

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 29. maj 2024 blev i sag nr. 99260:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har udvidet ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 1964 og er overtaget af klagerne den 25/1 2019. Klagernes advokat har i brev af 17/1 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg retter henvendelse som advokat for [klagerne] og skal herved indbringe nedenstående afgørelser fra Frida Forsikring Agentur A/S afsagt på vegne af Domus Forsikring A/S ... for Ankenævnet for Forsikring;

- (1) afgørelse af 1. juli 2021 omhandlende bærende facade i garage (**bilag 1**)
- (2) afgørelse af 4. marts 2022 omhandlende terrændækkets opbygning (**bilag 2**)
- (3) afgørelse af 25. april 2022 omhandlende isoleringstykkelse og dampspærre (**bilag 3**)
- (4) afgørelse af 1. november 2022 omhandlende tagkonstruktion (**bilag 4**)

PÅSTANDE

1. Forsikringsselskabet skal anerkende, at de af Forsikringstager anmeldte forhold (1)-(4) udgør dækningsberettigede forhold.
2. Forsikringsselskabet skal anerkende at være forpligtet til at betale Forsikringstager for dennes rimelige og nødvendige advokatomkostninger forbundet med forsikringsagens behandling frem til sagens indbringelse for Ankenævnet.
3. Forsikringsselskabet skal anerkende at være forpligtet til at betale Forsikringstager for dennes rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand forbundet med forsikringsagens behandling.

SAGSFREMSTILLING

Forsikringstager har i forbindelse med dennes køb af ejendommen ... tegnet en 5-årig udvidet ejerskifteforsikring hos Forsikringsselskabet med virkning pr. 25. januar 2019, jf. **bilag 5**.

Ejendommen, der er et tofløjshus på 226 m², hvoraf 196 m² er beboelse, er opført i 1964. I forbindelse med købet af Ejendommen fik Forsikringstager udleveret tilstandsrapport ... **bilag 6**.

I foråret 2019 i forbindelse med Forsikringstagers udskiftning af gipsplader kunne Forsikringstager konstatere problemer med den bagvedliggende konstruktion. Som følge heraf fik Forsikringstager gennemgået Ejendommen af rådgivende ingeniør [klagernes ingeniørfirma], der konstaterede, at der var en række alvorlige problemer med Ejendommen.

I forlængelse den foretagne vurdering anmeldte Forsikringstager en række skader til Forsikrings-selskabet, der efterfølgende har anerkendt følgende forhold som dækningsberettigede;

- Stabilitet af ydervægge i sydøstfløj (tilsagn om dækning den 2.10.2020)
- Underdimensioneret bjælkelag i sydøstfløj (tilsagn om dækning den 5.11.2020)
- Flytning/etablering af ny faskine (tilsagn om dækning 2.10.2020)
- Brandsikring mellem stueetagen og 1. sal i sydøstfløj (tilsagn om dækning 2.10.2020 for at etablere brandsikring iht BR98)
- Skjulte samlinger på vandrør (tilsagn om dækning 5.11.2020)

Da Forsikringsselskabet fastholder afvisning for de resterende anmeldte forhold (1)-(4), er det nødvendigt at indbringe disse forhold for Ankenævnet for Forsikring.

(1) Bærende facade i garage

Der er mellem parterne enighed om, at der forekommer underdimensionering på vægge og facadevægge i garage, jf. ingeniørberegning.

Forsikringsselskabet har ved dennes afgørelse af 5. november 2020 anerkendt forholdet som en skade i medfør af ulovlighedsdækningen;

'Jeg mener ikke, at en ingeniørberegning kan medføre, at bygningens værdi nedsættes eller giver nærliggende risiko for en skade, når der faktisk ikke er konstaterbare forhold der underbygger ingeniørberegningen. Vi kan ikke overføre sagen til en basis forsikring her, men må fastholde at vi giver dækning, jf. ulovlighedsdækningen.'

Uenigheden omkring dette forhold vedrører således, om forholdet er omfattet af ulovlighedsdækningen, eller om forholdet udgør en skade på basisdækningen.

I konstruktionsanalyse af 25. september 2020 (**bilag 7**) udarbejdet af [klagernes ingeniørfirma] under pkt. 'Bærende facade i gammel garage', jf. s. 28/33 fremgår det, at bjælkeoverliggeren ikke kan eftervises for spænd på 1,0 m, og at der skal indsættes søjler '3x3', således at spænd bliver maksimalt 500 mm, hvor der ikke er boliglast på 1. salen, og 400 mm hvor der er boliglast på 1. salen. Udbedring af ovenstående bør udføres ved montage af ekstra 3x3" stolper til understøttelse af bjælken. Såfremt spændvidder holdes større end angivet, vil det medføre risiko for store nedbøjninger og i sidste ende kollaps af bjælken, hvilket sandsynligvis vil forplante sig som store nedbøjninger af etageadskillelsen.'

Risikoen for store nedbøjninger og kollaps af bjælken indebærer en skade i henhold til mindstedækningsbekendtgørelsen, hvorefter der ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkel-

se, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Som følge af ovenstående er det Forsikringstagers opfattelse, at den meddelte dækning for forholdet bør være på basisdækningen og ikke ulovlighedsdækningen.

(2) Terrændækket

Forsikringstagers tekniske rådgiver har gjort Forsikringstagers opmærksom på, at der er problemer med terrændækkets opbygning, idet der er konstateret bløde isoleringsmåtter i konstruktionen.

Forholdet er anmeldt til Forsikringsselskabet, der har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er konstateret nogen konkrete og aktuelle skader på bygningen.

Ingeniør og bygningskonstruktør [ingeniør2 fra klagernes ingeniørfirma] har i notat omhandlende tilstand af klimaskærm og terrændæk af 18. november 2021 se herved **bilag 8**, s. 5 vurderet følgende om terrændækkets opbygning:

'Da der er usikkerhed om at terrændæk er udført korrekt da der er konstateret bløde isoleringsmåtter i konstruktionen; bør dette også omlægges og udføres korrekt efter gældende forskrifter. Den anvendte bløde isolering under terrændæk er trykket og har givet en uensartet isoleringstykkelse mod jord, samtidigt vil blød isolering mod jord kunne optage fugt fra jorden som vil kunne optages i det overliggende terrændæk med dertil fugt i gulvoverflader samt rustskader i armeringsjern.'

[Ingeniør2 fra klagernes ingeniørfirma] vurderer således, at der allerede er indtrådt skader på ejendommen som følge af terrændækkets opbygning i form af uensartet isoleringstykkelse.

Samtidig vurderer han, at der er nærliggende risiko for skade grundet fugt fra jorden, der vil føre til rustskader i armeringsjern.

Da der allerede er konstateret skade på Ejendommen, og idet der vil indtræde fugtskader i gulvoverflader samt rustskader i armeringsjern er skadesbegrebet opfyldt, hvorfor indklagedes afvisning er uberettiget.

Afslaget er påklaget til indklagedes klageafdeling, der afviser dækning i afgørelse af 4. marts 2022 med henvisning til, at der ikke er konstateret nogen konkrete og aktuelle skader på bygningen.

Idet klager har fremlagt notat fra [klagernes ingeniørfirma] (bilag 7), hvorefter det er klart, at terrændækkets opbygning er problematisk, og idet indklagede ikke har fremlagt dokumentation, der afkræfter dette, har klager i tilstrækkelig grad dokumenteret, at forholdet udgør en skade i ejerskifteforsikringens henseende.

Den konkrete og aktuelle skade (uensartet isoleringstykkelse) og den nærliggende risiko for skade er tilstrækkeligt til opfyldelse af skadesbegrebet på basisdækningen, hvorfor Forsikringsselskabets afslag er uberettiget.

(3) Isoleringstykkelse og dampspærre

[Klagernes ingeniørfirma] har i notat af 18. november 2021 omhandlende tilstand af klimaskærm og terrændæk (bilag 8) konstateret, at isolering i ydervæggen er i variabel tykkelse fra ca. 100-125 mm, og at der enkelte steder ikke er isolering i ydervæggen.

Samtidig har [klagernes ingeniørfirma] konstateret, at der er monteret dampspærre i form af papir med alu belægning (Alu-kraft), og at samlinger ikke er tapet flere steder og fremstår åbne/gennembrudte. I bilag 8 på s. 3, under pkt. 3 fremgår følgende under pkt. isolering i facader:

'Isolering i facader Isoleringen i ydervægge er ligeledes også i variabel tykkelse fra ca. 100 til 125 mm. enkelte steder er findes der ikke isolering i ydervæggen. Se foto 5.02.2 Der er monteret dampspærre i form af papir med alu belægning (Alu-kraft), samlinger er ikke tapet og fremstår flere som åbne/gennembrudte.'

Ydermere fremgår det på s. 4 under punkt terrændæk, at der er maksimalt 50 mm isolering i terrændækket, og det konstateres slutteligt på s. 5 under afsnittet Vurdering/anbefaling: *'Der er manglende isolering i vægge og loft samt terrændæk'*. Konsekvensen af de variable isoleringstykkelser og den manglende isolering er beskrevet i notatet pkt. 5 s. 6:

'Den manglende isolering, dampspærre og ventilationen i konstruktionerne fungerer som kuldebroer som vil svække isoleringsevnen i bygningen samt på sigt skabe kondens og fugt på de udsatte områder. Disse områder kan derved være grobund for fremtidig svampevækst i de nuværende trækonstruktioner og overflader. På sigt vil disse fejl og mangler kunne beskadige bygningen mere og evt. afgive svampesporer i beboelse. Bygningen stand og brugbarhed vil på sigt blive betydeligt nedsat med hensyn til levetid og beboelse.'

Det bemærkes endvidere, at Forsikringstager allerede har konstateret svamp/skimmel i konstruktionen, og det bemærkes særligt, at der i forbindelse med taksators besigtigelse den 16. september 2020 blev målt forhøjet fugt i det sydligste rum, hvilket illustrerer, at der allerede er indtrådt følgeskader.

Der fremlægges som sagens **bilag 9** fotos visende råd i Ejendommen. Disse forhold viser, at de i rapporten omtalte forhold ikke blot indebærer nærliggende risiko for skade, men at skaderne allerede er indtrådt.

Forholdene er anmeldt til Forsikringssselskabet, der afviser dækning i afgørelse af 20. december 2021 med følgende begrundelse;

'Af det fremsendte notat, fremgår det at der ikke er konstateret nogen konkrete og aktuelle skader på bygningen som følge af isolering, dampspærre samt ventilationsforholdene. Derimod spekuleres der i at der på et i fremtiden givent tidspunkt, evt. kan opstå skader som følge af forholdene.'

Da de nævnte forhold har eksisteret i en årrække og nu næsten 3 år efter overtagelsen af ejendommen, uden at medføre aktuelle skader på bygningen, så er vi ligeledes af den opfattelse at der ikke ses at være påvist en nærliggende risiko for dette.

Vi er derfor af den opfattelse at det anmeldte forhold, ikke opfylder selve skadebegrebet for ejerskifteforsikringen jf. pkt. 4 A-C. i forsikringsbetingelserne.

Vi gør endvidere opmærksom på at forholdet omkring den manglende ventilering af beklædningen, er anmærket i tilstandsrapporten.'

Forsikringstager er ikke enig i afvisningen fra Forsikringsselskabet.

Med de for Forsikringsselskabet og nu nævnet fremlagte bilag har Forsikringstager dokumenteret, at forholdene vedrørende isoleringstykkelser og dampspærre opfylder skadesbegrebet på basisdækningen, idet forholdet sammenholdt med dampspærre og ventilationen i konstruktionen medfører nærliggende risiko for skade og nedsætter bygningens brugbarhed og økonomiske værdi væsentligt ift. andre tilsvarende ejendomme i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Dertil kommer, at Forsikringstager som anført ovenfor allerede har konstateret svamp/skimmel i konstruktionen, hvorfor konstruktionens opbygning allerede har resulteret i følgeskader i Ejendommen.

Forsikringsselskabet begrundet tillige afvisningen af dækning med henvisning til anmærkning 2.2 i tilstandsrapporten, der efter Forsikringstagers vurdering er irrelevant. I tilstandsrapporten er forholdet beskrevet på følgende måde;

'K1 Der er ikke udført forskriftmæssig udluftning af beklædning på sidebygning mod syd, øst og vest.

Note: Der er risiko for hurtigere nedbrydning af beklædningen.'

Anmærkningen i tilstandsrapporten, der alene har fået karakteren K1, er ikke tilstrækkeligt beskrevet til at give Forsikringstager et retvisende indblik i forholdet, og anmærkningen giver ikke grundlag for kendskab til manglende isolering/tilstrækkelig isoleringstykkelser samt skader på den bærende konstruktion og indeklimaet i Ejendommen.

Hvis Ankenævnet mod forventning ikke anerkender forholdet som værende dækningsberettiget på basisdækningen, er forholdet under alle omstændigheder omfattet af den udvidede dækning, idet sydøstfløjen, som hele sagen omhandler, alene er isoleret med 100 mm fremfor de min. 200 mm., der skal til for at opfylde kravet til U-værdi i BR98. For 100mm mineraluld gælder $U \sim 0,37 \text{ W/m}^2 \text{ }^\circ\text{C}$. I BR98 fremgår det, at der kræves $U \leq 0,2 \text{ W/m}^2 \text{ }^\circ\text{C}$ til lette ydervægge og $U \leq 0,15 \text{ W/m}^2 \text{ }^\circ\text{C}$ i tagkonstruktioner inkl. skunkvægge (svarende til $\sim 200\text{mm}$ isolering med mineraluld). Ingen af disse krav er overholdt og intet er nævnt i tilstandsrapporten for Ejendommen.

Der henvises samtidig til [ingeniør2 fra klagerens ingeniørfirma] notat vedrørende tilstand af klimaskærm og terrændæk s. 5 bilag 8, hvori følgende fremgår; *'Der er manglende isolering i vægge og loft samt terrændæk'.*

Samlet set gøres det gældende, at Forsikringsselskabets afvisning er uberettiget, og at Forsikringsselskabet følgelig skal anerkende, at forholdet principalt er dækket på basisdækningen og subsidiært på den udvidede dækning.

(4) Tagkonstruktion

Forsikringstager har den 30. november 2021 anmeldt tagkonstruktion i selve stuehuset som en skade til Forsikringsselskabet, idet Forsikringstagers tekniske rådgiver har vurderet, at der er alvorlige problemer hermed. Problematikken består i, at der er risiko for lokale brud i spær og i sidste ende kollaps af tagkonstruktionen.

Tagkonstruktionen i selve stuehuset er vurderet og omtalt i beregningsnotat udarbejdet af [ingeniør1 fra klagernes ingeniørfirma]. Notatet fremlægges som sagens **bilag 10**.

Tagkonstruktionen er oprindelig bygget til let tag, men taget er skiftet til tungt tag (betontegl), formentlig af den tidligere ejer. [Ingeniør1 fra klagernes ingeniørfirma] konkluderer følgende på side 50 i sin rapport:

'Spærkonstruktionen kunne ikke eftervises for den øgede taglast, da spærhovedet ikke kan eftervises for søjlevirkning i eget plan. Der er derfor designet forstærkning af spærhovedet iht. skitser herunder. Såfremt forstærkning ikke udføres, vil der ved kraftigt snefald være en betydelig risiko for lokale brud i spær, som så vil medføre store deformationer og i yderste tilfælde kollaps af tagkonstruktionen.'

Forsikringstager har ligeledes konstateret, at tagryggen på Ejendommen havde sat sig og konsulterede derfor en tømrer, der vurderede, at tagfødterne havde sat sig 3-4 cm tilbage umiddelbart efter overtagelse af Ejendommen i 2019. Forsikringstager har ved efterfølgende gennemgang af billederne i salgsopstillingen og efter at være blevet gjort opmærksom herpå af taksator fra Forsikringsselskabet kunne konstatere, at tagryggen allerede havde sat sig forinden Forsikringstagers køb af ejendommen – dette fremgår af billedet nedenfor.

På billedet er anført en reference-linje, der indikerer forløbet af en upåvirket, lige tagryg. Omkring skorstenen ses et dyk i rygningen relativt til referencelinjen, og dertil kommer, at selve tagfladen er påvirket af denne sætning.

[Foto af bygningen]

Forsikringsselskabet har afvist forholdet som dækningsberettiget ved afgørelse af 23. marts 2022. Afslaget er fastholdt ved klageafdelingens afgørelse af 1. november 2022.

Afslaget fra Forsikringsselskabet begrundes overordnet i, at Forsikringsselskabet ikke mener, at forsikringstager har påvist, at det anmeldte forhold opfylder selve skadebegrebet for ejerskifteforsikringen jf. pkt. 4 A-C i forsikringsbetingelserne, da der bl.a. ikke ses at være aktuelle skader som følge af forholdet samt ej heller en nærliggende risiko for dette.

Ved afslaget har Forsikringsselskabet lagt vægt på følgende;

- *Jf. ovenstående besigtigelse fra vores taksator, er der ikke fundet aktuelle skader som følge af forholdet.*
- *Forholdet har eksisteret i ca. 23 år indtil overtagelsen af ejendommen uden aktuelle skader.*
- *Kunderne har selv foretaget ændringer i bygningen efter overtagelsen, som kan have indvirkning på tagkonstruktionen (opsætning af solpaneler samt omfattende reovering).*
- *I den indhentede rapport fra Ingeniøren, tages der udgangspunkt i BR18, hvor der rettelig burde tages udgangspunkt i tidligere bygningsreglement, Der er forhold der forudsættes at være til stede, firmaet har ikke selv foretaget opmåling samt der er ikke taget højde for virkningen af*

de evt. ændringer efter overtagelsen samt andre forhold omkring bygningen, som kan have indflydelse på udfaldet.

Samtidig anføres det i afgørelsen, at Forsikringsselskabet ikke ud fra de foreliggende oplysninger finder, at forholdet er dækket på ulovlighedsdækningen.

Afslaget, herunder særligt ovenstående betragtninger, har været forelagt Forsikringstagers ingeniør med henblik på en nærmere vurdering heraf. Civilingeniør [ingeniør1 fra klagernes ingeniørfirma] har udtalt følgende herom den 11. maj 2022, jf. **bilag 11**;

'Ift. hvornår tagbeklædningen er ændret, så vil der være en lille smule at hente på at snelasten sidst i halvfemserne blev reduceret med ca. 10 %, og denne er så senere blevet hævet igen. Derudover er der nogle enkelte faktorer, som ganges på lasterne, som er tilpasset, men jeg har svært ved at se, hvordan disse kan redegøre for at vil er kommet frem til at konstruktionen nogle steder er 203 % udnyttet.

I forhold til at taget har stået en del år nu, har det jo som du selv skriver jo netop sat sig. Udfordringen med træ er jo netop at det ikke rigtigt stopper med at sætte sig, hvis det belastes ud over sin bæreevne. Så derfor vil vores vurdering fortsat være at der vil være en risiko for at taget kan sætte sig yderligere, hvis det udsættes for kraftigt snefald, og på et eller andet tidspunkt vil det have sat sig så meget at samlingerne svigter, og taget efter al sandsynlighed kollapser.

Nu er det lidt svært vurdere solcellernes betydning, når ikke jeg kender den præcise størrelse på dem, men jeg har målt mig frem til at de nok omkring 1,0x1,5 m, og de har derfor en fladelast på omkring 12,7 kN/m², hvilket burde have givet anledning til at man undersøgte tagkonstruktionen nærmere inden man monterede solceller, uanset om huset var med let eller tungt tag. Dette da man normalt regner med at en lastforøgelse maksimalt må være på 5% for at kunne betragtes som ubetydelig.'

Indledningsvist vurderer civilingeniøren, at brugen af BR85 eller BR98 alene har en begrænset betydning for vurderingen foretaget i rapporten, idet snelasten sidst i halvfemserne blev reduceret med ca. 10 %, men at det overordnet ikke har betydning for den beregnede værdi på 203 %. Som følge heraf må det lægges til grund, at forholdet indebærer, at der er tale om et ulovligt forhold både iht. bestemmelserne i BR85 og BR98.

Civilingeniøren vurderer fortsat, at der er risiko for yderligere deformationer, og at taget på et tidspunkt vil have sat sig så meget, at samlingerne svigter, og at taget efter al sandsynlighed kollapser. Med civilingeniørens vurdering har Forsikringstager dokumenteret, at skadesbegrebet er opfyldt – og det må i den forbindelse lægges til grund, at bevægelserne, der resulterer i deformationer og på sigt svigt af konstruktionen, er upåvirket af solcellernes montering eller alene påvirket i et begrænset omfang, der ikke skal have betydning for skadesbegrebets vurdering. Dertil kommer, at det med udgangspunkt i billedet ovenfor må lægges til grund, at tagryggen forinden Forsikringstagers overtagelse af Ejendommen havde sat sig, hvorfor de af Forsikringstager foretagne ændringer ikke kan tillægges nogen betydning ift. om forholdet er dækningsberettiget.

Med fremlæggelse af beregningsnotatet, der dokumenterer, at der er betydelig risiko for lokale brud i spær, der vil medføre store deformationer og med risiko for kollaps af tagkonstruktionen, må det lægges til grund, at forholdet er dækningsberettiget på basisdelen.

For det tilfælde, at ankenævnet mod forventning ikke finder, at forholdet er dækket på basisdækningen, må forholdet være dækket i medfør af den udvidede dækning, da tagkonstruktionen i sin helhed er opført i strid med BR85."

I brev af 24/4 2023 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Vi skal bemærke, at vi finder, at der er behov for en nærmere undersøgelse vedr. klagers pkt. 3.

...

Sagsfremstilling pkt. 1, 2 og 3 i klagers høringsindlæg

Klager købte ejendommen ... opført i 1964 med overtagelsesdato den 25. januar 2019. I forbindelse med handlen var der tegnet en 5-årig udvidet ejerskifteforsikring. Policen og vilkårene har klager fremlagt som **bilag 5**.

Hertil var der udarbejdet en tilstandsrapport den [13. september 2019] (**Bilag 6**). Klager anmeldte den [2. juni] 2019 følgende (**bilag A**).

'En gammel garage af træ i forrådnelse er indbygget i huset, med tagpap osv. og selve konstruktion er underdimensioneret til den 1st sal der er ovenpå. Intet er beskrevet i tilstandsrapporten. Vi har i forbindelse med en større renovering konstateret dette og vores ingeniør har vurderet konstruktionens bæreevne (eller mangel på samme).'

Den 25. juni 2019 besigtiger taksator fra Frida Forsikring det anmeldte forhold og taksatorrapporten fremlægges som **bilag B**. Efterfølgende vendte vi den 1. juli 2019 tilbage og meddelte dækning til det anmeldte forhold omhandlende manglende afstivning af 1. sal over garage (**bilag C**).

Den 31. marts 2020 fremsendte klager et notat vedr. det anmeldte forhold (**bilag D**), hvorefter vi den 5. maj 2020 meddelte klager, at vi ville bede [selskabets ingeniørfirma1] om at kontakte klager for nærmere aftale omkring besigtigelse (**bilag E**).

Herefter vendte ingeniørfirmaet tilbage den 28. maj 2020 og oplyste bl.a. følgende (**bilag F**):

'Jeg har været ude på sagen, og ejer viser mig mange fejl og mangler ved den gamle tilbygning (sydfløjen). Men jeg kan ikke konstatere nogen skader på bygningen, på baggrund af de anmeldte skader.'

Sammen med mailen vedlagde ingeniørfirmaet en rapport fra den 20. maj 2020 (**bilag G**), hvorefter vi den 3. juni 2020 vendte tilbage med vores afgørelse (**bilag H**).

Klager fremsendte herefter den 26. juni 2020 sine kommentarer (**bilag I**). Den 2. juli 2020 vendte vi tilbage og oplyste bl.a., at vi havde behov for en genbesigtigelse (**bilag J**).

Klager meddelte den 24. august 2020, at de havde haft [klagernes ingeniørfirma] til besigtigelse af sydøst-fløjen mv. og fremsendte ved samme lejlighed tilbud fra Ingeniøren på statiske beregninger og satte den 25. august 2020 arbejdet i gang.

Den 16. september 2020 besigtigede taksator fra Frida Forsikring det anmeldte forhold på ny. Fotos fra besigtigelsen fremlægges som **bilag K**.

Som opfølgning på mødet fremsendte klager den 28. september 2020 et notat fra [klagerens ingeniørfirma] (**bilag L**). Dagen efter fremsendte klager en tidligere indhentet rapport fra [klagerens ingeniørfirma] fra den 29. maj 2019 (**bilag M**).

Herefter vendte vi den 2. oktober 2020 tilbage med afgørelse på de enkelte anmeldte forhold, som klager havde anmeldt til forsikringen (**bilag N**).

Den 18. oktober 2020 vendte klager tilbage med sine kommentarer til afgørelsen (**bilag O**), hvorefter taksator fra Frida Forsikring den 20. oktober 2020 svarede på spørgsmål fra sagsbehandleren vedr. indsigelsen fra klager (**bilag P**). På baggrund af taksatorens supplerende bemærkninger, svarede vi den 5. november 2020 på indsigelsen og henviste i den forbindelse til ankenævnskendelserne 92184 samt 94698 (**bilag Q**).

Klager fremsendte den 29. december 2020 endnu en indsigelse, hvorefter vi den 4. februar 2021 fremsendte vores svar på indsigelsen (**bilag R**).

Klagers advokat fremsendte den 12. marts 2021 en indsigelse over afgørelsen (**bilag S**). Skadeafdelingen svarede herefter den 8. april 2021 på indsigelsen, hvorefter klagers advokat den 4. maj 2021 fremsendte sine bemærkninger (**bilag T**).

Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling svarede den 1. juli 2021 på klagen vedr. bærende facade i garagen (pkt. 1 i klagers høringsindlæg) og fastholdt, at skaden hverken var dækket over basisdækningen (**bilag U**).

Klagers advokat fremsendte derefter den 30. november 2021 sine bemærkninger, hvorefter vi den 20. december 2021 vendte tilbage med vores kommentarer (**bilag V**).

Den 19. januar 2022 fremsendte klagers advokat endnu en indsigelse, hvorefter vi den 15. februar 2022 svarede på klagen (**bilag X**).

Da klagers advokat i pkt. 6a i sin mail fra den 19. januar 2022 meddelte, at hun ønskede, at klageafdelingen svarede på klagen, svarede Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling den 4. marts 2022 på klagen vedr. terrændækket (pkt. 2 i klagers høringsindlæg) (**bilag Y**).

Klagers advokat fremsendte herefter den 8. marts 2022 en ny indsigelse, som blev besvaret den 23. marts 2022, hvor flere af forholdene blev sendt videre til Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling til videre besvarelse (**bilag Z**).

Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling svarede den 25. april 2022 på klagen vedr. bl.a. isoleringstykkelsen (pkt. 3 i klagers høringsindlæg) (**bilag Æ**).

Fridas opfattelse af sagen (pkt. 1, 2 og 3).

Pkt. 1 Bærende facade i gammel garage

Som det også fremgår af klagers advokats høringssvar, har Frida Forsikring allerede meddelt dækning til det anmeldte forhold jf. vores besvarelse fra den 2. oktober 2020 (**bilag N**).

Tilbage står herefter om der er tale om dækning over den udvidede dækning eller basisdækning.

Klagers advokat har i sit høringsindlæg henvist til, at konstruktionsanalysen af 25. september 2020 udarbejdet af [klagerens ingeniørfirma] (**bilag 7**) dokumenterer, at skaden bør være dækket af basisdækningen og ikke den udvidede dækning.

...

Taksator fra Frida Forsikring som har besigtiget ejendommen, har den 20. oktober 2020 (**bilag P**) bemærket følgende vedr. om der skulle være tale om nærliggende risiko for skade, som følge af det anmeldte forhold.

'Indbygget udhus anvendes til beboelse, men er ej godkendt hertil. Der er enighed om at der forekommer underdimensionering på vægge og facadevægge jf. ingeniørberegning. Det indbyggede udhus er vist godkendt/lovliggjort i 1999 jf. bygningsarkivet og har fungeret uden skader i 21 år. Det samme gælder for 1. salen som er ældre.

Jeg mener ikke at en ingeniørberegning kan medføre at bygningens værdi nedsættes eller giver nærliggende risiko for en skade, når der faktisk ikke er konstaterbare forhold der underbygger ingeniørberegningen.'

Som det fremgår af taksatorens oplysninger, er der ikke konstateret nogen former for skader, som følge af det anmeldte forhold.

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

Når klager på nuværende tidspunkt over 4 år efter overtagelsen og minimum 22 år efter opførelsen af den del af bygningen, som sagen drejer sig om, ikke fremvist skader, fastholder vi, at vi ikke finder, at klager har løftet bevisbyrden for, at der er tale om nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet.

Vi fastholder derfor, at det anmeldte forhold alene er dækket over den udvidede dækning og ikke over basisdækningen jf. vilkårenes pkt. 4A og B.

Ankenævnspraksis

I kendelsen 92184 (**bilag Ø**) var der på førstesalen i 1970'erne etableret badeværelse med støbt armeret betongulv. Der var i den forbindelse tale om overskårne bjælker, som havde sat sig op til ca. 18 cm.

Nævnet lagde vægt på, at konstruktionen havde bestået siden 1970'erne, og at der ikke så tegn på senere sætninger i form af revner i badeværelsesgulvet eller lignende og vurderede derfor bl.a., at der ikke var tale om nærliggende risiko for skade og gav selskabet medhold i, at forholdet derfor ikke var dækket af basisdækningen.

Hertil havde klagerne i kendelsen 94698 (**bilag Å**) anmeldt, at gulvet på 1. sal hældte ind mod midten af rummet, og at loftet i stueetagen bulede nedad. Hendes advokat anførte, at den manglende bærende bjælke udgjorde et dækningsberettigende forhold, idet den manglende bærende bjælke i etageadskillelsen udgjorde en svækkelse mv. Nævnet fandt, at klager ikke havde bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved gulvet på 1. sal og loftet i stueetagen, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det er vores opfattelse, at kendelserne er direkte sammenlignelige med problemstillingen i denne verserende sag ved nævnet.

Pkt. 2. Terrændækkets opbygning

2.1 basisdækningen

Klagers advokat gør i høringsindlægget bl.a. gældende, at der er tale om problemer med terrændækkets opbygning, idet der er konstateret bløde isoleringsmåtter i konstruktionen.

I den forbindelse henvises til notat fra [klagerens ingeniørfirma] fra den 18. november 2021, hvor der beskrives følgende (**bilag 8**):

'Da der er usikkerhed om at terrændæk er udført korrekt da der er konstateret bløde isoleringsmåtter i konstruktionen; bør dette også omlægges og udføres korrekt efter gældende forskrifter. Den anvendte bløde isolering under terrændæk er trykket og har givet en uensartet isoleringstykkelser mod jord, samtidigt vil blød isolering mod jord kunne optage fugt fra jorden som vil kunne optages i det overliggende terrændæk med dertil fugt i gulvoverflader samt rustskader i armeringsjern.'

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

På trods af, at ejendommen er overtaget den 25. januar 2019 og der er tale om en konstruktion, som har eksisteret siden 1996, har klager på nuværende tidspunkt ikke fremvist nogen former for skader, som følge af det anmeldte forhold.

Vi finder derfor ikke, at klager har løftet bevisbyrden for, at der på overtagelsestidspunktet var tale om nærliggende risiko for skade som følge af det anmeldte forhold, og vi fastholder derfor, at forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 4A og B.

2.2 Ankenævnspraksis

I kendelsen 98352 (**AA**) havde klager anmeldt, at ejendommens gulve var bløde og eftergivende, og at dette skyldtes, at der var anvendt glasuld som isolering under betongulvene.

Nævnet lagde bl.a. vægt på, at der var tale om gulve fra 1976, at klager ikke havde bevist konstruktionsmæssige forhold ved gulvkonstruktionen, som adskilte sig nævneværdigt fra tilsvarende ejendomme af samme alder og gav selskabet medhold.

Det er vores opfattelse, at når klager ikke har fremvist dokumentation på, at der er konstateret nogen former for skader, som følge af det anmeldte forhold, er kendelsen sammenlignelig med problemstillingen i denne verserende sag ved nævnet.

2.3 Den udvidede dækning

...

Vi finder ikke, at klager har dokumenteret, at der er tale om en ulovlig bygningsindretning.

Hertil skal det bemærkes, at forhold vedrørende terrændækskonstruktioner er undtaget af vilkårenes pkt. 21A og det anmeldte forhold er heller ikke af den grund ikke dækket af den udvidede dækning.

Pkt. 3. Isoleringstykkelse og dampspærre

Klagers advokat har sammen med høringsindlægget fremsendt billeder af rådskader.

Der er tale om helt nye oplysninger, som vi ikke har modtaget tidligere. Der er ikke tale om oplysninger om, hvor rådskaderne befinder sig i bygningen.

Før vi vil vende tilbage med vores høringssvar **opfordrer** vi klagers advokat med at oplyse, hvor i bygningen, at rådskaderne befinder sig. Når vi har modtaget oplysningerne, vender vi tilbage.

Sagsfremstilling - Pkt. 4. Tagkonstruktionen

Klagers advokat anmeldte den 30. november 2021 følgende beskrevet under 'forhold 11' (**bilag BB**):

*'Foruden det indhentede notat fra [ingeniør2 fra klagerens ingeniørfirma] har mine klienter fået vurderet tagkonstruktionen i selve stuehuset. Beregningsnotat udarbejdet af ingeniør [ingeniør1 fra klagerens ingeniørfirma] vedhæftes (**bilag 10**).*

Tagkonstruktionen er oprindelig bygget til let tag, men taget er skiftet til tungt tag (betontegl), formentlig af den tidligere ejer. [Ingeniør1 fra klagerens ingeniørfirma] konkluderer følgende på side 50 i sin rapport:

'Spærkonstruktionen kunne ikke eftervises for den øgede taglast, da spærhovedet ikke kan eftervises for søjlevirkning i eget plan. Der er derfor designet forstærkning af spærhovedet iht. skitser herunder. Såfremt forstærkning ikke udføres, vil der ved kraftigt snefald være en betydelig risiko for lokale brud i spær, som så vil medføre store deformationer og i yderste tilfælde kollaps af tagkonstruktionen.'

Mine klienter har ligeledes konstateret, at tagryggen på huset havde sat sig og konsulterede derfor en tømrer, der vurderede, at tagfødterne havde sat sig 3-4 cm tilbage umiddelbart efter overtagelse af ejendommen i 2019.'

Taksator fra Frida Forsikring besigtigede efterfølgende ejendommen og taksatorrapporten (**bilag CC**) vedlægges sammen med fotos fra besigtigelsen (**bilag DD**). På baggrund af taksatorens oplysninger om besigtigelsen vendte vi tilbage den 23. marts 2022 og afviste det anmeldte forhold (**bilag EE**).

Klagers advokat vendte herefter tilbage den 15. august 2022 med en indsigelse over afgørelsen (**bilag FF**), hvorefter skadeafdelingen den 1. november 2022 fastholdt afgørelsen (**bilag GG**).

Fridas opfattelse af sagen - Pkt. 4 tagkonstruktionen

4.1 Basisdækningen

Taksatoren har i forbindelse med besigtigelsen den 4. marts 2022 konstateret følgende:

'Huset er blevet tilbygget i 1996 hvor let tag er udskiftet med tungt tag i (26 år.) Se bilag 1 (spær i sektion 3 som FT ikke har anmeldt eller fået beregnet).

FT har fået beregninger på spær i sektion 1 + 2 ikke kan holde til tungt tag, hvilket det dog har gjort i 26 år. Se bilag 2 billede fra 2017, 2 år før overtagelse, hvor der ingen sætningsskader er.

Efterfølgende har FT selv lagt ca. 20 solpaneler op sydside af det tag som de mener ikke kan bære, solpaneler er lagt op i 2019 der var heller ingen sætning ved besigtigelsen 2022 efter 3 år med solpaneler. FT har selv påført konstruktionen ekstra vægt med at lægge solpaneler på hele sydsiden ca. 20 stk. Bilag 3.'

Taksatoren oplyser, at der er ingen tegn på, at spær ikke kan holde.

Set i forhold til at konstruktionen tagkonstruktionen nu har holdt 27 år uden nogen former for nævneværdige skader og der heller ikke er konstateret skader efter klager har solceller op på taget, fastholder vi, at det anmeldte forhold ikke udgør nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet og derfor ikke er dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 4A og B.

4.2 Den udvidede dækning

Klagers advokat gør i høringssvaret gældende, at der er tale om en ulovlig bygningsindretning.

Advokaten har dog ikke redegjort for, hvilke bestemmelser i bygningsreglementet, som efter advokatens opfattelse ikke var overholdt i forbindelse med renoveringen af taget.

Da klager ikke efter vores opfattelse har dokumenteret, at der er tale om en ulovlig bygningsindretning, fastholder vi, at det anmeldte forhold ikke er dækket af den udvidede dækning jf. vilkårenes pkt. 21A.

Endelig har klager ikke givet Frida Forsikring fuldmagt til at ansøge om dispensation eller selv søgt om dispensation hos kommunen, hvilket tillige er en betingelse for dækning jf. pkt. 21A, hvilket medvirker til, at det anmeldte forhold heller ikke af den grund er dækket af den udvidede dækning."

Klagernes advokat har i brev af 10/7 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Det skal i relation til ovenstående præciseres, at den i anmeldelsen omtalte større renovering drejede sig om en igangværende renovering af den nordlige fløj i ejendommen (det gamle stuehus fra 1964, jf. bilag I). Det skal ydermere præciseres og understreges, at Klager ikke havde nogle planer eller intentioner om renovering af sydøstfløjen af ejendommen, der var af nyere dato (fra 00'erne).

Det til Indklagede anmeldte og påklagede forhold blev opdaget ved et tilfælde af Klagers ingeniør, der besigtigede ejendommen i forbindelse med, at der skulle udarbejdes beregninger for at nedlægge indvendige vægge og opførelse af nye i stuehuset (ejendommens nordlige fløj af ejendommen) påpegede, at bjælkelaget over sydøstfløjen af ejendommen ikke virkede til at være dimensioneret korrekt ift., at der var en 1. sal. Klager anmodede herefter om beregninger og undersøgte i den forbindelse konstruktionen nærmere, hvorpå Klager opdagede den gamle garage.

Den 13. februar 2020 meddelte Klager Indklagede følgende, jf. **bilag 12**;

'I forbindelse med udbedring af dette har vi dog erfaret at der er langt mere galt. Jeg vedhæfter et skriv om situationen ... Vi har naturligvis også billeder af det der beskrives. Samlet set finder vi det nødvendigt med en teknisk gennemgang af hele sydfløjen som derefter kan lægge til grund for en skadesanmeldelse og plan for udbedring (forsikringspolice afsnit 4G).'

Den vedhæftede fil, som der henvises til i ovenstående, fremlægges som sagens **bilag 12.1**.

I forlængelse heraf fremsendte Indklagede den 3. marts 2020 en taksator, der besigtigede forholdet og mundtligt oplyste Klager, at hele fløjen skulle rives ned grundet den ekstrem dårlige byggekvalitet helt fra fundamenter over vægkonstruktion til bjælkelag og tagkonstruktion. I den forbindelse nævnte taksator tillige totalskade. Indklagede **opfordres til (1)** at fremlægge taksatorrapport fra gennemgangen den 3. marts 2020.

Det af Klager fremsendte materiale den 30. marts 2020 var tilsvarende det, som blev udleveret til taksator i forbindelse med dennes gennemgang den 3. marts 2020.

Taksatorbesøget den 3. marts 2020 resulterede i, at Indklagede fremsendte [selskabets ingeniør] til at foretage en vurdering af forholdene, jf. bilag G. Som anført af Indklagede vurderede [selskabets ingeniør], at der ikke var skader, jf. bilag F. Det bemærkes i relation til bilag F, at den anførte oplysning om, at Klager havde planer om en komplet renovering af ejendommen bestrides, og at det er Indklagede, der skal løfte bevisbyrden herfor, hvilket ikke er sket i det fremsendte hørings-svar.

Klager ville ikke anerkende vurderingen i bilag G og F, hvorfor Klager fremsendte bemærkninger til Indklagede, der dokumenterede, at der var åbenlyse fejl i vurderingen udarbejdet af Indklagedes ingeniør, jf. bilag I. Indklagede indvilligede herefter i, at [klagernes ingeniørfirma] foretog yderligere undersøgelser og vurderinger, hvorfor det må antages, at der er enighed mellem parterne om, at den af [selskabets ingeniør] udarbejdede vurdering i bilag G og F ikke skal tillægges nogen betydning for sagen, og at Ankenævnet kan se bort fra den byggetekniske vurdering heri, der må anses for underkendt og tilsidesat af de efterfølgende udarbejdede rapporter. Indklagede **opfordres til (2)** at bekræfte dette forløb, herunder at de efterfølgende udarbejdede rapporter fra [klagernes ingeniørfirma] skete som følge af de påviste fejl i [selskabets ingeniørfirma1s] vurdering i bilag G og F.

De efterfølgende rapporter fra [klagernes ingeniørfirma], der viste yderligere problematikker ved statikken, hvorfor Indklagede ved [taksator2], og ..., sagsbehandler, besigtigede forholdene på ny den 16. september 2020, jf. bilag K.

Det er væsentligt at fremhæve forløbet omkring taksatorbesøget den 3. marts 2020, da dette illustrerer, at Indklagedes vurdering af forholdene var væsentlig anderledes end det, som fremgår af Indklagedes vurdering i bilag U.

Ad pkt. 1 bærende facade i garage

Indklagede gør overordnet gældende, at Klager ikke har dokumenteret, at der tale om en skade på basisdækningen, og at forholdet alene er dækket i medfør af den udvidede dækning, hvilket bestrides. Der henvises i det hele til det i klagen anførte herom.

Indklagede anfører på s. 3 nederst i høringssvaret, at [taksator2] har besigtiget ejendommen og vurderet, at Klager ikke har dokumenteret, at der er nærliggende risiko for skade, jf. bilag P. Indledningsvist bemærkes det, at [taksator2] aldrig har besigtiget ejendommen, hvorfor Ankenævnet ikke kan lægge den præmis til grund.

Ydermere anfører [taksator2] følgende; *'Jeg mener ikke at en ingeniørberegning kan medføre at bygningens værdi nedsættes eller giver nærliggende risiko for en skade, når der faktisk ikke er konstaterbare forhold der underbygger ingeniørberegningen.'* [Taksators] udtalelse kan alene forstås således, at han indfortolker et krav om faktisk konstaterbare skader, og at han ikke anerkender ordlyden af forsikringsbetingelsernes pkt. 4b, hvorefter fysiske forhold ved bygningen, der giver nærliggende risiko for skade udgør dækningsberettigede forhold.

Som følge af [taksators] fejlagtige fortolkning af forsikringsbetingelserne, herunder at [taksator2] ikke har besigtiget ejendommen, som det fejlagtigt er anført, kan udsagnet fra [taksator2] ikke tillægges nogen form for betydning.

Ankenævnets opmærksomhed henledes særligt på det i bilag 7 anførte, der efter Klagers vurdering understøtter, at der er risiko for store nedbøjninger og i sidste ende kollaps af bjælken.

Som følge af risikoen for kollaps, var Klagers nødsaget til at igangsætte udbedring af dette forhold mellem sommeren 2019 og vinteren 2020, og der har således i en lang periode været ekstra understøttelse både med stålbjælke og mange soldater. Som følge heraf er det ikke relevant eller retvisende at påpege, at ejendommen har stået fire år efter overtagelse, og at intet er sket.

Der var tydelige nedbøjninger i bjælkerne fra garagen, hvilket tillige ses i taksatorrapport af 25. juni 2019, jf. bilag B, og [klagerens ingeniørfirma] har vurderet, at forholdet kan udbedres ved at stabilisere med stålbjælke centralt og bærende ydervægge. Indklagede har givet tilsagn om dækning og har erklæret sig enig i vurderingen fra Klagers ingeniør, jf. bilag C. Dette må forstås således, at taksator efter en besigtigelse af forholdet tillige er enig i, at der er nedbøjninger og risiko for kollaps.

Ydermere indebærer forholdet iht. pkt. 4B et fysisk forhold, der nedsætter ejendommens værdi betragteligt ift. andre tilsvarende ejendommen uden samme fysiske forhold, da der er omfattende udbedringsomkostninger forbundet med forholdet. Dette må anses for åbenbart, uanset om denne vurdering af foretages af en ingeniør eller af en valuar.

Indklagede henviser til ankenævnspraksis, der efter Klagers vurdering ikke er direkte sammenlignelig med forholdene i denne sag.

For så vidt angår afgørelsen bilag Æ er denne ikke sammenlignelig, da forsikringstager i den sag havde fået belastende oplysninger i tilstandsrapporten forud for tegning af ejerskifteforsikringen og overtagelse af ejendommen, og netop disse oplysninger tillægges betydning. Allerede af den årsag kan denne afgørelse ikke bruges til sammenligning.

Det fastholdes, at forholdet udgør en skade på basisdækningen. Det bemærkes, at det har stor betydning for Klager, om forholdet er dækningsberettiget på basis eller den udvidede, da der

grundet øvrige anerkendte forhold i ejendommen er overvejende sandsynlighed for, at dækningssummen på den udvidede overstiger dækningsmaksimum.

Ad pkt. 2 terrændækkets opbygning

Indklagede anfører overordnet set, at Klager ikke har dokumenteret en skade i ejerskifteforsikringens forstand, hvilket bestrides. Der henvises i det hele til det i klagen anførte herom.

Ydermere skal det understreges, at der *allerede* er konstateret råds-kader i Klagers ejendom, jf. bilag 9. I det af Indklagede fremlagte bilag K ses tillige yderligere billeder af råds-kader i Klagers ejendom. Samtidig har Indklagede ved dennes gennemgang af ejendommen den 16. september 2020 foretaget fugtmålinger, der viste, at der i ejendommen var forhøjet fugt. Indklagedes **opfordres til (3)** at fremlægge fugtmålinger fra gennemgangen den 16. september 2020 i hvilken forbindelse billederne i bilag K blev taget.

På baggrund af ovenstående har Indklagede ikke tilbagevist formodningen for, at de konstaterede råds-kader og forhøjet fugtmålinger har sammenhæng med terrændækkets forkerte og mangelfulde opbygning, hvorfor Klager må anses for at have dokumenteret i tilstrækkelig grad, at forholdet er dækningsberettiget.

Ad pkt. 3 isoleringstykkelse og dampspærre

Klager anfører, at billederne i bilag 9 er nye oplysninger og anmoder om at få oplyst, hvor råds-kaderne i bilag 9 befinder sig i ejendommen.

Billederne er taget af Klagers tømrer i facadevægge omkring den gamle garage. Som sagens **bilag 13** fremlægges plantegning, hvor numrene 1-3 refererer til billederne i bilag 9. Råds-kaden ved nummer 1 er yderligere dokumenteret af [taksator1], i Indklagedes hørings-svar i bilag K, jf. side 10-11.

Oplysningerne i bilag 9 er fremsendt til Indklagede ved e-mail af 12. marts 2021, jf. **bilag 14**, hvorfor Indklagede har kunne forholde sig hertil.

Herudover fremsendte Klager den 30. marts 2020 et notat samt billeddokumentation (jf. bilag D) – den dertilhørende billeddokumentation er dog ikke fremlagt af Indklagede, hvorfor den fremlægges som sagens **bilag 15**. På s. 3 og 5 ses råd. Disse billeder er taget ved henholdsvis position 4 og 5, jf. bilag 13. Råds-kaden ved position 5 er ydermere dokumenteret i bilag B til Fridas hørings-svar, på side 3, øverste billede.

Såfremt Indklagede ønsker at besigtige råds-kaderne forinden endelig stillingtagen, kan dette arrangeres. Dog ønskes dette foretages hurtigst muligt, da Indklagedes sagsbehandlingstid allerede har været urimelig lang.

Da Indklagede har begået en fejl og derved påført Klager yderligere advokatudgifter, skal Indklagede friholde Klager for dennes udgifter som følge af fejlen.

Ad pkt. 4 tagkonstruktion

Det kan af Indklagedes oplysninger udledes, at Indklagede antager, at let tag er udskiftet i 1996. Indklagede opfordres til at oplyse, hvor Indklagede har denne oplysning fra, da det efter Klagers opfattelse blot beror på en skønsmæssig vurdering.

Da Klager er uenig i, at taget har stået uden skader i 26 år, og da det ved nærmere gennemgang af taget kan konstateres, at tagfødde og tagryg har sat sig, jf. det i klagen anførte herom, fastholdes det, at skaden er dækningsberettiget.

Til illustration heraf fremlægges som sagens **bilag 16** tre billeder af ejendommen. På alle billeder ses der nedbøjning af tagryggen lige omkring skorstenen relativt til referencelinjen, der blot er en lige linje mellem tagets rygning i den ene og den anden ende. Dertil kommer deformationer i tagfladen nedenfor denne nedbøjning. Taksator fra Indklagede har tillige erklæret, at han er enig i, at der ses nedbøjning af tagryggen.

Indklagede anfører, at der ikke er grundlag for en skade på den udvidede dækning med henvisning til, at der ikke er redegjort for de regler i BR, som ikke er overholdt i forbindelse med renovering af taget. Uanset at dette ikke fremgår direkte af klagen, hvilke regler der er tilsidesat i BR85, omtales snelast direkte i klagen, hvorfor det må stå klart for Klager, hvilke krav, der ikke er overholdt.

Endelig gør Indklagede gældende, at Indklagede ikke er blevet meddelt fuldmagt til at ansøge om dispensation hos kommunen. En forudsætning herfor er netop, at Indklagede anmoder herom. Klager er naturligvis indforstået med, at Indklagede forestår dette."

Selskabet har i brev af 10/8 2023 til nævnet bl.a. bemærket:

"Klagers advokat opfordrer Frida Forsikring til at fremlægge taksatorrapporten fra besigtigelsen den 3. marts 2020.

Der blev ikke udarbejdet en taksatorrapport. Taksatoren meddelte derimod på baggrund af besigtigelsen internt til skadeafdelingen, at der var behov for en nærmere undersøgelse til klarlæggelse af bygningens bæreevne af en ingeniør (**bilag HH**), hvilket efterfølgende blev gjort af [selskabets ingeniørfirma1] (**bilag E**).

Klagers rådgiver bemærker at bilag F og G ikke bør tillægges nogen betydning for sagen.

Klager har efter almindelige forsikringsretlige grundprincipper bevisbyrden for, at vurderingerne iagttagelserne og konklusionerne er fejlbehæftede, hvilket vi ikke finder, at klager har løftet bevisbyrden for.

Vi fastholder, at bilagene skal tillægges betydning.

Pkt. 1 Bærende facade i gammel garage

Klagers rådgiver anfører, at [taksator2] ikke har besigtiget ejendommen.

Det skal bemærkes, at det er korrekt, at [taksator2] ikke har besigtiget ejendommen, men draget sine konklusioner på baggrund af alle sagens bilag som alle peger på, at der ikke er sket skade, som følge af det anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet.

Som det fremgår af taksatorrapporten fra den 25. juni 2019 (**bilag B**) er vurderingen jf. [klagerens ingeniørfirma], at bæreevnen ikke er tilstrækkelig.

Som det fremgår af billederne i taksatorrapporten, var klager på daværende tidspunkt i gang med en omfattende renovering og der fremstår ikke dokumentation på, at den manglende bæreevne før renoveringen har givet anledning til skader.

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

Da vi forsat ikke finder, at klager har løftet bevisbyrden for, at det anmeldte forhold har givet anledning til skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet og vi fastholder derfor, at der alene er dækket over den udvidede dækning.

Pkt. 2. Terrændækkets opbygning samt pkt. 3 isoleringstykkelse

Klagers advokat gør i sit høringsindlæg gældende, at der allerede er konstateret råd i selve ejendommen og henviser bl.a. til **bilag 9**.

Vi finder, at der er behov for en besigtigelse af den anmeldte råd herunder årsagen til den konstaterede råd. Vores kunde vil derfor blive kontaktet hurtigst muligt med henblik på en besigtigelse.

Sagsfremstilling - Pkt. 4. Tagkonstruktionen

Klagers advokat spørger til nærmere dokumentation på, at taget er skiftet i 1996.

Som det fremgår af byggesagen fra 1996, er der på daværende tidspunkt etableret en tilbygning til ejendommen (**bilag II**).

Taksatoren oplyser, at tagbelægningen, som er på tilbygningen, er den samme som resten af ejendommen og han vurderer, at der er tale om den oprindelige tagbelægning fra renoveringen i 1996."

Selskabet har i brev af 24/11 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Råd i ejendommen

Klagers advokat har i sit høringsindlæg gældende, at der allerede er konstateret råd i selve ejendommen og henviser bl.a. til bilag 9.

Da taksatorerne, som tidligere har besigtiget, ikke har fået fremvist råd og der reelt er tale om en ny anmeldelse, har [selskabets ingeniørfirma2] den 24. oktober 2023 udarbejdet en rapport, som fremlægges som **bilag JJ**.

Som det fremgår af rapporten, er der tale om gamle rådskader, som skyldes tidligere utætheder i tagbelægningen, som blev skiftet i 1996. I den forbindelse kunne [selskabets ingeniørfirma2] ikke måle fugt ved besigtigelsen.

Jf. mail fra den 24. november 2023 fra [selskabets ingeniørfirma2] (**bilag KK**), er der alene tale om nedbrydning i pkt. 5 i rapporten, som giver nærliggende risiko for konstruktionssvigt og dermed skade.

I overensstemmelse med vilkårenes pkt. 4B, dækker forsikringen derfor reparation af rådskaden i pkt. 5 i rapporten ved udskiftning af nedbrudt træ og udskiftning med nyt tømmer."

I brev af 18/12 2023 fra klagernes advokat til nævnet hedder det heroverfor bl.a.:

"For så vidt angår de i bilag KK omtalte rådskader, anfører Indklagede, at taksatorerne ikke tidligere har fået fremvist rådskader, hvorfor der reelt er tale om en ny anmeldelse, hvilket ikke er korrekt.

- Rådskaden ved pkt. 5 fremgår tydeligt i rapporten udarbejdet i forbindelse med [taksator1] besigtigelse den 25. juni 2019, jf. bilag B, s. 3. Bilag B er fremlagt i forbindelse med første høringsvar fra Indklagede.
- Rådskaden ved position 1 er dokumenteret af taksator [taksator1] i bilag K, jf. s. 10/11.

Ydermere er rådskaderne anmeldt af Klager i forbindelse med fremsendelse af følgende filer til Indklagede:

- 20200301_forsikringII_billeddokumentatio.pdf, hvor der ses råd på side 3 og 5, billeder ved hhv. position 4 og 5 (indsendt 30. marts 2020).
- Bilag_råd.pdf, hvor der ses billeder af rådskaderne ved position 1-3 (Indklagede har da tillige forholdt sig til rådskader i e-mail af 15. februar 2022, jf. **bilag 18**)

Indklagede anerkender, at rådskaden omtalt i pkt. 5 i rapporten udgør et dækningsberettiget forhold, hvorfor Ankenævnet ikke skal forholde sig hertil. Ankenævnet skal dog fortsat forholde sig til de øvrige påklagede rådskader, der er behandlet i Klagers tidligere indlæg."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Af skadeanmeldelse af 2/6 2019 fremgår bl.a.:

"Hvori består forholdet/hvad er skaderamt?"

En gammel garage af træ i forrådnelse er indbygget i huset, med tagpap osv. og selve konstruktion er underdimensioneret til den 1st sal der er ovenpå. Intet er beskrevet i tilstandsrapporten. Vi har i forbindelse med en større renovering konstateret dette og vores ingeniør har vurderet konstruktionens bæreevne (eller mangel på samme)."

Af taksatorrapport af 25/6 2019 fra taksator1 fremgår bl.a.:

"Anmeldelse: 1 sal bygget ovenpå gammel garagebygning uden afstivning til 1 sal.

...

Skadenummer: ...47

...

4. Årsag til skade

Se anmeldelse. Oversigtsbilleder + nærbilleder. Fotos af bærende bjælke med langt spænd.

...

5. Beskrivelse af skadesomfang

'NOTAT [af 24/6 2019 fra ingeniør1 fra klagernes ingeniørfirma]

Bjælkelag/Tagfod på ...

Der er regnet på bæreevne og nedbøjning af tagfoden, som benyttes til bjælkelag for 1. salen.

Beregningen fremgår på næste side, og er udført for nyttelast, svarende til boliglaster, og et lastopland svarende til en bjælkeafstand på 500 mm.

Det er konkluderet at bjælker ikke har tilstrækkelig bæreevne. Det er derfor nødvendigt at udføre foranstaltninger for at sikre bæreevnen af bjælkelaget.'

...

6. Beskrivelse af skadeudgift

Ft har indhentet priser på udbedringen, se nedenfor:

Hermed priser fra håndværkerne til at udføre understøttelse af 1ste salen:

Ingeniør beregninger, rapport: 11250,00kr (inkl. moms)

Smedearbejde (stål, svejsninger, huller til montage, transport og montage) anslås til: 25.000,00-30.000,00kr (+moms)

Murerarbejde (opmuring af gasbetonvægge til understøttelse nær facaden): 51.985,00kr (+moms)

Hertil kommer nedrivningsarbejde og klargøring.

Samlet set har ft indhentet tilbud for kr. 88.235-93.235 inkl. moms. + nedrivnings arbejder og klargøring (de har selv klaret en stor del af nedrivningen).

Skaden ville have kunnet udføres billigere ved at bruge tømmer i stedet for stål, anslået set ville det have kunnet klares ca. 10.000 kr. inkl. moms billigere, hvorfor jeg mener at såfremt vi går i dækning skal tilbyde 85.000 kr. inkl. moms til udbedringen – selvrisiko 5.000 = 80.000 kr.

Årsagen til at jeg havner på dette beløb er at jeg tager den billigste pris 88.235 – 10.000 = 78.235 og tillægger eget arbejde i forhold til nedrivning og klargøring (kr. 6.765 svarende til 70 timers eget arbejde).

7. Afgørelse (førstehåndsvurdering)

A. Dækning, inkl. forklaring samt evt. afskrivninger. Da der ikke er noteret noget vedr. denne nedbøjning samt meget lave ståhøjde, mener jeg der er tale om en dækket skade."

Selskabet har i mail af 1/7 2019 til klagerne bl.a. anført:

"Med henvisning til vores taksator [taksator1] besigtigelse den 25-6-2019 skal jeg hermed vende tilbage til den anmeldte forhold omhandlende manglende afstivning af 1. sal over garage.

Vores taksator oplyser at han er enig i jeres ingeniørs vurdering af at bjælkelaget ikke er tilstrækkelig understøttet og at det vil være nødvendigt at forstærke dette.

...

I den anledning oplyser vores taksator man i stedet for stål kunne have anvendt hvilket ville have været ca. 10.000,00 kr. inkl. moms billigere.

På det foreliggende grundlag vil vi tilbyde en kontanterstatning til fuld og endelig afgørelse på 99.481,25 kr. inkl. moms og efter fradrag af selvrisiko.

Til orientering kan det oplyses, at vores tilbudsbeløb fremkommer således:

Ingeniør udgift 11.250,00 kr. inkl. moms

Smedearbejde 31.250,00 kr. inkl. moms

Murerarbejde 64.981,25 kr. inkl. moms

I alt 107.481,25 kr. inkl. moms
Fradrag stål i forhold til træ 10.000,00 kr. inkl. moms
Udgift ved anvendelse af træ i stedet for stål 97.481,25 kr. inkl. moms
Eget arbejde nedrivning og klargøring 7.000,00 kr.
Opgjort erstatning i alt 104.481,25 kr. inkl. moms
Selvrisko 5.000,00 kr.
Erstatning til udbetaling 99.481,25 kr. inkl. moms"

Klagerne har i et notat af februar 2020 til selskabet bl.a. anført:

"Tagkonstruktion underdimensioneret, som anmeldt tidligere og bevilget forsikringssum på ~100.000.00dkk til udbedring.

Under påbegyndelse af dette arbejde har vi dog erfaret yderligere: Tagfødder er savet til halv dimension for at gøre plads til det gamle garagetag hele konstruktion var bygget rundt om. Dermed er de udregninger den tidligere vurdering baserede sig på ugyldiggjort.

Vægkonstruktionen i halvdelen af fløjen var en gammel garage af mørt og fordærvet tømmer, denne bærer i sagens natur ikke meget længere.

...

Blæser det >5m/s, kan vi høre knitrende lyde fra konstruktionens træværk der står og giver sig.

...

Hvor stuehuset snart er 60 år gammelt, er sydfløjen ikke engang 20 år. Den er bygget af den tidligere ejer. I modsætning til stuehuset havde vi ikke planer om at renovere sydfløjen i særlig stor stil grundet dens alder og helt fine beskrivelse i tilstandsrapporten. Det faktum at det er selve fløjens skelet der har væsentlige fejl danner udgangspunkt for denne henvendelse. Vi finder det nødvendigt med en teknisk gennemgang af denne fløj og helhedsvurdering af den forud for en endelig skadesanmeldelse og udbedringsproces (i henhold til forsikringspolicens afsnit 4G)."

Klagerne har i et notat af marts 2020 til selskabet bl.a. anført:

"Uddybende beskrivelse af konstruktionsmæssige fejl i husets sydfløj:

Manglende bagmure i hele sydfløjen. Ikke kun hvor huset er bygget op i om den gamle garage men hele vejen ned er husets ydervæg ikke bygget i gasbeton, kalksandsten, mursten eller lignende som det ellers er angivet i BBR og i tilstandsrapporten. Ydermere foreskriver [klagerens ingeniørfirma] (se tidligere fremlagt rapport om dimensionering af tagkonstruktionen) ydervægge af gasbeton eller lignende til at bære tagkonstruktionen.

Ydervæggene der er, er ikke konstrueret solidt som bærende ydervægge. Lodrette bærende bjælker er stykket sammen af op til 3-4 stykker træ på de 2m de strækker sig. Ydermere er vægkonstruktionen i halvdelen af fløjen en gammel garage af mørt og fordærvet tømmer, som i sagens natur ikke bærer meget længere. Ovenstående er ikke i overensstemmelse med bygningsreglementet anno 1985:

'4. Konstruktioner, materialer og byggepladsen

4.1 Generelt

4.1.1 Byggearbejder skal udføres på en teknisk og håndværksmæssig forsvarlig måde, og de anvendte materialer skal være holdbare og velegnede til formålet.

4.1.2 Konstruktioner skal udføres på en sådan måde, at regn og sne samt overfladevand, grundvand, jordfugt og luftfugtighed ikke medfører fugtskader og fugtgener.'

...

Dampspærre i sydfløj monteret uden dampspærretape og fuger og ikke samlet tæt/korrekt mellem gulv, vægge og loft. Dette ej i overensstemmelse med bygningsreglement af 1985:

'4.5.3 Mellem opvarmede rum og tagkonstruktioner af træ skal der anbringes en fugtspærre. Fugtspærren skal forhindre luftgennemgang og anbringes på den side af varmeisoleringen, der vender mod det opvarmede rum. Fugtspærren skal slutte tæt til vægge, aftrækskanaler, ovenlys og andre gennembrydninger i loftsfladen.'

Tagkonstruktion over hele fløjen er underdimensioneret til at rumme en 1. sal (jf. rapport fra [klagerens ingeniørfirma] fremlagt tidligere). Den tidligere aftalte udbedringsplan kommer dog til kort da tagfødterne over den indbyggede garage er savet til halv dimension for at gøre plads til det gamle garagetag. Tidligere beregninger og aftale om udbedring er dermed ugyldiggjort."

Af rapport af 20/5 2020 fra selskabets ingeniørfirma¹ fremgår bl.a.:

"Teknisk vurdering af de anmeldte skader

...

Ejer har efter overtagelse af huset, gået i gang med en omfattende renovering af store dele af huset, de har i den forbindelse opdaget, flere byggetekniske fejl og mangler i husets eksisterende bygværk.

Konstateret skader ved besigtigelsen:

1. salen der er bygget hen over udbygningen, virker til at være underdimensioneret, men har ingen synlige skader. (Ejer har revet meget af det ned ved besigtigelsen.)
2. Tilbygningen mod syd, overholder ikke BR85, mht. lofthøjde på min 2,3 meter.
3. Der er placeret en faskine for tæt på bygningen, hvor regnvand fra et meget stort tagareal uledes til. Dette resulterer i at vandet kan gennemtrænge ind til bygningen gennem fundamentet.
4. Ejer gør opmærksom på at fundamenterne er støbt dårligt og er utætte. Støbningerne er ikke lige, men skyldes blot er der er støbt i en jordudgravning, hvilket er helt normalt.
5. Nogle steder er væggene opbygget af trykimprægneret træ, dette ses kun i den del som er registret som udhus. Trykimprægneret træ, bør ikke anvendes til beboelse, men er ikke unormalt i et udhus.
6. Ejer mener at når det er beskrevet i BBR at husets ydervægge er opbygget af mursten (tegl, kalksten, cementsten), så gælder det hele huset, (men på den sydlige fløj, er det træbeklædning, lag på lag.)

[Plantegning]

Vurdering af skaderne

1. ... 1. salen er registreret som beboelse, men lever ikke op til kravene for beboelse. Der er igen godkendelse og tegninger af opførelsen af 1. sal. Men af en eller anden grund, er 1. salen registreret i BBR. Spærrene hen over garagen har ikke den rette dimension til en 1. sal. Ejer har nedrevet alle vægge i garagen, og disse kan have været bærende. (Der ses igen skade.) 1. salen er bygget tidligst i 1996, og skal som min. overholde BR85, her er et min til loftshøjde på 2,3 meter. Dette er ikke overholdt.

2. ... Tilbygningen blev opført i 1996, som et udhus. I 2011 er udhuset + en ekstra tilbygning, ansøg om af blive benyttet som erhverv. I 2015 er erhvervsdelen ansøgt om at blive inddraget til beboelse. Kommunen har alle gangene ikke, fået den tilstrækkelige dokumentation for omlægningerne, (Eks. Tegninger/beskrivelser/beregninger mm.) Men har alligevel ændret anvendelsen i BBR. Den rød markeret bygningsdel, er det konstateret at loftshøjden er 2,16 meter, og overholder derved ikke kravet om loftshøjde på 2,3 meter i BR85.

3. ... Det er meget uhensigtsmæssigt at placere en faskine så tæt på huset, der kan opstå fugtskader i huset pga. vandindtrængen. Faskinen har desuden ikke den rigtige størrelse til så stor et opland fra to store tagsider. Faskinen bør graves op og der bør etableres afløb til en nærliggende rende/å.

4. ... Fundamenter har ikke som formål at skulle være 100% vandtætte. Deres opgave er at være bærende for den ovenstående bygningsdel. Hvis et fundament skal være vandtæt skal der benyttes en vådsikringsmembran. (Fundamenterne ser helt normale ud, og der ses ingen skader.)

5. ... Tilbygningen mod syd, har haft mange anvendelser, og ligner noget der er bygge lag på lag. Dette er som udgangspunkt ikke ulovligt. Men når der ændres anvendelse, skal bygningsreglementet være overholdt. Ejer har nedrevet meget af det som fremstår som lag på lag løsninger, og ejer gør opmærksom på at planen fra overtagelse har været, at de vil renovere hele bygningen, i den kommende fremtid.

6. ... Hele den sydlige fløj er ydervæggene opbygget af træbeklædning. Ejer havde en forventning om at det var opbygget af mursten (tegl, kalksten, cementsten), og derved havde nogle gode ydervægge at bygge videre fra. De opdager ved nedrivningen at væggene er af træ, og bygget af flere omgange. (Da bygningen som det fremgår, har haft mange anvendelser.) Det fremgår ikke at sydfløjen skulle være opført i nogle bestemte byggematerialer. (Der mangler simpelthen tegninger og beskrivelser af byggeriet fra dengang.) Dog fremgår det at garagen fra 1965, er opført i træmaterialer som ydervægge. Derfor burde det ikke være en overraskelse, for køber.

[Fototekst:] Bjælkelag/spær har ikke den nødvendige dimension til en 1. sal, nogle steder er bjælkelaget, skåret ned i dimension. (Ingen skader)

[Fototekst:] Ejer her nedrevet indvendige vægge, og har fundet rester fra den gamle garage, træværket virker sundt, og har ikke tegn på fugt eller råd. (Ingen skader)

[Fototekst:] De støbte fundamenter, er i fin stand og er støbt i en korrekt dybde. (Ingen skader)

[Fototekst:] Loftshøjden i den sydlige fløj. (Ingen skader) [2,158m]

[Fototekst:] Der er lagt strøgulv oven på de eksisterende flisegulv, hvilket har gjort loftshøjden endnu mindre, her er loftshøjden 2,05 meter (Ingen skader)

[Fototekst:] Loftshøjden i den sydlige fløj. Oven på det nuværende trægulv. (Ingen skader) [2,049m]

Konklusion:

Alle de anmeldte forhold ligger i den sydlige fløj. Hele den sydlige fløj virker som hjemmelavet byggeri, med lag på lag løsninger mange steder, tidligere ejer har anmeldt bygningen først som erhverv og senere til beboelse. Derfor er bygningen registreret som beboelse (dog ikke garagen.) Det fremgår ikke af filarkivet at der skulle ligge nogle tegninger eller beskrivelser for byggeriet. Og derfor virke det underligt at kommunen har godkendt det til beboelse.

Beboelsesdelen i sydfløjen, har ved besigtigelsen ingen synlige skader, og fremstår som et fint byggeri, men loftshøjden lever ikke op til bygningsreglementet BR85, og 1. salen virker til at være underdimensioneret. Der ses ingen synlige skader.

Den udvendige faskine er underdimensioneret og er ikke placeret korrekt, med en for lille afstand til bygningerne, og bør derfor graves op. Og regnvand tilsluttes nærliggende rende.

Ejer oplyser at de har været, og er stadig i gang med en gennemgribende renovering af hele huset. Fokus har været på det eksisterende langhus fra 1965. Ejer oplyser at de så småt er gået i gang med renoveringen af den sydlige fløj, og i den forbindelse har opdaget byggesjusk 'af mindre/lille karakter', som vurderes ikke at have konsekvenser de anmeldte skader."

I mail af 28/5 2020 fra selskabets ingeniørfirma¹ til taksator² hedder det bl.a.:

"Jeg har været ude på sagen, og ejer viser mig mange fejl og mangler ved den gamle tilbygning (sydfløjen). Men jeg kan ikke konstatere nogen skader på bygningen, på baggrund af de anmeldte skader.

De påstår at de er blevet dækket, mht. at tilbygningen ikke er opført i mursten/sandsten el.lign. (af Weblager fremgår det ikke at tilbygningen skulle være opført i mursten/sandsten el.lign. men derimod opført som det er nemlig træværk.)

Nedsivningsbrønden bør graves op, da den ligger for tæt på bygningen, og er underdimensioneret.

Ejer fortæller at de har haft planer om planlagt renovering af hele huset, inden anmeldelsen."

Klagerne har i mail af 26/6 2020 til selskabet bl.a. bemærket:

"Der er faktuelle fejl i ingeniørens gennemgang og flere af de af os anmeldte forhold er helt udeladt. Nedenfor er en ikke udtømmende gennemgang af fejl og udeladte forhold.

Fejlene inkluderer:

...

2: Brugen af trykimprægneret træ i ydervæggene begrænser sig ikke til arealet ved den gamle garage som det er antaget, men fortsætter ned gennem fløjen. Det kan være et problem i sig selv, når det er beboelsesarealer. Dog drejer vores anmeldelse af ydervæggene sig ikke primært om materialet de er udført i, men derimod om deres egentlige bæreevne. Denne må i sagens natur beregnes, før at der kan siges noget fornuftigt. Ydervæggens bæreevne er en forudsætning for den tidligere udarbejdede understøttelse med stål. Her relevant uddrag fra [klagerens ingeniørfirma] rapportens 'Beregningsforudsætninger': *'I forhold til eftervisning af bjælkelag er det forudsat at facader bærende for tagkonstruktionen inkl. bjælkelag.'*

3: Vi fejlciteres for at have haft renovering af sydfløjen på tegnebrættet fra start. Som du kan læse i anmeldelse 2 fra februar har dette aldrig være vores intention: *'I modsætningen til stuehuset havde vi ikke planer om at renovere syd fløjen i særlig stor stil, grundet dens alder og helt fine beskrivelse i tilstandsrapporten.'* Vi havde planlagt at skifte nogle gipsplader og høvle nogle gulve, in-

tet der havde noget med den bærende konstruktion at gøre. Dette har vi også talt om med taksator ved begge hans besøg.

...

Derudover er det værd at bemærke: Alle vægge der er revet ned, er revet ned for at klargøre til udbedring som aftalt i forbindelse med første anmeldelse (skadesnummer ...47), og der har kontinuerligt været understøttelse af tagkonstruktionen.

Ovenstående efterlader os hvor vi stod da vi sendte anmeldelse ind i februar og vores sidste sætning i denne beskriver det fint: *'Det faktum at det er selve fløjens skelet der har væsentlige fejl, danner udgangspunkt for denne henvendelse. Vi finder det nødvendigt med en teknisk gennemgang af denne fløj og helhedsvurdering af den forud for en endelig skadesanmeldelse og udbedringsproces (i henhold til forsikringspolice afsnit 4G).'* Det var det vi forventede at få, da der blev rekvireret en rådgivende ingeniør.

På den baggrund er det vores klare opfattelse at både I og vi er bedst tjent med at vi nu får en ingeniør, der kan regne på de anmeldte forhold: ydervæggens bæreevne, de oversavede tagfødgers bæreevne samt en helhedsvurdering af bygningen og den tidligere udarbejdede udbedringsplan set i lyset af de anmeldte forhold. Vi ønsker at fortsætte med [klagernes ingeniørfirma], som har udført beregningerne i forbindelse med anmeldelse 1 (...47).

Til besigtigelse af de yderligere anmeldte forhold ser vi to muligheder: en uvildig byggesagkyndig eller endnu et besøg af jeres taksator, i fald I vurderer det ligger indenfor hans ekspertiseområde."

Af rapport af 25/9 2020 udarbejdet af ingeniør1 fra klagernes ingeniørfirma fremgår bl.a.:

"NOTAT - KONSTRUKTIONSANALYSE

...

Indledning

Hermed følger statisk analyse af eksisterende tilbygning på adressen ... Analysen forholder sig udelukkende til udførsel af den tilbyggede sidebygning, og diverse problemer med dette, som er konstateret ved besigtigelse 2020.08.17, samt oplyst af bygherre. Som en del af analysen vurderes potentielle konsekvenser ved ikke at udføre de foreslåede løsninger.

Analysen inkluderer følgende:

- Samlet stabilitet af tilbygninger
- Beregninger på bjælke/søjle konstruktion i garage godkendt til bolig
- Beregning på bjælkelag med reduceret højde
- Beregning på udveksling i bjælkelag omkring trappe

Desuden udføres vurdering af, hvorvidt beskrevne løsninger i Statistiske beregninger af [klagernes ingeniørfirma] d. 2019.05.29 fortsat er gangbare med den nytilkomne viden.

...

Forundersøgelser

Byggegrunden er beliggende på adressen ... Der er udført prøvegravninger for at bestemme dybde af eksisterende fundamenter. Eksisterende fundamenter er jf. bygherre ført mellem 0,7 og 0,8 meter under terræn. Dette er ikke tilstrækkeligt i forhold til at fundamenter skal være ført til frostfri dybde, og fundamenter bør derfor understøbes, således at dette overholdes.

Der er 2020.08.17 udført besigtigelse med bærende og stabiliserende konstruktioner. Observationer herfra er illustreret herunder.

[Fototekst:] Bjælkelag/spærfod er høvlet, således at tværsnitshøjden er reduceret

[Fototekst:] Bjælke skåret over. Hvis der ønskes hul skal udføres udveksling herfor. Alternativt skal ny bjælke føres hele vejen fra væg til væg.

[Fototekst:] Bærende facade. Der udføres lastnedføring, samt beregning på bæreevne af konstruktioner. Såfremt væggen skal virke stabiliserende, skal den afstives enten med vindkryds eller egnet pladebeklædning (krydsfiner eller gips).

[Fototekst:] Vindtrækbånd er udført uden båndstrammer, hvilket gør at båndet kan give sig, og der er dermed mulighed for at konstruktioner kan løftes i tilfælde af kraftig vindpåvirkning.

[Fototekst:] Revner i fundament har tilladt vand fra nærtliggende faskine at trænge ind. Disse er efterfølgende tætnet. Faskine er iht. Bygherre placeret ca. 1,2 m fra huset, og bør derfor graves op, da afstand bør være minimum 5,0 m til bebyggelse med beboelse eller kælder. Desuden kræver det tilladelse fra kommunen at udføre nedsivning.

Konstruktioner

Lodret last på tag overføres via spær til bærende vægge. Ligeledes overføres lodret nyttelast på etageadskillelse af bjælkelag til bærende vægge og bjælker. Last på bærende vægge føres til fundamenter, mens last på bjælker føres til bærende søjler og videre til fundamenter.

Bærelinjer i tilbygning er iht. Statistiske beregninger af 2019.05.29.

Husets stabiliseres ved egenvægten af træskeletvægge samt resulterende last fra tagkonstruktioner, suppleret med nødvendige forankringer og indstøbninger.

Laster

...

Analyse

Stabilitet

Der er regnet på hovedstabiliteten af tilbygning. Som forudsætning for beregningen er forudsat at alle vægge er forankret i fundament. Der er ved besigtigelsen konstateret udført forankringer med vindtrækbånd. Forankringer vil dog skulle kontrolleres på et senere tidspunkt.

For længdestabilitet er desuden regnet på vægge uden forankringer for at dokumentere behovet for forankringer.

Som forudsætning for stabilitetsberegningen er gjort at vægge er afstivet enten med vindkryds eller med udførsel som træskeletvæg beklædt enten med gips eller krydsfiner. For facadevægge i sidefløj er dette konstateret ikke at være tilfældet, så her bør udføres vindkryds i vægge.

...

Konklusion

Stabilitet

For længdestabilitet er konstateret at de stabiliserende vægge er tilstrækkeligt til at kunne sikre stabiliteten, forudsat at disse er forankret.

For tværstabilitet er konstateret at de angivne stabiliserende vægge er tilstrækkelige til at kunne sikre stabiliteten. Disse skal dog både være forankret og glidesikret.

Forankringen af vægge kan være udført med vindkryds ført ned i fundament eller med trækanker monteret på endestolpen og boltet til fundament. Såfremt vægge ikke er forankret bør dette udføres med et Simpson trækanker som skrues til endestolpe med 10 styk 4,0x40 beslagsskruer, og boltes til fundament med M12 limanker, som limes med Hil TI HIT-HY 200-A eller tilsvarende.

Glidningssikringer bør være udført ved at skrue bundremmen til terrændæk eller fundament med dyvler eller betonskruer. Såfremt vægge ikke er glidningssikret bør dette udføres som Hil TI HUS M10 skruer med bulldogmellemlæg, der skrues til terrændæk eller fundament per 300 mm.

Desuden er konstateret at vindtrækbånd ikke er udført strammet. Vindtrækbånd bør udføres med båndstrammer for at sikre funktion af bånd.

Såfremt bygningen ikke har tilstrækkelig stabilitet, vil der ved kraftigt blæsevejr være risiko for skade på bygningens konstruktioner og i yderste tilfælde kollaps.

Bærende facade i gammel garage

Det er ved beregningen konstateret at bjælkeoverliggøren ikke kan eftervises for spænd på 1,0 m. For at sikre bjælken bør indsættes søjler 3x3", således at spænd bliver maksimalt 500 mm, hvor der ikke er boliglast på 1. salen, og 400 mm hvor der er boliglast på 1. salen.

Udbedring af overstående bør udføres ved montage af ekstra 3x3" stolper til understøttelse af bjælken.

Såfremt spændvidder holdes større end angivet, vil det medføre risiko for store nedbøjninger og i sidste ende kollaps af bjælken, hvilket sandsynligvis vil forplante sig, som store nedbøjninger af etageadskillelsen.

Bjælkelag

Bjælkelag er høvlet således at tværsnitsdimensionen er reduceret. Bjælkelaget var i forvejen anset for at være problematisk, da bjælker var placeret med en intern afstand på op til 1,0 m, hvor der er anvendt mindre bjælker midt mellem. Desuden er enkelte bjælker skåret over. Disse bør udskiftes eller alternativt bør udføres udveksling til de omkringliggende bjælker.

Såfremt det ønskes at anvende 1. sal til bolig, bør der oplægges 45x145 bjælker med en maksimal afstand på 600 mm, da krydsfiner- og spånplader til gulv typisk har et maksimalt spænd på 600 mm. Hvis ikke beskrevne udbedringer udføres vil det medføre risiko for kollaps af de nedhøvlede bjælker.

Ovenstående er under forudsætning af at bærelinjer beskrevet i 15446_ *Statistiske beregninger* er udført som beskrevet, hvilket betyder at der i tidligere garage er etableret bærelinje midt gennem bygningen, mens der for resten af bygningen etableres bærelinjer i skunk. Såfremt dette ikke er udført vil bjælkelag ikke kunne håndtere laster i etageadskillelse, hvilket vil medføre risiko for kollaps af bjælkelaget.

Fundamenter

Fundamenter er iht. bygherre ført mellem 0,7 og 0,8 meter under terræn. Da fundamenter som minimum skal være ført til frosthøjde, skal der udføres understøbning af disse. Understøbning af fundamenter udføres i stykker af maksimalt 1,0 m.

Såfremt der ikke udføres understøbning vil der jord under fundamenter kunne fryse og tø, hvilket potentielt kan medføre lokale sætninger, som på sigt med give skader på huset.

Faskine

Bygherre har oplyst at der er udført faskine i afstand af 1,2 m fra huset. Faskiner skal placeres min. 5,0 m fra bygninger til beboelse, og desuden skal der indhentes tilladelse hos den pågældende kommune. Det kan dermed konkluderes at faskine ikke er udført efter gældende forskrifter.

Faskinen skal graves op og der bør tages stilling til håndtering af regnvand på grunden. Hvis der etableres ny faskine skal denne etableres i henhold til Rørcenteranvisning 003, og der skal søges tilladelse hos kommunen."

I mail af 2/10 2020 fra selskabet til klagerne hedder det bl.a.:

"Stabilitet jf. rapporten fra [klagerens ingeniørfirma]:

I deres rapport anfører de nedenstående i deres konklusion :

'Stabilitet

For længdestabilitet er konstateret at de stabiliserende vægge er tilstrækkeligt til at kunne sikre stabiliteten, forudsat at disse er forankret. For tværstabilitet er konstateret at de angivne stabiliserende vægge er tilstrækkelige til at kunne sikre stabiliteten. Disse skal dog både være forankret og glidesikret. Forankringen af vægge kan være udført med vindkryds ført ned i fundament eller med trækanker monteret på endestolpen og boltet til fundament. Såfremt vægge ikke er forankret bør dette udføres med et Simpson trækanker som skrues til endestolpe med 10 styk 4,0x40 beslags-skruer, og boltes til fundament med M12 limanker, som limes med HILTI HIT-HY 200-A eller tilsvarende. Glidningssikringer bør være udført ved at skrue bundremmen til terrændæk eller fundament med dyvler eller betonskruer. Såfremt vægge ikke er glidningssikret bør dette udføres som HILTI HUS M10 skrues med bulldogmellemlæg, der skrues til terrændæk eller fundament per 300 mm. Desuden er konstateret at vindtrækbånd ikke er udført strammet. Vindtrækbånd bør udføres med båndstrammer for at sikre funktion af bånd. Såfremt bygningen ikke har tilstrækkelig stabilitet, vil der ved kraftigt blæsevejr være risiko for skade på bygningens konstruktioner og i yderste tilfælde kollaps.'

Ovenstående er vurderet til at opfylde selve skadebegrebet for ejerskifteforsikringen, da der allerede er konstateret begyndende skader, deformationer mv. i konstruktionerne beskrevet i ovenstående.

Vi vil derfor bede [klagerens ingeniørfirma] om at beskrive et nærmere projekt for udbedring af ovenstående, så vi kan indhente tilbud på udbedring.

Bærende facade i gammel garage jf. rapporten fra [klagerens ingeniørfirma]:

I deres rapport anfører de nedenstående i deres konklusion:

'Bærende facade i gammel garage'

Det er ved beregningen konstateret at bjælkeoverliggeren ikke kan eftervises for spænd på 1,0 m. For at sikre bjælken bør indsættes søjler 3x3", således at spænd bliver maksimalt 500 mm, hvor der ikke er boliglast på 1. salen, og 400 mm hvor der er boliglast på 1. salen. Udbedring af overstående bør udføres ved montage af ekstra 3x3" stolper til understøttelse af bjælken. Såfremt spændvidder holdes større end angivet, vil det medføre risiko for store nedbøjninger og i sidste ende kollaps af bjælken, hvilket sandsynligvis vil forplante sig, som store nedbøjninger af etageadskillelsen.'

Da der for nuværende ikke ses forhold som kan omfattes af grunddækningen på ejerskifteforsikringen, så vil ovenstående være dækket under ulovlighedsdækningen jf. pkt. 21 A. under jeres udvidede dækning. Dækningen under pkt. 21 A. omfatter alene den del af bygningen som er godkendt til beboelse, hvorfor der ingen dækning vil være for den del der ikke er godkendt.

Vi vil ligeledes her bede [klagernes ingeniørfirma] om at beskrive et nærmere projekt for udbedring af ovenstående, så vi kan indhente tilbud på udbedring.

Bjælkelag jf. rapporten fra [klagernes ingeniørfirma]:

I deres rapport anfører de nedenstående i deres konklusion:

'Bjælkelag'

Bjælkelag er høvlet således at tværsnitsdimensionen er reduceret. Bjælkelaget var i forvejen anset for at være problematisk, da bjælker var placeret med en intern afstand på op til 1,0 m, hvor der er anvendt mindre bjælker midt mellem. Desuden er enkelte bjælker skåret over. Disse bør udskiftes eller alternativt bør udføres udveksling til de omkringliggende bjælker. Såfremt det ønskes at anvende 1. sal til bolig, bør der oplægges 45x145 bjælker med en maksimal afstand på 600 mm, da krydsfiner- og spånplader til gulv typisk har et maksimalt spænd på 600 mm. Hvis ikke beskrevne udbedringer udføres vil det medføre risiko for kollaps af de nedhøvlende bjælker. Ovenstående er under forudsætning af at bærelinjer beskrevet i 15446_Statistiske beregninger er udført som beskrevet, hvilket betyder at der i tidligere garage er etableret bærelinje midt gennem bygningen, mens der for resten af bygningen etableres bærelinjer i skunk. Såfremt dette ikke er udført vil bjælkelag ikke kunne håndtere laster i etageadskillelse, hvilket vil medføre risiko for kollaps af bjælkelaget.'

Da der for nuværende ikke ses forhold som kan omfattes af grunddækningen på ejerskifteforsikringen, så vil ovenstående være dækket under ulovlighedsdækningen jf. pkt. 21 A. under jeres udvidede dækning. Dækningen under pkt. 21 A. omfatter alene den del af bygningen som er godkendt til beboelse, hvorfor der ingen dækning vil være for den del der ikke er godkendt.

...

Utætheder og ufuldstændige samlinger i dampspærre i vægge:

Vi mangler ligeledes her et nærmere dokumenteret grundlag at vurdere ud fra.

Ligesom ovenstående, kan I såfremt I har taget billeder af den dampspærre i tidligere har nedtaget og som var beskadiget, indsende disse til os for nærmere vurdering. Alternativt kan I foretage yderligere indgreb i vægge og vende tilbage til os såfremt det samme billede viser sig her.

Bemærk, såfremt der opnås dækning under dette punkt, vil det være for en evt. ulovlighed under pkt. 21. A. i forsikringsbetingelserne under den udvidede dækning."

I klagernes mail af 18/10 2020 til selskabet hedder det bl.a.:

"Stabilitet
OK.

Bærende facade i gammel garage:

Risikovurderingen fra [klagernes ingeniørfirma] her er decideret kollaps af bjælkeoverlæggeren og dermed står tagkonstruktionen væsentligt svækket. Aktualitetsgraden vurderes til at dette 'sandsynligvis' vil ske:

*'Såfremt spændvidder holdes større end angivet, vil det medføre risiko for **store nedbøjninger og i sidste ende kollaps af bjælken, hvilket sandsynligvis vil forplante sig, som store nedbøjninger af etageadskillelsen.**'* (p. 28).

Kollaps af bjælken og nedbøjninger i etageadskillelsen vil betyde generel ødelæggelse af de berørte beboelsesarealer i både stueetagen og på 1. salen, da begge er farlige at opholde sig på. Reelt var der ved overtagelse stor risiko ved at opholde sig i disse rum, baseret på beregningerne i rapporten.

Denne type problematik synes at være omfattet af grunddækningen ... Vi stiller os derfor uforstående overfor at dette punkt skulle høre under den udvidede dækning.

Bjælkelag:

Da der er overhængende risiko for skadesudvikling, må det også for denne bjælkelagsproblematik være tilfældet, at den opfylder selve skadebegrebet for ejerskifteforsikringen.

Mht. den interne afstand og nedhøvling af tagfodderne lyder risikovurderingen fra [klagernes ingeniørfirma]: *'Hvis ikke beskrevne udbedringer udføres vil det medføre **risiko for kollaps af de nedhøvede bjælker.**'* (p. 29).

Mht. til bjælkelaget generelt lyder risikovurderingen fra [klagernes ingeniørfirma]: *'Såfremt dette ikke er udført vil bjælkelag **ikke kunne håndtere laster i etageadskillelse, hvilket vil medføre risiko for kollaps af bjælkelaget.**'* (p.29).

Risikoen er altså kollaps af selve etageadskillelsen og hele 1. salen. Dermed viser beregningerne at hele 1. salen og samtlige rum under den i stueetagen er decideret farlige at opholde sig på/ i, og at de var det ved overtagelsen.

Værd at bemærke er det at underdimensioneringen af bjælkelaget har medført nedbøjning og skævvridning af den nuværende træbjælke i stueetagens store rum, der understøtter bjælkelaget i midten. Dette er konstateret både af [ingeniør1] ([klagernes ingeniørfirma]) ved besigtigelsen, byggesagkyndig ... ([firma]) som vi på eget initiativ har haft til besigtigelse samt fremvist ved samtlige besigtigelser med jer, hvor taksator også selv har påpeget det. Vi har givet den midlertidig ekstra understøttelse.

Jf. fremhævningerne i policens afsnit 4A-C i ovenstående punkt, mener vi dækningen hører herunder.

Yderligere må det for dette punkt være relevant at selvsamme bjælkelag tidligere er vurderet dækningsberettiget for delen over garagen uden reference til den udvidede dækning (skade ...47).

Vi minder om at den oprindelige udbedringsaftale blev umuliggjort og utilstrækkelig, da vi opda-
gede at flere af bjælkerne er nedhøvet og dermed om muligt er endnu mere underdimensioneret
end først antaget (jf. konstruktionsanalysen p. 5 og p 27).

...

Utætheder og ufuldstændige samlinger i dampspærre i vægge:

Se bilag 3. Vi har ikke på nuværende tidspunkt mulighed for at foretage yderligere indgreb i væg-
ge for at undersøge isoleringen, da vi bruger de relevante rum til beboelse.

...

Generelt:

1. Vi er indforstået med loftet på den udvidede dækning.

...

Yderligere bemærkninger:

Klart, der er 15m² udhus i halvdelen af den gamle garage, og vi er helt med på at disse ikke kvalifi-
cerer til dækning. Dog savner vi en vurdering af hvordan i forholder jer til den beboelsesgodkend-
te 1. sal der understøttes af præcis disse kvadratmeter udhus?

Slutteligt: Vi har modtaget fakturaen fra [klagerens ingeniørfirma] på konstruktionsanalysen, be-
talt den og indsendt den til skade@frida.dk for refusion. Tilbuddet blev godkendt af dig/jer,
på nær pkt. 5 (Stabilitetsanalyse for trætilbygning, inkl. evt. forslag til sikring af stabilitet). Dette
punkt har dog vist sig at bidrage med oplysninger om et dækningsberettiget forhold (punkt 1 om
'Stabilitet' i denne mailkorrespondance).

Jf. hvad du skrev 2/7-2020 regner vi med fuld refusion af beløbet: *'I forhold til en vurdering fra je-
res ingeniør, som ligger udover det der dækkes jf. skade ...47, så dækker vi (jf. pkt. 4 G. i forsik-
ringsbetingelserne) alene udgiften til deres arbejde (eller en del af dette) såfremt de bidrager med
yderligere oplysninger som gør at vi går i yderligere dækning udover hvad der allerede er konsta-
teret eller bliver konstateret ved vores nærmere besigtigelse.'*

Selskabet har i mail af 5/11 2020 til klagerne bl.a. anført:

"Stabilitet:

Her er der opnået enighed.

Bærende facade i gammel garage:

Her har jeg bedt en af vores taksatorer om at kigge dette punkt igennem med nye øjne, og denne
er vendt tilbage med nedenstående kommentar:

*'Der er enighed om at der forekommer underdimensionering på vægge og facadevægge jf. ingeni-
ørberegning. Jeg mener ikke at en ingeniørberegning kan medføre at bygningens værdi nedsættes
eller giver nærliggende risiko for en skade, når der faktisk ikke er konstaterbare forhold der under-
bygger ingeniørberegningen. Vi kan ikke overføre sagen til en basis forsikring her, men må fast-
holde at vi giver dækning jf. ulovlighedsdækningen.'*

Se endvidere vedhæftede kendelser fra Ankenævnet for forsikring omkring lignende forhold, hvor
der ligeledes afvises dækning på basisdækningen, da der ikke ses konkrete skader mv.

Vi må som følge af ovenstående, fortsat fastholde vores afgørelse jf. vores tidligere mail.

Bjælkelag:

Sag på ny vendt med bl.a. taksator samt ud fra jeres oplysninger og rapporter til sagen mv., og da der allerede kan ses forhold/påvirkning af bygningsdelene som følge af underdimensioneringen, så flyttes denne dækning fra jeres udvidet og over til jeres basisdækning.

...

Utætheder og ufuldstændige samlinger i dampspærre i vægge:

Vi må desværre også her sige at det ud fra det foreliggende grundlag, fortsat ikke er muligt for os konkret at vurdere dette punkt, da store dele af dampspærren allerede er fjernet samt der alene er indsendt 2 billeder af meget lokale forhold."

Af klagerens mail af 29/12 2020 til selskabet fremgår bl.a.:

"Isoleringstykkelser:

Vi er blevet bekendt med at sydøstfløjen, som hele sagen omhandler, er isoleret med 100mm fremfor de min. 200mm, der skal til for at opfylde kravet til U-værdi i BR98 (https://historisk.bygningsreglementet.dk/brs98_00_id354/0/42). For 100mm mineraluld gælder $U \sim 0,37 \text{ W/m}^2 \text{ } ^\circ\text{C}$. I BR98 fremgår det, at der kræves $U \leq 0,2 \text{ W/m}^2 \text{ } ^\circ\text{C}$ til lette ydervægge og $U \leq 0,15 \text{ W/m}^2 \text{ } ^\circ\text{C}$ i tagkonstruktioner inkl. skunkvægge (svarende til $\sim 200\text{mm}$ isolering med mineraluld). Ingen af disse krav er overholdt og intet er nævnt i tilstandsrapporten for huset. Vi foreslår teknisk bistand til vurdering af dette forhold iht. policens afsnit 4G - f.eks. en termografisk undersøgelse.

...

Utætheder og ufuldstændige samlinger i dampspærre i vægge:

Under dette punkt har vi muligvis ikke gjort det tydeligt at vores hovedanke er, at der ikke er brugt tape til samlingerne (se bilag vedrørende dette punkt fra forrige mail, billede 1). Det betyder at dampspærren i praksis ikke er tæt nogen steder. Vi vedhæfter her endnu et billede af dampspærre uden tape (bilag 2, denne mail) og vi kan konstatere at vi ikke har set tapede samlinger af dampspærre et eneste sted i dette hus. Det er på den baggrund vi konkluderer at dampspærren er sat op uden tape og dermed ikke er tæt.

Dertil kommer utætheder/huller som det der ses på billede 2 i samme i bilag fra forrige mail. Hvor mange af den slags tilfælde der er, er det svært at vurdere uden decideret at skulle det hele ad.

Mener I stadig, der er mangel på dokumentation, foreslår vi at lade dette punkt stå åbent indtil vi har mulighed for af- eller bekræftelse af forholdet. Dette kan evt. foregå i forbindelse med arbejdet, der skal foretages under punktet 'Stabilitet', hvor beklædningstræ og vindpap må afmonteres for at besigtige/udbede forankring, glidesikring og vindtrækbånd."

Heroverfor har selskabet i mail af 4/2 2021 til klagerne bl.a. anført:

"Isoleringstykkelser:

Vi skal også her bede jer udfærdige en officiel dispensationsansøgning til kommunen (ikke en forespørgsel), så de har mulighed for at modtage alle relevante sagsakter samt myndighedsbehandle denne og vende tilbage med en officiel stillingtagen til dette punkt. Herefter kan vi konkret vurdere dette punkt. Såfremt der ender med at blive vurderet dækning for dette punkt, så vil denne dækning ligeledes ligge under jeres udvidede dækning.

Teknisk bistand under pkt. 4G, dækkes såfremt der er påvist en dækningsberettiget skade. Dette vil i praksis sige at såfremt i for lavet undersøgelsen og vi bl.a. med baggrund i denne, ender med at gå i dækning, så vil rimelige og nødvendige udgifter til denne også blive dækket af jeres forsikring. Indtil da vil udgiften være for egen regning.

...

Utætheder og ufuldstændige samlinger i dampspærre i vægge:

Som tidligere nævnt, så er der ikke umiddelbart opstået nogle skader som følge af dampspærrens udførelse, hvorfor der alene er jeres udvidede dækning som mulighed.

I forhold til dampspærre samt eventuelle ufuldstændige samlinger og utætheder, så ses der jf. relevante bygningsreglementer, ikke at være nogle specifikke krav til dampspærre i vægge. I nogle tilfælde/bygningsreglementer kan der være fremsat krav til dampspærre mellem opvarmede rum og tagkonstruktion. Da I nævner at der overalt i ejendommen er ufuldstændige samlinger mv. i dampspærren, så bedes I dokumentere dette nærmere i forhold til hver bygning for sig samt herunder hvilket bygningsreglement og punkt i dette I ser en ulovlighed."

Klagernes advokat har i brev af 12/3 2021 meddelt selskabet, at hun indtræder i sagen.

Selskabet har i mail af 8/4 2021 til klagernes advokat bl.a. anført:

"Dækning af udgifter til advokatbistand:

Som tidligere nævnt, så dækkes rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand under pkt. 4 G., hvor der alene dækkes bistand som fremkommer med afgørende nye oplysninger i sagen, som samtidig har en afgørende betydning for en evt. ændring af dækning i sagen.

Vi gør opmærksom på at de fleste af forholdene allerede er klarlagt af taksator, håndværker samt Ingeniør mv. Vi kan først endeligt tage stilling til disse evt. udgifter, når vi modtager en konkret udspecificering af beløb og hvad disse nærmere dækker over i forhold til den udøvet bistand."

Af revideret rapport af 12/8 2021 udarbejdet af ingeniør1 fra klagernes ingeniørfirma fremgår bl.a.:

"BEREGNINGSNOTAT - SPÆRKONSTRUKTION

...

Bygværket

Hermed følger beregninger for tagkonstruktionen på enfamiliehus, beliggende på adressen ...

Tagbeklædningen er tidligere ændret fra let til tungt tag, hvorfor spærkonstruktionen nu regnes for det tungere tag. Tagkonstruktionen er saddetag og består af gitterspær. Spærdimensioner er opmålt af bygherre.

...

Grundlag

Bygværket udføres med simple og traditionelle konstruktioner, der er i middel konsekvensklasse og indgår i et enfamiliehus. Derfor henføres der til konstruktionsklasse KK1 jf. §489 i Bygningsreglementet af 2018.

Konstruktioner dimensioneres efter gældende normer, idet der dog anvendes metoder mv, som anført i: SBI-anvisning 254: Småhuse – styrke og stabilitet.

...

Konstruktioner

Lodret last på tag overføres via spær til bærende vægge, som fører laster til fundamenter.

...

Loftskiven afstives med 2 lag 13 mm gipsplader, der anvendes som loftbeklædning. Husets stabiliseres ved egenvægten af porebetonvæggene samt resulterende last fra tagkonstruktioner.

Der er ikke specielle funktionskrav eller krav til levetid ud over, hvad der er sædvanlig god håndværksmæssig udførelse.

Konstruktionsmaterialer

Tømmer forudsættes at være C18 konstruktionstræ. For øvrige materialer henvises til A2.2. Statiske beregninger-Konstruktionsafsnit.

Laster

...

Statiske beregninger

...

Konklusion

Spærkonstruktionen kunne ikke eftervises for den øgede taglast, da spærhovedet ikke kan eftervises for søjlevirkning i eget plan. Der er derfor designet forstærkning af spærhovedet iht. skitser herunder.

Såfremt forstærkning ikke udføres, vil der ved kraftigt snefald være en betydelig risiko for lokale brud i spær, som så vil medføre store deformationer og i yderste tilfælde kollaps af tagkonstruktionen.

Skitser**Forstærkning af spærtype 1**

45x120 spærtræ laskes på siden af spær. Skrues med 8,0x100 skruer per 150 mm

Hulplade 2x100x500 mm skrues med 10 styk 4,0x40 skruer i hvert forstærkningsspær, samt 4 styk i eksisterende tang. Der indlægges mellemlæg mellem tang og hulplade.

Forstærkning af spærtype 2

45x120 spærtræ laskes på siden af spær. Skrues med 8,0x100 skruer per 150 mm

Hulplade 2x100x500 mm skrues med 10 styk 4,0x40 skruer i hvert forstærkningsspær, samt 4 styk i eksisterende tang. Der indlægges mellemlæg mellem tang og hulplade."

Af rapport af 18/11 2021 udarbejdet af ingeniør2 fra klagernes ingeniørfirma fremgår bl.a.:

"TILSTAND AF KLIMASKÆRM OG TERRÆNDÆK

...

NOTAT VEDR. ISOLERING I VÆGGE OG GULV

...

2. Omfang

Bygningen består af et vinkelhus med sadeltag bestående af betonteglsten på den sydlige ende af bygningen er opført en boligudvidelse (18m²) med 'fladt' pap tag og med facader i træ. Denne undersøgelse omhandler denne udvidelse.

Nærværende notat afdækker tilstanden af klimaskærmen iht. ydervægge og eksisterende terrændæk.

Undertegnede har ikke udført destruktive undersøgelser, men efter aftale har kunden forud for besigtigelsen foretaget en række destruktive indgreb. Da der er tale om stikprøver, bygger rapportens konklusioner nødvendigvis på generaliseringer. At opnå et komplet indblik i bygningens stand vil det kræve endnu mere omfattende destruktive indgreb - i et omfang hvor evt. beboelse ikke længere er mulig.

3. Registrering

Ved besigtigelse den 23. august 2021 blev følgende registreret:

Facader på det undersøgte

Facader består af 1 på 2 bræddebeklædning monteret direkte på vindpap uden afstandslist. Flere steder er vindpap monteret således at denne er samlet uden overlap. Se foto 6.02.1

Isolering i facader

Isoleringen i ydervægge er ligeledes også i variabel tykkelse fra ca. 100 til 125 mm, enkelte steder er findes der ikke isolering i ydervæggen. Se foto 6.02.2 Der er monteret dampspærre i form af papir med alu belægning (Alu-kraft), samlinger er ikke tapet og fremstår flere som åbne / gennembrudte.

Indvendig vægbeklædning

Indvendig vægbeklædning består af gipsplader hvor denne flere steder er opbygget i en dobbelt-konstruktion med hulrum mellem gipsplader. Således ser det ud til at tidligere ejer har opbygget et nyt lag gipsplader uden eksisterende malet gipsplader med en afstand på ca. 20-30mm. Se foto 6.02.3

Fundamenter

Ved udgravning blev der konstateret at støbte fundamenter er støbt til dybde på minus 80cm i forhold til terræn og det vurderes at være gældende for hele bygningen. Se foto 6.02.4

Terrændæk

Ved destruktiv undersøgelse af det nuværende terrændæk blev der konstateret at terrændæk er opbygget som følger startende fra jord:

- 80-100mm polystyren eller lign. Polystyren er suppleret med isoleringsbatts flere steder.
- 70-80mm in-situ beton med 5mm armeringsjern i undersiden af beton.
- Folie-membran
- Opklodsning af plastkiler

- Lægter 37x57 på flad side / 50mm trykket isolering
 - 20 mm gulvbrædder
- Se foto 6.02.5

Det antages at opbygning af terrændæk er udført på samme måde i hele bygningen.

Tag

Ved bygningen flade tagpapstag i den sydlige ende af bygningen er der tidligere foretaget en destruktiv undersøgelse i forbindelse med en tidligere vandindtrængning. Manglende inddækninger ved sternbrædder kan være årsag til vand indtrængning.

Ejer oplyste, at grundet den tidligere vandindtrængning, er taget nødtørftigt udbedret for at begrænse skader på tagkonstruktion og vægge.

Nærværende undersøgelse viste at tagkonstruktionen er udført med en ukorrekt isoleringstykkelse mod tag med 100 mm isolering, udført med isoleringsbatts.

4. Vurdering/anbefaling

Generelt vurderes det, at bygningens konstruktioner ikke er byggeteknisk korrekt udført, dette gælder for ydervæg, tag og terrændæk. Der er manglende isolering i vægge og loft samt terrændæk.

Dampspærre i alle konstruktioner er enten ikke eksisterende eller ikke udført korrekt flere steder i bygningen.

Ydervægsbeklædning er ikke byggeteknisk korrekt udført og bør udskiftes snarest da denne ikke har en ventileret bagside hvorved fugt og skimmel kan dannes på bagsiden af ydervægsbeklædningen. Det kan ikke udelukkes at der allerede findes svamp/skimmel i vægkonstruktion andre steder end i det undersøgte område.

Mht. tag anbefales det at der foretages en grundigere undersøgelse af dette for at fastslå om dette er udført korrekt efter forskrifter og for vandindtrængning samt der udføres statiske beregninger for bæreevne og stabilitet. De nuværende spær konstruktioner skønnes at være underdimensioneret mht. dimension samt afstand imellem disse.

Det anbefales at der udføres en grundigere miljøundersøgelse mht. evt. eksisterende svampevækst i bygningen.

Udvendig anbefales det, at der udføres ny ydervægsbeklædning opbygget på afstandslister således at der kan etableres korrekt ventilation bag ydervægsbeklædningen således at fugt og vand ikke har mulighed for at nedbryde træbeklædningen på ikke synlige side.

Indvending bør eksisterende isolering demonteres da der er usikkerhed om der forefindes korrekt udført isolering og dampspærre i de nuværende konstruktioner. Det anbefales at der udføres ny isolering og dampspærre. Se vedlagte Byg erfa blad.

Da der er usikkerhed om at terrændæk er udført korrekt da der er konstateret bløde isoleringsmåtter i konstruktionen, bør dette også omlægges og udføres korrekt efter gældende forskrifter.

Den anvendte bløde isolering under terrændæk er trykket og har givet en uensartet isoleringstykkelser mod jord, samtidigt vil blød isolering mod jord kunne optage fugt fra jorden som vil kunne optages i det overliggende terrændæk med dertil fugt i gulvoverflader samt rustskader i armeringsjern.

5. Konklusion

Konklusion på denne undersøgelse er at bygningens konstruktioner, generelt ikke er byggeteknisk korrekt udført, dette gælder for facader, tag og terrændæk som bør udbedres snarest.

Den manglende isolering, dampspærre og ventilationen i konstruktionerne fungerer som kuldebroer som vil svække isoleringsevnen i bygningen samt på sigt skabe kondens og fugt på de udsatte områder. Disse områder kan derved være grobund for fremtidig svampevækst i de nuværende trækonstruktioner og overflader. På sigt vil disse fejl og mangler kunne beskadige bygningen i større grad og evt. afgive svampesporer mv. i beboelse.

Bygningens stand og brugbarhed vil på sigt blive betydeligt nedsat både ift. levetid og brugbarhed, når der sammenlignes med andre tilsvarende ejendomme i almindelig god vedligeholdelsesstand."

Klagernes advokat har i mail af 19/1 2022 til selskabet bl.a. bemærket:

"[Ingeniør2] har ved en fejl anført i det fremsendte dokument, at han alene har gennemgået udvidelsen på de 18 m². Dette er dog ikke korrekt – [ingeniør2] har ved udarbejdelse af vedhæftede notat gennemgået den samlede tilbygning /den ene arm af vinkelhuset). Jeg vedhæfter revideret notat fra [ingeniør2] – bemærk også, at der på s. 7 er et oversigtsbillede af ejendommen, hvoraf det ses, at hele tilbygningen er genstand for undersøgelsen/indholdet i rapporten."

Af taksatorrapport af 4/3 2022 fremgår bl.a.:

"Beskrivelse: 3 forskellige spærtyper 1 er understøtte af en væg på midten hele vejen 2 er dem som FT har forstærket. 3 er en tilbygning med nyere spær. Der skulle efter FT udsagn være regnet på type 1+2.

...

Taksatorbeskrivelse:

Huset er blevet tilbygget i 1996 hvor let tag er udskiftet med tungt tag i (26 år.) Se bilag 1 (spær i sektion 3 som FT ikke har anmeldt eller fået beregnet). FT har fået beregninger på spær i sektion 1 + 2 ikke kan holde til tungt tag, hvilket det dog har gjort i 26 år.

Se bilag 2 billede fra 2017, 2 år før overtagelse, hvor der ingen sætningsskader er.

Efterfølgende har FT selv lagt ca. 20 solpaneler op sydside af det tag som de mener ikke kan bære, solpaneler er lagt op i 2019 der var heller ingen sætning ved besigtigelsen 2022 efter 3 år med solpaneler. FT har selv påført konstruktionen ekstra vægt med at ligge solpaneler på hele sydsiden ca. 20 stk. Bilag 3.

...

Beskrivelse: Bilag 1 Godkendt tilbygning i 1996 hvor spær i sektion 3 bliver bygget på og der bliver skiftet til tungt tag, som har ligget i 26 år uden sætninger.

...

Beskrivelse: Bilag 2 Billede af taget fra 2017 2 år før overtagelse, her har taget været med tungt tag i 21 år uden sætning.

...

Beskrivelse: Bilag 3 FT har påført konstruktionen ekstra vægt i 2019, ved at ligge ca. 20 solpaneler op på sydsiden af taget, dette er også uden der ses sætning.

4. Årsag og omfang

FT har anmeldt tagkonstruktion ikke kan holde. Spær i sektion 1 har en lodpost i midten af spær og spær ligger af på væg så de bliver støtte på midten ved den gule streg.

Spær i sektion 2 har FT selv forstærket med ekstra tænger, hvilket vurderes at være nok fordi der er ingen sætning fra FT har sat solpaneler på hele sydsiden, men tænger kan godt skrues bedre sammen med eksisterende spær.

Spær sektion 3 har FT ikke fået regnet på, nok fordi de er lavet sammen med tungt tag i 1996 og er beregnet efter tungt tag.

Der er ingen tegn på at spær ikke kan holde. De har holdt i 26 år uden sætningsskader.

...

Beskrivelse: Sektion 1 er spær understøtte på midten af væg der hvor gul streg er, spær har en lodret lodpost som gør spær meget stærke. Sektion 2 har FT selvforstærket med ekstra tænger. Sektion 3 er beregnet til tungt tag og er tilbygning i 1996 hvor der er lagt tungt tag på.

...

Beskrivelse: Spær fra sektion 1+2. Sektion 1 er understøtte af en væg Sektion 2 har FT selv forstærket.

...

Beskrivelse: 3 stk. spær fra sektion 2 som FT selv har forstærket. Tænger må dog gerne skrues bedre fast med eksisterende spær.

...

Beskrivelse: Spær fra sektion 3 som er til tungt tag, dem har FT ikke fået regnet på."

Ingeniør1 fra klagerens ingeniørfirma har i mail af 11/5 2022 til klagerne bl.a. bemærket:

"Ift. hvornår tagbeklædningen er ændret, så vil der være en lille smule at hente på at snelasten sidst i halvfemserne blev reduceret med ca. 10 %, og denne er så senere blevet hævet igen. Derudover er der nogle enkelte faktorer, som ganges på lasterne, som er tilpasset, men jeg har svært ved at se, hvordan disse kan redegøre for at vil er kommet frem til at konstruktionen nogle steder er 203 % udnyttet.

I forhold til at taget har stået en del år nu, har det jo som du selv skriver jo netop sat sig. Udfordringen med træ er jo netop at det ikke rigtigt stopper med at sætte sig, hvis det belastes ud over sin bæreevne. Så derfor vil vores vurdering fortsat være at der vil være en risiko for at taget kan sætte sig yderligere, hvis det udsættes for kraftigt snefald, og på et eller andet tidspunkt vil det have sat sig så meget at samlingerne svigter, og taget efter al sandsynlighed kollapser.

Nu er det lidt svært vurdere solcellernes betydning, når ikke jeg kender den præcise størrelse på dem, men jeg har målt mig frem til at de nok omkring 1,0x1,5 m, og de har derfor en fladelast på

omkring 12,7 kN/m², hvilket burde have givet anledning til at man undersøgte tagkonstruktionen nærmere inden man monterede solceller, uanset om huset var med let eller tungt tag. Dette da man normalt regner med at en lastforøgelse maksimalt må være på 5 % for at kunne betragtes som ubetydelig."

Af rapport af 24/10 2023 fra selskabets ingeniørfirma² fremgår bl.a.:

"Undersøgelse for trænedbrydende svampe, råd og insektangreb

...

BAGGRUND

Den 5. oktober 2023 har [selskabets ingeniørfirma²] på foranledning af rekvirent udført en undersøgelse for trænedbrydende svampe, råd og insektangreb på ovenstående adresse.

Der er tale om et fritliggende enfamilieshus fra 1964, se foto 1 i fotobilag, hvor ejere har observeret nedbrydninger i trækonstruktioner i ombygget mellembygning. Nedbrydningerne mistænkes at være biologisk betingede.

Nuværende ejere overtog bygningen 25. januar 2019 og forholdet er efterfølgende blevet anmeldt til ejerskifteforsikringen.

...

FORMÅL

Formålet med besigtigelsen var at undersøge udpegede konstruktionsdele i mellembygning benævnt punkt 1-5 jf. 'Bilag 13 Plantegning med placering af rådkader' for nedbrydninger af konstruktionen, med henblik på at fastslå årsagen hertil; herunder de bygningsfysiske forhold, der har dannet grundlag for den opfugtning af konstruktionen, som har medført betingelserne for nedbrydningernes opståen, samt hvorvidt nedbrydningerne vurderes at have været til stede ved ejeres overtagelsen af bygningen d. 25. januar 2019.

...

KONKLUSION

Vi har ved vor besigtigelse d. 5. oktober 2023 af ... foretaget undersøgelse af konstruktionen i 5 punkter iht. 'Bilag 13 Plantegning med placering af rådkader':

Undersøgelsespunkt 1

Der er konstateret nedbrydninger i stolpe og toprem i ydervæg mod øst. Skaden er forårsaget af Hvid Tømmersvamp samt Rådborebille og er bedømt som en rådskaade.

Fugtighedsmåling viste et normalt fugtindhold, dvs. under grænsen for hvor der normalt opstår betingelser for angreb af råd og svamp og uden indikation på pågående fugttilførsel.

Det er vor vurdering at opfugtningen af konstruktionen, som i sin tid har været årsag til angrebet af Hvid Tømmersvamp overvejende sandsynligt er forårsaget af indtrængende nedbør via utætheder i tidligere tagkonstruktion.

Skaden vurderes at have været til stede ved ombygningen af sidebygningen, og dermed også ved ejeres overtagelse af bygningen d. 25. januar 2019.

Undersøgelsespunkt 2

Der er konstateret nedbrydninger i nedre del af stolpe i ydervæg mod øst. Skaden er forårsaget af Almindeligt Råd samt Rådborebille og er bedømt som en rådskaade.

Fugtighedsmåling viste et normalt fugtindhold, dvs. under grænsen for hvor der normalt opstår betingelser for angreb af råd og svamp og uden indikation på pågående fugttilførsel.

Det er vor vurdering at opfugtningen af konstruktionen, som i sin tid har været årsag til angrebet af Almindeligt Råd overvejende sandsynligt er forårsaget af indtrængende nedbør via utætheder i tidligere facadebeklædning.

Skaden vurderes at have været til stede ved ombygningen af sidebygningen, og dermed også ved ejeres overtagelse af bygningen d. 25. januar 2019.

Undersøgelsespunkt 3

Der kunne ved besigtigelsen ikke observeres nedbrydninger af konstruktion, der mistænkes at være biologisk betingede, i det område hvor undersøgelsespunktet var placeret jf. 'Bilag 13 Plan-tegning med placering af rådskaader' ligesom det ikke var muligt at identificere undersøgelsespunktet på baggrund af billedokumentation i bilag 9 eller 15, hvorfor der ikke er foretaget nærmere undersøgelse af konstruktionen i undersøgelsespunkt 3.

Undersøgelsespunkt 4

Ejer oplyste ved besigtigelsen, at skillelæg, hvor undersøgelsespunkt 4 havde været placeret, var nedrevet forud for vor besigtigelse, hvorfor det ikke var muligt at foretage nærmere undersøgelse af konstruktionen i undersøgelsespunkt 4.

Undersøgelsespunkt 5

Der er konstateret nedbrydninger i toprem og tagbrædder i ydervæg mod vest. Skaden er forårsaget af Almindelig Råd og er bedømt som en rådskaade.

Fugtighedsmåling viste et normalt fugtindhold, dvs. under grænsen for hvor der normalt opstår betingelser for angreb af råd og svamp og uden indikation på pågående fugttilførsel.

Det er vor vurdering at opfugtningen af konstruktionen, som i sin tid har været årsag til angrebet af Almindeligt Råd overvejende sandsynligt er forårsaget af indtrængende nedbør via utætheder i tidligere tagkonstruktion.

Skaden vurderes at have været til stede ved ombygningen af sidebygningen, og dermed også ved ejeres overtagelse af bygningen d. 25. januar 2019."

Selskabet har i mail af 20/11 2023 til selskabets ingeniørfirma² bl.a. anført:

"Som jeg forstår din rapport, er der tale om gamle rådskaader, som skyldes utætheder mv. i den gamle tagkonstruktion, som i 1996 blev udskiftet.

Vil du mene, at der er nærliggende risiko for skade, såfremt der ikke bliver tale om reparation af rådskaaderne, når der jf. din rapport var tale om normal fugt i træet ved din besigtigelse.

Hvis du mener, at der er nærliggende risiko for skade, er der tale om nærliggende risiko for skade alle de steder, hvor der konstateret råd i din rapport, eller alene enkelte steder."

Hertil har selskabets ingeniørfirma i mail af 24/11 2023 til selskabet bl.a. anført:

"Det er alene nedbrydningerne i pkt. 5 som har et omfang hvor der er nærliggende risiko for konstruktionssvigt og der derfor er behov for at foretage udbedring af skaden med henblik på at re-etablere styrken i konstruktionen. Konkret vil det betyde bortskæring af nedbrudt træ og udskiftning med nyt tømmer.

For pkt. 1 og 2/3 er nedbrydningerne overfladiske og reststyrken i konstruktionen skønnes tilstrækkelig. I en 'normal' undersøgelse (=ikke forsikringssag) hvor vi er rekvireret af boligejer ville vi normalt anbefale at overfladiske nedbrydninger behandles ved at nedbrudt træ bortskæres og bevaret tømme imprægneres præventivt med svampemiddel for at reducere risikoen for nye angreb. I den konkrete sag, er det min vurdering, at skaderne har en alder hvor risikoen for at de udvikler sig yderligere dog ikke kan betegnes som 'nærliggende'. Hvis der opstår en ny skade hvor der på ny tilføres fugt til konstruktionen, vil der være en forøget risiko for nye svampeangreb, hvorfor der er behov for en behandling såfremt konstruktionen skal vurderes som værende inden for normalrisiko."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

...

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

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

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

...

G Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold. Dækningen forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringsselskabet. Udgifterne dækkes ud over forsikringssummen.

...

5. Hvilke forhold dækkes ikke

...

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

...

21. Udvidede dækning

Alle Ejerskifteforsikringens øvrige punkter gælder også for den udvidede dækning, der er tilknyttet Ejerskifteforsikringen. Dækningen er en udvidelse af forsikringsdækningen i forhold til Lov om Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Du kan se, om du har valgt den udvidede dækning på din police.

Der gælder en maksimumdækning på den udvidede dækning i hele forsikringens løbetid på 250.000 kr. før fradrag af selvrisiko, dog undtaget dækningen for udslip (punkt I). Maksimumbeløb bliver løbende nedskrevet efter en anmeldt skade, som er dækket af de udvidede dækninger.

Den udvidede dækning dækker følgende:

A Ulovlige bygningsindretninger i beboelsen

Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning.

Det er en betingelse for dækning, at du giver FRIDA fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne, og at dispensationen ikke kan opnås.

Undtagelser:

- A. Forhold vedrørende manglende lofthøjde.
- B. Forhold vedrørende terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag og etageadskillelser).

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1964. Der er i 1996 udført en tilbygning/fløj mod syd, så ejendommen nu fremstår som et vinkelhus. Den nordligste del af sydfløjen er i 1996 udført ved, at en tidligere garagebygning er blevet bibeholdt, idet der er bygget ny tagkonstruktion og 1. sal oven på garagen. Der er i 1996 lagt nyt tag med betontegl på ejendommen. Den oprindelige bygning fra 1964 havde førhen en let tagbelægning.

Klagerne har overtaget ejendommen den 25/1 2019 og har tegnet udvidet ejerskifteforsikring. Sagen angår fire skadeforhold: 1. Bærende facade i garage. 2. Terrændækkets opbygning i sydfløj. 3. Isoleringstykkelse og dampspærre i sydfløj. 4. Tagkonstruktion i den oprindelige bygning.

Ankenævnet for Forsikring

43.

99260

Klagerne kræver dækning for de anmeldte skader og dækning for advokatomkostninger og udgifter til teknisk bistand.

Nævnet finder efter sin gennemgang af sagen, at der består en sådan usikkerhed om bedømmelsen af oplysningerne i sagen, at sagen samlet set ikke skønnes egnet til afgørelse i nævnet på skriftligt grundlag.

Twisten må som følge heraf afgøres ved domstolene, hvor der er mulighed for syn og skøn samt parts- og vidneforklaringer. Det følger af vedtægterne § 4, stk. 3, nr. 3, at nævnet må afvise at afgøre sagen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at sagen angår komplicerede konstruktions- og ingeniørmæssige vurderinger, herunder vedrørende statik og isoleringsværdier, hvilket skal sammenholdes med bygningens historik og tilstand.

Nævnet finder på denne baggrund, at der er behov for, at der i sagen dels foretages syn og skøn, som kan klarlægge de faktiske omstændigheder, dels at den udvalgte syn- og skønsmand vil kunne afgive supplerende 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.

Ankenævnet *for* Forsikring

44.

99260

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', is written on a light blue rectangular background.

Peter Thønnings