fastholdes til Ankenævnets afgørelse.

Vedrørende skadenummer [nr. 2a] – afløb under gulv i skab:

Forholdet er udført i sælgers ejertid, da der under en sten blev fundet en avis fra 1994 over det uafsluttede rør/gulvafløb i skabet i bryggerset, og at dette er et skjult forhold, der berettiger til dækning i medfør af ejerskifteforsikringen.

Det anføres til støtte for, at der er tale om en dækningsberettiget skade, at den øvrige del af ejendommens kloaksystem har været gravet op og er blevet fuldstændig fornyet ved anmeldelse til klagers forsikringsselskab (dette vedrører ikke ejerskifteforsikringen).

Først i forbindelse med afdækningen af afløbet i skabet i forbindelse med, at der skal pålægges klinker i bryggersgulvet, afdækkes det omtalte rør. Røret har ikke nogen synbare eller erkendelig tilslutning til det kloaksystem, som nu er blevet renoveret.

Afløbet under gulvet i skabet indebærer en risiko for, at der vil ske ødelæggelse eller beskadigelse af andre fysiske forhold i bygningerne og vil nedsætte brugbarheden væsentligt, idet en sådan rørføring dels er ulovlig og dernæst indebærer en risiko for at rotter og andre skadedyr tager bolig i og omkring rørene.

Det fastholdes, at der foreligger en skade alene i og med, at et sådant rør liggende i jorden og indenfor bygningen er et ulovligt forhold. Det bemærkes, at sælger var en eller form for selv lært murer, hvilket er konstateret i forbindelse med den meget kreative udførte kloakering i sælgers ejertid.

Det bestrides, at forholdet kan udføres for under kr. 5.000,00, idet hele bryggersgulvet skal bankes op hen til det sted, hvor røret ender og herefter skal der ske støbning af et nyt gulv og det vurderes, at alene opbrydningen af det eksisterende samt støbning af et nyt gulv og reetablering af skabe, bordplader mv. vil koste i hvert fald minimum kr. 40.000,00.

Vedrørende skadenummer [nr. 3] – det ulovlige gulvafløb i bryggers:

Som det er fremgået af sagsfremstillingen i forbindelse med klagen, har der været en betydelig rotteplage, som først erkendes efter klagerens overtagelse af ejendommen, uanset man måtte have den mistanke, at sælgerne også skulle have været vidende om rotteplagen.

Det ulovlige bryggersafløb, som klageren anmelder den 8. marts 2021, har forbindelse med det kloaksystem, som husforsikringen har erkendt at betale under henvisning til dette selskabs forsikringsbetingelser. Husforsikringen dækker dog ikke det ulovligt udførte afløb i bryggerset.

Jeg henviser til det vedlagte tilbud på udbedringen (bilag 16). En del af omkostningerne til pålægning af nye klinker i gulvet er løst ved en mindelig aftale med bygningsforsikringen. I forbindelse med behandlingen af sagen i forhold til husforsikringen, har Frida indvilliget i at betale for det

ulovlige gulvafløb i bryggersgulvet, og at [husforsikring] dækker udgiften til [kloakfirma] ved arbejdsløn ved pålægning af klinkerlager afholder omkostningerne til klinker.

Forsikringstager er ikke enig i den måde, som udbedringen finder sted på, da der er risiko for at der opstår hulheder under bærende mure og bygningsdele ved denne udbedring. Som det bemærkes, agter [kloakfirma]/[husforsikring] at reparere gulvvarmslanger, som foretages ved samlinger i gulvet, hvilket ikke er god byggeskik ifølge min klients håndværker.

Spørgsmålet omkring udgifterne til lovliggørelse af det ulovligt udførte gulvafløb i bryggerset, udestår derfor fortsat og bør være fuldt forsikringsdækket ved Frida Forsikring (ejerskifteforsikringen), da der efter indgåelse af ovennævnte aftale er fundet yderligere fejl i gulvet i skabet (uafsluttet rør), der nødvendiggør, at hele bryggergulvet brydes op.

Vedrørende skadenummer [nr. 4]:

Det gøres gældende, at de sætningsskader, som har kunnet konstateres, dels ved den sydlige gavl, og dels ved den vestlige facade, indebærer to dybe revner hele vejen fra soklen op til 1. sal. Klagerens opfattelse er, at mureren har givet udtryk for, at det er en skadesudvikling, og at dette er dækningsberettiget, idet murens svigt vil medføre en væsentlig forringelse, evt. nedstyrtning af dels gavlen og dernæst også facaden. Dette fremgår af 6 fotos, der er fremlagt som indklagedes bilag 26-31. Klageren fastholder, at sætningsskaderne opfylder skadesbegrebet. Sælger har oplyst, at væggen skulle være blevet netpudset for 1 år siden og allerede på baggrund af, at der i den udførte netpuds er revner, har klageren antagelig gjort, at der foreligger en skade i udvikling, som er dækningsberettiget.

Uanset ejendommen er opført i 1952, må man have anledning til at forvente, at ejendommens facader og gavle, som er opført i mursten, kan stå i 100 år eller mere, hvilket praktisk set betyder, at en murstensejendorn kan stå i 200 år. Et fradrag skal derfor maksimalt være ¼ af de forventede udgifter, som klagers murer anslår til mellem kr. 100.000 og 300.000 kr.- alt afhængigt af, hvor dybt det måtte vise sig fornødent at udgrave og understøbe den eksisterende gavl og facademur.

Der er ikke i hverken tilstandsrapporten eller el-tilstandsrapporten anført nogle som helst forhold, der skulle ændre ved, at skaden ikke er dækningsberettiget. Når den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten i punkt 3 beskriver, at der i soklen mod syd er enkelte spredte revner, har den bygningssagkyndige naturligvis ikke kunne se revnerne i murværket, som kun er synlig efter frilægning af indvendig mur, der oprindeligt var skjult. Der er ingen revnedannelser i den sydlige gavl, udover de spredte svindrevner, som er i soklen i sydlig gavl.

Det er korrekt, at svindrevner ikke har betydning på ejendommens/bygningsdelens funktion. Indklagede bortser i sit svar fra, at der er en forskel på gennemgående revner og udvendige svindrevner, som opstår som følge af, at pudslaget på soklen giver sig som følge af årstidernes indvirkning.

Der består en væsentlig forskel til de klager, som klageren har gjort gældende, da de angår flere gennemgående revner, som ikke var synlige i forbindelse med besigtigelsen, da ejendommen ca. 1 år forinden var blevet netpudset, og at udgiften andrager kr. 100.000,00.

Uanset ejendommen er opført oprindeligt i 1952, fremstod den ved overtagelsen som værende nyrenoveret og velvedligeholdt f.s.v. angår de indvendige murstensbestanddele og det fastholdes derfor, at punktet i sin helhed er berettiget til dækning under ejerskifteforsikringen.

Vedrørende skadenummer [nr. 5] – understøtning af tagbjælke:

Tagkonstruktionen over mellembygningen, er opretholdt af en stålbjælke, der har anlæg mod en pille, der er placeret centralt i det oprindelige hus. Stålbjælken har imidlertid ikke fast anlæg mod denne pille, idet den er lagt ovenpå en række af gasbetonsten, som er sat udenpå det oprindeligt opførte murværk. Stålbjælken har således ikke anlæg til egentligt bærende murværk, men alene på nogle gasbetonsten, som er limet på. Efterfølgende er det hele blevet beklædt med plader, så stålbjælken og understøtningen ikke har været synligt i forbindelse ved besigtigelse under udfærdigelse af tilstandsrapport eller købers besigtigelse.

Der foreligger en dækningsberettiget skade, idet der foreligger en skjult mangel, da opførelsen af mellembygningen med etableringen af en stålbjælke, hvor det var hensigten, at denne skulle have anlæg til en bærende mur i hovedbygningen ved opførelsen. Der foreligger derfor et ulovligt forhold, som er dækningsberettiget. Mellembygningen er antageligt opført i 1973. Uanset, at bygningen har stået i 1973, må det tilskrives andre forhold eller anden fastgørelse af væggen. Det fremgår imidlertid af bygningsreglementet for daværende periode, at sådanne etageadskillelser eller tagkonstruktioner, skal have anlæg mod bærende væg.

Der består en overvejende risiko for, at der sker udskridning af de understøttende gasbetonblokke, der har været placeret ovenpå nogle lecasten.

Af de fremlagte billeder fremgår med al tydelighed revner i murværket i den de cirka 10 cm brede lecablokke, som muren er forøget med, hvorpå overliggeren har anlæg. Alt dette var til stede, da opbrydningen af gulvet blev påbegyndt. Der var ikke beton rundt om den mur, men trægulv og gulvopbygningen med strøer i den del af køkkenet og der har slet ikke været hugget gulv op med redskaber i nærheden af de revner, som kom til syne, da inddækningen om drageren og understøtningen blev frilagt

Endeligt har selskabet afslået dækning under henvisning til, at udbedring af forholdet koster under kr. 5.000,00. Det fastholdes, at udbedring af holdet vil koste minimum kr. 25.000,00, hvilket er tømmerens mundtlige meddelte overslag.

Jeg fastholder, at selskabet er forpligtet til at betale rimelige advokatomkostninger anslået til kr. 35.000,00 pr. den 1. juli 2021 og med forhøjelse i det omfang, som nærværende sagsbehandling giver anledning til forhøjelse af et tilkendt advokatsalær."

Selskabet har i brev af 15/10 2021 til nævnet bl.a. anført:

"I den forbindelse er klagers advokats indlæg sendt videre til taksatoren, som tidligere har besigtiget ejendommen for hans kommentarer.

Nedenfor følger vores bemærkninger til det fremsendte.

1. Skadenummer [nr. 1] – Utæt tag/tagbelægning

Taksatoren har gennemgået de fremsendte billeder og i øvrigt drøftet sagen telefonisk med klager.

På baggrund af de nye oplysninger vurderer taksatoren, at tagpaptaget er så nedslidt, at der er behov for en udskiftning, når der er tale om utætheder flere steder.

Forsikringen dækker derfor udskiftning af 20 m² tagpap fratrullet 5.000 kroner i selvrisiko.

Taksatoren vurderer, at der er tale om det oprindelige tagpaptag fra 1973. Jf. vilkårenes pkt. 20 (bilag 1) foretager vi afskrivning i forhold til tagpaptagets alder. Da der er tale om hældning på under 10 grader, benyttes tabel I. Set i forhold til, at taget er 48 år gammelt dækker forsikringen 20 % af omkostningerne til udbedringen.

Taksatoren vurderer, at prisen på udbedringen er på maksimalt 20.000 kroner og ud fra den vurdering, er erstatningen efterfølgende på 4.000 kroner. Men jf. vilkårenes pkt. 5A, dækker forsikringen ikke forhold under selvrisikoen, som jf. policen for forsikringen er på 5.000 kroner, hvorfor det anmeldte forhold fortsat ikke er dækket af forsikringen.

Klager er velkommen til at indhente tilbud på udbedringen og kan igangsætte arbejdet, hvis prisen på arbejdet er på 20.000 kroner eller under. Såfremt det er dyrere, beder vi venligst klager om at sende det til godkendelse hos taksatoren før arbejdet påbegyndes.

2. Skadenummer [nr. 2a] – Afløb under gulv i skab

Taksatoren oplyser, at røret ikke har nogen funktion.

Som vi har beskrevet i vores tidligere besvarelse til ankenævnet, er der ikke konstateret nogen former for skader, som følge af det anmeldte forhold. Taksatoren vurderer heller ikke, at der er nærliggende risiko for, at forholdet giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger.

Vi fastholder derfor, at forholdet ikke er dækket af forsikringen.

Endelig skal vi gentage, såfremt der var tale om dækning, hvilket vi fortsat ikke mener er tilfældet, kan forholdet udbedres for under 5.000 kroner. Således vurderer taksatoren, at udbedring kan ske ved lukning med beton og efterfølgende genmontering af skab, som klager selv har fjernet jf. taksatorens vurdering.

Vi fastholder også af den grund, at forholdet ikke er dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 5A.

3. Skadenummer [nr. 3] – Ulovligt gulv afløb i bryggers

Taksatoren oplyser, at ved møde med [kloakfirma], husforsikringen, klager samt klagers advokat blev der aftalt en udbedringsmetode, hvor den eksisterende klinkebelægning bibeholdes. Eksisterende sokkelklinker afmonteres og der udlægges nye klinker på de eksisterende. Skade på gulvvarmeslange repareres ved samme lejlighed.

Vi skal bemærke, at det naturligtvis må forventes, at entreprenøren kan stå inde for denne udbedringsmetode.

Endelig bemærker klagers advokat, at forholdet med afløbet i skabet (behandlet ovenfor i pkt. 2.) nødvendiggør, at hele gulvet skal brydes op. Taksatoren oplyser i den forbindelse, at det uafsluttede rør i skabet har ingen forbindelse med dette pkt., da gulvklinkerne er afsluttet ind mod skabssoklen.

Forsikringstager har efter almindelige forsikringsretlige grundsætninger bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Vi fastholder, at klagers advokat ikke har løftet bevisbyrden for, at der skal ske yderligere dækning, end vi tidligere har meddelt dækning til.

4. Skadenummer [nr. 4] – Sætningsskader

Som beskrevet i vores seneste besvarelse til ankenævnet, er revnerne i gavlen udvendigt anmærket i tilstandsrapporten.

Taksatoren oplyser, at indvendigt bliver forholdet synlig i forbindelse med afmontering af celotexplader, hvilket er en konstruktionsændring.

Hertil oplyser taksatoren, at på den vestvendte facade, som er netpudset, ses en mindre revne som kan have udviklet sig yderlige fra overtagelsestidspunktet pga. de rystelser, som er opstået i forbindelse med den igangværende renovering som bl.a. omfatter opbrydning af terrændæk og blotlægning af den øverste del af fundamentet indvendigt.

Vi skal i den forbindelse bemærke, at forsikringen ikke dækker forhold, som er opstået efter overtagelsen, hvilket vi mener er tilfældet her jf. vilkårenes pkt. 4A.

Med baggrund i husets alder og revnernes omfang vurderer taksatoren, at der ikke er nærliggende risiko for at revnerne vil udvikle sig. Hertil oplyser taksatoren, at ydervæggen revner typisk hvor den er svagest. Billeder taget inde fra viser netop, at der er revner over- og under det tilmurede vindue i gavlen og der er ingen tegn på, at der er behov for efterfundering.

Endeligt er der på ingen måde konstateret nogen former for følgeskader, som følge af det anmeldte forhold i form af eks. fugtskader, vandindtrængning eller lign., hvilket peget på, at der ikke er tale om nærliggende risiko for, at der vil opstå væsentlige skader, såfremt der ikke sker udbedring jf. pkt. 4C i vilkårene.

Samlet er det vores opfattelse, at klager fortsat ikke har dokumenteret, at der er tale om huset sætter sig, men der derimod alene er tale om almindeligt forekommende revner i forholdet til, at huset er opført i 1952 og vi skal derfor i det hele henvise til, at vi fortsat ikke finder, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 4B og C.

Ankenævnspraksis

Vi har vedlagt en kopi af ankenævnskendelsen 96.778 (**bilag 42**), som er en helt ny ankenævnskendelse, som derfor ikke var vedlagt vores seneste besvarelse til ankenævnet.

I ankenævns sagen er der ligesom i denne sag opdaget revner i en ældre ejendom, som dog er yngre end klagers ejendom, da den er opført i 1980.

I kendelsen har nævnet lagt vægt på følgende:

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at konstruktionen har fungeret siden ejendommens opførelse i 1980, og at der ikke er påvist nævneværdig svækkelse af konstruktionen som følge heraf. Det var således først i forbindelse med udbedringen af en anden dækningsberettigende skade vedrørende fejl ved isoleringen, at forholdet blev konstateret. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at ejendommen er opført i strid med datidens byggeskik.

Nævnet har endvidere lagt vægt på, at der ikke er konstateret følgeskader, herunder vandindtrængning eller fugtskade som følge af revnerne i murværket. Herudover må en vis løbende vedligeholdelse af murværk påregnes som en del af den almindelige vedligeholdelse ved en ejendom af den pågældende alder.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at der er nærliggende risiko for skade som følge af fremtidige konstruktionsmæssige sætninger og svigt

Det er vores opfattelse, at kendelsen er direkte sammenlignelig med denne sag.

5. Skadenummer [nr. 5] – Understøtning af tagbjælke

Klagers advokat gør bl.a. gældende, at der er alvorlig risiko for, at der sker udskridning af de understøttende gasbetonblokke, der har været placeret ovenpå nogle lecasten.

Taksatoren vurderer i den forbindelse, at de skader, der ses i det skillevæg/ fundament, som danner vederlag for overliggeren, er opstået i forbindelse med den omfattende igangværende renovering, hvor bl.a. det eksisterende terrændæk er fjernet.

Taksatoren bemærker også, at ved overtagelsen af huset og inden den igangværende renovering har konstruktionen opfyldt sin funktion m.h.t. vindtryk samt egen- og snelast og fungeret efter hensigten siden 1973. En eventuel svækkelse kan derfor kun tilskrives de konstruktionsændringer, som klager efter overtagelsen har stået for.

Set i forhold til, at konstruktionen har holdt i 48 år uden nogen former for skader, og der alene nu er opstået skader som følge af klagers renovering fastholder vi, at forholdet ikke er dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 4A og i øvrigt heller ikke udgjort en skade i ejerskifteforsikringens forstand ved overtagelsen jf. vilkårenes pkt. 4B og C.

Endelig skal vi også gentage, såfremt der var tale om dækning, hvilket vi fortsat ikke mener er tilfældet, oplyser taksatoren, at forholdet udbedres for under 5.000 kroner ved fjernelse af muroverligger, som erstattes med limtræsbjælke. Vi fastholder også af den grund, at forholdet ikke er dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 5A.

6. Advokatomkostninger

Vi fastholder, at klagers advokats bistand indtil den 1. juli 2021 hverken har været rimelig eller nødvendig og vi dækker derfor fortsat ikke klagers advokat krav på salær jf. forsikringsaftalelovens § 32. stk. 3.

Endelig skal vi henvise til, at følgende fremgår af vedtægterne for Ankenævnet § 23, stk. 3: 'Ingen af parterne betaler omkostninger ved tvistløsningsbehandlingen til den anden part'. Vi gør derfor gældende, at uanset det endelige resultat af denne ankenævns sag, har klagers advokat ikke krav på betaling for hans salær forbundet med ankenævns sagen."

Ankenævnet for Forsikring

19.

97063

Nævnet har fået forelagt bilag vedrørende forhold 1 (utæt tag). Nævnet har blandt andet modtaget tilbud på udbedring af tagpaptag på 44.124 kr. inklusive moms. Af selskabets erstatningsopgørelse af 12/8 2021 fremgår bl.a.:

"Vi har modtaget vedhæftede tilbud på udbedring af din klients skade, på skorsten, fra [tømrerfirma]. På baggrund af tilbuddet, kan vi opgøre erstatningen som følger:

Rengøring og klargøring af skorsten 1.430,00 kr. samt pris for skorstensinddækning 990,00 kr. er der afskrivning på jf. tabel F, hvorfor beløbene først er taget ud af det samlede tilbud, og derefter lagt til igen efter afskrivning. Det er oplyst fra [tømrerfirma], at skorstensinddækning koster 500,00 kr. og der bruges en arbejdstime, ved montering af samme, a 490,00 kr. Begge beløb er med moms.

Udbedring jf. tilbud	- Omkostning til inddækning	16.373,00 kr.
Afskrivning Arbejde vedrørende skorstensinddækning jf. vilkår tabel F, 48 år	1430 +990 = 2420 kr. Erstattes med 37%	895,40 kr.
Selvrisiko		-5.000 kr.
I alt		12.268,40 kr.

Erstatningen er opgjort til 12.268,40 kr.

Næste skridt er nu, at din klient igangsætter udbedringsarbejdet.

Din klient er bygherre, og har derfor også frit håndværkervalg. Din klient kan således vælge at benytte det vedlagte tilbud eller en anden håndværker efter eget valg. Vælger din klient en dyrere håndværker eller en dyrere løsning, f.eks. fordi din klient benytter lejligheden til at få udført ekstraarbejder, betaler din klient selv merprisen. Vælger din klient en billigere håndværker eller udbedring, får din klient ikke differencen udbetalt. Erstatningen opgøres i givet fald på baggrund af de faktiske udbedringsomkostninger.

Konstateres nye skader i forbindelse med udbedringen, eller viser arbejdet sig i øvrigt mere omfattende end først antaget, skal vi kontaktes straks, så vi har mulighed for at vurdere det øgede omfang, inden merarbejdet igangsættes."

Nævnet har fået forelagt bilag vedrørende forhold 2 (afløb under gulv i skab). Af selskabets taksatorrapport af 23/6 2021 fremgår bl.a.:

"3. Anmeldelse + foto af forholdet med beskrivelse

Anmeldelse: Iforb. med at et skab i entre bliver fjernet synliggøres et rør som er ført op i gulvet under skabet.

...

4. Årsag til skade

Manglende afblænding i forb. med ændring af bygningsindretningen.

5. Beskrivelse af skadesomfang

Ankenævnet for Forsikring

20.

97063

Røret har ingen funktion og kan af hensyn til fare for rotteangreb, lukkes med beton. Tv-inspektion kan vise om røret er tilsluttet øvrige kloaknet.
Pris: Under 5000,-"

Nævnet har fået forelagt bilag vedrørende forhold 3 (ulovligt gulv afløb i bryggers). Af mail af 12/3 2021 fra et kloakfirma fremgår bl.a.:

"Som lovet sender jeg dig/er hermed tv rapport og billeder som vi har taget på sagen. Dog er der ikke film med da de fylder for meget.

Vi har udført undersøgelse med tv samt mini tv og har fundet følgende som jeg har skrevet herunder og lavet kommentar der til.

Brønd 40: der er fundet brud på denne (som er dækket af forsikring)

Brønd 50: der er fundet brud på denne (som er dækket af forsikring)

Mellem brønd 40-50 er der fundet en FS3 skade (som er dækket af forsikring)

Efter brønd 50 er der fundet RB4 skade (som er dækket af forsikring)

De ovenfor nævnte skader har forsikringen accepteret at dække og godkendt prisen på dette. (Godkendt i dag)

Vi har ved undersøgelsen fundet en ledning som render gennem huset (brønd 10 – brønd 20) jeg har snakket med forsyningen og de mener ikke det er der ledning mere (har sendt mail om det til [klageren])

Så har vi fundet ud af at der er ulovlig installation fra gulv afløb i bryggers til hovedledning på kloak da den reducerer den forkerte vej. Dette er ikke dækket af forsikring da de ikke dækker lovliggørelse. Derfor skal dette meddeles til ejerskifte"

Af tilbud af 19/3 2021 vedrørende udbedring af forholdet fremgår bl.a.:

"Tilbuddet gives som fast pris, med de nedenfor anførte forbehold og tidligere afgivne informationer.

I prisen er der indregnet følgende:

Der bankes op ved gulv afløb og frem til hvor der er ø110 rør. Så bliver det stykke rør skiftet og der bliver støbt igen hvor der er banket op. Så bliver rest klinker skræillet af og der bliver lagt nye klinker i baggangen. Der er indregnet en klink til 200 kr. pr m2 inkl. moms i tilbuddet.

Samlet pris: Kr. 38.455,00 inkl. moms

Forbehold for tilbuddet og kontrakt:

- Der tages forbehold for mere rep da vi ikke helt kan se stand på rør med mini tv
- For at gulvvarme ikke bliver beskadiget skulle det ske skal der laves rep på det eller det skal skiftes

...

Position Tekst

Enhed Mængde Aftalepris

Ankenævnet for Forsikring

21.

97063

opbanking af gulv og rep kloak	10.406,00
<u>Retablering af gulv</u>	<u>20.358,00</u>
Totalsum	30.764,00
Moms (25%)	7.691,00
Totalsum inkl. moms	38.455,00"

Af selskabets afgørelse af 12/5 2021 fremgår bl.a.:

"Oplysninger på sagen

I forbindelse med en kamera inspektion af kloakinstallation til ejendom, har man konstateret brud på flere brønde og rørbrud på kloak. Derudover er det konstateret, at man har en ulovlig kloak installation fra gulvafløb i bryggers til hovedledning, da den er reduceret den forkerte vej. Her er det oplyst, at gulvafløb i bryggers er i 100mm mens rørdimension bliver neddimensioneret ned til 40 mm plast over til teknikskab. Der er gulvvarme i bryggers og i teknikskab er gulvvarmeinstallation monteret.

Du har overtaget ejendommen den 21.01.2021 og anmelder skaden den 31.01.2021.

Vores taksator ... har gennemgået sagen.

Som nævnt ovenover, så er der i forbindelse med en kamera inspektion, udover brud på flere brønde og kloak, også konstateret ulovligt gulvafløb i bryggers. Brud på brønde og kloak behandles af din husforsikring. Det ulovlige gulvafløb i bryggers behandles af din ejerskifteforsikring.

Basisdækning

Ejerskifteforsikringen dækker skader og nærliggende risiko for skader, der var til stede på overtagestidspunktet, jf. punkt 4 A-C i dine forsikringsbetingelser. Vi anerkender, at udbedring af det ulovlige gulvafløb er af dækning via ejerskifteforsikringen som følger:

- Optagning af gulv i og omkring de berørte områder- gulvafløb
- Udskiftning af gulvafløb i bryggers – ulovligt nedreducing af afløbsrør.
- Optagning af beton omkring kloak- alrum.
- Tilslutning i kloak – Alrum.
- Af og påmontering af gulvbrædder i alrum omkring det berørte område – kloak -alrum.

Til din orientering, så dækker din ejerskifte forsikring kun montering af nye fliser/gulvbrædder i det berørte område, Hvis fliser/gulvbrædder ikke kan genbruges, det betyder, at der kun er dækning for udskiftning af de fliser/gulvbrædder, i og lige omkring det berørte område, som optages for at kunne skifte gulvafløbet og tilslutte til kloak.

Ved udbetaling af erstatning vil der blive modregnet en selvrisko på 5.000 kr.

Erstatningsopgørelse

Vi har modtaget et tilbud fra [kloakfirma] på 38.455,00 kr. inkl. Moms. I tilbuddet er medregnet nye fliser i hele bryggers, hvilket ikke er meddækket. Derudover er det oplyst, at der kan komme mere til ved optagning af gulv, idet der er gulvvarme i gulvet.

OBS

Konstateres nye skader i forbindelse med udbedringen, eller viser arbejdet sig i øvrigt mere omfattende end først antaget, skal vi kontaktes straks, så vi har mulighed for at vurdere det øgede omfang, inden merarbejdet igangsættes.

Erstatning

Erstatningen opgøres i henhold til fremsendt tilbud, dog betales der ikke for klinker/gulvbrædder i bryggers/alrum som optages, i henhold til kosmetiske forskelle. Vi beder derfor om, at den fremsendte faktura kun er med fliser/gulvbrædder jf. ovennævnte. Fremsendt tilbud på 38.455,00 kr. – pris på optaget og pålægning klinker/gulvbrædder udenfor det berørte område – Selvrisko 5.000 kr.

Du kan sætte arbejdet i gang

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

Af mail af 31/5 2021 fra et kloakfirma fremgår bl.a.:

"Du kan under dine spørgsmål se mine svar de er [indrykket].

...

Problemstillingen er, at det ud fra de fagkyndige vurderinger, som min klient har indhentet ikke er muligt partielt håndværksmæssigt forsvarligt at udbedre det hul i bryggersgulvet, der banket op, uden at foretage en fuldstændig ophugning af gulvet og nedlægge varmeslanger på ny og herefter foretage støbning af hel bryggersgulvet, der udgør en varmekreds.

Det er korrekt at i forbindelse med udbedring af skader på gulvafløb, har det været nødvendigt at banke betongulv op omkring gulvafløbet. I den forbindelse bliver gulvvarme installationen beskadiget.

I BR18 eller varmenormen DS 469 er der ingen krav om, at varmerør ikke må repareres flere steder, men det anbefales at man udfører reparation af PEX gulvvarmerør med TA koblinger efter leverandørens anvisninger. Det er hvad vi har tænkt os at gøre. Og ikke udskifte hele gulvpladen samt varmeslanger.

Jeg sender besvarelse fra Frida om ... angående bryggersgulvet. Min klient føler sig taget som gidsel i denne sag. Frida henviser til, at min klient er bygherre på projektet. Min klient har ikke den fornødne hverken håndværksfaglige, forsikringsmæssige eller juridiske baggrund for at vurdere og tage stilling til, om der i tilbuddet ligger en antagelse om, at der ikke ved den af Frida tilbudte dækning vil være tale om forsikringsdækning, der indebærer, at min klient vil påtage sig et ansvar ved at foretage den anviste udbedring.

Min klient er ikke tryk ved den anviste udbedringsmetode, hvilket jeg må give hende ret i.

Denne beskrevet metode ovenstående er en der bliver brugt meget og er ligeså god som rep af andre ledninger som også bliver fortaget.

Efter min opfattelse, skal hele bryggersgulvet hugges op og varmeslangerne retableres i det nye etagedæk. Min klient vil ikke risikere at stå med en mulig vandskade om kort tid, der måtte vise sig, såfremt den af Frida A/S anviste udbedringsmetode følges.

Skulle det ovenstående være noget [klageren] ønsker vil jeg mene dette er for egen regning da vi står inde for dette vi laver.

Såfremt [kloakfirma] måtte følge samme betragtning, som den af Frida A/S anviste udbedringsmetode, skal jeg anmode om en skriftlig indeståelse (garanti) fra [kloakfirma] for at den valgte udbedringsmetode er fagligt forsvarlig, og at eventuelle senere opståede følgeskader dækkes af [kloakfirma] uden beregning.

Vi står inde for det vi laver og skulle der være en fejl i dette er det en reklamation som vi vil ta på os. Vi kan og vil ikke stå indenfor nogle følgeskader medmindre det kan henføres til at det skyldes det vi har lavet.

Såfremt den af Frida A/S anviste udbedringsmetode vælges, skal jeg venligst anmode om skriftlig beskrivelse og tilbud på samtlige omkostningerne herunder eventuelle uforudsete udgifter i forbindelse med udførelsen.

Jeg anmoder venligst [kloakfirma] om skriftligt at meddele sit tilsagn hertil senest ti dage fra dags dato.

I forhold til [husforsikring] bemærkes, at [kloakfirma] har anmodet om at udføre dele af det påbegyndte arbejde i perioden fra den 21. maj til den 24. maj med arbejdets start kl. 04.00, hvilket angiveligt skulle skyldes travlhed.

Min klient er alene telefonisk orienteret herom umiddelbart forud for at arbejderne er gået i gang, hvilket må tilskrives [kloakfirmas] forhold, da der nu har været en sag om dette gennem flere måneder.

Hvad angår kontakt til [klageren] så ja så er det sket telefonisk over flere gange og vi har stort set stået der med det samme når der har været noget. Hermed en lille opsummering af forløbet. Vi modtager anmeldelsen den 16/2-21 og vi er på besigtigelse den 19/2-21 samme dag altså den 19/2-21 monterer vi rottespærre hos [klageren] for at få lukket af for rotte kan komme ind i hendes system fra skelbrønd af. Den 24/2-21 udføre vi tv inspektion af kloak systemet både på hvad der er mulig skade på og på ekstra rør som [klageren] ønsker som hun også får oplyst er for egen regning da det ikke har noget med skade at gøre. Vi finder ved disse inspektion de skader som er dækket og som er sendt ind til de respektive forsikringer. Vi bliver så enig med [husforsikring] om at udbeder skaden som vi formoder er i hjørnet af køkkenalrum da der kommer røg op i dette område både fra rottefængerens og vores røgprøve. Da vi ikke kan finde skade i dette område bliver vi enig med [klageren] om at vi afventer Frida på deres godkendelse af rep af gulvafløb/ledning i baggangen da hun vil ha lavet nyt køkkengulv alligevel og gerne vil ha drejet kloakledning ind gennem køkkenalrum så vi kan få proppet gammel ledning af som er under hendes hus. (Hvilket er for hendes egen regning). Og ja vi var oppe hos [klageren] i weekenden den 22 maj (i pinsen) grundet travlheden for at lave rep af ledning til gulvafløb (som var godkendt den 12/5 af Frida vi fik mail på godkendelse fra [klageren] den 14/5) samt dreje den ledning ind gennem køkkenalrum som var hendes eget ønske. Så hun kunne komme vider med at isolere gulv og få lavet gulv.

Jeg anmoder venligst om, at [husforsikring] med Frida A/S og [kloakfirma] koordinerer indsatsen, samt i rimeligt og sædvanligt omfang beskriver en plan for arbejdets udførelse, og meddeler mig en tidsfrist inden for hvilken arbejdet med færdiggørelsen af arbejdet færdiggøres. Såfremt de i sagen involverede selskaber aftaler en anden koordinering, end den efterspurgte skal jeg venligst bede om oplysning herom senest ti dage fra afsendelse af denne mail.

Hvad angår det sidste som skal laves på adressen så er der aftalte med [klageren] at dem udføre vi så hurtigt som muligt da disse er udenfor og ikke genere hende i forhold til at komme vider

med hendes køkken. Samtidig med at vi skal udføre beton fyldning af gammel kloak ledning som er noget [klageren] har bestilt.

Sagen har nu verseret gennem flere måneder og på grund af den langvarige sagsbehandling ved selskaberne, er jeg på min klients vegne meget bekymret om sikkerheden i den valgte udbedringsmetode, der antageligt må ses på baggrund af et ønske om, at spare penge. Hvis der i forbindelse med ophugningen er foretaget en videre opbrydning end den, der måtte have været nødvendig, skal min klient holdes skadefri herfor. Det er ikke min klients risiko, at håndværkere måtte have begået en fejl, og det er ej heller min klients bevisbyrde, at ubedringen foretages ved den valgte metode. Det er for forsikringsdækningen uvedkommende, hvorvidt [kloakfirma] måtte erkende at have begået en fejl og det er ikke udtryk for god forsikringsskik, at henvise min klient til, at der så vidt der efter selskabets opfattelse ikke foreligger en fejl.

Sagkyndig har til min klient oplyst, at det ikke er en forsvarlig udbedringsmetode at fylde op, som det er anvist af Frida A/S, og herefter foretage efterstøbning og navnlig ikke, når der er støbt varmeslager i gulvet.

Hvilke sagkyndig er dette?? det har altid været aftalt med [klageren] at det er denne metode der bliver brugt da der blev snakket om at hun gerne vil ha hendes afløb flytte ind gennem huset."

Af mail af 16/6 2021 fra selskabet fremgår bl.a.:

"Har talt med [taksator], som oplyser til mig, at deres fælles møde var den 10. juni og ikke 10. juli, som du har skrevet til kundens advokat.

Ifølge [taksator] så var der fundet en løsning på den sag, og alle parter husforsikring, kloakmester og advokat som var til stede, skulle være blevet enige."

Nævnet har fået forelagt bilag vedrørende forhold 4 (sætningsskader). Af taksatorrapport af 4/5 2021 fremgår bl.a.:

"4. Årsag til skade

Revner i ydervæggene indv. vurderes at være gamle skader som konstateres i forb. med planlagt afmontering af Selotex plader.

Revnerne både ude og inde vurderes at skyldes tidligere sætning i fundamentet.

5. Beskrivelse af skadesomfang

Revnedannelser i ydervægge og sokkel mod syd og vest.

6. Beskrivelse af skadeudgift

Revnerne i ydervæggene vurderes ikke at have konstruktiv betydning.

Udv. revner er delvis anmærket og udv. bliver revnerne kun synlige pga. en planlagt afmontering af Selotexpladerne.

Der skal derfor ikke udbedres."

Af taksatorrapport af 23/6 2021 fremgår bl.a.:

"4. Årsag til skade

Revnerne vurderes at være opstået i forb. med sætninger i fundamentet.

5. Beskrivelse af skadesomfang

I forb. med renovering af boligen afmonterer kunden Celotexplader som er monteret på yder-vægge.

Herefter ses der revner i bagmuren mod syd og vest.

6. Beskrivelse af skadeudgift

Revnerne vurderes på baggrund af huset alder at være i ro og uden konstruktiv betydning.

De små og akkurat synlige revner i den netpudsede facade mod vest kan ikke relateres til revnerne i bagmuren.

Indv. bliver revnerne kun synlige fordi kunden afmonterer Celotexpladerne.

Der skal ikke udbedres"

Nævnet har fået forelagt bilag vedrørende forhold 5 (Understøtning af bjælke). Af taksatorrapport af 4/5 2021 fremgår bl.a.:

"3. Anmeldelse + foto af forholdet med beskrivelse

Tagbjælkerne over mellembbygningen understøttes af en stålbjælke.

Stålbjælken har vederlag på skillevægge mod nord og syd.

Under vederlaget på skillevæggen mod syd ses en lodretgående revne.

...

4. Årsag til skade

Skillevæggen har dannet vederlag for jernbjælken siden opførelsen af mellembbygningen i 1973 og må derfor konkluderes at være ok.

I forb. med den igangværende renovering hvor fundamentet under den understøttende skillevæg blotlægges kan der opstå risiko for udskridning af de understøttende lecasten/beton/ældre terændæk under skillevæggen.

Forholdet ikke har bevirket skade. Da konstruktionen har vist sig holdbar i 48 år er der heller ikke nærliggende risiko for skade. Skader som opstår i forb. med den planlagte gulvrenovering og ikke var til stede ved overtagelsen af huset."

Af taksatorrapport af 23/6 2021 fremgår bl.a.:

"3. Anmeldelse + foto af forholdet med beskrivelse

Ved genbesigtigelsen d. 22-06-2021 er loftbeklædningen i køkkenet afmonteret og har dermed skabt adgang til at besigtige den overliggende tagkonstruktion ved den understøttende bjælke. Det kan nu konstateres at understøtningen er udført med 2 stk. tegloverliggerer som mod stuen har vederlag på den løstsiddende murvinge.

...

4. Årsag til skade

Løsningen med muroverliggerer er lidt utraditionel men der kan ikke konstateres nedbøjning på konstruktionen som har vist sig holdbar siden 1973. Murvingen som understøtter overliggeren ind mod stuen er løstsiddende som følge af igangværende gulvrenovering, men der kan ikke konstateres skade som følge af forholdet.

5. Beskrivelse af skadesomfang

Muroverliggerer fjernes og erstattes med limtræsbjælke Pris under 5000,- Det vurderes at murvingen har løsnet sig i forb. med den igangværende gulvrenovering Inden den påbegyndte renovering har konstruktionen vist sig holdbar siden opførelsen i 1973."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

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

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

E Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (vvs-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer. Forsikringsdækning efter punkt 4, litra E, forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- og udførelses-tidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til FRIDA.

...

5. Hvilke forhold dækkes ikke

A Forhold under den i policen oplyste selvrisiko.

B Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke, på grundlag af rap-

porten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

20. Levetidstabeller

En erstatning i henhold til ejerskifteforsikringen skal som udgangspunkt beregnes som en nyværdierstatning, medmindre der er tale om en bygningsdel, der er omfattet af Forsikringsvilkårenes tabeller i henhold til Forsikringsvilkårenes punkt 7.

De bygningsdele, der er omfattet af afskrivningstabellerne tabel A-M, kan du finde i tabel 1 på denne og næste side. Det drejer sig om tagdækning og inddækning, undertagkonstruktion, vinduer og yderdøre, vægkonstruktion, gulvkonstruktion og vandsystem.

I tabel 1 er der i første kolonne angivet en række forskellige byggematerialer. I højre kolonne kan du se hvilken af de efterfølgende afskrivningstabeller (A-M), der finder anvendelse for den enkelte bygningsdel.

Består en tagdækning f.eks. af naturskifer, skal afskrivningstabel A anvendes, mens afskrivningstabel E skal anvendes, hvis et vindue består af plast.

Det er den samlede udgift til udbedring af den beskadigede bygningsdel, herunder udgifter til arbejdsløn og materialer mv., som afskrivningen foretages på.

Består en bygningsdel af et byggemateriale, der ikke er indeholdt i tabel 1, skal erstatningen for skade på den pågældende bygningsdel beregnes som nyværdierstatning.

Forsikringsvilkårenes tabeller finder alene anvendelse ved beregning af erstatning, når der foreligger et dækningsberettigende forhold.

Tabel 1

Bygningsdel/-materiale

Afskrivningstabel

Tagdækning og inddækning

- aftrækshætter, inddækninger samt skot- og tagrender (stål)

Tabel F

- aftrækshætter, inddækninger samt tagrender (plast)

Tabel F

...

- tagpap (ved hældning under 10 grader)

Tabel I

...

Tabel F	
Alder indtil:	Erstatning:
18 år	100 pct.
24 år	93 pct.
30 år	78 pct.
36 år	63 pct.
42 år	48 pct.
48 år	37 pct.
54 år	30 pct.
60 år	23 pct.
Mere end 60 år	20 pct. (aftrækshætter, inddækninger samt tagrender (plast) dog 0 pct.)

...

Ankenævnet for Forsikring

28.

97063

"

Tabel I	
Alder indtil:	Erstatning:
9 år	100 pct.
12 år	93 pct.
15 år	78 pct.
18 år	63 pct.
21 år	48 pct.
24 år	37 pct.
27 år	30 pct.
30 år	23 pct.
Mere end 30 år	20 pct. (vinyl, laminat og kork dog 0 pct.)

Nævnet har fået forelagt fotos vedrørende forhold 1 (utæt tag), 2 (afløb under gulv i skab), 3 (ulovligt gulvafløb i bryggers), 4 (sætningsskader) og 5 (understøtning af bjælke).

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1952 og tilbygget i 1973. Klageren overtog ejendommen den 21/1 2021.

Forhold 1 – utæt tag

Der er tale om et tagpaptag på en mellembbygning opført i 1973. Klageren anmeldte den 20/4 2021 utæthed ved tagpaptaget, der havde givet anledning til skade på oversiden af et opsat listeloft i stuen. Hun har fremlagt tilbud på udbedring af forholdet på 44.124 kr. inklusive moms.

Selskabet har anerkendt partiel udbedring i det berørte område omkring skorstenen. Selskabet har den 12/8 2021 opgjort erstatningen til kr. 12.268,40 efter afskrivning for arbejde vedrørende skorstensinddækning og fradrag af selvrisiko.

Under sagens behandling i nævnet har klageren fremlagt yderligere fotos, hvoraf det ses, at spærene er ved at tage skade på grund af fugtoptagning fra taget, hvilket er i den anden ende af taget i forhold til skorstenens placering. Klageren ønsker, at selskabet dækker udskiftning af ca. 20 m² tagpaptag.

Selskabet har herefter anerkendt at dække udskiftning af 20 m² tagpap. Taksator har vurderet, at prisen på udbedring er på maksimalt 20.000 kr. Erstatningen er herefter opgjort til 4.000 kr. efter afskrivning med 80 %, jf. afskrivningstabel I. Da forsikringen ikke dækker forhold under selvriskobeløbet, er forholdet ikke dækket af forsikringen.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at kritisere selskabets erstatningsopgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet har anerkendt partiel udbedring i det berørte område omkring skorstenen, og at selskabet har opgjort erstatningen til kr. 12.268,40 efter afskrivning for arbejde vedrørende skorstensinddækning og fradrag af selvrisiko.

Nævnet finder, at selskabet er berettiget til at foretage afskrivning for den del af udbedringsudgifterne – materialer, arbejds løn og affaldssortering – der vedrører skorstensinddækningen, jf. forsikringsbetingelsernes afskrivningstabel F. Da konstruktionen på anmeldelsestidspunktet var 48 år gammel, vil erstatningen herefter udgøre 37 %.

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabet har anerkendt at dække udskiftning af 20 m² tagpap, hvilket taksator har oplyst kan gøres for maksimalt 20.000 kr. Nævnet finder, at selskabet har været berettiget til at foretage afskrivning med 80 %, jf. forsikringsbetingelsernes afskrivningstabel I, hvorefter erstatningen udgør 4.000 kr. Da erstatningen herefter er under selvriskobeløbet, kan nævnet ikke kritisere, at selskabet ikke har udbetalt erstatning.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at de konstaterede utætheder ved tagpaptaget har medført rådskader i tagkonstruktionen, herunder at eventuelle rådskader har betydning for træets funktions- og bæreevne. De af klageren fremlagte fotos kan ikke føre til andet resultat.

Nævnet bemærker, at selskabet har oplyst, at klageren er velkommen til at indhente tilbud på udbedringen, og såfremt prisen på arbejdet er dyrere end 20.000 kr., har selskabet bedt klageren om at sende tilbuddet til godkendelse hos taksatoren, før arbejdet påbegyndes.

Forhold 2 – afløb under gulv i skab

Klageren har anmeldt et synligt rør, som er ført op gennem gulvet. Røret blev konstateret efter fjernelse af et skab i bryggerset. Hun har anført, at røret ikke har nogen synbar eller erkendelig tilslutning til kloaksystemet, som er blevet repareret/fornyet og dækket af husforsikringen. Afløbet indebærer en risiko for, at der vil ske ødelæggelse eller beskadigelse af andre fysiske forhold i bygningerne, ligesom forholdet vil nedsætte brugbarheden væsentligt, idet en sådan rørføring er ulovlig og indebærer en risiko for rotter og andre skadedyr. Klageren har bestridt, at forholdet kan udbedres for under 5.000 kr., idet bryggersgulvet skal bankes op hen til det sted, hvor røret ender, hvorefter der skal ske støbning af et nyt gulv.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Udbedring af forholdet kan desuden udføres for under forsikringens selvrisikobeløb på 5.000 kr.

Af selskabets taksatorrapport af 23/6 2021 fremgår det, at årsagen til skaden er "Manglende afblænding i forb. med ændring af bygningsindretningen". Det fremgår endvidere, at "Røret har ingen funktion og kan af hensyn til fare for rotteangreb, lukkes med beton. Tv-inspektion kan vise om røret er tilsluttet øvrige kloaknet. Pris: Under 5000,-".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at forholdet nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er konstateret skader som følge af forholdet. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at selskabets taksator i forbindelse med sin besigtigelse af forholdet har anført, at røret ikke er blevet afblændet i forbindelse med ændring af bygningsindretningen, og at røret er uden funktion. Derudover har selskabets taksator vurderet, at udbedring kan ske ved lukning med beton, og at dette kan gøres for under forsikringens selvrisikobeløb.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at forholdet er dækket under forsikringsbetingelsernes punkt 4.E vedrørende vvs-installationer.

Forhold 3 – ulovligt gulvafløb i bryggers

Klageren har fået foretaget TV-inspektion af ejendommens kloakinstallationer, hvor der er konstateret brud på flere brønde og kloakledninger. Der er endvidere konstateret ulovligt gulvafløb i bryggers til hovedledning på kloak, da den er reduceret den forkerte vej. Husforsikringen har dækket forhold vedrørende brud på brønde og kloak.

Selskabet har den 12/5 2021 anerkendt at dække det ulovlige gulvafløb i bryggers. Selskabet har opgjort erstatningen i henhold til tilbud af 19/3 2021, idet der dog ikke er dækning for klinker/gulvbrædder i bryggers/alrum, som optages uden for det berørte område.

I forbindelse med udbedringen af forholdet blev gulvvarmeinstallationen beskadiget.

Klageren har anført, at "En del af omkostningerne til pålægning af nye klinker i gulvet er løst ved en mindelig aftale med bygningsforsikringen. I forbindelse med behandlingen af sagen i forhold til husforsikringen, har Frida indvilliget i at betale for det ulovlige gulvafløb i bryggersgulvet, og at [husforsikring] dækker udgiften til [kloakfirma] ved arbejdsløn ved pålægning af klinkerlager afholder omkostningerne til klinker. Forsikringstager er ikke enig i den måde, som udbedringen finder sted på, da der er risiko for at der opstår hulheder under bærende mure og bygningsdele ved denne udbedring. Som det bemærkes, agter [kloakfirma]/[husforsikring] at

reparere gulvvarmslanger, som foretages ved samlinger i gulvet, hvilket ikke er god byggeskik ifølge min klients håndværker".

Selskabet har afvist yderligere dækning. Selskabet har anført, at "Taksatoren oplyser, at ved møde med [kloakfirma], husforsikringen, klager samt klagers advokat blev der aftalt en udbedringsmetode, hvor den eksisterende klinkebelægning bibeholdes. Eksisterende sokkelklinker afmonteres og der udlægges nye klinker på de eksisterende. Skade på gulvvarmeslange reparerer ved samme lejlighed. Vi skal bemærke, at det naturligvis må forventes, at entreprenøren kan stå inde for denne udbedringsmetode".

Kloakfirmaet har i mail af 31/5 2021 besvaret spørgsmål fra klagerens advokat. Af besvarelsen fremgår det blandt andet, at "Det er korrekt at i forbindelse med udbedring af skader på gulvafløb, har det været nødvendigt at banke betongulv op omkring gulvafløbet. I den forbindelse bliver gulvvarmeinstallationen beskadiget. I BR18 eller varmenormen DS 469 er der ingen krav om, at varmerør ikke må repareres flere steder, men det anbefales at man udfører reparation af PEX gulvvarmerør med TA koblinger efter leverandørens anvisninger. Det er hvad vi har tænkt os at gøre. Og ikke udskifte hele gulvpladen samt varmeslanger", at "Denne beskrevet metode ovenstående er en der bliver brugt meget og er ligeså god som rep af andre ledninger som også bliver fortaget", og at "Vi står inde for det vi laver og skulle der være en fejl i dette er det en reklamation som vi vil ta på os. Vi kan og vil ikke stå indenfor nogle følgeskader medmindre det kan henføres til at det skyldes det vi har lavet". Det fremgår endvidere, at "Vi bliver så enig med [husforsikring] om at udbeder skaden som vi formoder er i hjørnet af køkkenalrum da der kommer røg op i dette område både fra rottefængerens og vores røgprøve. Da vi ikke kan finde skade i dette område bliver vi enig med [klageren] om at vi afventer Frida på deres godkendelse af rep af gulvafløb/ledning i baggangen da hun vil ha lavet nyt køkkengulv alligevel og gerne vil have drejet kloakledning ind gennem køkkenalrum så vi kan få proppet gammel ledning af som er under hendes hus (hvilket er for hendes egen regning). Og ja vi var oppe hos [klageren] i weekenden den 22. maj (i pinsen) grundet travlheden for at lave rep af ledning til gulvafløb (som var godkendt den 12/5 af Frida vi fik mail på godkendelse fra [klageren] den

14/5) samt dreje den ledning ind gennem køkkenalrum som var hendes eget ønske. Så hun kunne komme videre med at isolere gulv og få lavet gulv". Advokaten har i sin henvendelse anført, at "Sagkyndig har til min klient oplyst, at det ikke er en forsvarlig udbedringsmetode at fylde op, som det er anvist af Frida A/S, og herefter foretage efterstøbning og navnlig ikke, når der er støbt varmeslager i gulvet". Hertil har kloakfirmaet anført, at "Hvilke sagkyndig er dette?? Det har altid været aftalt med [klageren] at det er denne metode der bliver brugt da der blev snakket om at hun gerne vil have hendes afløb flyttet ind gennem huset".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at hun har krav på yderligere forsikringsdækning end anerkendt af selskabet.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet har anerkendt at dække det ulovlige gulv afløb i bryggers og har opgjort erstatningen i henhold til tilbud af 19/3 2021, idet der dog ikke er dækning for klinker/gulvbrædder i bryggers/alrum, som optages uden for det berørte område. Nævnet bemærker, at der efter det oplyste er indgået aftale med husforsikringen omkring udbedring af gulvvarmeslanger og klinkegulv.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at den af kloakfirmaet foreslåede udbedringsmetode ikke udgør en håndværksmæssig korrekt og forsvarlig udbedring af det ulovlige gulv afløb og gulvvarmeslangerne.

Forhold 4 – sætningsskader

Klageren anmeldte den 20/4 2021 sætningsskader i den sydlige gavl og den vestlige facade. Hun har anført, at der ved overtagelsen var opsat cellotexplader indvendigt, hvorfor det ikke var muligt at se revnerne i muren, før cellotexpladerne blev taget ned i april 2021. Sælgeren oplyste endvidere, at der var foretaget netpudsning for 1 år siden, og da der er konstateret revner i den udførte netpuds, har klageren antageliggjort, at der foreligger en skade i udvikling, som er dækningsberettigende. Forholdet er desuden ikke beskrevet i tilstandsrapporten. Hun har også

anført, at revnerne er meget alvorlige, og at der er nærliggende risiko for sammenstyrtning, hvis der ikke foretages understøtning.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har endvidere henvist til, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten. Selskabets taksator har oplyst, at der på den vestvendte facade, som er netpudset, ses en mindre revne, som kan have udviklet sig yderligere fra overtagelsestidspunktet på grund af de rystelser, som er opstået i forbindelse med den igangværende renovering, som blandt andet omfatter opbrydning af terrændæk og blotlægning af den øverste del af fundamentet indvendigt. Selskabet har anført, at forsikringen ikke dækker forhold, som er opstået efter overtagelsen.

Af taksatorrapport af 4/5 2021 fremgår det, at "Revner i ydervæggene indv. vurderes at være gamle skader som konstateres iforb. med planlagt afmontering af Celotex plader. Revnerne både ude og inde vurderes at skyldes tidligere sætning i fundamentet", og at "Revnerne i ydervæggene vurderes ikke at have konstruktiv betydning. Udv. revner er delvis anmærket og udv. bliver revnerne kun synlige pga. en planlagt afmontering af Celotexpladerne. Der skal derfor ikke udbedres".

Det fremgår af taksatorrapport af 23/6 2021, at "Revnerne vurderes at være opstået iforb. med sætninger i fundamentet", at "Iforb. med renovering af boligen afmonterer kunden Celotexplader som er monteret på ydervægge. Herefter ses der revner i bagmuren mod syd og vest", og at "Revnerne vurderes på baggrund af huset alder at være i ro og uden konstruktiv betydning. De små og akkurat synlige revner i den netpudsede facade mod vest kan ikke relateres til revnerne i bagmuren. Indv. bliver revnerne kun synlige fordi kunden afmonterer Celotexpladerne. Der skal ikke udbedres".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at det anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at konstruktionen har fungeret siden ejendommens opførelse i 1952, og at der ikke er påvist nævneværdig svækkelse af konstruktionen som følge heraf. Ligeledes har selskabets taksator vurderet, at revnerne er uden konstruktiv betydning. Det var således først i forbindelse med, at klageren afmonterede celotexplader, at hun konstaterede revnerne indvendigt. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at ejendommen er opført i strid med datidens byggeskik.

Nævnet har endvidere lagt vægt på, at der ikke er konstateret følgeskader, herunder vandindtrængning eller fugtskade som følge af revnerne i murværket. Herudover må en vis løbende vedligeholdelse af murværk påregnes som en del af den almindelige vedligeholdelse ved en ejendom af den pågældende alder.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at der er nærliggende risiko for skade som følge af fremtidige konstruktionsmæssige sætninger og svigt.

Nævnet finder på baggrund heraf, at klageren ikke har bevist, at forholdet har nedsat bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig vedligeholdelsesstand.

Det fremgår endvidere af tilstandsrapportens punkt 3 markeret med farven grå, at "Soklen mod syd er med enkelte spredte revner", og at "Forholdet vil ikke udvikles og har ingen betydning for soklens funktion".

Forhold 5 – Understøtning af bjælke

Mellembygningen er opført i 1973 ved en sammenbygning af to oprindelige ejendomme.

Klageren anmeldte den 20/4 2021 forhold vedrørende manglende understøtning af en stålbjælke. Hun har fremlagt fotos, der viser den oplagte dragers manglende vedhæftning på den centralt opførte pille. Drageren ligger alene hen mod nogle påsatte gasbetonelementer, som ikke er understøttet ved tagfoden, hvilket de heller ikke var ved overtagelsen. Ståldrageren er således ikke understøttet af muren. Hun har anført, at der ved overtagelsen var tale om en skjult mangel, at revnerne i murværket først kom til syne, da inddækningen om drageren og understøtningen blev fritlagt, og at forholdet indebærer, at der er risiko for bygningens sammenstyrtning. Ligeledes foreligger der et ulovligt forhold, og det fremgår af bygningsreglementet for daværende periode, at sådanne etageadskillelser eller tagkonstruktioner skal have anlæg mod bærende væg. Endelig kan forholdet ikke udbedres for under 5.000 kr.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at klageren ikke har bevist, at der er tale om en dækningsberettigende skade på overtagelsestidspunktet. Selskabet har anført, at konstruktionen har holdt i 48 år uden nogen former for skader, og at der alene er opstået skader som følge af klagerens renovering. Endelig kan udbedring af forholdet udføres for under forsikringens selvriskobeløb på 5.000 kr.

Af taksatorrapport af 4/5 2021 fremgår det, at "Tagbjælkerne over mellembygningen understøttes af en stålbjælke. Stålbjælken har vederlag på skillevægge mod nord og syd. Under vederlaget på skillevæggen mod syd ses en lodretgående revne", og at "Skillevæggen har dannet vederlag for jernbjælken siden opførelsen af mellembygningen i 1973 og må derfor konkluderes at være ok. Iforb. med den igangværende renovering hvor fundamentet under den understøttende skillevæg blotlægges kan der opstå risiko for udskridning af de understøttende lecasten/beton/ældre terrændæk under skillevæggen. Forholdet [har ikke] bevirket skade. Da konstruktionen har vist sig holdbar i 48 år er der heller ikke nærliggende risiko for skade. Skader som opstår iforb. med den planlagte gulvrenovering og ikke var til stede ved overtagelsen af huset".

Af taksatorrapport af 23/6 2021 fremgår det, at "Ved genbesigtigelsen d. 22-06-2021 er loftbeklædningen i køkkenet afmonteret og har dermed skabt adgang til at besigtige den overliggende tagkonstruktion ved den understøttende bjælke. Det kan nu konstateres at understøtningen er udført med 2 stk. tegloverliggerer som mod stuen har vederlag på den løstsiddende murvinge", at "Løsningen med muroverliggerer er lidt utraditionel men der kan ikke konstateres nedbøjning på konstruktionen som har vist sig holdbar siden 1973. Murvingen som understøtter overliggeren ind mod stuen er løstsiddende som følge af igangværende gulvrenovering, men der kan ikke konstateres skade som følge af forholdet", og at "Muroverliggerer fjernes og erstattes med limtræsbjælke Pris under 5000,- Det vurderes at murvingen har løsnet sig iforb. med den igangværende gulvrenovering. Inden den påbegyndte renovering har konstruktionen vist sig holdbar siden opførelsen i 1973".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Nævnet bemærker videre, at det faktum – at en bygningsdel ikke er udført håndværkfagligt korrekt eller i overensstemmelse med lovgivningen – ikke i sig selv kan føre til, at et forhold udgør en skade. Afgørende er derimod, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at det anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet, udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at konstruktionen har fungeret siden ejendommens opførelse i 1973, og at der ikke er påvist nævneværdig svækkelse af konstruktionen som følge heraf. Ligeledes har selskabets taksator på baggrund af sin besigtigelse noteret, at forholdet ikke har medført skade, ligesom der ikke er nærliggende risiko for skade.

Nævnet har også lagt vægt på, at forsikringen ikke dækker skader/skaderisici, som måtte være opstået i forbindelse med klagerens renovering af ejendommen.

Endelig har nævnet lagt vægt på, at selskabets taksator har vurderet, at udbedring kan ske ved at muroverliggerne fjernes og erstattes med limtræsbjælke, hvilket kan gøres for under forsikringens selvriskobeløb.

Advokatomkostninger

Klageren har anført, at selskabet er forpligtet til at betale rimelige advokatomkostninger anslået til 35.000 kr. pr. den 1/7 2021 og med forhøjelse i det omfang, som nærværende sagsbehandling giver anledning hertil.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at advokatens bistand indtil den 1/7 2021 hverken har været rimelig eller nødvendig. Endvidere er der ikke dækning for advokatens salær i forbindelse med ankenævnsagen, jf. nævnets vedtægter § 23, stk. 3.

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

Nævnet finder efter en gennemgang af sagen, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at yde dækning for klagerens advokatomkostninger hverken forud for eller efter sagens indbringelse for nævnet.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på sagens karakter og udfald, og at det af nævnets vedtægter § 23, stk. 3, fremgår, at ingen af parterne betaler omkostninger ved nævnsbehandlingen til hinanden.

Som følge heraf

Ankenævnet for Forsikring

39.

97063

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales, idet selskabet i forbindelse med sagens behandling for nævnet delvist har imødekommet klagerens krav.



Svend Bjerg Hansen