

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 1. marts 2023 blev i sag nr. 98164:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 1900 og overtaget af klageren den 15/1 2021. Tilstandsrapport af 16/11 2020 indeholder ikke oplysninger af betydning for sagen. Klagerens repræsentant har i brev af 21/4 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Klager købte i november 2020 et charmerende, velholdt og nystandsatt byhus med en stort set pletfri tilstandsrapport. Klagers plan var oprindeligt blot at rive de gamle gulvtæpper af og afhøvle gulvene. Da de gamle gulvtæpper var fjernet, viste der sig råd overalt i gulvplankerne.

Opdagelsen medførte at klager kiggede huset efter i sømmene med det resultat, at der kunne konstateres råd overalt som forklarede lugten i huset, toilet hvor afløbet ikke virkede, gulve og etageadskillelse med manglende gulvbrædder, underdimensioneret tagkonstruktion med deformation og ødelagte vinduer som resultat, oprindelige bærende spær og bjælker som er savet i stykker – et hus, der vanskeligt lod sig bebo uden yderligere udbedringer blev foretaget.

Der er anmeldt nogle skader til DBF som har været på besigtigelse i huset 5 gange. Første gang var der mange forhold at tage stilling til.

Blandt andet huller i gulv og etageadskillelse som ifølge DBF bare skulle have et par spånplader.

Vinduerne mod gården blev også vurderet af DBF og der blev fundet råd ved indstik i bundramme med en spartel. Vurderingen fra DBF var at vinduerne nemt kunne repareres. Det viser sig efterfølgende ved gennemgang med håndværker, at vinduerne er pilrødne og at der ikke er noget at redde, hvorfor vinduerne kræver udskiftning. Det viser en total fejlvurdering fra DBF.

Ved besigtigelse af kloak var konklusionen at denne var helt i orden. Klager skulle bare spule rør-væggene glatte med meget højt tryk, så ville toilettet komme til at virke igen. DBF glemte blot at

fortælle at hovedkloakken var utæt i alle samlinger og havde bagfald. Det viser endnu en fejlurdering fra DBF.

Der viste sig at være voldsom opfugtning på undertaget i skunken mod [vej]. Her mente DBF at klager bare kunne tage tagstenene af og udføre undertagsafslutningen korrekt. Ifølge DBF ville det være en reparation til et beløb under selvriskoen på 5.000 kroner. Klager aner ikke, hvad der ligger til grund for den vurdering, men hører det naturligvis gerne fra DBF.

Ovenstående havde klager egentlig besluttet sig for at acceptere, men DBFs afgørelse af etageadskillelsens skader og statiske problem og deforme vinduesåbninger på 1. salen mener klager er forkert og klager ønsker skadernes afgørelser fra DBF i den forbindelse bliver vurderet af Ankenævnet.

De besigtigelser og den efterfølgende korrespondance med DBF betegner klager som grænsende til det absurde. Klager oplever, at argumentationen savner en saglig tilgang og fagligt belæg.

Klager har købt en ejerskifteforsikring hos DBF inklusive en udvidet dækning for ulovlige bygningsindretninger.

Det er dog klagers opfattelse, at skaderne i bygningen i sig selv opfylder kriterierne i Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer til at være skader i ejerskifteforsikringens forstand (skadebegrebet), men i fald Ankenævnet vurderer at det – mod klagers forventning – ikke er tilfældet, gør klager samtidigt for god ordens skyld også gældende, at bygningens indretning er ulovlig i sin udførelse.

Etageadskillelsens nedbøjning og manglende tilstrækkelig bæreevne samt tagkonstruktionen

Klager er enig i, at det er almindeligt med lidt skævheder i et ældre hus.

Der er dog i klagers hus foretaget konstruktive ændringer i nyere tid (2001) og er det i sig selv årsagen til, at der er nedbøjning i etageadskillelsen, så bør der som udgangspunkt være tale om en dækningsberettiget skade, fordi så viser bygningen tydeligt, at der er statiske udfordringer efter ændringen i 2001 og at bygningen ikke kan holde til den foretagne ændring af konstruktionen, som er anderledes end den oprindeligt udførte konstruktion.

Der er praksis for hos ankenævnet, at jo nyere en bygningskonstruktion er, des mere holdbar og korrekt udført kan en klager med rette forvente at bygningskonstruktionen er.

Det fremgår faktisk allerede i salgsopstillingens fotos, at nedbøjningen slår tydeligt igennem, men klager har ikke byggeteknisk indsigt og var ikke opmærksom på, at her kunne være et større problem:

...

Der er ligefrem mellemrum mellem loftsbeklædning og pynteliste. Det er klagers opfattelse efter at have erfaret problemerne i bygningens etageadskillelse, at dette har en direkte relation til nedbøjningen i etageadskillelsen.

Bærende spær er savet over, hvilket var umuligt for klager at vide før hultagningen. Klagers eget projekt – alene opstået på grund af de omtalte andre fund i bygningen med blandt andet rådskader – indeholdt ikke udbedring af denne for klager skjulte skade:

...

Ved den tidligere sælgers renovering er der også fjernet en bærende væg, hvilket naturligvis også har statisk betydning for bygningen, når fjernelsen ikke erstattes af andet, som kan overføre bygningens vægt/kræfter byggeteknisk korrekt:

...

Den oprindelige spærafstand og de pålagte brædder har inden sælgers ændringer været bygget til et loftsrum uden beboelse og således uden den vægtforøgelse som sælgers udnyttelse med beboelse efter ombygningen har pålagt etageadskillelsen.

Under den senere indretning af loftsrummet til beboelse, har man fjernet bærende væg i stueetagen, savet bærende spær i stykker, nødtørftigt tildækket skorstenshul og trappehul med tæpper og tynde plader så der er en umiddelbar nedstyrtningssfare, fordi hullets tildækning med tynde plader ikke er tilstrækkelig til at bære personvægt med den fornødne sikkerhed. Den øvrige bræddepålægning nedbøjer og gynger, når den betrædes.

Det er således forbundet med en ikke uvæsentlig risiko for personsikkerhed at bevæge sig på den af sælger udførte 1. sal, fordi den ikke konstruktionsmæssigt er blevet udført, så den kunne bære den vægtforøgelse sælgers inddragelse til beboelse medførte ud over, at den er blevet svækket i forbindelse med de arbejder/ændringer sælger har udført i bygningen.

Når der udføres svækkelser af bygningen og etageadskillelsen mod 1. salen i form af oversavning af bærende spær og fjernelse af bærende væg uden der kompenseres konstruktionsmæssigt for disse ændringer samtidigt med udnyttelsen af loftsrummet forøger belastningen på etageadskillelsen mod 1. salen, så må det desværre gå galt.

Bygningskonstruktionen/etageadskillelsen er på ingen måde udført med den fornødne sikkerhed for at der ikke sker skader på bygningen eller personer der opholder sig i bygningen efter sælgers ændringer af bygningens konstruktioner og udnyttelse.

Det fremgår af de nyere bygningsreglementer, at byggeri skal udføres på en måde, så det ikke forvolder skade på bygningen. Det mener klager ikke kan siges at være opfyldt i dette tilfælde omkring etageadskillelsen.

DBF mener, at det er tidstypisk for bygningen, at der er savet spær over, at der er nedtaget bærende væg og at der er sket vægtforøgelse ved udnyttelsen af 1. salen i forbindelse med udnyttelsen til beboelse. Det er klager ikke enig i, fordi der i alle tilfælde er tale om ændringer af den oprindelige bygnings konstruktioner foretaget for ikke så mange år siden og allerede af den grund kan det ikke være tidstypisk for et hus fra år 1900.

Klager har også henvendt sig til en arkitekt, som udtaler følgende: Herunder et uddrag af arkitektens vurdering vedrørende alder på ny taghældning og bindingsværk. Ingeniøren er enig i arkitektens udlægning.

[Klagerens arkitekt]:

'Den eksisterende mellembygning, baghuset og 1-salens 'bindingsværk'-facade vurderes at være byggede i omkring 1950-60.

Vurderingen beror på murstenstypen, som skønnes at være produceret i det tidsrum. Det har ikke været muligt at finde ud af, præcist hvornår bagbygningen og facaden på 1. salen er blevet byggede i nogen arkiver eller via BBR-meddelelsen.

Facaden på 1. salen af 'bindingsværk' er ikke et ægte bindingsværk fordi

- Det anvendte træ er ikke egetræ, men fyrretræ i forklejne dimensioner, der er blevet malet med først træbeskyttelse og dernæst plastikmaling.
- Der er ikke udført traditionelle tømmeramlinger
- Der er ikke udført geissfuss i falsene på tømmeret
- Murtavlene er ikke murede traditionelt, men derimod sammenmurede med bagvæggen som dermed er den egentlige, bærende konstruktion i væggen.
- Der er ikke udført skrå fuger på 'tavlene' og herved er der forøget risiko for vandindtrængen – hvilket også er sket og det er 'lappet' med grå fugemasse, der så har forværret fugtproblemerne.

Alt dette betyder at 'bindingsværksfacaden' i dag hænger i laser og den alene er et barokt islæt på et hus, der ikke har rod i, eller for den sags skyld har øvrige referencer til, bindingsværkstraditionen.'

Klager har bekostet både at få en ingeniør og en arkitekt til at udtale sig om skaderne, som der nu klages over. DBF har 'blot' anvendt egen taksator uden statisk eller ingeniørmæssig baggrund (så vidt klager ved) til besigtigelserne.

Klager har derfor tidligere – den 15. marts 2022 – foreslået DBF, at uenigheden kunne forsøges løst ved at:

1. indhenter en erklæring fra en statiker, som DBF dækker udgiften til, hvis klager får medhold i, at der er en statisk udfordring som påpeget af klager og den ikke løses blot ved at pålægge spånplader *eller*
2. at parterne sammen bliver enige om at indhente en udtalelse fra f.eks. Teknologisk Institut og at DBF betaler for udtalelsen?

DBF har dog afvist ovennævnte forslag fra klager.

Alternativet vil være at indbringe sagen til vurdering hos Ankenævnet, hvor klager kan se, at der er en praksis, der typisk kan pålægge et selskab at betale for en sådan sagkyndig erklæring, når klager selv i forvejen har bekostet en ekstern ingeniør til at udtale sig og selskabet ikke anerkender indholdet heraf.

Klagers ingeniør skriver om bygningens skader:

'Spærkonstruktionen fremstår stærkt ombygget hævet mod facaden mod gårdsiden og der ses meget store afstande mellem spærene, næsten 1,5 m. hvorfor spærene ses at være underdimensioneret. Mellemspærene ses ikke at have nogen anden konstruktive betydning end at kan de reducere nedbøjningerne på lægterne en smule.

Den hævede del af spærkonstruktionen mod gårdsiden ses oplagt uden vederlag på en langsgående rem men har vederlag på ca. 50x100 mm tømmer som indlagt i murværket som overligger over vinduerne i facaden. Overliggerne fremstår med kraftige nedbøjninger og hviler nu af ned på vin-

duesrammerne. Hvilket betyder at spærene reelt støtter på vindueskarmene. Dette forklarer ligeledes hvorfor vinduerne er vanskelige at åbne og lukke.

Den hævede facade mod gårdssiden er opmuret massivt i 1/1-stensmurværk med indmuret tømmer som skal forestille bindingsværk, men har ikke nogen konstruktive betydning for tagkonstruktionen understøtning. Murværket er ikke udført tavler som traditionelt bindingsværk og tømmeret er ikke sammenhængende med top og bund men består af mindre stykker. Ejeren har demonteret og fjernet en dele af det indmurede tømmer for at kontrollere murværkets sammenhæng med 'bindingsværket'.

På baggrund af de nu konstaterede forhold anses der af være stor risiko for svigt i tagkonstruktionen.

Ved en eventuel udskiftning af vinduerne vil spærkonstruktionen falde ned, da overliggerne over vindueshullerne ikke alene er ikke i stand til at bære tagkonstruktionen. Ligeledes ses spærene er være underdimensioneret som følge af den store spærafstand og de kraftige ændringer i spærene ved den tidligere ombygning og hævnning af spærkonstruktion mod gårdsiden.

Det er nødvendigt at etablere en bærende remkonstruktion på facadevægge mod gårdsiden og det er nødvendigt at forstærke de eksisterende spær og supplerer med mellemspær med en bærende funktion.

Det anbefales, at der straks iværksættes en midlertidig supplerende understøtning af spærkonstruktionen.'

På billedet herunder ses at alt det lyse træ i tagkonstruktionen er tilføjet/ændret i forbindelse med tagudskiftning i 2001 eller efter 2001 foretaget af tidligere ejer. Det er arbejder ud over de 'nogle hjælpespær', som DBF nævner i deres mail fra den 13. januar 2022.

DBF har erkendt, at der i nyere tid er 'foretaget en ombygning af tagkonstruktionen udover, at der er tilføjet nogle hjælpespær, som har til formål at støtte lægterne og at holde undertaget på plads'. Men som DBF også burde kunne se, så er der opsat helt nyt træ i tagkonstruktionen. Umiddelbart må DBF også kunne erkende, at renoveringen/ombygningen som en tidligere sælger har foretaget, er en del mere omfattende end DBF lægger til grund ved deres afgørelse af dækningsspørgsmålet.

...

Her ses nedbøjningen at slå igennem flere steder.

Der er altså foretaget store ændringer i tagkonstruktionen i forbindelse med ny taglægning, og i henhold til ingeniørnotat er det ændringer med konstruktiv betydning for bygningen, fordi tagkonstruktionen nu ses kraftigt underdimensioneret.

Klager må i det hele henvise til den indhentede ingeniørrapport, som klager har vedlægger til ankenævnsklagen.

DBF har tidligere skrevet til klager, at 'tidligere var det fx ikke utænkeligt, at et vindue (vinduesrammen) også kunne indgå i den bærende konstruktion'. Det er bestemt ikke klagers opfattelse, at

det er almindeligt i nyere tid at udføre konstruktionen således og idet der er foretaget konstruktive ændringer i 2001 eller derefter, så er belastningen på blandt andet vinduerne også ændret.

Således burde de konstruktive ændringer man foretog i 2001 eller senere have beroet på en statisk beregning, så tagkonstruktionen som helhed blev udført med tilstrækkelig bæreevne.

DBF har tidligere også skrevet til klager, at *'[taksator] foreslår, at man forstærker konstruktionen ved at udskifte de nedbøjede remme, med jernbjælker i tilsvarende dimensioner fx 100 x 50 x 5 firkantrør. Da alt pt er strippet, anslås dette arbejde at ville kunne udføres for under kr. 5.000.'*

Den bemærkning tolker klager reelt som en anerkendelse af at dække skaden ved tagkonstruktionen i det omfang en byggeteknisk korrekt udbedring er dyrere end 5.000 kroner. Klager antager med rette, at det er noget dyrere at udbedre skaden, idet klagers ingeniør har givet udtryk for dette.

Også i den her forbindelse har klager foreslået DBF, at uenigheden måske kunne løses smidigt ved følgende:

1. parterne indhenter en erklæring fra en statiker, som DBF dækker udgiften til, hvis klager får medhold i, at der er en statisk udfordring ved tagkonstruktionen som påpeget af klager og den ikke løses blot ved at udskifte de nedbøjede remme med jernbjælker eller
2. at parterne sammen bliver enige om at indhente en udtalelse fra f.eks. Teknologisk Institut og at DBF betaler for udtalelsen?

Alternativet er her som tidligere oplyst, at klager må indbringe en klage til Ankenævnet og da DBF ikke vil medvirke til nogen af de foreslåede muligheder, er klagen derfor en realitet.

Genhusning

Klager beder om, at DBF anerkender at erstatte genhusning i den periode, hvor byggeriet står stille på grund af DBFs skadebehandling med fejlagtig afvisning efter klagers opfattelse. Klager kan ikke udbedre de forhold, som er anmeldt til DBF, fordi klager ikke kan fjerne beviset i tilfælde af, at sagen fortsætter ved retten og kræver et egentligt syn og skøn.

Således er klager genhuset i et sommerhus. Klager har således haft dobbelt husleje i en længere periode end klager havde regnet med. Klager skulle alene bruge sommerhuset som bolig under den planlagte del af renoveringen. Desuden har det afstedkommet, at klager reelt bor ulovligt i sommerhuset, der ikke er beregnet til helårsbeboelse.

Klager er her indstillet på, at vi sammen finder en rimelig kompensation på et genhusningsbeløb, som både DBF og klager kan være tilfreds med. Klager mener således ikke at have været urimelig i sit krav i den forbindelse.

Klager har haft behov for bistand i dialogen med DBF

Klager har benyttet ingeniørbistand til 7.375 kroner, fordi DBF ikke ville anerkende klagers påstande. Klager beder om, at DBF pålægges at betale udgiften til ingeniørbistand i det omfang, at Ankenævnet er enige med klager i klagers påstand om at DBF bør være forpligtet til at erstatte en rimelig og nødvendig udbedring af skaderne. Fakturaen vedlægges klagen.

Klager har benyttet bistand fra [klagerens rådgiver] til dialogen med DBF i forbindelse med klagen, idet klagers egen klage ikke medførte en ændret opfattelse af dækningsspørgsmålet fra DBF's

Ankenævnet for Forsikring

7.

98164

side. Klager beder om, at DBF pålægges at betale udgiften til ingeniørbistand i det omfang, at Ankenævnet er enige med klager i klagers påstand om at DBF bør være forpligtet til at erstatte en rimelig og nødvendig udbedring af skaderne. Udgiften til [klagerens rådgiver] udgør 4.500 kroner."

Af mail af 19/5 2022 fra selskabet til nævnet fremgår bl.a.:

"Da der er uenighed om tagkonstruktionens opbygning, ønsker vi at foretage genbesigtigelse ved en ekstern ingeniør."

Af mail af 23/8 2022 fra selskabet til nævnet fremgår bl.a.:

"Dansk Boligforsikring har på baggrund af vurdering fra ekstern ingeniør dags dato overfor klagers rådgiver meddelt dækning for udbedring af forhold ved tagkonstruktion og etageadskillelse."

Af mail af 30/9 2022 fra selskabet til nævnet fremgår bl.a.:

"Vi har dags dato fastholdt vores dækningstilsagn af den 23/8 og delvist opgjort erstatning, ligesom vi har tilbudt genhusningserstatning kulancemæssigt og udbetalt erstatning for klagers rimelige og nødvendige rådgivningsomkostninger.

Klager bedes derfor meddele og i givet fald præcisere, hvorvidt klager fortsat er uenig, idet nævnssagen i så fald må genoptages på dette grundlag."

Klagerens repræsentant har i brev af 19/10 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Klager vender tilbage i ankenævnsagen, idet der har udspundet sig en sideløbende dialog med DBF, hvor DBF har anerkendt, at deres tidligere afgørelse af skadesagen var forkert.

Erstatningsspørgsmålet er dog endnu ikke helt afklaret, idet DBF kun delvist har anerkendt at erstatte, men fortsat afviser at erstatte enkelte poster for at erstatningen kan siges at være sket i et rimeligt og nødvendigt omfang.

DBF har i deres mail fra den 30. september 2022 anerkendt at erstatte følgende:

'Som udgangspunkt er jeg indstillet på at opføre erstatningen som følgende i henhold til [selskabets ingeniørs] prisestimer af den 17/6 og 5/9 d.å. (alle beløb er inklusiv moms), såfremt al arbejde udføres af en håndværker og såfremt, der ikke allerede er indhentet tilbud på noget af udbedringsarbejdet.

Ankenævnet for Forsikring

8.

98164

Forstærkning af tagkonstruktion (inkl. omlægning af tagsten + nyt undertag)	218.750,00 kr.
Reetablering af pudset vægoverflade med overfladebehandling	15.000,00 kr.
Reetablering af loft (inkl. dampspærre og 400 mm isolering)	25.000,00 kr.
Forstærkning af etageadskillelse/bjælkelag med gulvspån	93.750,00 kr.
Statisk beregning (tagkonstruktion)	9.370,00 kr.
Selvrisko (2 forhold)	- 10.000,00 kr.
I alt	351.870,00 kr.

Som antydnet ovenfor forudsætter dette erstatningsbeløb, at noget af det anførte arbejde ikke er en del af vores kundes planlagte renovering eller allerede er udbedret (i så fald imødeser jer alle fakturaer), eller at vores kunde selv udfører noget af udbedringsarbejdet (da prisen for eget arbejde er noget lavere). Vores kunde bedes derfor oplyse, om – og i givet fald i hvilke omfang – der er udført eget arbejde.'

DBF er gentagne gange gjort obs på, at der ikke har været tale om en planlagt renovering af de anmeldte skader. Alligevel fortsætter DBF helt uforståeligt med at skrive dette. Klager undrer sig over, hvorvidt DBF læser, hvad klager har skrevet gennem tiden til DBF og i klagebrevet fra 21. april 2022 til Ankenævnet.

Endvidere har DBF i deres mail fra den 8. september 2022 anerkendt at erstatte:

'Erstatningen for rimelige og nødvendige udgifter til rådgivning opgøres til i alt kr. 12.159,93 (kr. 7.375,00 + kr. 4.500,00 + 284,93), idet der er beregnet renter fra den 6/5-2022 (14 dage efter fremlæggelsen af fakturabilag for nævnet den 22/4-2022) og frem til dags dato jf. FAL 24, stk. 1.

Erstatning for udarbejdelse af statisk beregning for ny etageadskillelse samt oplægning af stål-bjælke mv. opgøres til i alt kr. 12.696,25 efter selvrisko (kr. 9.812,50 + kr. 7.883,75 - kr. 5.000,00) på baggrund af fremsendte fakturaer fra [klagerens ingeniør] og [entreprenør].'

Endelig har DBF anerkendt genhusningsudgift under udbedringen:

'Vi kan dog tilbyde at udbetale en genhusningserstatning på 20.000,00 kr. pr. kulance svarende til den af [selskabets ingeniør] anførte udbedringsperiode på 2½ måneder (10 uger), hvor huset er ubeboeligt.'

Der er enighed om det, der endelig er blevet anerkendt af DBF. Der er uenighed om følgende nævnte punkter, som klager mener også bør erstattes, men som er afvist af DBF.

...

Der resterer dækning for følgende punkter inklusive velbegrundet teknisk bistand

Tagkonstruktion

Understøttelse/fastgørelse af de 3 nye spær understøttes/fastgøres i den anden ende – altså i kippen, da de ikke kan svæve frit i den ene ende.

Klager har haft en tømrer og murer ude for at give tilbud på udbedringen, som spørger til hvordan tagkonstruktionen skal laves. **Her mangler der svar på hvor de 3 nye spær skal fastgøres i kippen.**

Der er meget småt med plads til en gennemgående og bærende rem mod gården og **der bliver spurgt til hvordan denne skal etableres.**

Der bliver gjort opmærksom på **at 1. sals facaden mod gården vil brase sammen når man begynder at arbejde med etablering af en gennemgående og bærende rem mod gården.**

Der bliver bedt om **tegninger og statikberegninger** – ellers er det ikke muligt at give tilbud på grund af risikoen.

Hvis DBF afviser at betale for udførelse af tegninger og statiske beregninger:

DBF har muligheden for selv at indhente tilbud fra en af deres samarbejdende håndværkere, dog med en bemærkning fra klager om, at et tilbud indhentet af DBF skal være specificeret ud, så klager kan se, hvad tilbuddet indeholder af arbejder og prisen for dette, så der ikke efterfølgende kan opstå uenigheder mellem håndværker og klager om omfanget/indholdet af tilbuddet.

Etageadskillelse

At der i beløbet skal indregnes indbygning af vederlag 95*200 mm over vinduesåbninger, som DBF's egen udsendte ingeniør ... selv har påpeget.

Der bliver fra tilbudsgiver gjort opmærksom på at **etablering af 95*200 bjælke over vinduerne i stuen er en meget vanskelig affære** og der bliver bedt om tegninger på hvordan bjælkerne skal indbygges. For at komme videre er det derfor nødvendigt at bede en bygningsingeniør om at konstruere og dimensionere en løsning på bjælkerne – ellers er det ikke muligt at give tilbud. Klager mener, at udgiften til dette arbejde bør medtages i erstatningsbeløbet.

Hvis DBF afviser at betale for udførelse af tegninger:

DBF har muligheden for selv at indhente tilbud fra en af deres samarbejdende håndværkere, dog med en bemærkning fra klager om, at et tilbud indhentet af DBF skal være specificeret ud, så klager kan se, hvad tilbuddet indeholder af arbejder og prisen for dette, så der ikke efterfølgende kan opstå uenigheder mellem håndværker og klager om omfanget/indholdet af tilbuddet.

Genhusning for perioden før udbedring går i gang

At DBF – der i sin skadebehandling alene har været den direkte årsag til, at klager har siddet i så lang tid med dobbelt husførelse – betaler et skønnet beløb for den genhusning, der ligger forud for udbedringsperioden.

Havde DBF for længe siden anerkendt, hvad DBF burde have anerkendt for længe siden, så havde klager ikke haft udgiften til dobbelt husførelse, men havde kunne flytte ind i sit hus på adressen ...

DBF's fejlagtige skadebehandling med uretmæssige afvisninger og gentagne besigtigelser med deraf følgende ekspeditionstider ud over sagen måtte indbringes for Ankenævnet før DBF besluttede sig for at rette op på deres fejlagtige afgørelse af dækningsspørgsmålet.

DBF har således været den direkte årsag til, at klager har siddet med to huse og dobbelt husførelse i den forbindelse, idet klager skulle have tag over hoved i de medgåede – snart, men endnu ikke helt – 2 år. Inden ankenævns sagen kan afsluttes og bliver vurderet, vil der være gået omkring 2½ år siden klager anmeldte skaden til DBF. Det er 2½ år af klagers liv, som klager aldrig får tilbage.

...

Anerkendelserne fra DBF er alene genereret af klagers vedvarende dokumentering af fakta, som hele tiden har været tilgængelige for DBF's konsulenter med deres byggetekniske baggrund, idet klager ikke har foretaget udbedring af bevismæssige og økonomiske grunde."

I brev af 23/11 2022 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Indledning

Klagen vedrører den nærmere metode i forbindelse med udbedringen af tagkonstruktion og etageadskillelse, som DBF har dækket, samt genhusningserstatning. DBF har afvist at udbetale genhusningserstatning ud over udbedringsperioden.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 15. januar 2021. I forbindelse med handlen tegner klager en 10-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... Police og tilhørende forsikringsbetingelser er fremlagt af klager.

Den 21. januar 2021 anmelder klager bl.a. eftergivende gulv på 1. sal. Skadeanmeldelsen med efterfølgende tillæg fremlægges som **bilag A**.

Den 17. februar 2021 besigtiger DBF bl.a. eftergivende gulv på 1. sal. Besigtigelsesnotat af den 3. marts 2021 fremlægges som **bilag B**.

Den 19. april 2021 anmelder klager, at loftsbjælke bæres af vindue mod baggård. Skadeanmeldelsen fremlægges som **bilag C**.

Den 22. april 2021 dækker DBF en udbedring af eftergivende gulv på 1. sal. Korrespondance mellem klager og DBF fremlægges som **bilag D**.

Den 3. maj 2021 besigtiger DBF loftsbjælke over vindue mod baggård. Besigtigelsesnotat af den 4. maj 2021 fremlægges som **bilag E**.

Den 20. juni 2021 afviser DBF dækning for loftsbjælke over vindue mod baggård, hvilket klager er uenig i.

Den 29. juni 2021 besigtiger DBF det udvendige bindingsværk med henblik på at fastlægge bæringen for loftsbjælke over vindue mod baggård. Besigtigelseskonsulentens vurdering og tilhørende fotos fremlægges som **bilag F**.

Den 2. juli 2021 fastholder DBF sin afvisning af dækning for loftsbjælke over vindue, der påklages til DBF's interne klageafdeling, som fastholder afgørelsen den 12. august 2021.

Den 5. november 2021 fremsender klager ingeniørnotat af den 1. november 2021 fra [klagerens ingeniør]. Ingeniørnotatet er fremlagt af klager.

Den 23. december 2021 genbesigtiger DBF loftsbjælken/tagkonstruktionen, efter at den er blevet blotlagt af klager. Besigtigelsesnotat af den 23. december 2021 fremlægges som **bilag G**.

Den 13. januar 2022 fastholder DBF atter afvisning af dækning for loftsbjælke over vindue mod baggård.

Den 15. marts 2022 fremsender klagers rådgiver ... klagebrev til DBF's interne klageafdeling med krav om dækning for en ekstern vurdering, udbedring og genhusningserstatning, hvilket afvises. Sideløbende påklages sagen til Ankenævnet for Forsikring, hvor sagen sættes i bero, idet DBF vælger at lade etageadskillelsen og tagkonstruktionen vurdere af ekstern ingeniør ... Mailbrev af den 15. marts 2022 fra [klagerens rådgiver] er fremlagt af klager.

Den 23. august 2022 dækker DBF delvis forstærkning af tagkonstruktionen samt etageadskillelsen på baggrund af [selskabets ingeniørs] vurdering samt klagers udgifter til [klagerens ingeniør] og [klagerens rådgiver]. Vurdering fra [selskabets ingeniør] fremlægges som **bilag H**.

Den 8. september 2022 fastsætter DBF erstatningen med udgangspunkt i de af [selskabets ingeniør] anførte udbedringsmetoder og prisoverslag, idet DBF samtidig anmoder klager om at indhente tilbud.

Klager er uenig i de anførte udbedringsmetoder, som fastholdes af [selskabets ingeniør]. DBF fremlægger supplerende udtalelse, prisestimer og kommentarer af den 5. (**bilag I**), 7. (**bilag J**) og 15. september (**bilag K**) fra [selskabets ingeniør].

Den 30. september 2022 anmoder DBF om tilbud på udbedring af tagkonstruktion og meddækket følgearbejde og opgør erstatningen for udbedring af etageadskillelse og meddækket følgearbejde samt genhusningserstatning. Klager er fortsat uenig i udbedringsmetoden, som fastholdes af [selskabets ingeniør]. DBF fremlægger prisestimat af den 28. september 2022 på listeloft (**bilag L**) samt supplerende udtalelse af den 13. oktober 2022 (**bilag M**) fra [selskabets ingeniør].

Den 19. oktober 2022 genoptager klager ankenævnsagen.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal opføre en skønnet genhusningserstatning til dækning for klagers dobbelte husførelse i perioden fra DBF's første afvisning af tagkonstruktionen/loftsbjælken over vindue mod baggård og frem til DBF's dækningstilsagn.

Derudover har klager/[klagerens rådgiver] anmodet om, at den videre korrespondance i sagen sker gennem ankenævnsagen, hvilket er grunden til, at DBF ikke har svaret klager/[klagerens rådgiver] på dennes mail af den 6. oktober 2022.

Efter modtagelsen af den oprindelige ankenævnsklage vedrørende manglende bæreevne ved etageadskillelsen og tagkonstruktionen valgte DBF at lade en ekstern ingeniør (...) tage stilling til, om der er risiko for skade/svigt/kollaps henset til konstruktionernes alder og skadesbilledet i dag og – i givet fald – anvise billigste håndværksmæssige korrekte udbedringsmetode.

Der er tale om et byhus fra 1900, som på nær omhandlende ændringer ved tagkonstruktionen er opført efter datidens gængse byggeskik.

Husets oprindelige loftsrum er om- og udbygget mod baggård i 1990 og den nuværende tagbelægning oplagt i 2001 (klagers oplysninger).

Ifølge [selskabets ingeniør] har det oprindelige loftrum (i dag 1. salen) ikke været tænkt udnyttet til beboelse, hvorfor bjælkelaget/etageadskillelsen ikke kan optage lasten for brugen til boligformål. De eksisterende spær er i forbindelse med om-/udbygningen blevet forlænget og hævet mod baggården med vederlag på tømmer lagt over vinduer. [Selskabets ingeniør] kan ikke udelukke, at man i samme forbindelse har fjernet 3 spær (som i stedet er forsøgt kompenseret med nogle reglar uden statisk og konstruktiv betydning), da afstanden mellem de modstående oprindelige spær mod gade er betydelig mindre.

Ifølge [selskabets ingeniør] er der risiko for at den ændret tagkonstruktion mod baggård vil falde sammen i forbindelse med udskiftning af vinduer på 1. sal mod baggård, da det oplagte tømmer sammen med det øverste gennemgående tømmer/imiteret bindingsværk *ikke uden særlig understøtning* (DBF's tilføjelse) kan modstå vægten fra taget.

Derudover kan [selskabets ingeniør] registrere en nedbøjning i taglægter i tagfladen mod baggården (som har medført, at tagsten synker), som formentlig skyldes, at taglægterne spænder over 150 cm.

Uanset at tidspunktet for om- og udbygningen af 1. salen ikke med sikkerhed kan fastsættes og at der ikke kan ses egentlige skader på tagkonstruktionen og etageadskillelsen som følge af den svagere etageadskillelse og ændret tagkonstruktion, og selvom vinduerne mod baggården i øvrigt kan udskiftet uden kollapsrisiko blot tagkonstruktionen understøttes, har DBF – på baggrund af [selskabets ingeniørs] vurdering – valgt at meddele dækning for udbedring af begge forhold samt nødvendigt folgearbejde i henhold til de af [selskabets ingeniør] anviste udbedringsmetode.

Det er derfor ikke korrekt, når [klagerens rådgiver] anfører, at DBF's dækninger alene er genereret af klagers vedvarende dokumentering af fakta, som hele tiden har været tilgængelige for DBF's konsulenter med deres byggetekniske baggrund.

Ifølge forsikringsbetingelsernes pkt. 5.2. fastsættes erstatningen til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede ved brug af samme byggemåde og på samme sted.

Da klager har valgt at få udført en etageadskillelse i forhold til ændringer i rumindretning og flytning af trappe til 1. sal har DBF opgjort erstatningen for udbedringen af etageadskillelsen i henhold til [selskabets ingeniørs] anvisning (hvor den eksisterende etageadskillelse suppleres) og prisestimer. Klager kan herefter bruge erstatningen som et tilskud til klagers projekterede etageadskillelse.

I forhold til den af [selskabets ingeniør] anførte udbedring af tagkonstruktionen mod baggården og nødvendigt folgearbejde har DBF anmodet klager om at fremsende udspecificeret tilbud med henblik på opgørelse af erstatningen for dette forhold. [Selskabets ingeniør] har i denne forbindelse præciseret udbedringsmetoden, ligesom udgifter til forstærkning af spær (hvor der konstateres råd i enderne) og vederlag over vinduer medtaget i [selskabets ingeniørs] prisestimer (jf. bilag M).

I forhold til klagers efterspørgelse af en præcisering af den af [selskabets ingeniør] anførte udbedringsmetode bemærker DBF, at Ankenævnet for Forsikring er et tvistløsningsorgan, som alene forholder sig til egentlige tvister mellem klager og DBF, ligesom nævnet ikke tager stilling til unødige og useriøse klager jf. §§ 2, stk. 1 og 4, stk. 3, 2. pkt. i nævnet vedtægter. Nævnet er ikke et fo-

rum, hvor den faktiske skadebehandling (som spørgsmål til de nærmere detaljer ved udbedringsmetode er en del af) udrulles og overvåges.

DBF er ikke tidligere blevet gjort bekendt med, at etablering af en bjælke over vinduerne i stuen er en meget vanskelig affære og at det er nødvendigt med tegninger på, hvordan bjælkerne skal indbygges. DBF foreslår derfor, at klager får sin tilbudsgivende håndværker til at præcisere dette behov, så [selskabets ingeniør] kan konkretisere sit svar, som kan indgå i tilbuddet.

DBF mener derfor ikke, at der er grundlag for at pålægge selskabet yderligere dækning ud den allerede meddelte dækning, idet DBF i øvrigt har udbetalt erstatning for alle klagers dokumenterede udgifter til byggeteknisk og forsikringsteknisk bistand herunder klagers projekteringsudgifter til [klagerens ingeniør] i forbindelse med udførelse af ny etageadskillelse.

Derudover bør nævnet afvise, at den videre skadebehandling sker for nævnet.

Ad genhusningserstatning

I forbindelse med dækningen af etageadskillelsen, tagkonstruktionen og klagers rådgiveromkostninger, har DBF efterspurgt dokumentation for klagers afholdte genhusningsomkostninger i form af underskrevet lejekontrakt, betalingsudskrift mv.

Klager har hertil oplyst, at klager har været nødsaget til at bebo egen bolig, som klager ellers havde tiltænkt at udleje eller sætte til salg, når klager var indflyttet i den omhandlende ejendom.

Selvom DBF kan kritiseres for ikke tidligere at have iværksat en ekstern vurdering af etageadskillelsen og tagkonstruktionen, har klager ikke dokumenteret et økonomisk og direkte tab i forbindelse med klagers genhusning.

DBF mener derfor ikke, at der er grundlag for at pålægge selskabet at udbetale erstatning ud over kr. 20.000,00 (svarende til [klagerens rådgivers] anførte månedlige udgifter i forbindelse med den af [selskabets ingeniør] anførte udbedringsperiode på 10 uger jf. bilag H), som DBF har tilbudt at udbetale kulancemæssigt."

Klagerens repræsentant har i brev af 29/11 2022 til nævnet bl.a. bemærket:

"Klager blev indbragt for Ankenævnet på grund af manglende dækning fra DBF

DBF har opstartet skadesagen med en fuldstændig afvisning for herefter drypvis under ankenævns sagen alligevel at måtte anerkende at erstatte i et væsentligt omfang. Den omstændighed, at der skadebehandles på den måde og over så lang tid er i sig selv kritisabel, fordi klager gennem snart 2 år ikke kan flytte ind i sit dengang nyligt købte hus som oprindeligt planlagt.

Det skyldes ene og alene DBF's afvisende og langsommelige skadebehandling, at klager således har måtte afvente indflytning i ejendommen, som klager købte med det formål at bo i den.

DBF som har været på besigtigelse i huset 5 gange og at det er nødvendigt med så mange besigtigelser må primært kunne skyldes sagsbehandlingen hos DBF, herunder DBF's modvillighed, som dog alligevel endte op i drypvis anerkendelser.

Som det fremgår af klagers klagebrev fra den 21. april 2022, så var en klage til Ankenævnet en udvej for klager til at opnå svar på dækningsspørgsmålet, idet DBF afviste, undlod at svare gennem

længere tid og kun drypvist modvilligt under ankenævnsklagen har anerkendt at erstatte bort fra det som der nu fortsat er uenighed om.

...

Skadebehandlingen havde i forvejen været i meget lang tid uden DBF fik enten anerkendt forslaget fra klager, der skulle bidrage til at løse uenigheden eller selv fik svaret og kom videre med sagen.

DBF bad i stedet om udsættelse i Ankenævns sagen ikke mindre end 4 gange i perioden 15. maj 2022 og frem til 30. september 2022, hvor selskabet kommer med en delvis anerkendelse i ankenævns sagen:

...

Det er en behandling hos selskabet i den forbindelse, der går over 4½ måned i sig selv før, at DBF så at sige 'kryber til korset' delvist.

Alene skadesagsforløbet med mange ubesvarede henvendelser eller hvor DBF er meget længe om at svare er kritisabelt. F.eks. skrev klager til undertegnede den 8. februar 2022 om en helt ubesvaret henvendelse til DBF, citat fra klagers mail til DBF:

'Du har ikke svaret på min henvendelse fra den 07.01.2022, vedrørende etageadskillelsen. Sagen er tidligere behandlet af DBF, hvor det blev afgjort at nedstyrtningsfarerne kunne afværges ved pålægning af spånplader. Huset er oprindeligt opført og dimensioneret med tomt loft. Spærrestand og brædder er ikke dimensioneret til almindelig beboelse. Da vi overtog huset fjernede vi linoleum, tæpper, filt og tynde masonit plader, som var blevet anvendt til etageadskillelsen. De tilbageværende brædder er fyldt med råd og der er store huller med direkte nedstyrtningsfare til stueetagen. Desuden er der fjernet betydelige dele af bærende bjælke da der skulle etableres en trappe til overetagen, ligesom bærende væg i stueetagen er fjernet og erstattet med blød væg med ny placering. Venligst bekræft at forholdet er dækningsberettiget i henhold til ejerskiftepolicens pkt. 3.1. Når bekræftelse er modtaget indhentes tilbud på etablering af etageadskillelse.'

Den 7. januar 2022 var klagen således i gang hos DBF, som ikke svarede klager inden for en rimelig tidshorizont.

Herudover skrev klager følgende til undertegnede i anmodningen om bistand:

'Mailkorrespondancen mellem DBF, herunder [selskabets medarbejder] og jeg, er lang og tung, på trods af sagernes simple karakter. Det virker som om DBF har besluttet at de ikke vil dække sagerne uanset hvad. Men de har alligevel haft besigtigelse på huset 5 gange og har fortsat dialogen i mange måneder.

Spørgsmål: vi har indtil nu haft mulighed for at bo i vores eget sommerhus, uden vaskemaskine m. elvarme osv. Det har vi gjort i et år nu og det kan ikke fortsætte.'

Som Ankenævnet kan udlede heraf, så var der en stor grad af fortvivlelse i klagers henvendelse og de var ikke på nogen måde hjulpet af DBF, som de havde betroet deres tillid og ejerskifteforsikring. På det tidspunkt havde skadesagen og klagen været omkring 1 år og sagen holder snart 2-års jubilæum hos DBF.

DBF skriver i deres brev fra den 'Den 15. marts 2022 fremsender klagers ... klagebrev til DBF's interne klageafdeling med krav om dækning for en ekstern vurdering, udbedring og genhusningser-

statning, hvilket afvises. Sideløbende påklages sagen til Ankenævnet for Forsikring, hvor sagen sættes i bero.'

Her glemmer DBF tilsyneladende den omstændighed, at klager forsøgte i perioden fra 13. januar 2022 og frem til 15. marts 2022, at få et dækningssvar på klagen ud af DBF, hvilket desværre ikke lykkedes. Det er mere end 2 måneder uden noget svar fra DBF, idet seneste svar dengang var svaret den 13. januar 2022.

Derfor var en klage til Ankenævnet nødvendig. Klager har ikke opstartet en klage sideløbende med klagen til DBF, men måtte opgive at få svar fra DBF i klagesagen. Klager kan jo ikke tvinge et svar og en dækningsaccept ud af DF, hvis DBF ikke er villige til det.

...

Klager hørte i det hele taget ikke fra DBF, hvorfor klager klagede til Ankenævnet den 21. april 2022. Således var der en periode (13.1 – 21.4 2022) på omkring 3½ måned, hvor DBF slet ikke svarede klager på deres henvendelser.

...

At DBF fortsat ikke er kommet helt i mål erstatningsmæssigt bekræfter klager i, at der bliver behov for, at Ankenævnet afsiger deres kendelse, så parterne kommer videre derefter på den baggrund.

...

DBF bliver ved med udokumenterede påstande om, at klager har udført eget planlagte arbejde. Man kan som klager godt blive 'lidt træt', når man igen og igen skal forklare og forsvare sig mod useriøs påstand om eget planlagt arbejde i form af, at skulle 'have valgt, at få udført en etageadskillelse i forhold til ændringer i rumindretning og flytning af trappe til 1. sal.'

DBF skriver, at: 'Da klager har valgt at få udført en etageadskillelse i forhold til ændringer i rumindretning og flytning af trappe til 1. sal har DBF opgjort erstatningen for udbedringen af etageadskillelsen i henhold til [selskabets ingeniørs] anvisning (hvor den eksisterende etageadskillelse suppleres) og prisestimer. Klager kan herefter bruge erstatningen som et tilskud til klagers projekterede etageadskillelse.'

Klager har ikke udført ny etageadskillelse og trappe og har ikke haft aktuelle planer om ny etageadskillelse og trappe før, at det stod klager klart at der var omfattende skader i bygningen med styrkesvækkelse med mere.

Klager beder om, at DBF dokumentere deres påstand, idet formodninger og gisninger ikke er dokumentation. DBF's udokumenterede påstand bliver ikke mere rigtig af, at DBF gentager den gang på gang. Hvis DBF ikke kan fremlægge en utvetydig dokumentation for påstanden, så beder klager om, at Ankenævnet ser bort fra påstanden fra DBF.

Klager foreslår, at DBF betaler for, at der udarbejdes et projekt for den resterende skade

DBF oplyser, at de ikke tidligere er blevet gjort bekendt med, at etablering af en bjælke over vinduerne i stuen er en meget vanskelig affære og at det er nødvendigt med tegninger på, hvordan bjælkerne skal indbygges. DBF foreslår derfor, at klager får sin tilbudsgivende håndværker til at præcisere dette behov, så [selskabets ingeniør] kan konkretisere sit svar, som kan indgå i tilbudet.

Det er ikke muligt for håndværkerne at præcisere, hvordan udbedringen kan ske, så konstruktionen udbedres byggeteknisk korrekt dette sted. Det er ikke bare at montere en ny bjælke og så er vi videre.

Klager beder om, at DBF betaler for, at en bygningskonstruktør, ingeniør eller måske helst en statiker udtaler sig om, hvordan det givne arbejde med montering af den her bjælke kan foregå uden yderligere skade sker og byggeteknisk korrekt af hensyn til holdbarheden/konstruktionens styrke fremover.

Alternativt kan DBF få deres samarbejdende ingeniør til at udarbejde tegningsmateriale til håndværkerne. Der er naturligvis en grund til, at håndværkerne beder om dette. Det er fair nok, at håndværkerne giver udtryk for, at man er betænkelig ved at skulle udbedre en skade som den foreliggende, når der er tale om en bærende konstruktion. Det er vigtigt, hvordan kræfterne fra tagkonstruktionen overføres nedefter i bygningen.

Eller måske kan DBF henvise til håndværkere, der vil udføre udbedringsarbejdet og indestå for holdbarheden uden et projekt for opgaven foreligger. Det vil klager være tilfreds med om muligt.

Det 'skorter' ikke på forslag fra klager på, hvordan dilemmaet kan løses, men DBF er umiddelbart ikke interesseret i, at få det løst, men derimod hellere blot at afvise. Klager er åben for løsninger.

Klager har qua håndværkerne dokumenteret behovet for teknisk bistand fra bygningskonstruktør, ingeniør eller statiker.

Tagkonstruktion

Understøttelse/fastgørelse af de 3 nye spær understøttes/fastgøres i den anden ende – altså i kippen, da de ikke kan svæve frit i den ene ende.

Klager har haft en tømrer og murer ude for at give tilbud på udbedringen, som spørger til hvordan tagkonstruktionen skal laves. **Her mangler der svar på hvor de 3 nye spær skal fastgøres i kippen.**

Der er meget småt med plads til en gennemgående og bærende rem mod gården og **der bliver spurgt til hvordan denne skal etableres.**

Der bliver gjort opmærksom på **at 1. sals facaden mod gården vil brase sammen når man begynder at arbejde med etablering af en gennemgående og bærende rem mod gården.**

Der bliver bedt om **tegninger og statikberegninger** – ellers er det ikke muligt at give tilbud på grund af risikoen.

Etageadskillelse

At der i beløbet skal indregnes indbygning af vederlag 95*200 mm over vinduesåbninger, som DBF's egen udsendte ingeniør ... selv har påpeget.

Der bliver fra tilbudsgiver gjort opmærksom på at **etablering af 95*200 bjælke over vinduerne i stuen er en meget vanskelig affære** og der bliver bedt om tegninger på hvordan bjælkerne skal indbygges.

For at komme videre er det derfor nødvendigt at bede en bygningskonstruktør, ingeniør eller måske helst en statiker om at konstruere og dimensionere en løsning på bjælkerne – ellers er det ikke muligt at give tilbud. Klager mener, at udgiften til dette arbejde bør medtages i erstatningsløbet.

Genhusning

Hvad angår genhusning, så tager klager gerne imod de 20.000 kroner, som DBF har fastsat til betaling af genhusning, men det må ses som en acotobetaling.

Det skyldes DBF's fejlagtige og vedvarende afvisninger samt særdeles langsommelige skadebehandling, at klager ikke har kunne flytte ind i sin bolig på ... Derfor har klager haft dobbelt huseførelse.

Set i bakspejlet kunne klager have genhuset sig andetsteds og som planlagt have fået solgt det hus, som klager i stedet genhusede sig i, fordi med DBF's gentagne afvisninger kunne udbedringsarbejdet af de afviste skader ikke gå i gang af hensyn til beviset i tilfælde af, at sagen skulle indbringes for retten med henblik på en isoleret bevisoptagelse (syn og skøn).

Klager valgte derfor at genhuse sig i den hidtidige bolig, men det har da betydet tab for klager, at have begge ejendomme, når det kun var planlagt at have den ene/nyeste købte.

Havde klager solgt ejendommen på det planlagte tidspunkt, fordi de kunne flytte ind i den nye bolig, havde klager i øvrigt også opnået en bedre salgsspris end markedet er i dag og givet vil være i en længere fremadrettet periode. Det er klager klar over, at de ikke kan opnå erstatning for, men det bør da lige nævnes, fordi det alene skyldes den fejlagtige skadebehandling hos DBF at det forholder sig sådan.

Endvidere har klager ved at bo i eget hus og ikke sælge det som ellers planlagt, samtidigt sparet DBF for en større udgift til genhusning i et lejemål.

Idet vi ved, at sagen når at holde 2-års jubilæum ud over der kommer en udbedringsperiode til dette, så er der – blot et skøn – tale om måske 28-30 måneder inden klagesagen – måske – er afsluttet, hvor klager har haft denne dobbelte huseførelse.

Det beløb som DBF har anerkendt at erstatte er 20.000 kroner som delt ud på eksempelvis 28 måneder = et månedligt tilskud til udgiften ved at beholde huset alene for genhusning på 714 kroner. Det er et helt uacceptabelt og utilstrækkeligt beløb henset til, hvad det koster at have dobbelt huseførelse i flere år.

Havde klager solgt huset de bor i og ladet sig genhuse, så ville det have kostet mellem 8-10.000 kroner pr. måned. Det kan være svært at finde økonomien til for en almindelig privat forbruger, når DBF afviste igen og igen – afvisninger som viste sig forkerte – og tiden gik med diskussioner om dækning for skaderne.

Det er ikke den udgift klager gør krav på, men blot et rimeligt beløb som kompensation for en dobbelt huseførelse i flere år. Det ville skønsmæssigt i så fald have kostet DBF et sted mellem 224.000-280.000 kroner at genhuse klager i hele perioden.

Klager ville være tilfreds med en kompensation på måske 4.000 kroner om måneden fra skadens konstatering og indtil skaden er udbedret. Det er ikke et urimeligt. Det svarer til et beløb på 112.000 kroner.

Klager påpeger særskilt følgende omstændigheder:

1. Det har ikke været klagers valg, at DBF skulle træffe gentagne forkerte afgørelser.
2. Det har heller ikke været klagers valg, at DBF skulle besigtige 5 gange uden at kunne afgøre erstatningsspørgsmålet korrekt.
3. Endelig har det ikke været klagers valg, at DBF skulle have så lange svartider, som det har været tilfældet.
4. Således bør det heller ikke være klagers risiko, at DBF begår den ene fejl efter den anden i skadesagen. DBF er nærmest til at bære risikoen for egne fejl og ikke den forbruger, som blot har købt en forsikring hos DBF.

Ejerskifteforsikringen har en dækning for nødvendig genhusning i op til 12 måneder. Klager har været forhindret i at kunne flytte ind i boligen alene på grund af skaderne og den lange skadesagsbehandling. Derfor bør DBF dække i perioden fra skadens anmeldelse og frem til skaden er udbedret i henhold til Ankenævnets praksis i lignende skadesager.

Idet klager finder skadebehandlingen kvalitet og længde ansvarspådragende for DBF og idet ejerskifteforsikringen har en dækning for udgifter til genhusning, hvis klager ikke kan bebo sit hus på grund af en skade, må Ankenævnet derfor tage stilling til, hvad en rimelig kompensation for genhusning under den langvarige skadesag med rimelighed bør være.

DBF kommer umiddelbart ikke frivilligt til at give sig på dette punkt."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Af selskabets besigtigelsesnotat af 3/3 2021 fremgår bl.a.:

"Anmeldte forhold omhandler:

...

9. Gulv/loft konstruktion med fare for gennemstyrtning.

...

Beskrivelse:

...

9. På 1ste salen over udgang fra spisestue mod køkkenet er der megen stor nedbøjning ved at træde på gulvet, foto 65, samt 67 & 68. Set nedefra, foto 52 til 54.

...

Konklusion:

...

9. Forsikringstager fortæller at de ikke har fjernet andet gulv, kun noget vinyl/linoleum, men når man kigger på foto 67, så er/har der været et tykkere belægning, eller en kantliste. Der er dog ikke på det der ligger der nu, sikkert at gå der.

...

Alderen på det skadede:

Huset er opført i 1900 = 121 år.

Gulv i mellemgang køkken/spisestue, spånpladebelægning, betongulv foran hoveddør vides ikke.

Aktuelle skader:

...

Forhold 9. Der er personrisiko nu, og det har måske været der før.

...

Det vurderes at alle forhold har været til stede ved overtagelse.

...

Beskrivelse af udbedring af det skadede:

...

Forhold 9. Udskiftning af gulvbelægning i det berørte stykke med spångulvplader.

...

Overslagspris: forhold 9. 5-6000,00 kr. ekskl. moms."

I skadeanmeldelse af 19/4 2021 hedder det bl.a.:

"Hvordan blev skaden opdaget

Under gennemgang af huset sammen med ... – tømrer/snedker firma – opdager håndværkeren at bærende loftsbjælker er lagt af ovenpå vinduerne i værelse mod gården på første sal.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)

Håndværkeren gør opmærksom på at det er en alvorlig konstruktionsfejl. Billeder vedhæftet, hvor det ses at vinduesåbning er sunket foroven, på grund af vægten fra bjælkerne. Bjælkerne skal understøttes."

Af besigtigelsesnotat af 4/5 2021 fremgår bl.a.:

"Anmeldte forhold omhandler:

Loftbjælker på 1ste sal lægger af på, lige over vindue.

Beskrivelse/årsag/konklusion:

... På 1ste salen, ses der over vinduer mod øst (haven) at bjælker fra spær ligger med megen lidt mellem spærfod og vinduer, foto 1 til 7. Udvendigt ses der bindingsværk, hvor der lige over vinduer er en vandret bjælke, foto 8 & 9.

Konklusion: Det vurderes at spærfod er samlet i den udvendige vandrette bjælke fra bindingsværket.

Alderen på det skadede: Opført i 1900 = 121 år.

Aktuelle skader: Ingen

Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader: Da forholdet har 121 år bag sig, så vurderes der ingen, eller nærliggende/konstruktiv risiko.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt): Konstruktionen vurderes lovlig og udført som sædvane på opførelsestidspunktet."

Selskabets besigtigelseskonsulent har i mail af 2/7 2021 til klageren bl.a. anført:

"Ved besigtigelsen er der åbnet op i bindingsværket, formentligt for at vise at der ikke er tale om bindingsværk fra opførelsen. Det ses at der er nedtaget bindingsværk, mere end nødvendigt, hvilket samtidigt udgør en svækkelse af konstruktionen, især når der nu skal udskiftes vinduer.

Det bindingsværk der er der nu, har en tykkelse på ca. 60 mm, hvilket godt kan give forsikringstager ret i, at dette er udført omkring 1960.

Fordi bindingsværket ikke er tykkere end de 60 mm. gør ikke at det ikke er bærende, og man kan se på bl.a. foto 1, at der ligeledes er yderligt murværk bag.

Jeg har sammen med ... vendt problemstillingen omkring statikken på væggen, og vi er enige om at forholdet omkring af der skulle være risiko for at konstruktionen ikke kan holde ved udskiftning af vinduerne, hvis man tager de fornødne forbehold, eksempelvis ved at afstive taget mens man skifter disse.

Konstruktionen som den er nu, den har holdt i ca. 70 år, og vurderes at kunne holde fremadrettet."

Af rapport af 1/11 2021 fra rådgivende ingeniørfirma rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"Undertegnede er blevet anmodet om at foretage en besigtigelse af eksisterende tagkonstruktion og facade på ejendommen ... som følge af at der er konstateret sætninger/nedbøjninger i overliggerne over vinduerne i facade mod gården.

Besigtigelsen er foretaget d. 4. oktober 2021 for at vurdere tagkonstruktionens konstruktive forhold på ejendommen da ejer og forsikringsselskabet for ejerskifteforsikringen ikke er enige om de eksisterende konstruktioners tilstand da der konstaterer nedbøjninger i overliggerne over vinduerne i facaden mod gårdsiden.

Ejendommen er ældre et byhus med udnyttet tagetage opført ca. år 1900, opført med ydermure i massivt murværk og tegltag. Tegltaget er nyere end selvhuset.

Undertegnede har modtaget en kopi af tilstandsrapporten og den nævnes ikke noget tag- og spærkonstruktionens tilstand, men at den er inspiceret fra en loftlem.

Konstaterede forhold:

Ved besigtigelsen blev tagkonstruktionen på 1. sal gennemgået. Tagkonstruktionen synes at være den oprindelige fra husets opførelse og oprindeligt udført som en traditionel hanebånd-spærkonstruktion men senere ombygget i forbindelse at facade mod gårdsiden er hævet.

Spærkonstruktionen fremstår stærkt ombygget hævet mod facaden mod gårdsiden og der ses meget store afstande mellem spærene, næsten 1,5 m. hvorfor spærene ses at være underdimensioneret.

I forbindelse med en oplægning af nye tagsten ses der at være monteret 'mellemspær' af 45x75 mm reglar. Mellemspærerne ses ikke at have nogen anden konstruktive betydning end at kan de reducere nedbøjningerne på lægterne en smule.

Den hævede del af spærkonstruktionen mod gårdsiden ses oplagt uden vederlag på en langsgående rem men har vederlag på ca. 50x100 mm tømmer som indlagt i murværket som overligger over vinduerne i facaden

Overliggerne fremstår med kraftige nedbøjninger og hviler nu af ned på vinduesrammerne. Hvilket betyder at spærerne reelt støtter på vindueskarmene. Dette forklarer ligeledes hvorfor vinduerne er vanskelige at åbne og lukke.

Den hævede facade mod gårdsiden er opmuret massivt i 1/1-stensmurværk med indmuret tømmer som skal forestille bindingsværk, men har ikke nogen konstruktive betydning for tagkonstruktionen understøtning. Murværket er ikke udført tavler som traditionelt bindingsværk og tømmeret er ikke sammenhængende med top og bund men består af mindre stykker.

Ejeren har demonteret og fjernet en dele af det indmurede tømmer for at kontrollerer murværkets sammenhæng med 'bindingsværket'.

Konklusion og afhjælpningsforslag:

På baggrund af de nu konstaterede forhold anses der af være **stor risiko** for svigt i tagkonstruktionen.

Ved en eventuel udskiftning af vinduerne vil spærkonstruktionen falde ned, da overliggerne over vindueshullerne ikke alene er ikke i stand til af bære tagkonstruktionen. Ligeledes ses spærerne er være underdimensioneret som følge af den store spærafstand og de kraftige ændringer i spærerne ved den tidligere ombygning og hævnning af spærkonstruktion mod gårdsiden.

Det er nødvendigt at etablere en bærende remkonstruktion på facadevægge mod gårdsiden og det er nødvendigt at forstærke de eksisterende spær og supplere med mellemspær med en bærende funktion.

Det anbefales, at der **straks** iværksættes en midlertidig supplerende understøtning af spærkonstruktionen."

Af notat af 23/12 2021 fra selskabets besigtigelseskonsulent fremgår bl.a.:

"Note til skadebehandler

...

Interne bemærkninger:

Tilstede: FT

Foto 1 viser omtalte vinduer. Forsatsvægge og lysninger fjernet. Foto 7,15 viser hvor den gamle ydervæg førhen har gået til på spær. Der er lagt 50x100 mm. træ over vinduer som overligger. Spærfod som ligger på vinduer er udført i 100x125 mm. Der ligger et spær på hver vindue foto

20,21. På foto ses nedbøjning af overliggere. På foto 11 ses at overliggere ikke hviler på vinduer. Det vurderes at være lavet nye lysninger ved vinduer, fordi der er skum mellem overliggere og vinduer.

FT på peger at tagkonstruktion sidder løst på mur.

Foto 26 viser facade hvor FT har flænset (falsk) bindingsværk ud af væg. Foto 28,29 viser område A, hvor bjælker er hivet ud. På foto 28 ses et beslag B, dette beslag har været fæstnet til bindingsværk med søm. Foto 31 viser samme beslag B på den indvendige side, beslag er også fæstnet til spærfod. Beslag er monteret for at holde bindingsværk og tagkonstruktionen sammen. Dette beslag ses også på den anden side af huset foto 32,33.

Træ som er brugt, er lidt underdimensioneret, men det var vel almindelig byggeskik på opførelsestidspunktet.

Træoverliggere kunne udskiftes med et 100x50x5 firkantrør. Pris 1500 kr. + arbejds løn 8 timer. FT kunne efter min vurdering godt have skiftet vinduer, fordi træoverliggere ikke trykker på vindue.

FT har selv ødelagt forbindelse mellem bindingsværk og spærfod."

Selskabets ingeniør har i rapport af 17/6 2022 til selskabet bl.a. anført:

"Vedrørende ejendommen ...

Med udgangspunkt i ... har jeg den 9. juni 2022 besigtiget ejendommens etageadskillelse samt spærkonstruktion og tagfod mod gården med det formål at vurdere, om der er risiko for skade/svigt/kollaps i relation til husets/konstruktionernes alder og skadesbilledet i dag og – i givet fald – anwise billigste håndværksmæssige korrekte udbedringsmetode.

Forsikringstager, FT ... deltog i besigtigelsen.

FT oplyste, at han havde købt det gamle byhus, der er opført i 1900, med henblik på at renovere det fra A-Z. I forbindelse med afdækning af husets bærende konstruktioner har FT konstateret nedbøjninger af vederlag for spærfod over vinduer på 1. sal mod gården, og en alternativ og utraditionel spærkonstruktion, der har resulteret i en mulig deformation af taglægter, der viser sig som en partiel nedbøjning af tegltaget. FT har videre konstateret nedbøjninger på bjælkelag/etageadskillelse mellem stue og 1. sal.

FT oplyste, at efter de informationer der foreligger, er der udført en udbygning og ombygning af 1. sal mod gård i 1990, og der er foretaget udskiftning af tag i 2001. Tagsten er mærket 2001.

Det har ikke været muligt ved ... Kommune at få indsigt i tegningsmateriale og beregninger med videre vedrørende de ombygninger, der over tid er gennemført, og dermed er det ikke muligt at få indsigt i de alternative byggemetoder, der er repræsenteret på ejendommen.

Det er min antagelse, at huset i 1900 er opført med et boligareal på 64 m² svarende til stueplan på forhuset. Huset har ved opførelsen videre indeholdt et ikke udnyttet loftrum. Loftrummet har ikke været tænkt udnyttet til beboelse som følge af, at der ikke er etableret et bjælkelag/etageadskillelse, der kan optage lasten for brugen til boligformål. Bjælkelaget har en indbyrdes afstand på ca. 150 cm. Til boligformål skal bjælkelaget ligge med en indbyrdes afstand på ca. 60 cm.

1. sal er på et tidspunkt, formentlig i 1990, blevet inddraget og udbygget til en 39 m² stor beboelse, uden at der er foretaget forstærkning af etageadskillelsen/bjælkelaget.

Som det fremgår af billeder 1-3, har bjælkelaget vederlag på en gennemgående rem ca. 100x125 mm. Vinduerne er formentlig på et tidspunkt blevet udskiftet, og der er på vinduesrammen muret et rulleskifte/stik, som formentlig vil falde ned ved en fornyet udskiftning af vinduer, men det har ingen betydning for det bærende og det statiske system.

FT oplyser, at for at 1. sal kan anvendes til boligformål, skal det eksisterende bjælkelag suppleres samtidig med, at der skal etableres en mellemunderstøtning med et stålprofil, så der bliver en stabil gulvkonstruktion. FT påpeger videre, at der er flere områder i trægulvet, hvor der er risiko for at falde igennem.

I forbindelse med indretning og udbygning af 1. sal, er de eksisterende spær blevet ombygget og hævet mod gård. Som for træbjælkelaget, der har vederlag på en gennemgående rem, har de ombyggede spær vederlag på et tømmer ca. 50x100 mm, der ligger over vinduer. Billeder 3-9. Afstanden mellem spær er ca. 150 cm. Det kan ikke udelukkes, at der i forbindelse med ombygningen er fjernet 3 spær. Afstanden mellem spær mod gade er betydelig mindre. Afstand mellem spær for tungt tag er mellem 60 cm og 100 cm.

I forbindelse med udbygningen er der mellem spærerne monteret nogle reglar, der formentlig skal forhindre nedbøjning af taglægter. Disse reglar har vederlag på det massive murværk, men de har ingen eller kun minimal statisk og konstruktiv betydning for de underdimensionerede spær.

Det ses ikke, at spærfoden er fastholdt i en gennemgående rem. FT har foretaget indgreb i facade mod gård, og det viser sig, at bindingsværk er indmuret tømmer/imiteret bindingsværk, der ingen konstruktiv eller statisk betydning har.

Ved enden af spærfod ses et beslag. Billede 7. Det antages, at beslag fastholder det øverste gennemgående tømmer ca. 60x150 mm/imiteret bindingsværk. Billede 10. Det kan ikke udelukkes, at sammenkoblingen mellem spærfod og det gennemgående tømmer medfører, at tømmer 50x100 mm indvendig over vindue ikke har større nedbøjning end tilfældet er.

Det må konstateres, at den ombygning og udvidelse af 1. sal, der formentlig er gennemført i 1990, på ingen måde er udført håndværksmæssigt korrekt, og der er, ved udskiftning af vinduer på 1. sal, en risiko for, at den underdimensionerede og udbyggede tagkonstruktion mod gården vil falde sammen som følge af, at det oplagte tømmer 50x100 mm sammen med det øverste gennemgående tømmer ca. 60x150 mm/imiteret bindingsværk ikke kan modstå vægten fra taget og derfor deformeres.

Som nævnt har det ikke været muligt ved ... Kommune at få indsigt i tegningsmateriale og beregninger med videre vedrørende de ombygninger, der over tid er gennemført. Formentlig foreligger

der ikke tegningsmateriale og beregninger fra rådgivende ingeniører. I givet fald ville metodevalg i ombygningen have været anderledes.

Der er foretaget tagudskiftning i 2001. På billede 10 fremgår det, at der er sket en deformation af taglægter, der har medført, at tagsten synker. Skaden skyldes formentlig, at taglæggerne spænder over 150 cm mod sædvanligvis 60 cm - 100 cm for et tungt tag.

For at sikre at der ikke sker sammenstyrtninger, er det nødvendigt at sikre den nødvendige afstivning af huset under de afhjælpningsarbejder, der skal pågås.

Afhjælpningsarbejder vil bestå i at demontere tagfladen mod gård. Etablere en gennemgående og bærende rem. Forstærke eksisterende spær og opsætte 3 nye spær, der fastgøres til den nye og gennemgående rem. Nyt undertag, nye lægter og oplægning af eksisterende tagsten. Der vil videre være reparation af gesims.

For at sikre en brugbar etageadskillelse skal det eksisterende bjælkelag suppleres samtidig med, at der skal etableres en mellemunderstøtning med et stålprofil, så der bliver en stabil gulvkonstruktion. Det medfører, at det eksisterende gulv fjernes. Mellem hver af de eksisterende bjælker, der pt. har en indbyrdes afstand på ca. 180 cm, lægges 2 nye bjælker, der får vederlag på den eksisterende gennemgående rem. Afstanden mellem bjælkerne bliver herefter ca. 60 cm, som ved en almindelig etageadskillelse til boligformål. Der lægges nyt gulv.

Det er vanskeligt at estimere en omkostning, idet omgivelser er trange som følge af, at der er tale om et lille byhus i en meget smal og vanskelig tilgængelig gade.

Det må antages, at renovering af tag bør kunne realiseres for 175.000 kr. excl. moms. Forstærkning af bjælkelag og nyt gulv som spånplade bør kunne realiseres for 75.000 kr. excl. moms. Der skal muligvis foretages nogle statiske beregninger, der bør kunne realiseres for 15.000 kr. excl. moms.

For verificering af estimat, indhenter jer gerne tilbud på afhjælpningsarbejderne incl. rådgivning."

Af notat af 5/7 2022 fra selskabets ingeniør fremgår bl.a.:

"... Kommune har netop givet mig aktindsigt, og jeg kan notere, at min antagelse er rigtig. Der foreligger intet materiale og herunder ansøgning, tegninger og beregninger eller andet til etablering af udbygningen mod gård af 1. sal på ejendommen, hvor de oprindelige spær er skåret af og forlænget i forbindelse med, at facaden mod gård er blevet hævet, og hvor, der formentlig samtidig er fjernet 3 spær, som er blevet erstattet med regler, som ikke har nogen statisk og konstruktiv betydning. Der foreligger ingen ansøgning om ændret anvendelse af loftrum til beboelse. Såfremt der havde ligget materiale i sagen, ville der med stor sandsynlighed også have været stillet et krav fra bygningsmyndigheden om at eftervise, at det eksisterende bjælkelag var dimensioneret til boligformål.

Der er således ikke ansøgt om etablering af og ændret anvendelse af loftrum og videre tilladelse til at hæve mur og spær mod gård.

Etableringen på første sal til boligformål sammen med at facade mod gård er løftet tillige med at spær er forlænget er på ingen måde en håndværksmæssig korrekt måde, hvorfor der f.eks. ved vinduesudskiftning vil være en nærliggende risiko for svigt i konstruktionerne og risiko for nedstyrtning.

Afhjælpningsarbejder vil som nævnt i notat dateret 22.07.17 bestå i at stabilisere ejendommen og demontere tagfladen mod gård. Etablere en gennemgående og bærende rem. Forstærke eksisterende spær og opsætte 3 nye spær, der fastgøres til den nye og gennemgående rem. Nyt undertag, nye lægter og oplægning af eksisterende tagsten. Der vil videre være reparation af gesims.

For at sikre en brugbar etageadskillelse skal det eksisterende bjælkelag suppleres samtidig med, at der skal etableres en mellemunderstøtning med et stålprofil, så der bliver en stabil gulvkonstruktion.

Det medfører, at det eksisterende gulv fjernes. Mellem hver af de eksisterende bjælker, der pt. har en indbyrdes afstand på ca. 180 cm, lægges 2 nye bjælker, der får vederlag på den eksisterende gennemgående rem. Afstanden mellem bjælkerne bliver herefter ca. 60 cm, som ved en almindelig etageadskillelse til boligformål. Der lægges nyt gulv.

Med udgangspunkt i ovennævnte kan der indhentes 2 hvor de bydende skal indeholde de nødvendige statiske beregninger.

Jeg vil foreslå, at jeg inviterer 2 firmaer til en besigtigelse og gennemgang af afhjælpningsopgaven, hvorefter de indbudte fremsender deres tilbud og beskrivelse af det tilbudte arbejde inklusiv eftervisning af statikken. Tilbud evalueres og det økonomisk og teknisk mest fordelagtige tilbud vælges. Der udarbejdes aftalegrundlag og kontrakt efter AB18. Der gennemføres et opstartsmøde, byggemøder og en aflevering med registrering af eventuelle fejl og mangler tillige med aflevering af KS-materiale.

Plan forslag

AKTIVITET / UGE 2022	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
Identificering af tilbudsgivere																				
Besigtelsesmøde med tilbudsgivere																				
Tilbudsperiode																				
Evaluerings af tilbud og valg af tilbud																				
Kontraktindgåelse med valgte tilbudsgiver																				
Opstartsmøde																				
Gennemførelse																				
Byggemøder																				
Aflevering																				
Kontrol af udbedring af fejl og mangler																				

Plan forslag kan optimeres afhængig af de ressourcer de indbudte har til rådighed.

Det er også muligt at udarbejde en projektbeskrivelse med tilbudsliste, men i og med at det er en renoveringsopgave vurderer jeg, at det giver mest mening teknisk og økonomisk, at de indbudte har metodefrihed under forudsætning af, at deres arbejder bliver eftervist og dokumenteret statisk.

Ankenævnet for Forsikring

26.

98164

Mit estimat på et honorar for rådgivning i hele forløbet, som vist i ovennævnte plan, vil være 40.000 - 50.000 kr. excl. moms, kørsel og færge. I opgørelse vil der blive redegjort for timeforbrug, der bliver faktureret med 875 kr. excl. moms. Ligeledes vil der blive redegjort for kørsel og færge."

I mail af 23/8 2022 fra selskabet til klagerens repræsentant hedder det bl.a.:

"Selvom der ikke endnu er sket skader på huset pga. de pågældende konstruktioner, skal jeg meddele dækning, som omfatter en forstærkning af tagkonstruktionen mod baggården samt etageadskillelsen som anført af [selskabets ingeniør]. Notat af den 17/6 og 5/7 2022 samt tilhørende fotos fra [selskabets ingeniør] følger vedhæftet. Dækningen omfatter ikke forhold (reetablering af vægge mv.), som var en del af vores kundes renoveringsplaner."

Selskabet har i mail af 30/8 2022 til klagerens rådgiver bl.a. anført:

"Erstatningen for rimelige og nødvendige udgifter til rådgivning opgøres til i alt kr. 12.159,93 (kr. 7.375,00 + kr. 4.500,00 + 284,93), idet der er beregnet renter fra den 6/5-2022 (14 dage efter fremlæggelsen af fakturabilag for nævnet den 22/4-2022) og frem til dags dato jf. FAL 24, stk. 1.

Erstatning for udarbejdelse af statisk beregning for ny etageadskillelse samt oplægning af stål-bjælke mv. opgøres til i alt kr. 12.696,25 efter selvrisko (kr. 9.812,50 + kr. 7.883,75 - kr. 5.000,00) på baggrund af fremsendte fakturaer fra [klagerens ingeniør] og [smed]. Medmindre jeg hører andet, betragter jeg forholdet vedrørende etageadskillelsen for udbedret."

Klageren har i mail af 30/8 2022 til sin rådgiver bl.a. bemærket:

"Forholdet vedrørende etageadskillelse er ikke udbedret. Der er kun foretaget en statikberegning som viser hvordan etageadskillelsen skal udbedres. Stålprofilerne fra [smed] er sat af i gulvet i stueplan i forbindelse med udbedring af kloakskader og rådskader i stueplan. Stålprofilerne er udført iht. statikberegningen på etageadskillelsen. De 2 stålprofiler skal bære den tværgående stål-bjælke som skal bære etageadskillelsen. [Selskabets ingeniør] har set stålprofilerne fra [smed]."

I notat af 5/9 2022 fra selskabets ingeniør hedder det bl.a.:

"Jeg har noteret mig følgende 3 bemærkninger fra Forsikringstager, FT i relation til mit notat efter besigtigelsen den 9. juni 2022.

1. Det oplyses at FT har købt det gamle byhus med henblik på at renovere fra A-Z. Dette er ikke tilfældet. Huset blev købt med en næsten fejlfri tilstandsrapport, og med en plan om at fjerne de gamle gulvtæpper og afhøve gulvene og flytte ind hurtigst muligt, idet vi havde og har et akut boligbehov i ... fordi vi som ny tilflyttere har fået job ... Afdækningen af husets bærende konstruktioner er ikke sket som en del af vores renoveringsplaner, men er sket bid for bid i takt med hvordan den snart 1,5 år lange dialog med DBF har udviklet sig. Den indvendige del af huset var aldrig blevet afdækket hvis der ikke havde været fejl i huset.
2. Det oplyses at afstanden mellem spær mod gade er betydeligt mindre, og det foreslås derfor at kun tagfladen mod gård demonteres og eksisterende spær forstærkes og der monteres 3 nye spær. Spær afstanden mod gaden er imidlertid nøjagtigt den samme som mod gården, så der er den samme statiske problemstilling med tagfladen mod gaden – se billede. Dette kan være

en medvirkende forklaring på opfugtning af undertag på taget mod gaden. Tagfladen mod gaden bør reparerer på samme måde som tagfladen mod gården.

3. *Det foreslås at etageadskillelsen udføres iht. vedhæftede beregning. Dels er bjælkeenderne i eksisterende bjælker rådne – se billede. Dels er de stålprofiler der er etableret i forbindelse med støbning af gulv i stueplan udført iht. til beregningen.*

Nedenfor mine kommentarer til ovennævnte bemærkninger.

Ad 1 Ved besigtigelsen og i dialogen med FT fik jeg den opfattelse, at FT har købt det gamle byhus med henblik på at renovere fra A-Z. FT oplyste, at byhuset skulle have en anden indretning end det tidligere havde. Blandt andet var en bærende væg mellem stue og spisestue erstattet med en stålbjælke. Trappe til 1. sal skulle have en anden placering. Videre skulle der etableres køkken ved væg ud mod gaden, hvor der er fremført installationer. Der var støbt nyt terrændæk med gulvvarme.

Ad 2 Det er ikke min vurdering, at tagkonstruktion mod gade skal gennemgå samme afhjælpning som tagkonstruktion mod gård. Som det fremgår af billede ovenfor, fremstår tagfladen uden tegn på svigt i modsætning til tagflade mod gård. Det skal medgives, at tagkonstruktionen ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, men der ingen tegn på svigt eller nærliggende risiko for skade, hvilket bør tilskrives, at tagkonstruktionen mod gaden er mere stabil som følge af, at spær ikke, i modsætning til spær mod gård, er ombygget, at der er indbygget en kvist, og at taghældningen er betydelig større end på bagsiden.

Ad 3 For så vidt angår etageadskillelsen er det min vurdering, at der kan bygges videre på den nuværende etageadskillelse med supplerende bjælker. Det fremgår af tegning fra [klagerens ingeniør] at spændvidden på bjælkelaget er 370 cm. I mit notat har jeg oplyst, at bjælkelag i en etageadskillelse til boligformål er 60 cm.

Det vurderes, at der ved oplægning af 3 supplerende bjælker i dimension 63x195 mm mellem hver af de eksisterende bjælker vil der kunne etableres en stabil og brugbar etageadskillelse. De supplerende bjælker lægges på vederlag 95x200 mm over vinduesåbninger. Det er fortsat min vurdering, at forstærkning af bjælkelag og nyt gulv som spånplade bør kunne realiseres for 75.000 kr. excl. moms, hvilket svarer til en m2-pris på ca. 2.200 kr. excl. moms.

Nedenfor løsningsforslag på hel ny etageadskillelse med udveksling for ny trappe til 1. sal udarbejdet af [klagerens ingeniør]. Tegning modtaget fra FT. Vedhæftet.

Som ovenfor nævnt, er det min vurdering, at der kan bygges videre på den nuværende etageadskillelse med supplerende bjælker."

Af notat af 7/9 2022 fra selskabets ingeniør til selskabet fremgår bl.a.:

"Vedrørende ejendommen ... Væg og loft mod gård 1. sal.

Væggen er ved overtagelse af ejendommen en massiv murstensvæg, der var pudset og malet på tapet. På Billede mærket 1 nedenfor ses mur og afhugget puds.

Loft er ved overtagelsen synligt placeret ovenpå spærfod med inddækning af spærfod, som det fremgår af nedenstående Billede mærket 2. På loft er der udlagt 200 mm isolering Billede mærket 3.

Rummet er i salgsprospekt fra [ejendomsmægler] benævnt soveværelse med følgende mål LXBXH 558x310x198 cm. Væggen inkl. vinduer mod gård har et areal på ca. 11 m² og loftarealet er ca. 18 m².

Såfremt væg og loft reetableres, som det var ved overtagelse, skal væg mod gård grov- og finpudses og der skal opsættes tapet der males.

Loft forskalles på spærfod, der oplægges isolering. Under forskalling opsættes gipsplader og synlige spær inddækkes. Der spartles og males.

Det er min vurdering, at omkostningen i forbindelse med ovenstående arbejder vil beløbe sig til 40.000 kr. inkl. moms med en fordeling på 15.000 kr. inkl. moms for væg og 25.000 kr. inkl. moms for dampspærre, 400 mm isolering jf. Energimærket, gipsloft, inddækning af synlige spær og malerarbejde."

Selskabet har i mail af 8/9 2022 til klagerens repræsentant bl.a. anført:

"Jeg har drøftet sagen nærmere med [selskabets ingeniør] i forhold til bl.a. de oplysninger om tagkonstruktionen mod gaden, omfanget og estimerede omkostninger til reetablering af vægoverflade og loft i forbindelse med udbedringsarbejdet mv.

[Selskabets ingeniør] fastholder, at der alene er et problem på den del af tagkonstruktionen (mod gården), hvor spærene er blevet ændret/forlænget. Han fastholder ligeledes, at etageadskillelsen mod 1. sal kan forstærkes som anført, når der ikke tages højde for vores kundes planlagte ændringer af indretningen, placering af trappe mv. Jeg har derfor ikke grundlag for at udvide dækningen til også at omfatte tagkonstruktionen mod gaden og udførelse af en helt ny etageadskillelse (i henhold til planen fra [klagerens ingeniør]) frem for at bygge videre på den nuværende etageadskillelse med supplerende bjælker.

I forhold til følgeudgifter i forbindelse med forstærkningen af tagkonstruktion mod gården udvides dækningen til også at omfatte nødvendigt puds- og malerarbejde indvendig på ydervæg samt udførelse af spartlet og overfladebehandlet gipsloft med dampspærre og 400 mm overliggende loftsisolering (så loftet fremstår som ved overtagelsen).

Jeg er ikke klar over, hvorvidt tagkonstruktion er udbedret i dag, om vores kunde selv har stået/vil stå for en del af udbedringsarbejdet, eller om der skal håndværker på det hele, eller om omfanget af vores kundens ombygningsplaner (køkken, gulvvarme, ændring af rumindretningen mv.) i øvrigt. Disse forhold er relevante, da de kan have betydning for erstatningens størrelse.

Som udgangspunkt er jeg indstillet på at opgøre erstatningen som følgende i henhold til [selskabets ingeniørs] prisestimer af den 17/6 og 5/9 d.å. (alle beløb er inklusiv moms), såfremt al arbejde udføres af en håndværker og såfremt, der ikke allerede er indhentet tilbud på noget af udbedringsarbejdet.

Forstærkning af tagkonstruktion (inkl. omlægning af tagsten + nyt undertag)	218.750,00 kr.
Reetablering af pudset vægoverflade med overfladebehandling	15.000,00 kr.
Reetablering af loft (inkl. dampspærre og 400 mm isolering)	25.000,00 kr.
Forstærkning af etageadskillelse/bjælkelag med gulvspån	93.750,00 kr.
Statisk beregning (tagkonstruktion)	9.370,00 kr.
Selvrisiko (2 forhold)	- 10.000,00 kr.
I alt	351.870,00 kr.

Af mail af 15/9 2022 fra klagerens repræsentant til selskabet fremgår bl.a.:

"DBF bliver mærkværdigvis ved at kredse om klagers planlagte renovering

...

Eneste planlagt udbedring fra klagers side består i, at klager har gravet ud i forbindelse med at hullet kloak med bagfald skulle skiftes, så der er lagt ny kloakledning, støbt gulv, trukket nye rør og fornyet ulovlige el-installationer.

Klager har nu igen gjort opmærksom på, at klager ikke forud for skadens konstatering havde aktuelle planer for tagkonstruktionens renovering. Derfor må disse udokumenterede og forkerte påstande fra DBF's side høre op.

Med hensyn til [selskabets ingeniørs] påstand om at en bærende væg er fjernet og erstattet med en stålbjælke, så er svaret, at klager ikke har fjernet en bærende væg og ikke har opsat nogen stålbjælke.

Huset står på tidspunktet 'udhullet' (for klagers egen regning), hvilket er sket bid for bid over de sidste 1,5 år i takt med at dialogen med DBF er skredet frem, idet der ud over hvad klager havde planlagt i forhold til kloak og gulv desværre dukkede denne styrkesvækkelse af tagkonstruktionen og utæthed i tagbelægningen op, som klager har anmeldt til DBF.

Der er således ingen af klagers oprindelige fremtidige indretningsplaner, der på nogen måde påvirker eller berører udbedringen af tag, facade og etageadskillelse. Efter konstateringen af styrkesvækkelse og utæthed er klager dog nødt til at få udbedret dette inden klager kan komme videre med eget projekt med gulvkonstruktionen, se ovennævnte forklaring herom.

Klager tager imod dækningstilsagnet, men har fortsat indvendinger til omfanget

DBF's forslag til udbedring af tag mod baggård, etageadskillelse og reetablering af loft er fuldt acceptabelt, dog med følgende forbehold/bemærkninger fra klager:

1. Med hensyn til tagfladen mod gaden er det vigtigt at **sikre at spærkonstruktionen er lovlig og at taget er vandtæt**. Det er umiddelbart ikke tilfældet på nuværende tidspunkt efter klagers opfattelse. Hvis [selskabets ingeniør] vil dokumentere, at spærkonstruktionen mod gaden er lovlig og stå på fagligt mål for det efterfølgende, er klager umiddelbart tilfreds med en skriftlig udtalelse/bekræftelse fra [selskabets ingeniør] om dette.

Der er ikke betydeligt mindre afstand mellem spærene mod gaden, men nøjagtig den samme afstand som mod gården.

Afstanden mellem spærene er hhv. 145, 169 og 172 cm - se billede 5464, 5466 og 5465, som vedhæftes til DBF.

Hjælpepærerne er hårdt belastet og med nedbøjning - se billede 5469 og 5467, som vedhæftes til DBF. Hjælpepær ligger af på mur, er ikke fastgjort og tag kan løftes med koblen - se billede 5470, som vedhæftes til DBF

Derfor mener klager, at også tagkonstruktionen mod gaden også bør være indeholdt i dæknings-tilsagnet.

Der er, som anmeldt primo 2021, opfugtning af undertaget på tagflade mod gade, hvilken utæthed og følger heraf DBF ligeledes bør anerkende at erstatte.

2. Med hensyn til etageadskillelsen, så har klager foreslået, at DBF benytter den statiske beregning der er i skadesagen fra [klagerens ingeniør], fordi det vil være en billigere og nemmere løsning end at lade de nuværende 4 bjælker ligge.

En af de nuværende 4 bjælker er af en tidligere ejer hugget i stykker i forbindelse med etablering af en trappe, og samme bjælke er rådden i den ene ende, ligesom der er rådgang flere andre steder på de øvrige bjælker.

Som klager ser det, vil det være det letteste at lægge en H180 på tværs, støttende på de 2 profiler som er afsat til formålet, og så lægge 63*195 C18, af i H180 og sikre med bjælkestop, og lægge bjælkerne af på vederlag 95*200 mm over vinduesåbninger.

Om afstanden mellem 63*195 C18 skal være 40cm eller 60cm eller et andet mål, ved klager ikke, men det må [selskabets ingeniør] vide. Målet skal blot overholde gældende standard.

Klager går ind for at reparere og bevare i de 4 bjælker, men som beskrevet er det klagers vurdering at det bliver en dyrere løsning.

Tagkonstruktionen er ikke udbedret. Etageadskillelsen er ikke udbedret. Facaden mod gård er ikke udbedret. Intet er udbedret, bortset fra gulv, kloaker og installationer i stueplan.

Der er ikke indhentet tilbud på udbedringsarbejder, idet DBF ofte selv vil indhente tilbud fra en samarbejdende håndværker.

Genhusning

Klager har som nævnt boet i et hus, der kunne have været afhændet i forbindelse med den planlagte indflytning i ...

Idet DBF har haft fejlbehandlet dækningsspørgsmålet i skadesagen og sagen af den grund har trukket meget i langdrag, har klager været nødt til at blive boende/beholde det nuværende hus, som er klagers eget.

Det skyldes alene DBF's egne forhold, at klager ikke for længe siden har kunne flytte ind i ... Klager har således haft udgifter til to ejendomme i de seneste 1½ år.

Ved at undlade at sælge det hus klager bor i på trods af et marked, hvor det ikke har været svært at sælge og priserne har været i top, har klager også sparet DBF for penge.

På den baggrund beder klager DBF om at anerkende at erstatte udgiften ved dobbelt husførelse med 8.000 kr. pr. måned.

Klager ville ikke have mulighed for at leje f.eks. en beboelsesvogn, da den ikke kan stå på adressen ... Anden bolig vil typisk ligge i prisniveauet 10-15.000 kroner alt efter, hvad der er at leje."

Selskabets ingeniør har hertil den 16/9 2022 bl.a. bemærket:

"Som nævnt tidligere er der ligeledes trukket vandinstallation og afløb frem ved væg mod gade, formentlig til nyt køkken, som der er en signatur af på tegning fra [klagerens ingeniør].

...

[Til klagerens rådgivers afsnit: *'Med hensyn til [selskabets ingeniørs] påstand om at en bærende væg er fjernet og erstattet med en stålbjælke, så er svaret, at klager ikke har fjernet en bærende væg og ikke har opsat nogen stålbjælke.'*]

Det er ikke en påstand, men en kendsgerning som det også fremgik ved min besigtigelse. FT oplyste, at der var fjernet en væg mellem oprindelig spisestue og stue, en væg der også ses på salgsprospekt fra [ejendomsmægler]. Væggen er blevet erstattet med en vandret jernbjælke HE 180B, der har vederlag på to lodrette søjler HE 100B, der samlet understøtter det eksisterende bjælkelag. Ovenstående er lavet i henhold til løsningsforslag udarbejdet af [klagerens ingeniør]. På nævnte løsningsforslag ses tillige at trappe til 1. sal er flyttet længere ind i stueplan i forhold til tegning over stueplan i salgsprospekt fra [ejendomsmægler].

...

Der er ikke min opfattelse, at det bliver en dyrere løsning at reparere og bevare de 4 bjælker, men at lægge 63x195 C18, af i HE 180B vil medføre, at afstanden fra gulv til loft i stue og 1. sal bliver større, hvilket antageligt vil give rummene et kvalitetsløft."

Selskabet har i mail af 28/9 2022 til selskabets ingeniør bl.a. anført:

"Kan du give mig et prisestimat på opsætning af 39 m2 listeloft (tilsvarende det huset fremstod med ved overtagelse) i forbindelse med forstærkningen af etageadskillelsen."

Af mail af 28/9 2022 fra selskabets ingeniør til selskabet fremgår bl.a.:

"Jeg vil vurdere, at omkostningen til opsætning af listeloft tilsvarende det huset fremstod med ved overtagelsen vil være 20.000 kr. inkl. moms svarende til en m2-pris inkl. moms på godt 500 kr. Underlaget for listeloftet vil være de gulvplader, der er indeholdt i opgaven vedrørende forstærkning af etageadskillelsen, som tidligere beskrevet."

I mail af 30/9 2022 fra selskabet til klagerens repræsentant hedder det bl.a.:

"Jeg har drøftet de senest påpegede forhold vedrørende tagkonstruktionen og etageadskillelsen med [selskabets ingeniør].

Ad tagkonstruktionen

[Selskabets ingeniør] fastholder, at det ikke er nødvendigt at foretage udbedring af tagkonstruktionen mod gaden (der er den oprindelige), da der ikke her ses tegn på bæreevnesvigt eller skader i modsætning til tagkonstruktionen mod gården, som er blevet svækket ved den efterfølgende æn-

dring af taghældningen (se vedhæftede kommentarer). Jeg har derfor ikke grundlag for at udvide dækningen til også at omfatte tagkonstruktionen mod gaden.

I forbindelse med forstærkning af tagkonstruktionen mod gården dækker vi i øvrigt reetablering af loft på 1. sal samt indvendigt vægoverflade mod gården, som huset fremstod med ved overtagelsen.

Jeg skal derfor anmodes vores kunde om at fremsende et udspecificeret tilbud til min godkendelse på den af [selskabets ingeniør] anførte udbedringsmetode med henblik på erstatningens opgørelse. I denne forbindelse forbeholder vi os retten til at indhente kontroltilbud.

- Nedtagning af eksisterende tagsten på tagfladen mod gården
- Etablering af en gennemgående og bærende rem mod gården.
- Forstærke eksisterende spær og opsætning af 3 nye spær, der fastgøres til den nye og gennemgående rem.
- Nyt undertag, nye lægter og oplægning af eksisterende tagsten.
- Nødvendig reparation af gesims.
- Udførelse af nyt indvendigt pudslag på ydervæg mod gården
- Reetablering af loft efter udbedring af tagkonstruktion (som det var ved overtagelsen) + oplægning af 400 mm isolering.

Ad etageadskillelsen

[Selskabets ingeniør] fastholder, at den anførte udbedring af etageadskillelsen (hvor det eksisterende bjælkelag bibeholdes og suppleres) er en billigere udbedringsmetode, end at udføre en helt ny etageadskillelse. Jeg har derfor heller ikke grundlag for at opgøre erstatningen i henhold til den af vores kunde valgte og dyrere udbedringsmetode.

Dækningen omfatter forstærkning af etageadskillelse samt nødvendig udskiftning af gulv (med gulvspån) og udførelse af nyt listeloft i forbindelse hermed som anført af [selskabets ingeniør].

Da vores kunde har valgt en anden og dyrere udbedringsmetode, opgøres erstatningen på baggrund af [selskabets ingeniørs] prisestimer (inklusive moms) af den 17/6 og den med tillæg af 2.000,00 kr. til montering af 2 loftslamper, som huset fremstod med ved overtagelsen.

Den samlede erstatning for udbedring af etageadskillelsen opgøres herefter til **111.250,00 kr.** (93.750,00 kr. + 20.000,00 kr. + 2.500,00) efter selvrisiko, der udbetales i takt med fremsendelse af udspecificerede fakturaer som et tilskud til den af vores kunde valgte udbedringsmetode. Vi har således allerede 2.883,75 kr. (efter fradrag af selvrisiko) af erstatningssummen samt udgifter til ingeniørberegning på kr. 9.812,50 den 30/8.

Ad genhusningserstatning

I forhold til vores kunders udgifter til 2 ejendomme siden vores oprindelige dækningsafslag er der tale om et teoretisk indirekte økonomisk tab, da det i sidste ende forudsætter, at vores kunders første ejendom ellers ville blive på et givent tidspunkt. Da liggetiden afhænger af markedet i forhold til den udbudte salgspris, er det ikke muligt at sige noget om, hvorvidt vores kunde i det hele taget har lidt et økonomisk tab som følge af, at vi oprindeligt har afvist tagkonstruktionen og etageadskillelsen som dækningsberettigende. Vi kan dog tilbyde at udbetale en genhusningserstatning.

ning på 20.000,00 kr. pr. kulance svarende til den af [selskabets ingeniør] anførte udbedringsperiode på 2½ måneder (10 uger), hvor huset er ubeboeligt."

Selskabets ingeniør har i notat af 13/10 2022 til selskabet bl.a. anført:

"Opfølgning vedrørende ejendommen ...

Hermed nedenfor mine svar på de spørgsmål og kommentarer, som forsikringstager ... rejser i mail af 6. oktober 2022 til [klagerens repræsentant].

'Ad tagkonstruktion:

Forstærke eksisterende spær og opsætning af 3 nye spær, der fastgøres til den nye og gennemgående rem. – hvor skal de 3 nye spær understøttes/fastgøres i den anden ende – altså i kippen?

Ad etageadskillelse:

*I beløbet skal indregnes indbygning af vederlag 95*200 mm over vinduesåbninger, som [selskabets ingeniør] har påpeget – se side 3 Ad 3 i vedhæftede dokument 'Vedrørende ejendommen ...'*

Afslutningsvist er jeg dog nødt til at bemærke:

at der ikke er oplagt en H180 stålbjælke og at vi ikke har fjernet en oprindelig bærende væg – se vedhæftede billeddok.'

Ad tagkonstruktion.

De 3 nye spær skal have samme vederlag og fastgørelse tilsvarende de eksisterende spær.

Ad etageadskillelse

Vederlag over vinduer er medtaget i mit tidligere estimat. Hvis der er tvivl om det, vil jeg antage, at omkostningen for at etablere ovennævnte vinduesoverligger samlet er 9.000 kr. excl. moms.

Kommentarer til forsikringstagers afsluttende bemærkninger:

Det er korrekt, at der ikke er oplagt en HE 180B jernbjælke, men der er forberedt til den, og den er

ligeledes markeret på tegning fra [klagerens ingeniør].

Ved besigtigelsen oplyste forsikringstager, at der var blevet fjernet en væg, en væg, som der også er indtegnet på den plantegning, der er vist i salgsoptegningen på ejendommen. Uanset placering må den indtegnede væg have haft en understøttende betydning for det eksisterende bjælkelag.

Med hensyn til ituhugget bærende bjælke må jeg antage, at den af forsikringstager er blevet til-dannet, så der er blevet gjort plads til etablering af ny placering af trappe til 1. sal. som markeret på tegning fra [klagerens ingeniør].

Hvor der konstateres råd i ender af bjælker skal disse forstærkes med en bjælke f.eks. 63x195 mm.

Det er korrekt, at forsikringstager ved besigtigelse gjorde opmærksom på råd i en bjælkeende. Det er min vurdering, at tidligere oplyste estimater vil kunne rumme nævnte forstærkning."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"3. Hvilke forhold er dækket?

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

...

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

...

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

...

5. Erstatningsberegning

5.1 Erstatningen beregnes som nyværdierstatning.

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

...

16. Udvidet dækning

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

16.1 Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet. Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI anvisninger, Byg-Erfa blade etc. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af bygningslovgivningen. Det er en betingelse for dækning, at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Twisten angår erstatningsopgørelsen for skader ved tagkonstruktion og etageadskillelse samt erstatning for genhusning. Klagerens hus er opført i 1900. Tagetagen/1. salen er senere ibrugtaget til beboelse. Klageren overtog ejendommen den 15/1 2021 og iværksatte renoveringsarbejder. I januar-februar 2021 anmeldte han 15 skadeforhold – herunder at der var eftergivenhed og risiko for svigt ved gulvene på 1. sal. Den 22/4 2022 anerkendte selskabet at dække en delvis udskiftning af undergulv på 1. sal, hvilket selskabet vurderede kunne udføres for 5.000-6.000 kr. plus moms. Den 19/4 2021 anmeldte klageren, at der var alvorlige konstruktionsfejl ved de bærende loftsbjælker, idet disse hvilede af på vinduerne på 1. sal.

Klageren rekvirerede et ingeniørfirma, som besigtigede tagkonstruktionen og facade. Af ingeniørrapport af 1/11 2021 fremgår det, at spærkonstruktionen fremstår stærkt ombygget og hæ-

vet mod facaden mod gårdsiden, og der ses meget store afstande (næsten 1,5 m) mellem spær, hvorfor spærene er underdimensionerede. Den hævede del af spærkonstruktionen mod gårdsiden er oplagt uden vederlag på en langsgående rem, men har vederlag på tømmer, som er indlagt i murværket over vinduer. Overliggeren fremstår med kraftige nedbøjninger. Det vurderes, at der er stor risiko for svigt i tagkonstruktionen, og at spærkonstruktionen vil falde ned ved udskiftning af vinduer. Det er nødvendigt at etablere en bærende remkonstruktion og forstærke den eksisterende spærkonstruktion. Det anbefales straks at iværksætte en midlertidig, supplerende understøtning af spærkonstruktionen.

Efter sagens indbringelse for nævnet rekvirerede selskabet en ingeniør. Selskabets ingeniør har i rapport af 17/6 2022 anført, at 1. salen formentlig i 1990'erne er blevet inddraget til beboelse, og at ombygningen og udvidelsen af 1. salen på ingen måde er udført håndværksmæssigt korrekt. Der er ikke foretaget forstærkning af etageadskillelsen, hvor bjælkelaget har en indbyrdes afstand på ca. 150 cm og hviler af på en 100*125 mm gennemgående rem. Til boligformål skal bjælkelaget ligge med en afstand på ca. 60 cm. De eksisterende spær er blevet ombygget og hævet mod gård, og det kan ikke udelukkes, at tre spær er blevet fjernet. Der er monteret nogle reglar, som formentlig skal forhindre nedbøjning af taglægter, men disse reglar har ingen eller minimal konstruktiv betydning. Afstanden mellem spær mod gård er ca. 150 cm og bør være 60-100 cm ved tungt tag. Der er udskiftet tag i 2001, og der ses deformation af taglægter, hvilket har medført, at tagsten synker – formentlig fordi lægterne spænder over 150 cm. Spær har vederlag på et 50*100 mm tømmer, der ligger over vinduer. Ved udskiftning af vinduer er der risiko for, at den underdimensionerede og udbyggede tagkonstruktion mod gården vil falde sammen.

Selskabets ingeniør har i rapport af 17/6 2022 anført, at afhjælpningsarbejder af tagkonstruktionen vil bestå i at demontere tagfladen mod gård. Der skal etableres en gennemgående, bærende rem og eksisterende spær forstærkes, og der skal etableres tre nye spær, som fastgøres til den nye rem. Der lægges nyt undertag, nye lægter og eksisterende tagsten genoplægges. Der vil være reparationsarbejder på gesims. I etageadskillelsen skal det eksisterende bjælkelag suppleres med to nye bjælker mellem hver af de eksisterende. Der skal etableres en mellemunder-

støtning med et stålprofil, så gulvkonstruktionen bliver stabil, og der lægges nyt gulv. Ingeniøren anfører, at det er vanskeligt at estimere omkostningerne. Ingeniøren vurderer dog, at renovering af tag kan udføres for 218.750 kr. inklusive moms, forstærkning af etageadskillelse og nyt gulv kan udføres for 93.750 kr. inklusive moms, og statiske beregninger kan udføres for 18.750 kr. inklusive moms.

Selskabets ingeniør har i notat af 5/9 2022 anført, at det ikke er hans vurdering, at tagkonstruktionen mod gade skal gennemgå samme afhjælpning som tagkonstruktionen mod gård. Tagkonstruktionen mod gade er ikke udført håndværksmæssigt korrekt, men der er ingen tegn på svigt eller nærliggende risiko for skade, hvilket kan tilskrives, at spær ikke er ombygget, at der er indbygget en kvist, og at taghældningen er betydeligt større end på bagsiden. Ingeniøren vurderer, at der kan bygges videre på den eksisterende etageadskillelse. I notat af 7/9 2022 har ingeniøren anført, at der i forbindelse med arbejder med tagkonstruktionen kommer forventede udgifter på 15.000 kr. inklusive moms til retablering af væg og 25.000 kr. til retablering af loft med dampspærre og isolering. I mail af 28/9 2022 anfører ingeniøren, at omkostningerne til retablering af listeloft efter udbedring af etageadskillelsen vurderes at udgøre 20.000 kr.

Selskabet har som udgangspunkt opgjort erstatningen for tagkonstruktionen til 218.750 kr. til forstærkning mv., 15.000 kr. til retablering af væg, 25.000 kr. til retablering af loft og 9.370 kr. til statisk beregning. Selskabet har anmodet klageren om at fremsende et udspecificeret tilbud på de arbejder, som selskabets ingeniør har fastlagt, med henblik på at den endelige erstatning kan opgøres. For så vidt angår etageadskillelsen har selskabet anført, at klageren har valgt at udføre en helt ny etageadskillelse, hvilket er dyrere end at bibeholde og supplere det eksisterende bjælkelag. Selskabet har tilbudt, at erstatningen for etageadskillelsen opgøres efter ingeniørens estimer, dvs. 93.750 kr. til forstærkning og nyt gulv, 20.000 kr. til listeloft og 2.500 kr. til to loftslamper. Selskabet har dækket klagerens udgifter til ingeniørberegninger vedrørende etageadskillelsen efter faktura. Selskabet har dækket klagerens udgifter på 7.375 kr. til sagkyndig bistand og 4.500 kr. til sagsrådgivning med tillæg af renter. Selskabet har pr. kulance tilbudt at dække genhusning med 20.000 kr. svarende til, at selskabets ingeniør har vurderet, at udbedringsperioden udgør 2½ måned, hvor huset er ubeboeligt.

Klageren har anført, at der fortsat er uenighed om erstatningen for skadeudbedringen på en række punkter, og at selskabets erstatning for genhusning er utilstrækkelig. Klageren har anført, at han har haft en tømrer og murer ude for at give tilbud, men at der mangler svar på, hvordan tagkonstruktionen skal laves. Der mangler svar på, hvor de tre nye spær skal fastgøres i kippen. Der er meget småt med plads til en gennemgående og bærende rem mod gården, og håndværkerne spørger til, hvordan denne skal etableres, idet 1. salens facade mod gården vil brase sammen, når man begynder på arbejdet med at etablere en gennemgående rem. For så vidt angår arbejdet i etageadskillelsen er det en meget vanskelig affære at få etableret en 95*200 mm bjælke over vinderne i stuen. Klageren har anført, at der skal udarbejdes tegninger og statistiske beregninger på ovennævnte spørgsmål – hvilket selskabet må bekoste – idet det ellers ikke er muligt for håndværkerne at afgive tilbud. Ellers må selskabet selv indhente udspecificerede tilbud på arbejderne. Klageren har anført, at det skyldes selskabets fejlagtige og vedvarende afvisninger og særdeles langsommelige og ansvarspådragende skadebehandling, at klageren ikke har kunnet flytte ind i sin bolig. Klageren har været genhuset i sin tidligere bolig/sit sommerhus, som ellers var påtænkt udlejet eller solgt. Der har været betydelige ekstraudgifter til dobbelt husførelse, og disse ville have været endnu større, hvis klageren havde solgt sommerhuset og ladet sig genhuse i lejebolig. Klageren foreslår som kompromis, at selskabet opgør erstatningen for genhusning til 4.000 kr. pr. måned i 28 måneder, i alt 112.000 kr.

Selskabet har anført, at selskabets ingeniør har præciseret udbedringsmetoden i notat af 13/10 2022, hvor det blandt andet anføres, at de tre nye spær skal have samme vederlag og fastgørelse som de eksisterende spær. Selskabet har foreslået, at klagerens tilbudsgivende håndværker præciserer sit behov for tegninger mv., så selskabets ingeniør eventuelt kan konkretisere sin beskrivelse, som kan indgå i håndværkerens tilbud. Selskabet har anført, at nævnet ikke er et forum, hvor den faktiske skadebehandling og nærmere detaljer ved udbedringsmetoden udrulles og overvåges, og at nævnet bør afvise, at den videre skadebehandling sker ved nævnet. Selskabet har anført, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet yderligere dækning ud over den allerede meddelte dækning. Selskabet har ydet bistand til byggeteknisk og forsikringsteknisk bistand – herunder klagerens projekteringsudgifter til ingeniør i forbindelse med udførelse

af ny etageadskillelse. Selskabet har for så vidt angår genhusning anført, at klageren ikke har dokumenteret et økonomisk og direkte tab i forbindelse med sin genhusning. Der er derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde erstatning for genhusning ud over den estimerede genhusningsperiode på 10 uger/2½ måned.

Skadeudbedring

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er grundlag for at kritisere selskabets erstatningsopgørelse for udbedringen af skader på klagerens ejendom, idet klageren ikke har bevist, at han har krav på yderligere erstatning for skadeudbedring end allerede anerkendt af selskabet.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet har fastlagt omfanget af det nødvendige, forsikringsdækkede udbedringsarbejde og prisen herfor på grundlag af en vurdering fra en ekstern ingeniør. Selskabet har for så vidt angår tagkonstruktionen opfordret klageren til at fremlægge et udbedringstilbud, så erstatningsbeløbet kan fastlægges nærmere, og selskabet har for så vidt angår etageadskillelsen tilbudt at yde erstatning i henhold til selskabets ingeniørs prisvurdering, idet klageren har ønsket at få udført en total udskiftning af etageadskillelsen.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren ikke har godtgjort, at udbedringsarbejdet ikke kan udføres som beskrevet af selskabets ingeniør til den vurderede pris.

Nævnet bemærker, at selskabets opgave i forbindelse med en forsikringsdækket skade er at opføre en korrekt forsikringserstatning og udbetale erstatningen i takt med, at erstatningsbeløbet forfalder. Selskabet er derimod ikke forpligtet til at forestå tilbudsindhentningen hos håndværkere eller at påtage sig bygherreansvaret i forbindelse med skadeudbedringen.

Nævnet bemærker videre, at det ikke er usædvanligt, at der ved større udbedringsarbejder opstår forskellige tekniske problemstillinger angående udbedringsarbejdets udførelse. Sådanne tekniske problemstillinger må som udgangspunkt løses ved dialog mellem klageren, selskabet og entreprenørerne. Nævnet finder på det foreliggende grundlag ikke anledning til at træffe

afgørelse angående de af klageren anførte tekniske problemstillinger, da det ikke er afklaret, om problemstillingerne kan løses ved dialog og eventuelt yderligere tilbudsindhentning, og idet der ikke foreligger sagkyndige udtalelser, der nærmere beskriver de tekniske problemstillinger og deres betydning for den samlede skadeudbedring og pris.

Nævnet bemærker desuden, at selskabet har afsat et erstatningsbeløb til statiske beregninger for både skaden ved tagkonstruktion og skaden ved etagedæk. Klageren har på det foreliggende grundlag ikke godtgjort, at udbedringsarbejdet forudsætter statiske beregninger eller tegninger i videre omfang, end selskabet allerede har anerkendt at betale for. Godtgør klageren, at han med rimelighed har måttet afholde flere udgifter til f.eks. byggeteknisk bistand i forbindelse med udbedringsarbejdet, vil klageren kunne kræve, at selskabet dækker sådanne rimelige og nødvendige accessoriske omkostninger ud over det af selskabet afgivne dækningstilsagn.

Genhusning

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

Nævnet finder, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at betale for klagerens genhusning ud over det tilbudte beløb på 20.000 kr.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at beløbet skal dække en sædvanlig genhusningsudgift i den udbedringsperiode på 2½ måned, som selskabets ingeniør har estimeret for de dækningsberettigende skader.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren efter overtagelsen har iværksat betydelige renoveringsarbejder på ejendommen, hvilket i sig selv kan have gjort klagerens hus ubeboeligt, indtil disse arbejder er afsluttet.

Ankenævnet for Forsikring

40.

98164

Nævnet har desuden lagt vægt på, at klageren ikke nærmere har godtgjort, hvilket økonomisk tab, han har lidt som følge af sin genhusning.

Nævnet har også lagt vægt på, at det ikke er bevist, at selskabets sagsbehandling – herunder de trufne afgørelser og sagsbehandlingstiden – har været af en sådan mangelfuld karakter, at selskabet på almindeligt erstatningsretligt grundlag ifalder erstatningsansvar over for klageren for yderligere genhusningsudgifter, end selskabet har tilbudt at dække.

Som følge heraf

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.



Peter Thønnings