

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 28. juni 2023 blev i sag nr. 98726:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet hus- og ejerskifteforsikring. Nævnet har fået forelagt klageskema af 20/9 2022. Klageren har i skadeoverblik af 20/9 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Selskabet har afvist at dække skaderne med henvisning primært til, at forholdet er retvisende beskrevet i tilstandsrapporten.

Skaderne dækker over flere forhold der omfatter Husforsikringen ... og Ejerskifteforsikringen ...

Den forsikrede ejendom er en bevaringsværdig villa opført i 1933. Forsikringstager overtog ejendommen den 01/03 2019 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet 15/10 2018.

Ved skadeanmeldelse af henholdsvis Husforsikring – 13/03/19 og Ejerskifteforsikring – 28/05/19 hvor forsikringstager anmeldte en række skader på ejendommen. Bygningen er et ... bjælkehus opført i et plan med krybekælder.

Forsikringstager overtager ejendommen d 01.03-2019 hvorpå håndværkere igangsætter planlagt renoveringsarbejde (bilag a3), med planlagt indflytning d 01.04-2019 (bilag a1). Der blev kort efter opstart af byggearbejdet konstateret rotter i bygningen. Rottefængerens oplyste at hans vurdering var at rotterne kom fra en skade i kloakkerne.

Forsikringstager har fået udarbejdet en tv-inspektion af kloakkerne på ejendommen 13.03-2019. Af tv-inspektionen (bilag a2) konstateres flere dækningsberettigende forhold, hvorpå forsikringstager kontakter selskabet og opretter Husforsikringens skade nr.: ...

Der fortages gennemgang med Husforsikringstaksator ... fra selskabet mandag d. 18.03-2019 hvor forsikringstager gennemgik omfanget af de på den tid bekendte skader på ejendommen og der blev anmeldt følgende skader:

- Kloakskade
- Følgeskade 1 Underminering/Sætningsskader.
- Følgeskade 2 Rotteskader.
- Her bliver forsikringstager endvidere bedt om at standse det igangværende renoveringsarbejder. Forsikringstager i forbindelse med dette krav om erstatning af genhusningens omkostninger. (Se bilag a4 punkt pkt. 10)
- På gennemgangen blev det aftalt at selskabet skulle afklare om skaden skulle overgå til en storskade taksator og om det var nødvendigt af oprette en skade over ejerskifteforsikringen. Se mail: (bilag m1 – Re Ny besked på sag ...)

Forsikringstager modtager d.25.03-2019 en afvisning af følgeskaderne fra kloakskaderne fra selskabet, med følgende begrundelse: *'Grundet anmærkning i tilstandsrapport afvises sætningsskaderne på gulve/vægge og fundamenter.'*

Selskabet melder til forsikringstager d. 02.04-2019 at skade ikke vil overgå til ejerskifte taksator:

...

Forsikringstager tydeliggør i mail d.02.04-2019 at tilstandsrapporten ikke giver et retvisende billede af sætningsskaderne på ejendommen og samtidigt beder selskabet om at henvise til de betingelser de lægger til grund for deres afvisning, dette svare selskabet aldrig på.

Selskabet udsender d. 16.04-2019 skadebrev (bilag a4) hvor de afviser sammenhængen mellem kloakskaderne med baggrund i selskabets egen vurdering. Der godkendes udbedring af kloakskader som beskrevet i tilbud ... fra ... (bilag a5) Forsikringstager besvarer på mail kan han ikke er enig i deres vurdering og vil komme med en tilbagemelding.

Forsikringstager har fået udarbejdet en geoteknisk undersøgelse 12.04-2019. Af geoteknisk rapport (bilag u4 Jordbundsanalyse boreprøve):

...

Efterfølgende har forsikringstager fortaget gennemgang af ejendommen med [rådgivende ingeniørfirma] der på dette har udarbejdet rapport af d. 08.05-2019 (bilag u5 Notat fra [rådgivende ingeniørfirma]) Af rapporten fremgår:

...

Forsikringstager kontakter selskabet d. 28.05-2019 med ønsker om at anmelde skaden til ejerskifteforsikringen skadesnummer ... hvorpå ejerskifte taksator ... kontakter forsikringstager d.29.05-2019 med henblik på gennemgang af ejendommen d. 06.07-2019

Forsikringstager fremsender d. 04.06-2019 et samlet notat til hhv. Ejerskiftetaksator og husforsikringstaksator (se bilag a6 – ... notat til skade ... – ...) Hvor der uddybes grundlaget for følgende konklusioner:

...

Der fortages gennemgang d. 06.07-2019 hvor skaderne bliver gennemgået med henblik på afklaring af forholdene uddybet i (se bilag a6 – ... notat til skade ... – ...) som vil blive besvaret i efterfølgende skadesbrev.

Ejerskiftetaksatoren uploader et dokument til Scalepoint omkring 15.07-2019 (bilag a7 – ..._diverse_) hvor der stilles spørgsmål til hvordan punktet vedr. sætningsskader på terrændæk og bærende indervægge skal afvises når det ikke er beskrevet i tilstandsrapporten. Sætningen er formuleret som følger:

...

- Forsikringstager notere, hvordan køber være klart og tydeligt belyst, når en ejerskiftetaksator, ikke er skråsikker på hvordan de står stillet.

Husforsikringstaksatoren skriver d.19.06-2019 en afvisning der lyder som følger:

...

- Der gives ikke svar eller tage højde for andres punkter fra (se bilag a6 – ... notat til skade ... – ...)

Selskabet fremsender d. 19.06-2019 skadesbrev (bilag a8 – Generelt_skadebrev_19-06-2019_...) hvor der blandt andet fremgår følgende: – Skaderne afvises grundet korrekt beskrevet tilstandsrapport, selv punkterne der ikke er beskrevet i tilstandsrapporten afvises med dette grundlag. Der dokumenteres ikke baggrunden for vurderingen, som forsikringstager havde ønsket ej heller gives nogen tilbagemelding på de resterende punkter fra bilag 6a.

Forsikringstager sender mail d. 25.06-2019 til husforsikringstaksator hvor der bedes om en tilbagemelding på de resterende rapporter samt indeholdte i (bilag a6 – ... notat til skade ... – ...)

Forsikringstager fremsender kommentarer til ejerskiftetaksator på (bilag a8 – Generelt_skadebrev_19-06-2019_...) i mail d. 25.06-2019 (se bilag m4) hvor der blandt andet redegøres yderligere for at afvisningsgrundlaget ikke er korrekt og efter tilbagemelding op de resterende punkter i notatet.

Husforsikringstaksator sender d. 26.06-2019 endnu en afvisning (se bilag m8):

...

Forsikringstager besvares d. 26.06-2019 spørgsmål fra husforsikringstaksator:

...

Husforsikringstaksator sender d. 26.06-2019 endnu en afvisning:

...

Forsikringstager besvares d. 27.06-2019 afvisningen fra husforsikringstaksator med begrundelse i Sag nr. 85783 hos forsikringsklagenævnet:

...

Selskabets klageafdeling kontakter forsikringstager d. 14.08-19 med henblik på fremskaffelse af tilstandsrapport fra 03.04-2002.

Forsikringstager fremskaffer og fremsendte (bilag a11 Tilstandsrapport 03-04-2002) til selskabet.

- I tilstandsrapporten fremgår det sætningsskader på ejendommen kun i et punkt med karakteren k1

Selskabets klageafdeling besvarer denne overstående mail d.20.08-2019

- Der delvis uddybende en tilbagemelding på (se bilag a6 – ... notat til skade ... – ...) dog tydeliggøres dette at selskabet ikke forholder sig til hvilke forhold der skal være opfyldt for at en tilstandsrapport er korrekt og fyldestgørende hvilket blandt andet fremgår af 'HÅNDBOG For be-

skikkede bygningssagkyndige UD GIVET: 1. MAJ 2017' hvor der tydeligt beskrivelse hvordan en tilstandsrapport skal skrives for ikke at fremstå misvisende. (Se bilag m5)

Forsikringstager fremsender en mail d.27.08-2019 hvor der tydeliggøres at der ikke er enighed i selskabets vurdering og der fortsat mangler tilbagemelding på dele af punkterne fra (se bilag a6 – ... notat til skade ... – ...) Forsikringstager skriver at der vil komme en efterfølgende tilbagemelding.

01.10-2019 Forsikringstager får opstillet en beboelsesvogn på grundet til midlertidig beboelse da huset fortsat er ubeboeligt.

Forsikringstager får udarbejdet en tilstandsvurdering af huset d. 10.09-2019 ... som et rådgivningsfirma speciale i bevaring, restaurering og vedligeholdelse af gamle bygninger. Restaureringsarkitekt m.a.a.

...

Forsikringstager har forgæves forsøgt at få flere entreprenører til at give et tilbud på udbedringen, men alle har stillet krav om fundet ingeniør projektering inden de kunne give et overslag på reetableringsomkostninger.

- Dette har medført at forsikringstager d. 19.05-2020 fået udarbejdet et prisestimet af [rådgivende ingeniørfirma], som estimerer udbedringsomkostningerne til 3.620.000,00 kr. inkl. moms hvorpå de estimerer omkostningerne til nedrivning og genopførsel af nyt tilsvarende hus til 2.362.500 kr. inkl. moms. (udregnet med 2020 priser) (se bilag H – Ingeniørrapport – Prisestimering) Hvor der yderligere konkluderes at: *'Det er vores anbefaling af nedrive bygningen og genopføre nyt hus. Investeringen i at gøre huset beboeligt er ikke rentabelt dernæst skal der medregnes at en ny bygning har et tidssvarende energiforbruget, og forbedret miljøpåvirkning inkl. indeklima'*

- Denne estimeret fremsendes på baggrund af at selskabets udtagelse *'Jeg vil henlede opmærksomheden på, at når du har et krav mod selskabet, så skal du kunne dokumentere eller på anden måde sandsynliggøre, at der er tale om en dækningsberettiget skade, samt at kravets omfang og størrelse er som oplyst, jf. Forsikringsaftalelovens § 21.'*

...

Forsikringstager fremsender d. 31.05-2020 mail til forsikringen indeholdt (bilag a9 – ... notat R2 til skade ... – ... R2) der med baggrund i gældende regler, lovgivning, vejledninger og dokumentation tydeliggøre forsikringstagers grundlag over for selskabet. Her fremgår blandt meget andet:

- Hvis selskabet ikke kan godkende udtagelser fra rådgivende ingeniører som fyldestgørende dokumentation for dækning, er der i det mindste, grundlag for at der er dokumenteret at der er overvejende sandsynlighed at skaden er som følge *'Forsikringstager har bevisbyrden indtil der er en overvejende sandsynlighed for at forsikringstageren har belyst sammenhængen samt redegjort for skadens omfang. Derefter overgår bevisbyrden til forsikringen.'* Dermed skulle bevisbyrden iht. overstående overgå til selskabet.

- Forsikringstager har gentagende gange efterspurgt om selskabet ikke ville være behjælpelige med at tydeliggøre hvilken dokumentation der mangler for at dokumentationen er fyldestgørende.

- Det noteres at selskabet aldrig svare på dette.

- Der noteres endvidere også selskabets manglede *'Bygningstaksatorens opgave er at hjælpe skadelidte med at klarlægge hændelsen, afklare skadesårsag, skadeomfang, erstatning og skadeudbedring.'* hvor forsikringstager ikke får svar på hvilken form for dokumentation selskabet vil godtage, da forsikringstager har fremlagt fyldestgørende dokumentation der beviser skaden.
- Omfattende redegørelse med udgangspunkt i regler vejledning og lovgivning der tydeliggør at tilstandsrapporten er **klart forkert beskrevet, misvisende og klart ufyldestgørende**. Og hvor der blandt andet redegøres for følgende punkter:
 1. Beskrevet det fulde omfang (som tydeligt kan ses uden destruktive indgreb)
 2. Årsagen til sætningen er ikke beskrevet til karakteren K3 og da denne ikke er fastlagt, skal gives UN
 3. Der er ikke tydeligt angivet placering, og er misvisende hvad der er K1 og hvad der er K3.
 4. De værste og største sætningsskader er ikke omtalt, belyst og beskrevet.
 5. Der er ikke beskrevet de konsekvenser det kan medføre på bygningsdelen.
 6. Der er ikke beskrevet de konsekvenser det kan medføre på andre bygningsdele.
 7. Der er ikke beskrevet hvilke andre bygnings dele der kan blive påvirket.
 8. Krybekælder er besigtiget fra lem i entre og kokken i et omfang af 1/2 meter ud i krybekælderen, alvorlige skader i dette område ikke beskrevet eller noteret.
 9. Skader og tegn på skader er ikke beskrevet med note og med selvstændig karakter for følgende bygningsdele: tagkonstruktionen. – Ydervægge. – Døre og vinduer – krybekælder/terrændæk – Lofter – for Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)
 10. Sætningsskader omtalt med forkert karakter for gulvkonstruktion, indervægge/skillevægge eller er fejlbeskrevet.
- Samlet konkluderer notatet at forsikringstager har belyst følgende aspekter for selskabet:
 - Krav for skaden.
 - Skadens omfang.
 - Der ikke er belæg for at afvise følgeskader af kloakskaderne.
 - Tydeliggørelse af dokumentation for følgeskader.
 - Synspunkter vedr. tidligere afgørelser
 - Rammer for tilstandsrapport.
 - Dækningsomfang af ejerskifteforsikring.
 - Forhold hvor tilstandsrapporten er klart forkert beskrevet.
 - Forhold hvor tilstandsrapporten er misvisende.
 - Forhold hvor tilstandsrapporten er klart ufyldestgørende.
 - Forhold hvor tilstandsrapporten ikke afspejler forholdets reelle karakter
 - Forhold hvor tilstandsrapporten ikke afspejler omfang.
 - Forhold hvor AB afviser på et ikke dokumenterbart grundlag.

Selskabet kontakter forsikringstager d. 09.07-2020 med henblik på gennemgang på baggrund af (bilag a9 – ... notat R2 til skade ... – ... R2) Med ejerskiftetaksator, ingeniør og kloakmester. (se bilag m6)

Forsikringstager sender mail til selskabet d.13.07-2020 med spørgsmål til valg og kompetencer af ingeniør samt en detaljering af formål for gennemgangen. (se bilag m6)

Selskabet skriver d.20.07-2020 besvarelse på mail fra d.13.07-2020 her fremgår blandt andet følgende spørgsmål og svar (se bilag m10):

...

Selskabet kontakter forsikringstager d. 23.07-2020 med henblik på gennemgang d.02.09-2020

Forsikringstager godkendes på gennemgangen d.02.09-2020 til selskabet d.24.07-2020 og oplyser om at der vil blive fremsendt mail med spørgsmål inden.

Forsikringstager sender mail til selskabet d.28.08-2020 med spørgsmål til gennemgangen fra forsikringstagers rådgivere:

...

Der foretages gennemgang af ejendommen d.02.09-2020 tilstedeværende er forsikringstager, [kloakservice], ejerskiftetaksator ... Faglig leder, ... fra Teknologisk Institut.

- Forsikringstager blev informeret om at besvarelsen af overstående vil være del af rapporten fra teknologisk institut. Det noteres at der på denne gennemgang var ønske fra selskabet om at der ikke blev omtalt punkter fra den fejlbeskrivende tilstandsrapport.

Teknologisk institut udarbejder rapport på baggrund af gennemgange deres rapport d. 11.09-2020 (se bilag a12 – Rapport fra TI). Her fremgår følgende:

...

Selskabets klageafdeling fremsender d. 25.09-2020 rapporten fra teknologisk institut (bilag a12) til forsikringstager sammen med deres vurdering af gennemgangen. Af denne fremgår blandt andet (se bilag m11):

- *'Vi skal være indstillet på, på grund af sagens omstændigheder, at dække udbedringen af kloakskaden, ved at der sker en opgravning som beskrevet af [kloakservice], således at vi kan besigtige udledningen af terrænet i det opgravede område. Vi vil således kunne vurdere, om der er årsagssammenhæng mellem rørskaden/udledningen af vand fra rørbruddet og sætningerne på din ejendom.'*
- *'Vi skal derfor kontaktes et par dage før arbejdet igangsættes, således at vi kan besigtige forholdene samtidig med opgravning og vurdere, om der er årsagssammenhæng mellem rørskaden og sætningsskaderne.'*
- *'Udbedring af lunken betragter vi som en del af undersøgelsen, for vurdering om der er en dækningsberettiget skade over Husforsikringen.'*
- Selskabet godkender herved at foretage de nødvendige undersøgelser *'årsagssammenhæng mellem rørskaden og sætningsskaderne.'*

Forsikrings fremsender mail d. 25.09-2020 med spørgsmål til nogle af selskabets punkter der fremgår af (bilag m11):

...

Ejerskiftetaksator kontakter forsikringstager d. 09.10-2020 med henblik på gennemgang af ejendommen med deltagelse af [entreprenør] v ... (se bilag m13) der skrives følgende:

...

Forsikringstager sender tilbagemelding d. 09.10-2020 til ejerskiftetaksator med følgende uddybbende spørgsmål til gennemgang (se bilag m13):

...

Ejerskiftetaksator besvarer forsikringstager d. 09.10-2020 med følgende tilbagemelding (se bilag m14):

...

Forsikringstager sender tilbagemelding d. 09.10-2020 til ejerskiftetaksator bestående af følgende (se bilag m14):

...

Ejerskiftetaksator besvarer forsikringstager d. 09.10-2020 med følgende tilbagemelding (se bilag m14):

...

- Altså selskabet ville ikke gennemgå eller snakke om punkterne i tilstandsrapporten der er i en direkte relation til sætningsskaderne.

Ejerskiftetaksator besvarer forsikringstager d. 09.10-2020 med følgende tilbagemelding (se bilag m14):

...

- Det noteres her at Ejerskiftetaksator udtrykkeligt skriver, at der vil blive frasorteret i de punkter forsikringstager ønsker at redegøre for på gennemgangen.

Der aftales mellem parterne gennemgang d. 04.11-2020

Selskabets klageafdeling fremsender mail d. 23.10-2020 med tilbagemelding på forsikringstager spørgsmål fra mail d. 25.09-2020 her fremgår følgende (se bilag m12):

- Selskabet afviser forsikringstagers ønske om teknisk bistand i forbindelse med forsikringsteknisk opdeling og opgørelse af krav mod selskabet: *'Vi kan ikke afholde omkostninger til, at du får en advokat og en ingeniør til at udarbejde en opgørelse over skaden. Forsikringen kan ved større skader dække omkostninger til byggeteknisk bistand. Det mener vi ikke, at en advokat kan være behjælpelig med.'* Hvorpå dette ikke har været muligt for forsikringstager at detaljeres yderligere, da det ikke har været muligt for forsikringstager at få så dybdegået forsikringsteknisk indsigt at imødekomme selskabets krav.

Forsikrings fremsender mail d. 23.10-2020 med tilbagemelding på vurdering fra selskabets klageafdeling (se bilag m12)

- Forsikringstager besvarer med følgende: *'I skriver følgende i jeres betingelser: 'teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold' 'Dette er ikke beskrevet som byggeteknisk bistand ej heller at det alene skal være med udgangspunkt i byggeriet. Det i blandt andet skriver man kan få bistand til er konstatering og afdækning, hvilket er det jeg efterspørger. Det er fuldt forståeligt at i ikke vil godkende omkostningerne til dette på nuværende tidspunkt, men så må i forvente at vi arbejder ud fra det nuværende erstatningskrav indtil videre.'* Som forlængelse af dette har det fra forsikringstager side ikke været muligt at tydeliggøre kravet yderligere over for nævnet.

Der fortages gennemgang af ejendommen d.04.11-2020 tilstedeværende er forsikringstager, ... fra [entreprenør] og ejerskiftetaksator. På gennemgangen blev forsikringstager informeret om at

der udelukkende ville blive gennemgået de punkter det ikke var omtalt i tilstandsrapporten, punkter der var forkerte eller misvisende var for svære at afklare så det var unødvendig at gennemgå disse.

Selskabets klageafdeling fremsender mail d. 18.11-2020 med tilbagemelding på gennemgangen hvor der blandt andet fremgår følgende (se meget mere i bilag m15):

...

- Det noteres at selskabet fortsat ikke følger betingelserne og selv definere teknisk bistand til udelukkende at omfatte byggeteknisk bistand '*teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning*' Som fremgår af Betingelser Nr. HU 1703 2.6
- Det noteres yderligere at i denne mail erkendt selskabet at der er 10 forhold der skulle være fremgået af tilstandsrapporten og tydeliggøre omfanget af sætningsskaderne. Derudover komme de forhold der er klart forkert beskrevet som nægtede at gennemgå.

Forsikringstager fremsender mail d. 19.11-2020 med tilbagemelding på vurdering fra selskabets klageafdeling hvor det blandt andet fremgår følgende (se meget mere i bilag m15):

...

Selskabets klageafdeling fremsender mail d. 07.12-2020 med tilbagemelding på forsikringstager spørgsmål fra mail d. 25.09-2020 her fremgår blandt andet (se bilag: m16):

...

- Det tydeliggøres at selskabet endnu en gang har nægtet at yde bistand iht. gældende betingelser samt at der selv efter gentagende ønsker fra forsikringstager, fortsat ikke er belyst hvilken form for dokumentation der ønskes som afklaring.

Forsikringstager fremsender mail d. 07.12-2020 med tilbagemelding, hvorpå der fokuseres på afklaring af udførslen af arbejdet vedr. udbedringsmetode (se meget mere i bilag m16)

Selskabets klageafdeling fremsender mail d. 16.12-2020 med tilbagemelding på forsikringstager spørgsmål fra mail d. 07.09-2020 fremgår blandt andet (se bilag m17):

...

- Forsikringstager havde ønsket afklaring af uvildig rådgiver, om bygningsreglementet samt danske standarder ikke skulle overholdes, da selskabet ikke mente at forsikringstagers rådgivere havde ret i at arbejdet skulle udfores håndværksmæssigt korrekt.

Forsikringstager fremsender mail d. 10.03-2021 med tilbagemelding, mail fra selskabet fra d. 16.12-2020 hvor det fremgår (se bilag m17):

...

Selskabets klageafdeling fremsender mail d. 18.03-2021 med tilbagemelding på forsikringstager spørgsmål fra mail d. 10.03-2021 fremgår blandt andet (se bilag m18):

...

- Forsikringstager noterer igen, at selskabet garanterer afklaring for '*sammenhæng mellem kloakskaden og sætningerne*'

...

- Forsikringstager, har fortsat ikke modtaget en redegørende tilbagemelding på hvorledes en tilstandsrapport kan være korrekt beskrevet, når den ikke følger nogen regler og vejledninger på området

...

- Selskabet godkender først her at udbedringen sker iht. lovningen samt udføres faglig korrekt.

Forsikringstager fremsender mail d. 19.04-2021 med tilbagemelding, mail fra selskabet fra d. 18.03-2021 hvor det fremgår (se bilag m18):

...

Selskabets klageafdeling fremsender mail d. 11.05-2021 med tilbagemelding på forsikringstager spørgsmål fra mail d. 18.03-2021 fremgår blandt andet (se bilag m19):

...

Forsikrings fremsender mail d. 19.04-2021 med tilbagemelding, mail fra selskabet fra d. 18.03-2021 hvor det fremgår (se bilag m19):

...

Selskabets klageafdeling fremsender mail d. 11.05-2021 med tilbagemelding på forsikringstager spørgsmål fra mail d. 18.03-2021 fremgår blandt andet (se bilag m20):

...

[Skadeservice] mødes med forsikringstager og 3D scanner bygningen inde og ude d. 04.06-21 hvorpå selskabet har en 3d scanning af ejendommen til fremtidige undersøgelser (se bilag m20).

Udbedringsopstart samt gennemgang fortages d.08.06-2021 på gennemgang deltager forsikringstager, [kloakservice], ejerskiftetaksator ... Faglig leder, ... fra Teknologisk Institut. På tidspunktet for gennemgangen var badeværelsesgulvet banket op og der var gravet ned til kloakledningen i en længde af 1.5m kloakledningen var ikke fjernet og der var ikke gravet op under kloakledningen, der var opgravet hen til et bærende indervægsgulv, hvor en af rørbrudene var placeret lige under. Det var ikke opgravet ud til facadefundamenter. Der blev taget prøver ved at mærke på jorden med hånden, hvorefter forsikringstager blev oplyst om at der ikke var nogen tvivl om at jorden var ekstra optugtet og meget blød og smattet. Efter en halv time, blev der givet grøntlys til at kloakfolkene kunne fjerne kloakken og 7 meter kloak med lunke og rørbrud. Forsikringstager blev oplyst om at der ikke var nogen tvivl om at kloakskader ført meget ekstra vand til jorden omkring.

Forsikringstager fremsender mail d. 6.07-2021 med tilbagemelding, mail fra selskabet fra d. 11.05-2021 hvor det fremgår (se bilag m20):

...

Selskabets klageafdeling fremsender mail d. 15.07-2021 med rapport (bilag a13 – Rapport fra TI – juli 2021) det fremgår følgende af rapporten (se bilag m21):

...

Forsikringstager konstaterer, ... Faglig leder, ... fra Teknologisk Institut telefonisk, på baggrund af at rapporten ikke på nogen måde afspejler den information det blev givet på gennemgangen d.08.06-2021 her forklare ... hvordan han var blevet bedt om at forholde sig til rapporten. Denne samtale renskriver forsikringstager og sender til selskabet d. 15.07-2021 med ... som CC så han kunne kommentere, hvis der var noget forsikringstager havde misforstået. Af denne mail fremgår følgende (se bilag m21 og bilag m22):

...

Selskabets klageafdeling fremsender mail d. 16.07-2021 med tilbagemelding på forsikringstager spørgsmål fra mail d. 15.07-2021 fremgår at (se bilag m23):

...

Forsikringstager fortæller et telefonopkald til selskabets klageafdeling for at forklare problemstillingen i det de skriver, herefter fremsender forsikringstager en mail d. 03.08-2021 med tilbage-

melding, mail fra selskabet fra d. 16.07-2021 samt en renskrivning af samtalen med selskabet (se bilag m24) Her tydeliggøres blandt andet:

...

- Forsikringstager tydeliggøres hermed endnu en gang overfor selskabet at der ønskes at den skriftlige aftale overholdes og at de lever op til den opgave de har godkendt at påtage sig.

...

Selskabets klageafdeling fremsender mail d. 16.08-2021 en ny rapport fra teknologisk institut (bilag a14 – Rapport TI den 23. juli 2021) Det fremgår følgende af rapporten.

...

Selskabets klageafdeling fremsender mail d. 20.08-2021 med tilbagemelding på forsikringstager spørgsmål fra mail d. 03.08-2021 fremgår at (se bilag m25):

...

Forsikringstager fremsender mail d. 09.11-2021 med tilbagemelding, mail fra selskabet fra d. 20.08-2021 hvor det fremgår (se bilag m25):

...

Selskabets klageafdeling fremsender mail d. 21.09-2021 med tilbagemelding på forsikringstager spørgsmål fra mail d. 09.11-2021 fremgår at (se bilag m26):

...

Forsikringstager fremsender mail d. 08.03-2022 til selskabet (se bilag m27):

...

Selskabets klageafdeling fremsender mail d. 10.03-2021 med tilbagemelding på forsikringstager spørgsmål fra mail d. 08.03-2022 fremgår at (se bilag m27):

...

Forsikringstager tilføjer:

Forsikringstagers ejendom er fortsat ubeboelig d. 19.11-2022 og der er fortsat opstillet beboelsesvogn på der virker som midlertidig beboelse. Det er tidligere stillet krav til selskabet om af genhusningsomkostninger som blev afvist med baggrund i korrekt beskrevet tilstandsrapport. Selskabet oplyser forsikringstager at det planlagte istandsættelsesarbejde godt kan igangsættes i forbindelse med afvisningen, men til det vil forsikringstager gerne tydeliggøre at det badeværelsesgulv der blev banket op i forbindelse udbedringen af kloakskaden, ville være et ny mordaniseret badeværelse men fliser, vådrumsmembran og gulvvarme, havde forsikringstager fulgt anvisningerne fra selskabet, dette havde medført store ekstraomkostninger til udbedring.

Aftalebrud, hvor selskabet har påtaget sig at afklare årsagssammenhængen mellem kloakskader og følgeskader og gentagende gange forsikret forsikringstager om at forholdene bliver afklaret. Forsikringstager har efterspurgt selskabet om teknisk bistand, får forsikringstagers rådgivere kunne hjælpe med at kvalitetssikre de undersøgelser der blev foretaget, dette har selskabet også afvist. Selskabet har udbedret skaden der skulle ligge til brugt for undersøgelserne med lovmeningen om at de korrekte og nødvendige undersøgelser blev udført, forsikringstager står nu tilbage med en årsagssammenhæng der ikke længere er mulig at dokumentere på en skade, hvorpå det på forhånd var dokumenteret eller som minimum skabt en overvejende sandsynlighed for årsammengæng. Forsikringstager har fået lovning på at forholdene var blevet afklaret som led i udbedringen hvis dette ikke har været muligt for selskabet at modbevis årsagssammenhængen mellem kloakskader og følgeskader må det vil være en godkendelse i sig selv, da selskabet har påtaget sig bevisbyrden.

Manglende bistand fra selskabet med hjælp og rådgivning til nødvendig dokumentation, generelt skadeopgørelse, omfangsbestemmelse. Forsikringstager er meget uforstående over at selskabet

underlader at komme med fyldestgørende tilbagemeldinger på forhold begrundet ud fra gældende regler vejledninger og lovgivning, bliver besvaret med meninger, uden at redegøre eller eftervise de holdninger, vurderinger og meninger, forsikringstager har lagt et meget omfattende arbejde i at sætte sig ind i grundlaget for problemstillingerne selskabet benytter til deres afvisninger, men dette modtages der aldrig tilbagemeldinger på.

Bevaringsværdien på bygningen fastholder selskabet at det ikke skal tages i betragtning til valg af udbedringsmetoder, hvilket vil sige at de ikke levet op til deres egne betingelser samt gældende lovgivning. Det samme gælder ikke at ville overholde byggelovgivning i forbindelse med udbedringsmetoder.

Efter rådgivning fra forsikringstagers rådgivere er det ansøgt om destination for den bevarende lokalplan hos myndighederne, forsikringstager ønskede dette afsluttet inden angivelse af klage til nævnet, dette ønskede selskabet ikke at give forlængelse af forældelsesfristen på, hvorpå sagen fortsat er i politisk behandling. Teknik og miljø har vurderet skaderne på ejendommen så omfattende at de anbefaler politisk godkendelse. Hvorpå forsikringstager stiller sig meget uforstående over hvordan dette kan sammenlignes med den stand det fremgår af tilstandsrapporten. Nedrivningstilladelsen vil påvirke erstatningskravet imod selskabet, da udbedringsomkostningerne vil være mere rentable.

Forsikringstager kan ej heller forstå, hvordan et dokument som en tilstandsrapport kan give anledning til afvisning på så fejlfuldt et grundlag, samt at selskabet kan fortolke indholdet så forkert, selv efter at være blevet gjort opmærksomme på regler og krav til korrekt læsning."

Selskabet har i brev af 28/10 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Klageren klager over Alm. Brands afvisning af revner og sætningsskader samt rørskader, herunder følgeskader.

Klager har oprettet Ejerskifteforsikring, med gældende betingelser, nr. ES 1806 samt Husforsikring, med gældende betingelser, HU 1703. Betingelserne er vedlagt af klager som bilag 'es – 1806 – ejerskifteforsikringen' og 'betingelser HU 1703'.

...

Sagens forløb

Klager har lavet et længere skadeoverblik, bilag 001, som selskabet i det store hele er enige i. Dog er selskabet ikke enige i klagers konklusioner, herunder fortolkninger.

Klager har i beskrivelsen af forløbet taget passuser ud af et sammenhæng, hvilket får sagen til at fremstå noget uklart. Fra og med side 17 og frem, henviser klager til nogle passuser og derefter kommer klager med sine bemærkninger. Selskabet skal dog bemærke, at passuserne er taget fra flere forskellige svar fra selskabet.

Klager er kommet med samme bemærkninger, begrundelser og kommentar flere steder i det længere sagsoverblik. Selskabet vil ikke kommentere disse synspunkter flere gange.

Selskabet har listet op i punkter, hvad selskabet mener, klager er uenige med os i. Hvis klager mener, der er yderligere punkter, hører vi gerne nærmere fra klager.

- Hvem har bevisbyrden?

- Selskabet har ikke overholdt aftaler/aftalebrud
 - Sætningerne i ejendommen er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten
 - Forhold som selskabet har anerkendt
 - Er der årsagssammenhæng mellem rørskaden og sætningerne i ejendommen, herunder følgeskader?
 - Selskabets manglende betaling af rådgiver til klager
- Herudover vil selskabet forklare betingelserne for:
- Opgørelse af en eventuelt dækningsberettiget skade
 - Opgørelse af krav for genhusning

Klagers bilag

Selskabet bemærker, at bilag a3 er delvis identisk med bilag a15. Selskabet skal henlede opmærksomheden på, at planen over istandsættelse, er lavet efter skaderne er anmeldt til selskabet. Selskabet tillægger derfor ikke planen den store betydning, da selskabet er af den overbevisning, at klagers har haft kendskab til ejendommens stand inden underskrivelse af købsaftalen. Det vil blive uddybet i starten under 'Sagens begrundelse'.

Selskabet mener, at bilag a2 og k1 Tv-inspektionsrapport er enslydende. Ligesom selskabet mener, at bilag m23 og m24 er enslydende.

Klager henviser til, at rottefængerer har lavet en udtalelse. Selskabet har tidligere oplyst klager, at vi ikke har modtaget denne. Vi vil fortsat opfordre klager til at sende udtalelsen, hvis klager mener, den kan have betydning for sagen.

Sagens begrundelse

Klager oplyser flere gange i skadeoverblikket, bilag 001, at selskabet ikke svarer på klagers spørgsmål. Hvis der er spørgsmål selskabet ikke har besvaret, så beklager vi. Selskabet mener dog, at vi har svaret på alle spørgsmål, men er opmærksom på, at klager ikke er enige i vores svar.

Selskabet er usikker på, hvilke udgifter klager mener, der er dækket af Husforsikringen og hvilke af Ejerskifteforsikringen. Klager argumenterer for, at sætningerne/skaderne ikke er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor disse skal dækkes af Ejerskifteforsikringen og samtidig mener klager, at sætningerne/skaderne er en følge af rørskaderne, hvorfor disse skal dækkes af Husforsikringen.

Selskabet er dog helt klar på, at klager ønsker, at boligen skal rives ned og en ny bolig skal opføres, uanset om det skal dækkes af Ejerskifteforsikringen eller Husforsikringen eller af begge forsikringer.

Selskabet har tidligere oplyst klager, at erstatningsberegningen ikke er enslydende på Ejerskifteforsikringen og Husforsikringen. Dette uddybes senere i denne besvarelse.

Selskabet skal henlede opmærksomheden på de bilag, klager får udleveret i forbindelse med købet af ejendommen, herunder købsaftalen, bilag 1. Købsaftalen er underskrevet af klager den 13. september 2018, med overtagelsesdato den 1. marts 2019.

Af købsaftalen fremgår det blandt andet, at klager får udleveret Ejendoms Data Rapport, bilag 2, af den 4. september 2018, hvor det fremgår på side 6, at der er en igangværende en byggesag og

færdigt bygningsareal i byggesagen er 0 m². Ifølge Ejendoms Data Rapporten kan en byggesag blandet andet vedrører nedrivning af ejendommen.

Ejendomsmægleren anmoder kommunen om at trække ansøgningen om nedrivning af ejendommen tilbage den 24. september 2018.

Den 5. marts 2019, kontakter klager kommunen første gang efter overtagelsen af ejendommen og sender dem en mail den 7. marts 2019, hvor klager anmoder om at få tilladelse til at nedrive ejendommen, på grund af stand, samt opsætning af midlertidig bolig/beboelseskøkken på grunden. Det er 5 dage efter overtagelsen af ejendommen, hvor det også har været weekend og 7 dage før, der laves en TV-inspektionsrapport/ konstateres rørbrud på ejendommen.

Det er selskabets opfattelse, at med klagers baggrund, ejer af bl.a. et ... har klager haft alle faglige forudsætninger for at kende konsekvensen af, at der var en byggesag på ejendommen ved købsaftalens underskrivelse, herunder at der var søgt om nedrivningstilladelse af ejendommen af tidligere ejer.

Inden selskabet gennemgår ovennævnte klagepunkter, vil vi gennemgå nogle af klagers bilag, som har betydning for flere af klagepunkterne.

Udarbejdede rapporter

TV-inspektionsrapport

Klager har fået udarbejdet en tv-inspektionsrapport, bilag a2 den 13. marts 2019. Klager modtager et tilbud fra kloakmesteren dateret den 20. marts 2019, bilag a5.

Her fremgår det af rapporten, at der er en forskudt samling klasse 3 og et rørbrud klasse 4, derudover er der 40 % vand i rørene. Den forskudte samling er inde i huset, mens rørbruddet er uden for huset.

Rapport fra [geoteknisk firma]

Klager har fået udarbejdet en rapport fra [geoteknisk firma], bilag u4. [Geoteknisk firma] har besigtiget ejendommen den 13. marts 2019, altså samme dag som Tv-inspektionen er udført.

Her fremgår det blandt andet, at bygningen er funderet på sætningsgivende aflejringer af blandet lerfyld.

Endvidere fremgår det, at der fortsat må forventes sætninger af fundamentet, på grund af en fortsat forbrænding af det organiske indhold i det konstaterede fyld. I forbindelse med rørskadene, er lerfyldet blev opblødt og derved har mindre styrke, hvilket kan have medført, at sætningerne af fundamenterne har udviklet sig hurtigere og blevet større.

Det vil sige, at de konkluderer, at rørskadene *kan* have medført at sætningerne af fundamenterne har udviklet sig hurtigere og blevet større, men det er *ikke* konstateret, at rørskadene *har* medført disse skader.

Rapport fra [rådgivende ingeniørfirma]

Klagers rådgiver [rådgivende ingeniørfirma] har udarbejdet en rapport på klagers foranledning, bilag u5. Rapporten er dateret den 8. maj 2019, men det kan ikke ses, hvornår [rådgivende ingeniørfirma] har været på ejendommen.

Af denne rapport fremgår det blandt andet, at tv-inspektionen viser rørbrud. Disse brud opstår typisk, når jorden sætter sig og kloakrørene trækkes fra hinanden eller flækker. I forbindelse med rørbrud bliver det omkringliggende jord ført bort, hvilket forværrer de allerede igangværende sætninger.

Endvidere fremgår det af rapporten, at skader, der er opstået på bjælkekonstruktionerne, som følge af de store sætninger, kan umiddelbart ikke rettes op. Ligeledes vil skaderne på kloakken ikke være til at rette op, da en strømpeforning ikke kan rette op på de store forskydningsbrud og ændre på den forkerte hældning, der er forårsaget af sætningerne.

Det undrer selskabet, at klagers rådgiver oplyser, at kloakken ikke kan udbedres ved en foring, når tilbuddet fra klagers egen kloakmester er på en foring af kloakken. Selskabet må formode, at klagers kloakmester har vurderet udbedringsmetoden ud fra den tv-inspektionsrapport, han har udarbejdet.

Rapport fra [rådgivningsfirma]

... har for ... Kommune lavet denne rapport, bilag a10, for en vurdering af en dispensation til nedrivning af den bevaringsværdige bygning.

Rapporten laves på baggrund af, at klager den 5. marts 2019, ansøger kommunen om at rive ejendommen ned, ligesom de ansøger om at få en midlertidig bolig opsat på grunden.

Rapporten er alene en vurdering af ejendommens arkitektoniske og kulturhistoriske værdi.

Rapporter fra TI

Selskabet har rekvireret og betalt for, at Teknologisk Institut (TI) har besigtiget ejendommen. TI besigtiger ejendommen første gang den 2. september 2020, bilag a12. Her fremgår det blandt andet af konklusionen:

...

Selskabet anerkender at udbedre rørskadene ved en udgravning, trods at klagers egen kloakmester oplyser, at rørskadene kan udbedres ved en foring. Dette gør selskabet for at få klarlagt, om der er årsagssammenhæng mellem rørskadene og sætningerne på ejendommen. Dette vil selskabet kommentere yderligere på under punktet: Forhold som selskabet har anerkendt.

Selskabet rekvirerer derfor TI på ny, for at være til stede ved opgravningen for udbedring af den forskudte samling. Denne besigtigelse finder sted den 8. juni 2021, bilag a13. TI's vurdering er følgende:

...

Klager er utilfreds med denne vurdering og vil have yderligere svar fra TI, hvorfor selskabet modtager rapporten af den 23. juli 2021, bilag a14, hvor det blandt andet fremgår:

...

Selskabet er bekendt med, at klager ikke mener, at selskabet har undersøgt tilstrækkeligt, om der er årsagssammenhæng mellem rørskaderne og sætningsskaderne. Dette er selskabet dog ikke enige i.

De rapporter, som er modtaget, nævner, at det er sætningerne, der er årsagen til, at der er rørbrud. De kan ikke udelukke, at det *kan* have forværreret sætningerne, men der er ingen af rapporterne der skriver, at det *har* forværreret sætningerne. Her skal vi henvise til, at der ifølge TI, ikke er tegn på, at opfugtningen har spredt sig udover fyldlaget omkring røret.

Kendelser

Klager henviser til en del kendelser fra Nævnet flere forskellige steder. Klager mener ikke, vi tidligere kommenteret disse.

Kendelserne er blandt andet kommenteret i selskabets mail af den 20. august 2019 og 25. september 2020, bilag m5 og m11. Selskabet er ikke uenige i kendelserne, men mener ikke, at de kan sammenlignes med klagers anmeldte forhold.

Kendelse nr. 78.352, 52.679 og 50.076, henholdsvis bilag r1, u1 og u2 er kendelser, hvor selskabene bliver pålagt at betale for følgeskader, efter en dækningsberettiget skjult rørskaade.

I klagers tilfælde, er det ikke dokumenteret eller sandsynliggjort, at sætningerne eller 'rotteskaderne' er en følge af rørskaderne, hvorfor selskabet ikke har erstattet klagers krav. Dette er yderligere kommenteret under punktet; 'Er der årsagssammenhæng mellem rørskaden og sætningerne i ejendommen, herunder følgeskader?'

I kendelse nr. 66.484 og 89.189, bilag d1 og d4, er sætninger noteret med K1 og K2, hvilket Nævnet ikke mener, er retvisende. I kendelse 89.189, bilag d4, står der nederste på side 15: *Nævnet har også lagt vægt på, at sætningsskaderne i tilstandsrapporten er alene registreret med karakteren K0-K2.*

Forholdet, bygningen har sat sig, er i tilstandsrapporten for klagers ejendom, beskrevet med to K3'er. Vi mener derfor ikke, at ovennævnte kendelser kan sammenlignes med klagers anmeldte forhold. Se vores bemærkninger under punktet: 'Sætningsskaderne er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten'.

Kendelse nr. 74.416, bilag d2; her er køber ikke blevet informeret om, at sætning af gulv og revner foran pejsen skyldes sætninger. Derimod er årsagen, ifølge tilstandsrapporten, angivet som svind i betonlaget. I dette tilfælde er køber ikke blevet tilstrækkelig advaret om forholdet. Samtidig blev det fastslået, at det som køber i forvejen kunne forvente, der skulle ordnes på grund af forholdene, der var beskrevet i tilstandsrapporten, samt planlagt renovering, ikke var dækket af Ejerskifteforsikringen.

Bilag 86.324, bilag d3. Her bliver selskabet dømt til at betale for undersøgelse af skadeårsagen. Der har konstruktionen sat sig. Der er ingen bemærkninger i tilstandsrapporten, efter at der er udarbejdet en allonge, som advarer om, at der er forhold på ejendommen der vedrører sætninger.

I klagers tilstandsrapport er der nævnt, at bygningen har sat sig. Selskabet mener derfor ikke, at kendelsen kan sammenlignes med klagers anmeldte forhold.

Hvem har bevisbyrden?

Det er forsikringstager, der skal dokumentere eller på anden måde sandsynliggøre, at der er en dækningsberettiget begivenhed og at omfang og krav er som oplyst.

Dette mener klager, at han har opfyldt ved fremsendelse af rapporten fra [rådgivende ingeniørfirma] og [geoteknisk firma], henholdsvis bilag u5 og u4.

[Rådgivende ingeniørfirmas] rapport er udarbejdet på baggrund fra rapporten fra [geoteknisk firma] samt en visuel besigtigelse. [Geoteknisk firma] har foretaget en jordbundsprøve ude på græsplænen, ca. 3 til 4 meter fra bygningen.

Selskabet mener, at jordbundsprøven er repræsentativ for jordbundsforholdene på grunden.

Rapporten fra [rådgivende ingeniørfirma] oplyser, at årsagen til rørskaden er, at bygningen har sat sig. Begge rapporter konkluderer, at rørskaden *kan* have medført, at sætningsskaderne har udviklet sig hurtigere end ellers. Det er således ikke konstateret, at sætningsskaderne *er* forværret som følge af rørskaden. Men uanset hvad, så er årsagen til rørskaden, at bygningen har sat sig.

Med disse rapporter mener klager, at han, med overvejende sandsynlighed, har belyst, at der er årsagssammenhæng mellem rørskaden og sætningerne, hvorfor bevisbyrden herefter overgår til selskabet. I den forbindelse henviser klager til kendelse nr. 74.416. Umiddelbart har klager henvist til en forkert kendelse, men selskabet er opmærksom på, hvad klager mener.

Selskabet er ikke enige i, at klager overvejende har sandsynliggjort, at der er årsagssammenhæng mellem rørskaden og sætningerne. Selskabet henviser blandt andet til de rapporter, som er udarbejdet fra TI. Her henviser selskabet igen til, at TI ikke mener, at opfugtningen har spredt sig.

Selskabet har ikke overholdt aftaler/aftalebrud

Klager mener, at selskabet ikke har overholdt vores aftaler.

Ifølge klager, har selskabet påtaget sig bevisbyrden for, om der er årsagssammenhæng mellem rørskaden og sætningerne.

Dette har selskabet ikke, og vi skal i den forbindelse henlede opmærksomheden på klagers mail af den 13. juli 2020, bilag m6, spørgsmål e, som selskabet svarer på i mail af den 20. juli 2020, bilag m10, svar e: *Nej, vi kan ikke godkende, at den fulde bevisbyrde nu påhviler Alm. brand. Samtidig kan vi heller ikke godkende at afholde alle udgifter til yderligere undersøgelser. Vi betaler for de undersøgelser, vi igangsætter og/eller de undersøgelser, som vi mener er nødvendige.*

Selskabet har i mail af den 25. september 2020, bilag m11 i 7. afsnit oplyst:

Vi skal være indstillet på, på grund af sagens omstændigheder, at dække udbedringen af kloakskaden, ved at der sker en opgravning som beskrevet af [kloakmester], således at vi kan besigtige udledningen i terrænet i det opgravede område. Vi vil således kunne vurdere, om der er årsagssammenhæng mellem rørskaden/udledningen af vand fra rørbruddet og sætningerne på din ejendom.

Tilbud fra [kloakmester] vedlægges til orientering, bilag 3. Rapporten der omtales, er klagers bilag a12 (rapport fra TI).

Sætningerne i ejendommen er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten

Forsikringen dækker ikke forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning. Se betingelsernes afsnit 2, punkt 2.3.1.

I tilstandsrapporten under punkt 2.2. Beklædninger, fremgår det blandt andet at:

Bjælker er flere steder med revner

Bjælker er stedvist monteret for tæt mod terræn/i terræn eks. vis mod vest

Bjælker er stedvist skæve eks. vis mod vest

Note: Skævheden skønnes at være på grund af bygningen har sat sig.

Under punktet 4.2 Sokkel i tilstandsrapporten fremgår det;

Soklen er med enkelte revner eks. vis mod vest og øst.

Note: Bygningen skønnes at have sat sig i det der stedvist er skæve gulve eks. vis i entre og værelse mod øst.

Der kan være risiko for yderligere skade på bygningsdele.

Begge forhold har fået karakteren K3.

Den bygningssagkyndige har under generelle kommentarer til bygningernes tilstand oplyst:

Bygningerne A og B er i mindre god stand ift. sin alder. Der må forventes en del reparationer og vedligeholdelse.

Klager mener ikke, at forholdene på ejendommen er korrekt beskrevet, ligesom klager mener, at punkt 2.2 i tilstandsrapporten alene beskriver risiko for en fugtskade. Klager mener ligeledes, at tilstandsrapporten beskriver 'lidt skævhed og enkelte revner'. Dette er selskabet ikke enige i. Forholdet beskriver både fugt, men også sætningsproblemer.

K3 beskriver kritiske skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.

To steder i tilstandsrapporten oplyses det, at bygningen har sat, med karakteren K3.

I den forbindelse skal vi henlede opmærksomheden på Håndbogen for bygningssagkyndige. Det fremgår blandt andet på side 29 (fortætter på side 30) under Eksempler 3: Sætnings- og stabilitetsrevner i vægge, bilag 4.

...

Karakteren K3 anføres, hvis det skønnes, at sætnings- og stabilitetsrevner ikke er i ro, og at revnerne giver anledning til skader på andre bygningsdele. Dette vil f.eks. sige aktive sætnings- og stabilitetsrevner, der forplanter sig op gennem bygningerne.

Karakteren UN anføres, hvis årsagen til revnerne i bygningen ikke kunne afdækkes visuelt af den bygningssagkyndige ved gennemgangen af ejendommen.

I det aktuelle tilfælde, er klager således blevet gjort opmærksom på, at bygningen har sat sig, og at sætnings- og stabilitetsrevnerne ikke er i ro. Revnerne vil give skade på andre bygningsdele, hvilket vil sige, at sætnings- og stabilitetsrevnerne vil forplante sig op gennem bygningerne.

Dette kan blandt andet også læses i tilstandsrapporten, under flere punktet.

Punkt 1.3. Skotrender/inddækninger, med karakteren K3:

Inddækningen ved skorstenen skønnes at være med gabende samlinger og skønnes at være er utæt.

Note: Denne inddækning bør eftergås og reparerer så risikoen for utætheder og skader fjernes/slettes.

Punkt 4.2 Sokkel, med karakteren K1:

Soklen er stedvis med revner og pudsafskallinger eks.vis mod vest.

Punkt 6.1. Gulvkonstruktion/-belægning, med karakteren K3:

Der er revne i gulv foran dør i bad.

Punkt 6.2. Vægkonstruktion/-belægning, med karakteren K3:

...og enkelte revnede klinker eks.vis ved wc. ...

Punkt 6.3 Fuger, med karakteren K3:

Fuger i bad er stedvis med revner....

Punkt 7.1. Gulvkonstruktioner, med karakteren K1:

... og der er stedvist store åbninger mellem bræddegulve gulve er stedvist skæve. Gulve fjedre ved gang på disse eks.vis i stuen.

I sælgeroplysninger står der, at gulvet er lidt usikkert i stuen.

Ovennævnte punkter beskriver blandt andet følger, efter at bygningen har sat sig. At alle punkterne ikke har fået karakteren K2 eller K3 er ikke en fejl. F.eks. at gulvet er skævt, er ikke i sig selv et forhold, som er alvorligt eller kritisk, hvorfor forholdet ikke skal have karakteren K3.

Som det fremgår af tilstandsrapporten, så vil det, at bygningen har sat sig, forplante sig gennem hele bygningen, og nogle af disse forhold er klager blevet gjort opmærksom på, jf. ovennævnte.

Klager kan forvente at sætnings- og stabilitetsrevner fortsat vil udvikle sig, da de er nævnt med K3. Det vil sige, at følgeskaderne vil forværres, ligesom nye følgeskader kan opstå. Disse forhold er ikke dækket af Ejerskifteforsikringen.

Selskabet mener, at klager, ud fra en samlet vurdering af tilstandsrapportens bemærkninger om, at bygningen har sat sig, samt at ejendommen generelt er i mindre god stand, har haft muligheden for at vurdere forholdets betydning og omfang. I den forbindelse skal der tages højde for købsprisen, som afspejler ejendommens stand, specielt når man tager ejendommens beliggenhed i betragtning. Når man ligeledes ved, at klager har haft alle faglige samt byggetekniske forudsætninger for at vurdere tilstandsrapportens forhold, herunder deres alvorlige betydning samt omfang, inden køb af ejendommen.

Selskabet mener derfor ikke, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Nogle af ovennævnte forhold, der er en følge af sætningerne, mener klager, er klart forkert beskrevet. Nogle af disse forhold har selskabet anerkendt, hvilket kan ses under punktet: Forhold som selskabet har anerkendt.

Derudover nævner klager, at opklodsningen under gulvet er væltet. Klager oplyser, at de har lavet midlertidig understøtning, for ikke at falde igennem gulvet.

I tilstandsrapporten er det nævnt, at gulvet fjedrer ved gang. Forholdet er nævnet med K1. Endvidere fremgår det af sælgeroplysninger, at gulvet er lidt usikkert i stuen.

Selskabet mener derfor, at klager er gjort opmærksom på forholdet, hvorfor dette ikke er dækket af forsikringen.

Klager nævner, at gulvvarmen i bade ikke virker, punkt 11.2. i tilstandsrapporten, og mener ikke, at punktet advarer om sætningsrevner. Dette er selskabet som sådan enige med klager i, men revnen er kommet som følge af, at bygningen har sat sig.

Klager oplyser, at han har fjernet et gammelt ventilationsrør i krybekælder samt optaget gulvbrædder grundet skadestop, herunder at kunne undersøge skadeårsagen.

Det er selskabets opfattelse, at det ikke har været nødvendigt at fjerne ventilationsrør i krybekælder eller optage gulvbrædder som følge af en dækningsberettiget skade, hvorfor selskabet har afvist disse udgifter.

Forhold som selskabet har anerkendt

Husforsikringen dækker den direkte skade på det forsikrede som følge af utætheder i skjulte rør samt stikledninger og skader som følge heraf.

I TV-inspektionsrapporten, bilag a2, fremgår det, at der er en forskudt samling, rørbrud samt lunke på røret.

Lunker er ikke dækket af Husforsikringen, da dette ikke er en utæthed. Lunkerne er opstået som følge af, at huset har sat sig, ifølge klagers rådgiver, [rådgivende ingeniørfirma], bilag u5.

Klager har ikke benyttet rørinstallationen, før der blev konstateret, at der var utætheder samt lunke.

Selskabet har anerkendt at udbedre lunkerne under Ejerskifteforsikringen, da vi forudsætter, at lunkerne giver driftsforstyrrelser (væsentlig nedsat funktion af afløbsinstallationen) og dermed dækket under dækningen; VVS-installationer. Se betingelser ES 1806, afsnit 2, punkt 2.2.3. I forbindelse med ubedringen undersøger vi samtidig, om der er årsagssammenhæng mellem rørskade og sætninger på ejendommen.

Ovennævnte reparationer er dækket over Husforsikringen samt Ejerskifteforsikringen og er udbedret og betalt af selskabet.

Som følge af at selskabet ville undersøge, om der var årsagssammenhæng, betalte selskabet for en opgravning i forbindelse med udbedring af rørskaden og lunkerne, som kostede 61.724,05 kr. at udbedre. Derudover kostede det 7.812,50 kr. at have TI til at følge opgravningen og udarbejde de to rapporter, bilag a13 og a14.

Selskabet har kulant anerkendt nogle forhold, men klager er utilfreds med vores opgørelse. Klager mener, at vi alene laver 'lappeløsninger' i stedet for at tage os af den reelle årsag, sætningerne, ligesom forholdene vil opstå på ny.

Som tidligere beskrevet, så mener selskabet ikke, at sætninger i bygningen er dækket af Ejerskifteforsikringen, da dette er nævnt i tilstandsrapporten og er ikke klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, ud fra en samlet vurdering. Selskabet kan derfor ikke tilbyde at udbedre 'hovedårsagen' til følgeskader. Se selskabets tidligere bemærkninger i denne besvarelse under punktet: Sætningerne i ejendommen er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Selskabet vil derfor ikke kommentere dette yderligere.

Klager henviser flere gange til, at selskabet har oplyst, at der med 'bygningens værdi og brugbarhed' menes den byggetekniske værdi. Klager mener, at der er flere forhold på ejendommen, som i vores opgørelse af nedenstående skader, er økonomisk ret ubetydelig, men den samlede påvirkning til den konstruktive og bygningens byggetekniske værdi gør omkostningen uvurderlig.

I den forbindelse skal vi gøre opmærksom på, at klager ikke kan akkumulere skaderne, som ikke opfylder skadebegrebet, og de så samlet set bliver til et dækningsberettiget forhold. Forhold bliver vurderet enkeltvis, om det nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Selskabet er af den opfattelse, at der allerede ved klagers køb af ejendommen, er taget højde for de skader, der er på ejendommen, hvilket er afspejlet i købsprisen på 3.650.000 kr., hvoraf den offentlige grundværdi er 2.306.900 kr.

Selskabet er opmærksom på, at sætningsskaderne kan forværres, hvis der ikke foretages udbedring af årsagen til sætningerne i ejendommen, herunder at følgeskaderne kan opstå på ny.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, der er opstået efter, at udbedring af et tilsvarende forhold er blevet dækket. Se betingelsernes afsnit 2, punkt 2.3.10.

Til trods for dette, har selskabet kulant erstattet følgende jf. vores mail af den 18. november 2020 og den 4. december 2020 henholdsvis bilag m15 og m16:

- Hovedskillevæg mellem stuen/entréen henholdsvis stuen/værelset
- Tagbrædder ved skorstenen til pejsen
- Revnet terrændæk under entréen og stuen
- Vinduesparti i stuen mod øst (4-fags dannebrogsvindue)
- Terrassedøren i stuen mod syd samt lille dør til depot i facaden mod vest
- Hjørnestolpen ved hushjørnet sydøst
- Bagfald på toiletgulvet
- Afstand mellem fundament og rundtømmer
- Utætheder på tagrende.

Klager er kommet med bemærkninger til hvert enkelt punkt, bilag 001 fra og med side 21 til og med side 26.

Selskabet skal henlede opmærksomheden på ovennævnte samt selskabets mail af den 18. november 2020, bilag m15, hvor vi har gennemgået hvert enkelt punkt, samt vores efterfølgende ændring af selvrisikobeløbet jf. mail af den 4. december 2020, bilag m16. Her tager vi følgeskader efter sætninger som en skadeårsag og dermed alene en gange selvrisiko for disse forhold.

Udover ovennævnte har selskabet alene følgende bemærkninger:

Hovedskillevæg mellem stuen/entréen henholdsvis stuen/værelset

Selskabet har anerkendt at væggen understøttes, da væggen ikke er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten. Men årsagen, sætningerne i ejendommen, er korrekt beskrevet, hvorfor dette forhold ikke er dækket af forsikringen.

Tagbrædder ved skorstenen til pejsen

Klager henviser til punkt 9.1 i tilstandsrapporten med kommentarer på punkt 8.1. Selskabet har ikke henvist til punkt 9.1, som beskriver forhold i køkkenet. Så selskabet er usikker på, hvad klager vil fortælle med henvisningen til punkt 9.1, herunder følgeskader.

Revnet terrændæk under entréen og stuen

Selskabet har anerkendt en reparation, da det ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Forhold som klager er gjort opmærksom på i tilstandsrapporten, er ikke dækket af Ejerskifteforsikringen. Se nedenfor under punktet: Opgørelse af en eventuelt dækningsberettiget skade.

Den kendelse, som klager henviser til, er revner beskrevet med K1 og K2. Se ligeledes under punktet: Kendelser.

Vinduesparti i stuen mod øst (4-fags dannebrogsvindue)

Terrassedøren i stuen mod syd samt lille dør til depot i facaden mod vest

At vinduer og døre er skæve og ikke kan åbnes, forvolder ikke skade på andre bygningsdele.

Det er en følge efter ejendommen har sat sig, hvilket ikke er dækket af Ejerskifteforsikringen.

Afstand mellem fundament og rundtømmer

Klager mener, at vægge har mistet bæreevnen, på grund af afstanden mellem fundament og rundtømmer.

En udbedring af forholdet, kan stabilisere væggen. Det kan gøres med kiler eller at fundamentet føres op til rundtømmeret, med f.eks. ekspanderende beton.

Uanset hvilken udbedringsmetode der anvendes, så overstiger udbedringsomkostningerne ikke bagatelgrænsen.

Utætheder på tagrende.

Utætheder, som opstår efter overtagelsen af ejendommen, er ikke dækket, da Ejerskifteforsikringen alene dækker forhold, der var til stede ved overtagelsen.

Samtidig må vi henlede opmærksomheden på, at almindelig vedligeholdelse som følge af alder og brug, ikke dækkes af Ejerskifteforsikringen.

Er der årsagssammenhæng mellem rørskadene og sætningerne i ejendommen, herunder følgeskader?

Tilbuddet fra klagers håndværker oplyser, at reparationen af utætheden kan se ved foring og opskæring af stik. Se eventuelt bilag a5,

Klager har tidligere oplyst, at sætningerne er størst ved den konstaterede rørskade, som er konstateret midt i huset.

Selskabet bemærker, at sætningerne, der er centralt i huset, er af tilsvarende karakter med få mm. i nærheden af rørskaderne. I den forbindelse skal vi henlede opmærksomheden på de rapporter, der er udarbejdet og tidligere beskrevet.

Selskabet har vedlagt en skitse, bilag 5. Her er sætningerne målt op og den røde streg/markering, er der, hvor rørskadene og lunkerne har været inde i huset og som er udbedret.

Selskabet henviser i øvrigt til punkterne: Sætningerne i ejendommen er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten samt Forhold som selskabet har anerkendt, men også til de rapporter som er udarbejdet af TI.

Selskabets manglende betaling af rådgiver til klager

Klager mener, at selskabet skulle have forklaret, hvilke undersøgelser, der skulle foretages, for at vurdere, om der var årsagssammenhæng mellem rørskadene og sætningsskaderne.

Ejerskifteforsikringen dækker rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold. Forholdet dækkes under forudsætning af, at udgiften er afholdt efter forudgående aftale med selskabet. Se betingelserne ES 1806, afsnit 2, punkt 2.6.6.

Husforsikringen har ikke i betingelserne beskrevet, at den dækker rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand. Selskabet betaler gerne rimelige og nødvendige udgifter til klarlægning af skade/årsagen, såfremt der konstateres et dækningsberettigende forhold. Hvis der ikke konstateres et dækningsberettigende forhold, er udgifter klagerens egne.

Klager har, inden sagen blev anmeldt til selskabet, haft rådgiver på sagen, ligesom man ikke skal undervurdere klagers egen byggetekniske viden.

På et tidspunkt ønskede klager udgifter til en advokat og en ingeniør for udarbejdelse af en opgørelse over skaden. På daværende tidspunkt havde selskabet anerkendt at udbedre utætheden på rørinstallationen. En skade af dette omfang kræver ikke, at en advokat og en ingeniør udarbejder en opgørelse over skaden. I den forbindelse skal det oplyses, at selskabet ikke mener, at en advokat kan være behjælpelig med udarbejdelse af en teknisk erstatningsopgørelse vedrørende udbedring.

Selskabet har haft TI ude på ejendommen 2 gange og de har udarbejdet 3 rapporter, bilag a12, a13 og a14. Alle 3 rapporter vurderer, at der ikke er tegn på, at opfugtning fra rørskaderne, har

spredt sig udover dette område, hvorfor rørskaden ikke vurderes at have haft indflydelse på sætningerne af de bærende yderfundamenter.

Når TI ikke mener, der er årsagssammenhæng, mener selskabet ikke, at det er rimeligt og nødvendigt med yderligere undersøgelser. For god ordens skyld skal det oplyses, at selskabet i alt har betalt 17.187,50 kr. til TI.

Klager har tidligere ville drage selskabet til ansvar for, at rapporten fra TI kom for sent. Vi har beklaget, men mener ikke, at selskabet kan være ansvarligt for, at en rådgiver er længe om at skrive rapporten. Selskabet rykkede for rapporten et par gange.

Opgørelse af en eventuelt dækningsberettiget skade

Klager har sendt et prisoverslag fra [rådgivende ingeniørfirma] – bilag H.

Selskabet forholder sig ikke til prisoverslaget, men vil gerne oplyse, hvorledes et dækningsberettiget forhold skal opgøres jf. de gældende betingelser.

I tilbuddet er der medtaget en del punkter, som er nævnt i tilstandsrapporten. Det vil sige, at der er forhold, som klager var bekendt med, der skulle udbedres, inden han overtog ejendommen.

I den forbindelse skal selskabet henlede opmærksomheden på Forsikringsaftalelovens § 39, hvor det blandt andet fremgår:

Selskabet er, selv om andet er aftalt, ikke forpligtet til at udrede større erstatning end, hvad der kræves til den lidte skades dækning.

Dette er gældende uanset om forholdet er dækket af Ejerskifteforsikringen eller Husforsikringen.

Det vil sige, at klagers planlagte renovering samt de forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, er ikke dækket af Husforsikringen eller Ejerskifteforsikringen.

Blot for at nævne et par eksempler, vil selskabet henlede opmærksomheden på tilstandsrapporten. Her står der blandt andet, at bjælker er stedvis monteret for tæt mod terræn/i terræn eks.vis mod vest, samt bjælker er enkelte steder med nedbrudt træ eks.vis mod vest. Begge forhold har fået karakteren K3.

Selskabet bemærker, at det eks. vis er mod vest. Det vil sige, at det også forefindes andre steder, men at det fx findes mod vest.

I tilbuddet er medtaget at bjælker løftes 15 cm over terræn i den nordlige del af huset, inkl. opmuring af fundament. Dette indeholder udskiftning af bjælker med rådkader, der vurderes problematiske at løfte.

Gulvkonstruktionen/belægningen i vådrum har fået bemærkningen: Der er revne i gulv foran dør i bad. Der er hultlydende klinker og en revnet klinke ved gulvafløb. Note: Der er risiko for utætheder og skade på underliggende konstruktioner. Forholdet har fået karakter K3

Klager oplyser i bilag 001, side 30 øverst, at i forbindelse med hans istandsættelse af ejendommen, bliver denne belægning banket op, hvorfor der ikke søges dækning til denne udgift. Uagtet dette, er udgiften til overflader i bad medtaget i tilbuddet/erstatningsopgørelsen.

Ovennævnte er udgifter, klager blandt andet var bekendt med inden overtagelse af ejendommen og derfor er udgifterne ikke dækket af forsikringen.

Dette stemmer ligeledes overens med kendelse nr. 74.416, bilag d2, som klager har henvist til. Ankenævnet for Forsikringen har i andre kendelser ligeledes udtalt, at selskabet ikke skal betale udgifter som klager, ud fra tilstandsrapporten var opmærksom på og kunne forvente at skulle udbedre.

Samtidig skal vi henlede opmærksomheden på, at Ejerskifteforsikringens betingelser punkt 2.6.7 Maksimale erstatning. Her fremgår det, at det samlede erstatningsbeløb, som udbetales i forsikringstiden, ikke kan overstige den kontakke købesum for ejendommen med fradrag af den offentlige fastsatte grundværdi ved forsikringens ikrafttræden.

Det kan oplyses, at klager har købt ejendommen pr. 1. marts 2019 til en købesum på 3.650.000 kr. På dette tidspunkt var den offentlige grundværdi 2.306.900 kr.

Selskabet er usikker på, hvad klager vil oplyse med, at ejendommen er bevaringsværdig og denne værdi er uændret, samtidig med at klager har søgt om nedrivningstilladelse 5 dage efter overtagelsen af ejendommen samt at klagers rådgiver anbefaler, bilag H, sidste side, nederst, at nedrive bygningen og genopføre et nyt hus.

Selskabet kan oplyse, at på Husforsikringen beregnes erstatning efter nyværdi. Nyværdi udgør det beløb, som det ifølge priserne på skadedagen, vil koste at istandsætte eller genopføre det beskadigede med samme byggemåde på samme sted og til samme anvendelse. Se betingelserne HU 1703, afsnit 2, punkt 2.2.1.

Her fremgår det ligeledes, at der ikke kan anvendes priser for dyrere materialer og genstande end de beskadigede. Der kan dog højest anvendes priser for standardbyggematerialer, der ikke er specialfremstillet, ligesom der kun kan anvendes byggemetoder, der er håndværksmæssigt kendt og alment anvendt på skadetidspunktet.

Derudover dækker Husforsikringen, hvis en bygning er beskadiget med mere end 50 % af nyværdien, kan klager vælge at få erstattet skade, som om hele bygningen var beskadiget. Se betingelserne HU 1703, afsnit 2, punkt 2.2.3 Restværdierstatning.

På Ejerskifteforsikringen beregnes erstatning som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadedagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt, med samme byggemåde på samme sted. For så vidt angår de bygningsdele, der er nævnt i Tabel 1, i punkt 2.7.2, beregnes erstatningen dog i overensstemmelse med de i punkt 2.7.2 indeholdte afskrivningstabeller A-M. Det er den samlede udgift til udbedring af den beskadigede bygningsdel, herunder udgifter til arbejdsløn og materialer mv., som afskrivningen foretages på.

Ejerskifteforsikringen omfatter ikke restværdierstatning. Den dækker en reparation op til den maksimale erstatning.

Både Husforsikringen og Ejerskifteforsikringen dækker lovliggørelse, dog er dækningerne ikke ens. Husforsikringen dækker forøget byggeomkostninger, der er forbundet med at opfylde krav, som bygningsmyndighederne ifølge byggelovgivningen stiller. Erstatningen kan ikke overstige 10% af den skaderamte bygnings nyværdi på skadedagen. Se betingelserne HU 1703, afsnit 2, punkt 2.4.3.

Ejerskifteforsikringen dækker forøget byggeomkostninger i henhold til byggelovgivningen, bygningsreglementet eller stærkstrømsbekendtgørelsen. Erstatningen kan ikke overstige 20% af den beskadigedes bygnings nyværdi. Se betingelsernes ES 1803, afsnit 2, punkt 2.6.2.

Det er et krav for både Husforsikringen og Ejerskifteforsikringen, at kravet skal vedrøre de dele, som der er ydet erstatning for, samt at klager ikke har kunne opnå dispensation fra bestemmelserne.

Selskabet har ikke anerkendt forhold som gør, at der kan komme krav fra byggemyndighederne om lovliggørelse, hvorfor selskabet ikke er gået nærmere ind i en drøftelse af de forhold, klager mener, han har krav for.

Opgørelse af krav for genhusning

Klager har sendt et krav for genhusningsudgifter – bilag ø1.

Selskabet har tidligere, i selskabets mail af den 20. august 2019, bilag m5, gjort klager opmærksom på, genhusningsudgifter alene er dækket af forsikringerne, hvis ejendommen ikke kan benyttes – helt eller delvis – og derfor skal fraflyttes i forbindelse med en dækningsberettiget skade på Husforsikringen eller Ejerskifteforsikringen.

I den forbindelse dækker forsikringen rimelige og nødvendige udgifter til

- ud- og indflytning
- opmagasinering af husstandens privat indbo
- andre rimelige og nødvendige merudgifter

Der er ikke konstateret dækningsberettigede skader, som kræver, at klager fraflytter boligen helt eller delvis, hvorfor selskabet har afvist kravet.

Selskabet har ligeledes oplyst klager, at forsikringen ikke dækker udgifter til realkredit- og /eller banklån eller andre faste udgifter på ejendommen, jf. klager bilag ø1. Til trods for dette, kan selskabet konstatere, at klager fortsat fremsætter krav til dækning af faste udgifter på boligen.

Vi er bekendt med, at klager ret hurtigt, efter anmeldelse af rørskaden, etablerer en beboelsesvogn, med direkte adgang til boligen. Som det fremgår af de indledende bemærkninger, så søgte klager om opsættelse af beboelsesvognen 5 dage efter overtagelse af ejendommen.

Samlet vurdering

Selskabet er opmærksom på, at klager samlet set mener, at forholdene på hans ejendom, er klart forkert beskrevet, og er så omfattende, at klager mener, at de bør dækkes af forsikringen, uanset om det er Husforsikringen eller Ejerskifteforsikringen. Dette er selskabet ikke enige i.

Klager er af tilstandsrapporten blevet opgjort opmærksom på, at ejendommen var med sætninger, hvilket har fået karakteren K3. Endvidere fremgår det, at ejendommen er mindre god stand, hvilket også er afspejlet i købsprisen, når man tager beliggenheden i betragtning.

Af Ejendoms Data Rapporten, bilag 2, var klager bekendt med, at der var en byggesag inden købsaftalens underskrivelse. Når man samtidig tager i betragtning, at klager er bl.a. ..., så har klager haft alle faglige forudsætninger for at vurdere betydningen af de forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten og i Ejendoms Data Rapporten.

Samtidig mener selskabet ikke, at det er sandsynliggjort, at der er årsagssammenhæng mellem rørskaderne og sætningsskaderne, jf. de udarbejdede rapporter, herunder rapport fra TI som var til sted ved opgravning og udbedring af rørskaderne inde i boligen.

Selskabet mener derfor ikke, at der er forhold, ud over det, selskabet allerede har anerkendt, som opfylder betingelserne for dækning over Ejerskifteforsikringen og Husforsikringen.

I den forbindelse skal vi henlede opmærksomheden på, at klager ikke har krav på erstatning for forhold, som klager var bekendt med eller som han kunne forvente at have, på baggrund af de oplysninger han havde modtaget i forbindelse med købet af ejendommen."

Nævnet har fået forelagt parternes indlæg af henholdsvis 19/11 2022, 9/12 2022, 23/12 2022, 30/1 2023, 18/2 2023 og 22/3 2023. Nævnet har endvidere fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor.

Af tilstandsrapport af 15/10 2018 fremgår bl.a.:

"1.3 Skotrender/inddækninger

K3

Inddækningen ved skorstenen skønnes at være med gabende samlinger og skønnes at være er utæt

Note: Denne inddækning bør eftergå og repareres så risikoen for utætheder og skader fjernes/slettes

...

2. Ydervægge

2.2 Beklædninger

K3

Bjælker er flere steder med revner.

Bjælker er stedvist monteret for tæt mod terræn/ i terræn eks. vis mod vest.

Bjælker er stedvist skæve eks. vis mod vest.

Bjælker er enkelte steder med nedbrudt træ eks. vis mod vest

Note: Skævheden skønnes at være på grund af bygningen har sat sig.

Revner bør lukkes.

Bjælker bør friholdes min. 10 cm. over terræn ellers er der risiko for fugt og skade på øvrige konstruktioner

...

4. Fundament/sokler

4.2 Sokkel

K1

Sokkelen er stedvist med revner og pudsafskallinger eks. vis mod vest

K3

Sokkelen er med enkelte revner eks. vis mod vest og øst.

Note: Bygningen skønnes at have sat sig idet der stedvist er skæve gulve eks. vis i entre og værelse mod øst.

Der kan være risiko for yderligere skade på bygningsdele.

...

6. Vådtrum (badeværelse, toilet og bryggers)

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning

K3

Der er revne i gulv foran dør i bad.

Der er hultlydende klinker og en revnet klinke ved gulvafløb

Note: Der er risiko for utætheder og skade på underliggende konstruktioner.

...

6.2 Vægkonstruktion/-belægning

K1

Der er udført tidligere reparationer på skønnet bjælder i wc-rum og der er her lidt nedbrudt træ.

K1

Der er udført reparationer på bjælker i indervæg i wc-rum, og der er lidt blødt træ.

Note: K1 er givet idet der ikke kunne måles forhøjet fugt ved besigtigelsen og det skønnes derfor at være en tidligere skade som nu er udbedret

K3

Der er stedvist hultlydende klinker og enkelte revnede klinker eks. vis ved wc.

Note: Der er risiko for utætheder og skade på underliggende konstruktioner.

6.3 Fuger

K3

Fuger i bad er stedvist med revner og sorte begroninger

Note: Der er risiko for utætheder og skade på underliggende konstruktioner.

...

7. Gulvkonstruktion og gulve

7.1 Gulvkonstruktioner

K1

Gulve er flere steder med slidte overflader og mærker og der er stedvist store åbninger mellem bræddegulve gulve er stedvist skæve.

Gulve fjedre ved gang på disse eks. vis i stuen

...

8. Indervægge/skillevægge

8.1 Indvendige vægge

K1

Indervægge er stedvist med revner i træ.

Der er lidt overfladebegroninger på bjælker i udhus

Ankenævnet *for* Forsikring

28.

98726

...

11 VVS-installationer

...

11.2 Varmeinstallationer

K2

Gulvvarme i bad virker ikke

Note: Skønnes at være på grund af at der er revne i gulv

...

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Bygningerne A og B er i mindre god stand ift. sin alder. Der må forventes en del reparationer og vedligeholdelse.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

4.3

Har du kendskab til, om at der er eller har været sætningsrevner?

Ja

Hvis ja, hvor og hvornår? Er revnerne udbedret, og i så fald af hvem?

To smalle revner i fundament i øst henholdsvis vest. De har ikke ændret sig i de 20 år vi har boet der.

...

6. Gulve

...

6.2

Har du kendskab til, at der er øvrige skader i gulvene?

Ja

Hvis ja, hvilke og hvor?

Gulvet er lidt usikkert i stuen"

Af udateret brev fra klageren til kommunen fremgår bl.a.:

"Punkt 1. ANSØGNING:

Efter samtale med jer telefonisk (5/3-19), kom vi frem til at opdele vores ansøgning i følgende punkter:

1. Dispensation for lokalplan ... (Nedrivningstilladelse)
2. Opsætning af midlertidig beboelsesmoduler på grunden i hele perioden inden til der kommer en afklaring om sagen samt til der er opført bolig på grunden.
3. Forløbsbeskrivelse med estimeret tidsplan for forløb, så vi ved hvad vi kan forvente.

Punkt 2. PROBLEMSTILLING, Baggrund:

Den 01.03.2019 overtog vi det skønne bevaringsværdige hus på ... Huset er et hyggeligt bjælkehus med ... fra 1933, hvor der er opført en tilbygning i 1990 i samme stil med det originale hus, dog ikke med gennemgående bjælker, og ikke flot eller solidt bygget. Vi blev forelsket i ejendommen og blev enig om at dette skulle være vores første hus. Derfor satte vi os ind i huset behov, muligheder/regler ved bevaringsværdigstatus samt bjælkehus eksperter, for at sikre os at vi havde alle informationer og rådgivning til at påtage og planlægge sig sådan et projekt som dette hus. Ud fra daværende situation, informationer og vedtagelser, var vores plan for at kunne indflytte, at vi skulle over alle overflader, installationer, opretning af gulve mv. inden d. 01.04-2019. Derefter ville vi flytte ind og fortage de sidste indvendige tiltag laves imens vi boede der. Men desværre kort tid efter renoveringsstart, har vi desværre måtte sende håndværkerende hjem igen, grundet den uventede situation med for mange uforudsete (beskrevet under næste punkt).

Denne uventede situation har tvunget os til at stoppe renoveringsarbejdet og sat os i kæmpe problemer, da huset ikke er til at indflytte som planlagt og vi skal være ude af vores lejlighed d. 01.04-2019. Vi er et ... par og har på ingen måder økonomiske midler til at sidde med to husleje, og der-

med tvunget til at bo på ..., og den eneste løsning hertil vi kan se er at vi anvender de penge vi havde tilregnet istandsættelsen, på at købe nogle beboelsespavilloner, som vi kan bo i indtil sagen, er afklaret. I samtale med kommune er vi nemlig blevet informeret at en endelig afgørelse kan tage lang tid, dermed gøres opmærksom på at der forventes at overskride de 6 uger i normalt anser en midlertidig bygning at skulle stå. Se Bilag A: Situations plan over placering af beboelsesmoduler.

Punkt 3. De nyopståede problemer:

Stabiliserende og bærende væg:

I tilstandsrapporter står der skrevet som følger:

'Bygningen skønnes at have sat sig idet der stedvist er skæve gulve eks. vis i entre og værelse mod øst. Der kan være risiko for yderligere skade på bygningsdele.'

Grundet dette havde vi planer om at skulle oprette gulvene i dette område. Inden købet have vi rådført os med et bjælkehus firma, som informeret os om at det højest sandsynligt var en opklodsning der var væltet, som kunne rettes op ved at reetablere opklodsningen og trykke gulvet op på plads. Men da vi fjerner fodpanelerne, opdager vi at den bærende/stabiliserende væg der holder taget, hænger og svæver i luften 10 cm over det fundament der skulle støtte den. Hele vægen har sat sig 20 cm over en kort strækning. Efterfølgende har vi taget kontakt til et rådgivende ingeniørfirma der har oplyst os om at det er stort set umuligt at lave en langtidsholdbar løsning, da fundamentet forsat har synket selv uden belastning. Ingeniøren har efterspurgt en jordbundsanalyse som vi har igangsat."

Af brev af 18/3 2019 fra kommunen til klageren fremgår bl.a.:

"Dette svar er ikke en afgørelse

Vi gør opmærksom på, at vores foreløbige svar på jeres forespørgsel ikke er en afgørelse, men skal læses som en foreløbig tilbagemelding på jeres spørgsmål og i forhold til det nugældende bygningsreglement og nugældende plangrundlag for ejendommen. Vi har derfor med dette svar ikke kunnet svare på hvad fremtidens bygningsreglementer og eventuelle nye lokalplaner kommer til at bestemme.

Forespørgsel om tilladelse til nedrivning af ejendommen

I forespørger blandt andet om tilladelse til at nedrive jeres bevaringsværdige enfamiliehus på ... Vi har på den baggrund oprettet en sag med flg. sagsnr. ..., som vi ved fremtidig henvendelse fra jer, vil bede jer om at henvise til.

Vi kan oplyse at vi i februar 2018 har fået et tilsvarende spørgsmål fra den tidligere ejer af ejendommen og da svarede vi blandt andet som det fremgår her nedenfor:

Ejendommen ... er omfattet af den bevarende lokalplan ... og er givet en bevaringsværdi 2. Hensigten med lokalplanen er at bevare de omfattede ejendomme.

...

Det er således bestemt, at vi ikke kan meddele tilladelse til nedrivning. Ved bygningsændringer i det ydre vil det efter en konkret vurdering eventuelt kunne godkendes. Der skal ansøges om godkendelse/dispensation til at udføre ydre ændringer.

... Kommune har kun i enkelte tilfælde meddelt tilladelse til at nedrive et bevaringsværdigt hus. Proceduren for evt. at kunne imødekomme en ansøgning om nedrivning er, at ansøger fremkommer med en velbegrunnet og veldokumenteret ansøgning, som viser at huset ikke står til at redde. Når vi har modtaget fyldestgørende ansøgningsmateriale fra jer, vil sagen skulle behandles politisk, da huset herefter skal 'tages ud' af den bevarende lokalplan i form af et tillæg til lokalplan ... Det er en procedure der tager fra 4 -8 måneder. '

...

Herunder følger ... Kommunes tilbagemelding på spørgsmål 1 og a-c:

1) Som det fremgår af vores svar ovenfor til den tidligere ejer er det umiddelbart ikke en mulighed at opnå tilladelse til nedrivning af en bevaringsværdig bygning.

a,b,c): For at vi kan gå i en konkret dialog og træffe en afgørelse om en eventuel tilladelse til nedrivning af ejendommen, skal I sende en konkret ansøgning indeholdende en gennemgang/rapport af hele ejendommen. Af jeres ansøgningsmateriale, skal det dokumenteres at rapporten er udført af en rådgivende ingeniør eller lignende fagperson. Såfremt rapporten konkluderer at bjælkehuset ikke på nogen måde står til at redde, kan vi igangsætte den nødvendige politisk proces, som ovenfor beskrevet.

Det vil i sidste ende være kommunalpolitikkerne, der tager stilling til, om de vil være imødekommende overfor at tillade at det bevaringsværdige hus kan meddeles en nedrivningstilladelse og at der skal udarbejdes et tillæg til lokalplanen om at ejendommen tages ud af den bevarende lokalplan.

Processen vil tage minimum 4-8 måneder."

Af geoteknisk rapport af 12/4 2019 fremgår bl.a.:

"1 Besigtigelse

[Geoteknisk firma] har ved tilsyn den 13. marts 2019 gennemgået bygningen udvendigt, såvel som indvendigt.

Indvendigt blev der konstateret sætninger af fundamenterne under de bærende indervægge på op til 20 cm. Udvendigt blev der konstateret revnedannelser i sokkelen på både østlige og vestlige side af bygningen.

Bygningen har sat sig i den nordlige del.

I henhold til nivellement af gulv og fundamenter, afviger gulvkoten op til 171 mm og fundamenterne op til 198 mm.

Det er desuden oplyst at der har været et par rørskader.

2 Konklusion

Vores boring og gravning viser, at bygningen er funderet på sætningsgivende aflejringer af blandet lerfyld. Fast bund træffes således ca. 1,05 m under terræn.

Det vurderes, at fejlfunderingen omfatter hele den nordlige del af bygningen, men det endelige omfang må fastlægges ved supplerende gravninger til fundamentsunderkant eller under forstærkningsarbejdet.

Der må fortsat forventes sætninger af fundamentet pga. en fortsat forbrænding af det organiske indhold i det konstaterede fyld. I forbindelse med rørskaderne, er lerfyldet blevet opblødt og dermed har mindre styrke, hvilket kan have medført at sætningerne af fundamenterne har udviklet sig hurtigere og blevet større.

Det anbefales derfor, at bygningens fundamenter lokalt forstærkes ved en sektionsvis understøbning.

Det anbefales, at bygningens indvendige fundamenter forstærkes ved nedramning af ministålpæle.

...

11 Udbedringsforslag

Det skønnes, at fejlfindingerne omfatter hele den nordlige del af bygningen, men det endelige omfang må fastlægges ved supplerende prøvegravninger eller under forstærkningsarbejdet.

Forstærkningen kan foretages ved en sektionsvis understøbning.

Der må foretages en regningsmæssig eftervisning af fundamenternes bæreevne før understøbning af fundamenterne.

Det er nødvendigt at udføre et egentligt understøbningsprojekt, før understøbningen opstartes.

Understøbningsprojektet skal indeholde en regningsmæssig eftervisning af fundamenternes bæreevne i både *brudgrænsetilstanden* samt i *anvendelsestilstanden*. Der må endvidere være anvisning af både understøbningsfelter samt rækkefølge af felterne.

Forstærkningen af de indvendige vægge samt gulve mod jord udføres formentligt mest økonomisk med nedrammede ministålpæle. Herefter opspændes traverser under de indvendige vægge.

Der må foretages en nærmere lastberegning af belastninger på fundamenter, hvorefter det nødvendige antal rammede pæle kan fastlægges, ligesom der må foretages en regningsmæssig eftervisning af fundamenternes bæreevne før understøbning af fundamenterne.

Det er nødvendigt at udføre et egentligt forstærkningsprojekt, før forstærkningsarbejdet opstartes."

Af rapport af 8/5 2019 fra et rådgivende ingeniørfirma fremgår bl.a.:

"Vurdering

De skader der er opstået på bjælkekonstruktionerne som følger af de store sætninger, kan umiddelbart ikke rettes op.

Ligeledes vil skaderne på kloakken ikke være til at rette op, da en strømpeforing ikke kan rette op på de store forskydningsbrud og ændre på den forkerte hældning, der er forårsaget af sætningerne.

Anbefaling

Den fremtidige forværring af funderingsforholdene i form af forbrænding af organisk materiale i jorden, vil forårsage yderligere sætninger med forværring af eksisterende skader og nye skader vil opstå. Ligeledes vil kloakken blive yderligere beskadiget og der kan opstå lunger og nye brud efter udførte reparationer.

Med udgangspunkt i ovenstående anbefales det, at nedrive bygningen og etablere en ny på det bæredygtige lag. Samtidig kan der etableres en ny kloak, der kan stropes op i de bærende dele. Således undgås fremtidige skader på kloaknettet."

Af rapport af 19/5 2020 fra et rådgivende ingeniørfirma fremgår bl.a.:

"Vurdering

Hvis ejendommen skal gøres beboelig, bør følgende arbejder udføres:

Iht. geotekniske undersøgelser skal fundamenterne understøbes til bæredygtigt lag ca. 2 meter under terræn.

Derefter kan der etableres selvbærende terrændæk.

Store dele af de bærende vægge bør tages ned og bygges op igen, under dette arbejde skal taget understøttes. Nye gulve skal etableres. Vinduer er trykket skæve og skal rettes til. Kloakledninger skal lægges om.

Vurderingen af omkostninger ved at udbeder skaderne samt genopbygge konstruktionerne er estimeret ud fra det kendte omfang.

Det vurderes at være mere rentabelt at nedtage og bortkøre tilbygning på 40 m² der er opført i 1990.

...

Prisestimering:

...

Samlet set estimeres udbedringsomkostningerne til **3.620.000,00 kr.** inkl. moms

Overstående enhedspriser afrundet til nærmeste hele tal.

Efter overstående investering vil der fortsat være store dele af huset der har begrænset levetid. Et prisestimat på nedrivning og opførsel af nyt hus, i samme stil og størrelse estimeres omkostningerne til at være 2.362.500 kr. inkl. moms.

Anbefaling

Det er vores anbefaling af nedrive bygningen og genopføre nyt hus. Investeringen i at gøre huset beboeligt er ikke rentabelt dernæst skal der medregnes at en ny bygning har et tidssvarende energiforbruget, og forbedret miljøpåvirkning inkl. indeklima"

Af rapport af 11/9 2020 fra Teknologisk Institut fremgår bl.a.:

"Baggrund

Der er konstateret sætninger af bygningens indvendige fundamenter under bærende vægge på op til 20 cm. Udvendigt er der konstateret revnedannelser i soklen. Bygningen har sat sig i den nordlige del. Der har været et par rørskader. Der er udarbejdet en geoteknisk rapport som konkludere at rørskaderne har medført at lerfyldet under huset er blevet opblødt og fået en mindre styrke som kan have medført at sætningerne af fundamenterne har udviklet sig hurtigere og blevet større.

Formål

Formålet med opgaven var at fremkomme med en vurdering af om sætninger/revner i fundamentet alle steder kan relateres til tidligere rørskader. Vurderingen gives ud fra de givne oplysninger og en visuel besigtigelse.

...

Besigtigelse

Besigtigelsen viste både revner med og uden forskydning i revnekanter. Et enkelt sted var revnevidden så stor at der kunne ses maling fra sokkel inde i revnen. Sokkelmalingen så ud til at være påført for en del år siden (kraftig nedbrydning) og før malingen af træværket, da denne var løbet ned over sokkelmalingen.

Indvendigt hælder gulvet (strøgulv). Ifølge det oplyste afviger gulvkoten op til 17 cm.

Omkring døre var der markante skævheder og i træværk sås også afstand mellem bjælker.

På haveside omkring gavl sås der en stor afstand mellem bundbjælke og sokkel.

...

Vurdering

Ud fra besigtigelsen og de givne data og informationer kan Instituttet fremkomme med følgende vurdering:

Husets sokkel og træværk bærer præg af partiel sætning i det udvendige fundament (forskydning i revnekanter mv.).

De konstaterede revners vidder og forløb i soklen indikerer generelt moderate sætninger af det udvendige fundament, hvilket afviger markant fra de målte sætninger af gulve og indvendige fundamenter, men det kan ikke afvises, at der er sket en udbedring af revnerne i fundamentet gennem tiden, som kan sløre det eksakte revnebillede.

En udtagning af borekerner kunne afklare dette ligesom analyser af disse kerner vil også kunne fortælle noget om hvordan revnerne har udviklet sig med tiden.

Vores umiddelbare vurdering er at sætningen af de ydre fundamenter er sket over lang tid og dermed ikke generelt kan relateres til de konstaterede rørskader.

Der vil ske sætning af fyldlaget under betongulvet og de indvendige vægge selv uden tilførsel af vand fra rørskader. Det naturlige fugtindhold i fyldlaget vil medføre en forbrænding af det organiske materiale i laget. Hvorvidt denne proces er sket hurtigere afhænger af mængden af vand der er trængt ud i laget."

Ankenævnet *for* Forsikring

35.

98726

"Teknologisk Institut har den 8. juni 2021 med Dem som rekvirent foretaget besigtigelse i forbindelse med opretning af lunke på spildevandsledning på ovennævnte adresse.

Baggrund

Der er konstateret sætninger af bygningens indvendige fundamenter under bærende vægge på op til 20 cm. Udvendigt er der konstateret revnedannelser i soklen.

Formål

Formålet med opgaven er at få verificeret om fyldlaget kan antages at være opfugtet i et omfang som kan have påvirket de ydre fundamenter/soklen.

...

Vurdering

Ud fra besigtigelsen og de givne data og informationer kan Instituttet fremkomme med følgende vurdering:

Opfugtningen var koncentreret til fyldlaget omkring rørniveau i renden. Der var ikke tegn på at opfugtningen havde spredt sig udover dette område, hvorfor rørskaden ikke vurderes at have haft indflydelse på sætningen af de bærende yderfundamenter."

Af rapport af 23/7 2021 fra Teknologisk Institut fremgår bl.a.:

"I rapporten af den 13. juli 2021 bliver det konkluderet, at der ikke er årsagssammenhæng mellem kloakskaden og sætningerne på yderfundamenter. Men er der årsagssammenhæng mellem kloakskaden og indvendige skillevægge/fundamenter samt gulve?

Samtidig vil vi gerne vide, om der er sket en væsentlig hurtigere forbrænding af det organiske materiale i fyldlaget, end forventeligt, på grund af kloakskaden.

...

Vurdering

Ud fra besigtigelsen og de givne data og informationer kan Instituttet fremkomme med følgende vurdering:

Opfugtningen var koncentreret til fyldlaget omkring rørniveau i renden. Der var ikke tegn på at opfugtningen havde spredt sig udover dette område, hvorfor rørskaden ikke vurderes at have haft indflydelse på sætningen af de bærende yderfundamenter.

Der er ikke belæg for at udtale sig der er årsagssammenhæng mellem kloakskaden og sætningerne på indre fundamenter gulve generelt, da der kun er set kraftig opfugtning partielt hvor ledningen lå. Hvis det skal kunne vurderes om indvendige fundamenter og gulvet er blevet påvirket af kloakskaden vil der skulle foretages geotekniske undersøgelser flere steder inde i huset.

Der vurderes ud fra det vi har set ved opgravningen kun at være sket en lokalt hurtigere forbrænding af det organiske materiale i fyldlaget end forventelig omkring kloakskaden."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom – der er bevaringsværdig – er opført i 1933 og overtaget af klageren den 1/3 2019. Kort efter overtagelsen anmeldte klageren en række skader til selskabet, herunder rørskader og sætningsskader. Klageren kræver, at selskabet anerkender, at forholdene udgør dækningsberettigende skader over hus- eller ejerskifteforsikringen. Han kræver endvidere, at selskabet dækker udgifter til teknisk bistand og genhusning. Klageren har anført, at "Der er massive sætningsskader i bygning, der var til stede ved overtagelsen, disse er så omfattende at bygningen er ubeboelig med fare for sammenstyrtning af bærende vægge og er rådgivet nedrevet af forsikringstagers rådgivere. Denne tilstand afspejles ikke i tilstandsrapporten". Han har også anført, at selskabet har påtaget sig at afklare, hvorvidt der er årsagssammenhæng mellem rørskaderne og sætningsskaderne.

Selskabet har dækket udbedring af rørskaderne og lunkerne. Selskabet har endvidere anerkendt forhold ved hovedskillevæg mellem stuen/entréen henholdsvis stuen/værelset, tagbrædder ved skorstenen til pejsen, revnet terrændæk under entréen og stuen, vinduesparti i stuen mod øst (4-fags dannebrogsvindue), terrassedøren i stuen mod syd samt lille dør til depot i facaden mod vest, hjørnestolpen ved hushjørnet sydøst, bagfald på toiletgulvet, afstand mellem fundament og rundtømmer og utætheder på tagrende. Selskabet har afvist yderligere dækning. Selskabet har anført, at klageren i tilstandsrapporten er blevet gjort opmærksom på, at ejendommen er med sætninger, og at ejendommen er i mindre god stand, hvilket købsprisen også afspejler. Det er selskabets opfattelse, at det ikke er sandsynliggjort, at der er årsagssammenhæng mellem rørskaderne og sætningsskaderne, jf. de udarbejdede rapporter, herunder rapport fra Teknologisk Institut, som var til stede ved opgravning og udbedring af rørskaderne inde i boligen.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der består en sådan usikkerhed om bedømmelsen af oplysningerne i sagen, at sagen ikke skønnes egnet til afgørelse i nævnet på skriftligt grundlag. Stillingtagen til tvisten må som følge heraf i givet fald ske ved domstolene, hvor der er

Ankenævnet for Forsikring

38.

98726

mulighed for parts- og vidneforklaringer og syn og skøn. Det følger herefter af vedtægternes § 4, stk. 3, nr. 3, at nævnet må afvise at afgøre sagen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at sagen vedrører mange og ganske komplekse byggetekniske forhold, herunder udbedringsmetoden af anerkendte forhold, og at sagens bilagsmateriale og parternes korrespondance har haft en særdeles omfattende karakter. Nævnet finder på den baggrund, at der er behov for, at der i sagen dels kan foretages syn og skøn efter retsplejelovens regler, som kan være med til at klarlægge de faktiske omstændigheder, dels at den udmeldte syn- og skønsmand vil kunne afgive mundtlig forklaring, hvilket ikke kan ske for nævnet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Klagegebyret tilbagebetales.



Svend Bjerg Hansen