

Ankenævnet for Forsikring

Den 24. januar 2024 blev i sag nr. 99285:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning. I brev af 25/1 2023 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"PÅSTAND

Indklagede tilpligtes at betale kr. 613.925 til klager.

SAGSFREMSTILLING

Sagen omhandler ejendommen ...

Ejendommen blev i forbindelse med udarbejdelse af en tilstandsrapport besigtiget den 25. august 2021, jf. **Bilag 1**, s. 20.

Tilstandsrapporten er gyldig fra den 30. august 2021 til den 2. marts 2022, jf. Bilag 1, s. 1.

Bilag 1, s. 2, første billede øverst fremgår:

'Tilstandsrapporten beskriver synlige skader eller tegn på skader på ejendommen. De skader, der er beskrevet i skadesoversigten, er baseret på den bygningssagkyndiges professionelle skøn og faglige vurdering.' (egen fremhævning ved understregning)

Imidlertid er der ikke blot en skadesoversigt, men også en række opmærksomhedspunkter, hvor der af Bilag 1, s. 5 fremgår:

'Letbeton elementer

Indervægge(bagmure) og skillevægge opført af letbetonelementer har ofte revner.

Huset er bygget til at kunne tåle de små bevægelser, som typisk sker på grund af vindpåvirkning (stabilitet) og temperaturforskelle mellem husets materialer. Man kan reparere revnerne efter behov, men de vil sandsynligvis komme igen efter et år eller to.'

Der fremgår også følgende af sælgers oplysninger i Bilag 1, s. 13, pkt. 6.1:

*'6.1 Har du kendskab til, at der er eller har været revner i indervægge/skillevægge? Ja
Beskriv placeringen af revner Stuen over dør mod gang'*

Mellem sælger og køber(klager) underskrives herefter en købsaftalen den 5. september 2021, jf. **Bilag 2**.

I forbindelse hermed indgås en forsikringsaftale mellem klager og indklagede, jf. **Bilag 3**. Forsikringsaftalen er en ejerskifteforsikring, jf. Bilag 3, s. 1.

På overtagelsesdagen den 27. oktober 2021 konstaterer klager en række lodrette revner, som herefter dokumenteres behørigt ved billedokumentationen ifølge **Bilag 4**.

Indklagede træffer herefter en udateret afgørelse vedrørende skaderne ifølge **Bilag 5** på baggrund af fem forhold.

Den klageansvarlige har ligeledes nægtet forsikringsdækning, jf. **Bilag 13** og **Bilag 14**, hvortil hører en [rådgivende ingeniørfirma] Rapport, jf. **Bilag 15**.

Klager er ikke enig heri, hvorved nærværende klage har været nødvendiggjort.

ANBRINGENDER

Der sondres i det følgende mellem de enkelte forhold på samme vis, som indklagede har gjort i Bilag 13:

Ad a-d

Klager forstår klagesvar af den 5. juli 2022 således, at forholdet er dækket, jf. forsikringspolicens, pkt. 4.

Erstatningen sker ikke som en nyværdierstatning, men i henhold til forsikringsvilkårenes tabeller i henhold til forsikringsvilkårenes pkt. 7 og 20, hvor der ydes 100 % erstatning med fradrag af selvrisikoen, som udelukkende udgør kr. 5.000,00.

Indklagede opfordres(1) til at bekræfte, at dette er tilfældet. Og i benægtende fald redegøre nærmere for, hvorledes erstatningen udmåles i relation til de konkrete forsikringsvilkår. Indklagede har ved sin klageansvarlige til stadighed ikke besvaret dette simple spørgsmål, men blot anført i Bilag 14, s. 1, at indklagede ikke kan forstå klagers argumentation, hvorefter erstatningen skal udmåles efter forsikringsvilkårene og ikke efter forgodtbefindende.

Videre fremgår af rapporten fra [rådgivende ingeniørfirma] i Bilag 15, s. 3:

'Forholdet vedr. gulvet vurderes ikke at være årsag til revnedannelserne. Dog kan man med fordel undersøge forholdet nærmere ved udførelse af boreprøver.'

De ingeniørfaglige underliggende forudsætninger og eventuelle målinger samt beregninger, der lægger til grund for vurderingen, er ikke forelagt. Risikoen ved at undlade en sådan undersøgelse er dermed ukendt, og en manglende undersøgelse kan føre til, at roden til problemet ikke behandles, hvorved skaderne genopstår.

Indklagede opfordres(2) til at oplyse om [rådgivende ingeniørfirma], eller en anden sagkyndig skal undersøge forholdet, efter initiativ fra indklagede eller om forsikringspolicens, pkt. 4, litra G finder anvendelse, såfremt klager ønsker at indhente en undersøgelse heraf, og der kan ske dækning af udgifterne til den tekniske bistand ved udarbejdelse af rapporten.

Ad e – Asbestslam i loftrum

Det anføres i Bilag 13, s. 3 følgende om det konkrete forhold:

'Der er på det foreliggende grundlag isoleret set ikke tale om en retlig relevant skade, således at forstå at der ikke ses dokumentation for, at der er risiko for, at forholdet har nævneværdig betydning for beboelsesdelen.'

Indledningsvist henvises til forsikringsvilkårenes pkt. 4, litra b, hvoraf fremgår:

'Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. (egen fremhævning ved understregning)

Vurderingen går således ikke på, om et forhold har *'nævneværdig betydning for beboelsesdelen'*, men om det fysiske forhold nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt.

Ses denne vurdering ifølge forsikringsvilkårenes pkt. 4, litra b i sammenhæng med rapporten fra [rådgivende ingeniørfirma], hvor ordet eller stavelserne 'asbest' end ikke er nævnt ét eneste sted, og det ifølge rapportens, s. 2 blot var følgende forhold, som skulle belyses:

'Besigtigelsen har til formål at belyse:

- 1. Omfanget og årsagen til revnedannelserne i indvendige skillevægge samt bagvægge opført i letbetonelementer.*
- 2. Kontrol af statikken, for at belyse om denne er udført i strid med gængs byggeskik på bebyggelsens opførelsestidspunkt.*
- 3. Undersøgelse af forholdet vedr. gulvkonstruktionens opbygning har indflydelse på revnedannelserne.*
- 4. Konstatere om foretaget nedbrydningsarbejder udført af forsikringstager, har indflydelse på revner i vægge.'*

da står det klart, at [rådgivende ingeniørfirma] har altså intet undersøgt vedrørende asbest, mens indklagede notorisk har været bekendt med forholdet vedrørende asbest.

Derfor foreligger der fra indklagedes side ingen dokumentation for, at forholdet ikke har nævneværdig betydning for beboelsesdelen, og derfor finder klager næppe, at indklagede kan nå en sådan konklusion.

Herimod kan henvises til det af Beskæftigelsesudvalget i brev af 24. september 2020 stillede spørgsmål nr. 465 (alm. del) (**Bilag 11**):

'Det forlyder, at mange mennesker, som enten netop har fået foretaget eller overtager et hus, der netop har fået foretaget en tagrensning af asbestholdige eternittage får asbestholdigt betonslam ind på deres loftrum i større eller mindre mængder, som efterfølgende udgør en sundhedsfare. (egen fremhævning ved understregning)

Beskæftigelsesministeriet, som er en offentlig myndighed, anerkender altså i 2020, at asbestslam i et loftsrum udgør en sundhedsfare.

Ligeledes kan der henvises til Sundhedsstyrelsens nyhedsbrev nr. 10 af den 2. oktober 2017 (**Bilag 12**), s. 1:

'Nævnet bemærker, at den bygningssagkyndiges besigtigelse er baseret på en visuel gennemgang af de pågældende bygningsdele. Den bygningssagkyndige skal i tilstandsrapporten alene registrere forhold, der udgør en skade eller risiko herfor.'

Nævnet finder, at den bygningssagkyndige burde have noteret risikoen for asbestfibre på loftet, da bygningens tagplader var udført i eternit, hvorfor loftet erfaringsmæssigt kan indeholde rester af asbest, når ejendommen er opført før 1987. Den bygningssagkyndige burde derfor have noteret forholdet i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige er derfor erstatningsansvarlig.'

Det er nærmest en selvfølge, at forhold som skal noteres af en bygningssagkyndig i tilstandsrapporten, er fysiske forhold, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt, jf. forsikringsvilkårenes pkt. 4, litra b.

Ligeledes kan henvises til bekendtgørelse nr. 1792 af 18/12/2015 om asbest § 6, stk. 1:

'Asbest og asbestholdige materialer anses for at kunne være farlige for eller i øvrigt forringende for sikkerhed eller sundhed, og bekendtgørelsen om arbejde med stoffer og materialer (kemiske agenser) gælder derfor i sin helhed for asbest og asbestholdige materialer.'

Sammenholdes dette med bekendtgørelse om asbest, kapitel 7, om de særlige kriterier for arbejde med asbest i forbindelse med reparations- og vedligeholdelsesarbejder samtidig med, at indklagede har accepteret at dække for reparations- og vedligeholdelsesarbejder i relation til 'skivevirkning i loftkonstruktionen ved etablering af gangbro', jf. Deres skrivelse, s. 2, så står det klart, at kriterierne i bekendtgørelse om asbest, kapitel 7 skal opfyldes i forbindelse med dette arbejde, da der befinder sig asbest på loftet.

Fordi sådanne særlige kriterier ifølge bekendtgørelse om asbest, kapitel 7 gør arbejdet dyrere at udføre sikkerhedsmæssigt forsvarligt, står det også klart, at der er tale om fysiske forhold, der nedsætter bygningernes værdi, da udbedring er betydeligt dyrere.

Der henvises i forhold til prisen for udbedringen til Bilag 8, s. 1:

'Det er min vurdering at forholdet har været synligt og til stede, da tilstandsrapporten er blevet udført. Den bygningssagkyndige har her overset at der er trængt asbest slam ind i loftrummet. Dette skal være noteret i en tilstandsrapport.'

Der bør tages prøver af slammet, for at verificere om der er tale om asbest.

Der plejer ikke at være nogen nem løsning hvis der er tale om asbest slam.

Det er min vurdering at nuværende isolering skal fjernes helt. Der skal udføres en asbestsane-ring/rengøring af hele loftrummet. (støvsuges og rengøres)

Estimat for asbestsanering og erstatning af isolering vil jeg anslå til at være kr. 65 - 100.000 kr. Der skal etableres vakuum udsugning, så asbest støv ikke spreder sig til til boligområdet i stueplan.'

Derfor mener klager, at det er fuldstændig åbenlyst, at der foreligger en dækningsberettiget skade.

Fremgangsmåden indklagede foreslår, hvor der etableres skivevirkning i loftkonstruktionen ved etablering af gangbro, men asbestslam ignoreres fuldstændig, medfører, at håndværkerne som udfører arbejdet vil være udsat for en betydelig helbredsmæssig risiko.

Det kan klager følgelig under ingen omstændigheder acceptere.

Samtidig skal klager foreløbigt bemærke, at indklagedes sagkyndige vedrørende forholdene de har undersøgt er nået samme konklusioner som de sagkyndige klager har benyttet. Der er således en bestyrket formodning for, at klagers sagkyndig også vedrørende forholdene, som indklagedes sagkyndige endnu ikke har undersøgt, reelt har ret.

Ad f – fugt- og skimmelsvampeskader i loftet

Indklagede anfører følgende i klagesvar af den 5. juli 2022, s. 3:

'Der er tale om et forhold, som vedrører loftkonstruktionen, og der ses ikke dokumentation for, at fugt- eller skimmelsvampebetingede skader medfører nærliggende risiko pr. overtagelsesdagen for nævneværdig påvirkning af indeklimaet i beboelsesdelen.'

Forholdet ses ikke beskrevet i rapporten fra [rådgivende ingeniørfirma].

Indledningsvist henvises til forsikringsvilkårenes pkt. 4, litra b, hvoraf fremgår:

'Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.' (egen fremhævning ved understregning)

Vurderingen går således ikke på, om et forhold har 'nævneværdig betydning for beboelsesdelen', men om det fysiske forhold nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt. Det forhold, at der er nærliggende risiko for fugt- eller skimmelsvamp, jf. Bilag 8-10, medfører, at der er tale om et fysisk forhold, som nedsætter bygningens værdi nævneværdigt.

Navnlig skal i denne sammenhæng bemærkes følgende ifølge **Bilag 5**, s. 6:

'De udlagte krydsfinerplader, er som udgangspunkt placeret direkte på isoleringen, hvilket kan give fugt og skimmelsvampeskader (der ses kraftig opfugtning på undersiden af krydsfinerplader, over badeværelset).

En gangbro skal være hævet over selve isoleringen og må ikke være udført af damptætte materialer som krydsfiner.'

Når forholdet vedrør gangbroen, og indklagedes sagkyndige ikke har taget nærmere stilling hertil, mens der i klagesvarskriftet, s. 2 angives, at ejerskifteforsikringen dækker etablering af skivevirk-

ning i loftkonstruktionen ved etablering af gangbro, så bliver det særdeles uklart, om forholdet allerede er dækket, og i benægtende fald, hvorledes der skal sondres mellem de to forhold.

Indklagede opfordres(3) til at redegøre nærmere herfor.

Ad h – badeværelset og fugt

Der henvises til rapporten fra [rådgivende ingeniørfirma], s. 2 hvoraf fremgår:

'Der kunne ligeledes konstateres et område på væg mellem badeværelse og værelse med opfugtning.'

Af samme rapport, s. 17 fremgår:

'Beskrivelse

fugtskade mod værelse'

Ligeledes er der i rapporten i Bilag 15, s. 17 billeder af ydervæggen på badeværelset hen mod et andet værelse, hvor fugten er fuldstændig synlig for enhver som værende en stor brun plamage nederst. Tillige kan henvises til rapporten, s. 18, hvor der på foto 3 ses en tommelstok stukket ind i væggen ved en betydelig revne.

Derfor er det relativt klart, at der foreligger en mangel.

Herom har [rådgivende ingeniørfirma] også skrevet i rapporten, s. 4:

'Vægge med udbøjning, samt store revner, udbedres ved udkradsning af revner og udfyldning med reparationsmørtel, afsluttet med glasfiberarmeret filt, og spartling. Resterende vægge med revner skal injekseres jf. producentens anvisninger.'

Forholdet ses altså umiddelbart på den ene side at være dækket, hvilket indklagede også anerkender i klagesvarskrivelsen, s. 2, hvor ovenstående anbefaling er citeret.

Når forholdet vedrørende revner. Mv grundet fugt fra badeværelset er omfattet af forholdene a-d, mens der i klagesvarskriftet angives, at forholdet under forhold h ikke dækkes, selvom der er et vist overlap mellem forhold a-d og forhold h, så bliver det særdeles uklart, om forholdet allerede er dækket, og i benægtende fald, hvorledes der skal sondres mellem de to forhold.

Indklagede opfordres(4) til at redegøre nærmere herfor.

Videre bemærkes følgende:

Det er korrekt at der er lokaliseret betonkant i afløbet på gæstetoilettet. Nr. 4 punkt i tilstandsrapporten.

Det er vigtigt at understrege at gæstetoilettet ikke har noget med utætheden fra badeværelset at gøre.

Der er ikke målt eller konstateret fugtskader fra gæstetoilettet.

Toilettet bliver ikke brugt som badeværelse, derfor må risikoen for fugtskader fra gæstetoilettet er minimal.

...

Det er muligt at der er fliser med manglende vedhæftning i badeværelset, men den primære årsag til, at fugten kommer ud gennem bruseområdet i badeværelset er følgende:

- begge gulvafløb i badeværelset er med synlig beton kant. (vendt 45 grader)
- Der er tydelige revner i fugerne mellem fliserne i brusenichen.
- Fugerne imellem gulvfliserne i brusenichen er kraftigt nedslidte

Disse forhold er ikke beskrevet i tilstandsrapporten.

Forholdene har været til stede før overtagelsen, og da tilstandsrapporten er blevet udført.

...

Den primære årsag, til at der trænger fugt ud gennem skillevæggen, er de her synliggjorte forhold:

- begge gulvafløb i badeværelset er med synlig beton kant. (vendt 45 grader)
- Der er tydelige revner i fugerne mellem fliserne i brusenichen.
- Fugerne i mellem gulvfliserne i brusenichen er kraftigt nedslidte

Det er klagers vurdering i overensstemmelse med Bilag 7 og Bilag 8, at de her nævnte forhold er årsag til fugtskaderne og, at forholdene har været til stede da tilstandsrapporten er blevet udført.

Hvis forhold er overset eller ikke korrekt beskrevet i den udførte tilstandsrapport vil det være den indgåede ejerskifteforsikring, der må dække udgiften til de forhold som ikke er tydeligt beskrevet, fejlbeskrevet eller er overset.

Også under disse omstændigheder skal indklagede dække skaderne.

Som minimum mener klager at skillevæggene rundt om toilettet og badeværelset i sin helhed bør nedtages, da de som udgangspunkt ikke længere har den nødvendige stabiliserende og understøttende effekt, jf. også Bilag 5, s. 44.

Samlet vurdering

Der foreligger på baggrund af rapporten ifølge Bilag 5 og en dækningsberettiget skade efter forsikringspolicens, pkt. 4, litra A-C.

Beløbet opgøres ifølge rapporten således:

kr. 80.000 inkl. moms
kr. 20.000 inkl. moms
kr. 50.000 inkl. moms
kr. 300.000 inkl. moms
kr. 50.000 inkl. moms

I alt: kr.

500.000 inkl. moms

Der skal dog ligeledes tillægges et beløb til fjernelse af asbestslam, da dette er sundhedsskadeligt samt Placering af krydsfinerplader, direkte på isolering, med følgeskader af fugt/skimmelsvamp. Der henvises i denne sammenhæng til **Bilag 8** og **Bilag 9**.

Prisen herfor er **kr. 100.000**, jf. Bilag 8.

I alt udgør beløbet for de konkrete skader dermed kr. 600.000.

Indklagede angiver endvidere ifølge Bilag 5, s. 2:

'Skulle du have dokumentation på at forholdet går ud over hvad man kan forvente af lignende ejendommen, f.eks. i form af ingeniørberegninger eller lign. hører vi naturligvis gerne fra dig.

[...]

Hvis du mener at afgørelsen er truffet forkert eller på et mangelfuldt grundlag er du velkommen til at kontakte os med nye oplysninger og dokumentation for, at skaden er dækningsberettiget.'

Formuleringen er at betragte som aftaleretligt bindende for indklagede således, at forsikringspolicens, pkt. 4, litra G finder anvendelse, og der kan ske dækning af udgifterne til den tekniske bistand ved udarbejdelse af rapporten.

Det bemærkes herved, at det ikke er en betingelse ifølge forsikringsvilkårenes pkt. 4, litra G, at det er aftalt, at udgifterne henføres under forsikringspolicens pkt. 4, litra G, aftalen skal blot angå, at udgifterne afholdes.

Ved ovenstående formulering har indklagede tydeligt angivet, at indklagede er indforstået med, at der indhentes teknisk bistand.

Der tages endvidere forbehold for merudgifter ifølge forsikringsvilkårenes pkt. 8.

De bedes skriftligt bekræfte, at indklagede afholder samtlige udgifter for alle rapporter, sagkyndige undersøgelser mv., som er tilknyttet til nærværende sag.

Regningerne for udarbejdelsen af Bilag 5 og 8-9 vedlægges som **Bilag 16** og udgør i alt kr. 13.925.

PROCESSUELLE BEMÆRKNINGER

Der tages forbehold for at fremkomme med yderligere påstande og anbringender samt bilag, ligesom der tages forbehold for anden bevisførelse. Særligt tages der forbehold for at der også er revner i gulvet, som vil blive behandlet nærmere, medføre en øget påstand, nye bilag samt nye anbringender."

Selskabets advokat har i brev af 17/4 2023 til nævnet bl.a. anført:

"• Indledning

Med overtagelsesdag den 1. december 2021 erhvervede klager, ... ejendommen beliggende ...

Forud for købet af ejendommen modtog klager tilstandsrapport, dateret 30. august 2021, hvilken tilstandsrapport er fremlagt som bilag 1.

Af tilstandsrapporten fremgår blandt andet at den af sagen omhandlede ejendom er opført i 1976.

I forbindelse med købet af ejendommen tegnede klager hos Domus Forsikring A/S ejerskifteforsikring i form af 5-årig basis ejerskifteforsikring.

Ejerskifteforsikringen er på sædvanlige vilkår, det vil sige med en selvrisiko pr. skade på kr. 5.000, og en samlet selvrisiko for hele forsikringsperioden på kr. 50.000.

Efter at have overtaget ejendommen har klager anmeldt en række skader til Domus Forsikring A/S og de forhold, som klager forstår, er omfattet af nærværende sag er følgende:

- a) Indervægge (skillevægge i porebeton)
- b) Forankring i såvel ydermur, som indervægge
- c) Loftkonstruktionerne, stabiliserende funktion
- d) Gulvkonstruktion
- e) Asbestslam i loftsrum
- f) Fugt og skimmelsvampeskader (loftrum, under gangbro)
- g) Badeværelse

• **Bevis for dækningsberettigede skader udover det anerkendte**

Klager erhvervede den af sagen omhandlede ejendom, ..., med overtagelsesdag den 1. december 2021.

Skadesbegrebet fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 4, se herved forsikringsbetingelsernes punkt 4B hvor blandt andet fremgår følgende:

...

Ad litra a – d

Under afsnit a – d i klagen af 25. januar 2023 anfører klager, at klager forstår klagesvaret af 5. juli 2022 *'således, at forholdet er dækket.'*

Indklagede har i svaret af 5. juli 2022 (bilag 14) anført følgende:

'Min klient har tidligere i denne sag anerkendt dækning for større revner.'

Set i lyset af vurderingen fra [rådgivende ingeniørfirma] i foreliggende rapport anerkendes under ejerskifteforsikringen dækning af følgende:

- Etablering af skivevirkning i loftkonstruktionen ved etablering af gangbro, som danner en skive, se herved [rådgivende ingeniørfirmas] anbefaling i rapportens side 3, afsnittet 'anbefaling',

- Rimelige udgifter forbundet med udbedring af vægge med udbøjning samt store revner, der udbedres ved udkradsning af revner og udfyldning med reparationsmørtel, afsluttet med glasfiberarmeret filt og spartling, medens resterende vægge med revner injekseres i overensstemmelse med producentens anvisninger, se herved [rådgivende ingeniørfirmas] rapport side 3, afsnittet 'anbefaling'.

Deres klienter kan indhente et tilbud på ovennævnte, og min klient forbeholder sig adgang til at indhente kontroltilbud.'

Det er velkendt at porebetonvægge, i et vist omfang, kan være med revner og det forhold at porebetonvægge i et vist omfang er med revner er ikke i sig selv en skade under en ejerskifteforsikring.

Til belysning heraf fremlægges, som sagens **bilag A** ankenævnsafgørelse i form af AK89133, hvor Ankenævnet for Forsikring blandt andet udtalte følgende, se herved side 9 og 10:

'Da nævnet efter de forelagte oplysninger må lægge til grund, at revnerne i gavlvæggen i øvrigt må anses for at være bevægelsesrevner, som må tilskrives konstruktionen med en væg af 75 mm porebeton, kan nævnet ikke kritisere, at selskabet – ud over sit dækningstilsagn vedrørende følgeskader fra den første reparation

– har afvist, at forholdet udgør en skade i en ejerskifteforsikrings forstand. Nævnet forudsætter, at selskabet i overensstemmelse med det af selskabet tilbudte yder forsikringsdækning til reparation af selve revnerne, som nærmere tilbudt i brev af 13/3 2016 til nævnet.'

I mail af 12. september 2022 fremlagt som sagens bilag 15 gentog indklagede, hvilke forhold der var dækket under den indtegnede ejerskifteforsikring, og bemærkede i tilknytning hertil følgende: *'Yderligere forhold er ikke anerkendt som dækningsberettiget, idet der ikke ses fremlagt dokumentation for, at min klient er forpligtet til at dække yderligere end det ovenfor anførte.'*

Med hensyn til gulvkonstruktionen bemærkes at [rådgivende ingeniørfirma] i notatet, fremlagt som sagens bilag 16, vedrørende gulvkonstruktionen side 3 bemærker følgende: *'Opbygningen vurderes ikke at være den direkte årsag til revnedannelserne i væggene. Der kunne ved besigtigelsen ikke konstateres revnedannelser i gulvbelægning af klinker.'*

[Rådgivende ingeniørfirma] vurderer således ikke at gulvkonstruktionen er årsag til revnedannelser i vægge, og der ses således ikke af klagerne påvist forhold vedrørende gulvkonstruktionen som udgør en dækningsberettiget skade under den indtegnede ejerskifteforsikring.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at sandsynliggøre at der foreligger en dækningsberettiget skade under den indtegnede ejerskifteforsikring, og indklagede har således ikke, i lyset af det af [rådgivende ingeniørfirma] vurderede, pligt til at foranstalte nærmere undersøgelser.

Ad. e – Asbestslam i loftrum

Ejendommen er opført i 1976, og er med hensyn til taget opført i overensstemmelse med gængs byggeskik.

Klager anmeldte forhold vedrørende asbestslam i loftrum.

Asbestslam i loftrum udgør som sådan ikke en dækningsberettiget skade under en ejerskifteforsikring.

I tilstandsrapporten, fremlagt som sagens bilag 1 side 4 fremgår, at der er en beskrivelse vedrørende asbest, hvoraf blandt andet fremgår:

'Asbest er normalt ikke farlig eller sundhedsskadelig, hvis blot materialerne får lov til at blive siddende der, hvor materialet oprindeligt er indbygget. For denne hustype kan der være anvendt asbest i isoleringsmaterialer omkring rørinstallationer, i vinylgulve og fliselim samt aftrækskanaler af eternit. Eternitbølgeplader med asbest bliver anvendt helt frem til 1986.'

Hvis du ønsker at renovere din bolig, skal du dog være særligt opmærksom, at asbestholdige materialer skal håndteres efter gældende arbejdsmiljøregler.'

Klager er forud for købet af ejendommen, via modtagelsen af tilstandsrapporten, gjort opmærksom på det forhold der nu klages over, og det bemærkes i tilknytning hertil at den beskrivelse der er i tilstandsrapporten side 4 skal sammenholdes med den beskrivelse der er i sikkerhedsstyrelsens vejledning til beskikkede bygningssagkyndige.

Sikkerhedsstyrelsens vejledning fremlægges som **bilag B**, og heraf fremgår at en beskikket bygningssagkyndig, der konstaterer asbestslam i tagrummet, skal give dette karakteren 'grå' der beskriver skader som ikke har nogen indflydelse på bygningsdele eller bygningens funktion.

At der forekommer asbestslam i loftrummet er således ikke ensbetydende med at det har nogen betydning, herunder nævneværdig betydning for beboelsesdelen.

Som sagens **bilag C, D og E** fremlægges:

- AK96141
- AK97855
- AK96855

I AK 97855 fremgår blandt andet:

'Nævnet har lagt vægt på, at klageren ikke ved sagkyndig rapport eller lignende har bevist, at krybekælderen på overtagelsestidspunktet var forurenet af asbest i et omfang, at det påvirkede brugbarheden af krybekælderen eller bygningens øvrige rum i nævneværdigt omfang.'

I AK96855 bemærkede Ankenævnet blandt andet følgende:

'Nævnet bemærker, at klageren har bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende skade.'

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at det anmeldte forhold vedrørende asbest i loftrum udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at der foreligger en konkret sundhedsrisiko, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Nævnet bemærker, at dette ikke kan anses for godtgjort alene ud fra det påviste angående spredte asbestsporer i loftrummen. Af tabeloversigten i punkt 4 i rapporten fra rådgivningsfirmaet fremgår det, at der for så vidt angår prøve 6 ved 'gulv, loftrum ved låge' kan svares 'ja' til, at der er konstateret asbest. Det fremgår ikke i hvilket omfang, prøven indeholder asbest. I prøve 7 ved 'gulv, loftrum ved trappe' blev der fundet 'få' asbestfibre svarende til måleresultat '+' på en skala fra '0' til '+++'. I prøverne 4, 5 og 6 fra loftrummen var måleresultatet '0' – ingen asbest-fibre.

Nævnet har videre lagt vægt på, at der ikke er konstateret asbestfibre i beboelsesrum.'

Klager har ikke i denne sag sandsynliggjort at der pr. overtagelsestidspunktet forelå en retlig relevant skade, det vil sige at forhold vedrørende asbestslam i loftrummet nedsatte bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt, herunder ses der ikke at være konstateret forhold i beboelsesdelen relaterende til asbestslam i loftrummet.

For god ordens skyld bemærkes at det påhviler klager, som forsikringstager efter almindelige forsikringsretlige principper at dokumentere, at der foreligger en dækningsberettiget skade, og det er derfor ikke, efter indklagedes opfattelse, relevant når klager i klagen side 4 øverst anfører, at der for indklagedes side ingen dokumentation foreligger for at forholdet ikke har nævneværdig betydning for beboelsesdelen – det er klager der skal føre bevis for et dækningsberettiget forhold, hvilket bevis, efter indklagedes opfattelse, ikke er ført.

Med hensyn til klagers bemærkning om, at det anerkendte dækningsberettigede forhold under litra a – d skulle medføre at håndværkerne som udfører arbejdet vil være udsat for *'en betydelig helbredsmæssig risiko'*, bemærkes at dette dels ikke er dokumenteret, men derudover er det ikke dokumenteret at det dækningstilsagn som indklagede har givet, at der ikke vil kunne indhentes tilbud herpå.

Ad. f – Fugt og skimmelsvampeskader? (loftrum)

Med hensyn til dette forhold er der efter det oplyste tale om et forhold som har relation til gangbroen, idet klager via dennes tekniske rådgiver er af den opfattelse at gangbroen er placeret for tæt på isoleringen.

Der er med andre ord tale om forhold som vedrører forhold i tagkonstruktionen.

Der er fast praksis ved Ankenævnet for Forsikring for, at for at der eventuelt kan blive tale om et dækningsberettiget forhold under basisforsikringen under en ejerskifteforsikring, skal forsikringstager bevise at der på overtagelsestidspunktet var tale om et massivt skimmelangreb, der i sig selv havde en intensitet og et omfang der nedsatte værdien, eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Indklagede henviser til AK97675 der fremlægges som sagens **bilag F**, og hvor Ankenævnet for Forsikring blandt andet udtalte følgende:

'Nævnet finder videre, at klagerne ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var tale om et massivt skimmelangreb, der i sig selv havde en intensitet og et omfang, der nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Nævnet finder derfor, at skimmelforekomsten ikke i sig selv udgør en dækningsberettigende skade.'

I nærværende sag er der tale om et forhold som har relation til tagkonstruktionen, og klagerne ses ikke at have fremlagt dokumentation for at der på overtagelsestidspunktet var tale om et massivt skimmelangreb, som havde en intensitet og omfang som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Indklagede fastholder således at klagerne ikke har ført bevis for en dækningsberettiget skade.

Sidstnævnte er også underbygget af sagens bilag 5 side 6, hvor klagers egen rådgiver blot omtaler risiko for fugt og skimmelsvampeskader, men ikke at der er konstateret egentlige skader endsige et massivt skimmelsvampeangreb.

Ad. g – Badeværelset

Således som indklagede forstår klagen vedrører den fortsat brusenichen i badeværelset.

Med hensyn til revner dækkes det som er anført under litra a – d, medens der med hensyn til badeværelset med bruseniche, som er det forhold der hidtil har været korresponderet om mellem parterne, er tale om at tilstandsrapporten fremlagt som sagens bilag 1 side 11 indeholdt en kritisk skadeanmærkning (karakteren 'rød') med bemærkning om følgende:

...

Karakteren rød beskriver kritiske skader, som allerede har medført eller vil medføre at bygningsdelens funktion svigter indenfor kort tid, hvilket svigt kan medføre eller allerede kan have medført skader på andre bygningsdele.

Der er således tale om den mest alvorlige karakter, som en beskikket bygningsagkyndig kan give et forhold.

Klager har som følge af den kritiske anmærkning, med hensyn til flisegulvet i brusenichen i badeværelset, været eller burde være opmærksom på at der kunne være knyttet ikke ubetydelige udgifter til udbedring af forholdet vedrørende badeværelsesgulvet, herunder udgifter knyttet til udbedring af fugtskader i underliggende konstruktioner, hvorfor det som klager anker over ikke går udover hvad klager måtte forvente på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger.

Med hensyn til toilettet fremgår det af tilstandsrapporten side 11 position nr. 4, at den beskikkede bygningsagkyndige med 'grå' har anmærket at gulvafløbet er med synlig beton under vask, men da gulvet ikke er under daglig vandbelastning vurderes der ikke konkret at være nærliggende risiko for fugtindetrængning i tilstødende bygningsdele.

Det er af klager udokumenteret at denne beskrivelse henholdsvis karakter samlet set skulle være en klar forkert beskrivelse af forholdet.

Det er således indklagedes opfattelse at klager med hensyn til forhold i toilettet ej heller har sandsynliggjort dækningsberettiget forhold.

• Taksering

Det fremgår af forsikringsbetingelserne, fremlagt som en del af sagens bilag 3 punkt 6 at:

'Udbedring af forholdet må ikke finde sted, før FRIDA skriftligt har accepteret det, ligesom FRIDA skal godkende udbedringsmetoden.'

Med hensyn til dækningsberettiget forhold er forsikringstager, i dette tilfælde klager, som allerede meddelt klager i eksempelvis sagens bilag 14, pligtig at indhente tilbud på udbedring der skal forelægges indklagede for godkendelse, idet der for indklagede består mulighed for at indhente kontroltilbud.

Den beløbsopgørelse som er indeholdt i klagen er udokumenteret, og bilagene 8 og 9, som klager henviser til er ikke udtryk for tilbud endsige tilbud for dækningsberettigede forhold.

Sagens bilag 8 og 9 kan således ikke danne grundlag for en taksering.

• Forfaldstidspunktet

Klager har i klagen af 25. januar 2023 nedlagt påstand om at indklagede tilpligtes til klager at betale et beløb stort kr. 613.925.

Udbetaling af beløb under en ejerskifteforsikring forudsætter at det eller de dækningsberettigede forhold udbedres, hvilket i forsikringsbetingelserne fremlagt som sagens bilag 3 punkt 7 kommer til udtryk på følgende måde:

'FRIDA har kun pligt til at udbetale erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres, eventuelt ved genanskaffelse eller udskiftning med noget tilsvarende.'

Af retspraksis på området, se herved FED2011.75, der fremlægges som sagens **bilag G**, fremgår følgende:

'Forfaldstid og forrentning

Forsikringsaftalelovens § 24, stk. 1, der kan fraviges ved aftale, er ikke gældende i sagen.

Af forsikringsbestemmelsernes punkt 5.2 fremgår, at erstatningen forfalder til betaling, når der er ført bevis for erstatningens anvendelse. Dette vilkår må betegnes som en aftale mellem parterne om forfaldstidspunktet og er i overensstemmelse med forsikringsaftalelovens §58. Henset til, at der ikke er sket udbedring af manglerne, er forfaldsdagen således ikke indtrådt, hvorfor erstatningen ikke kan kræves forrentet som påstået af ... og ...'

Ligeledes med henvisning hertil kan klagerens påstand ikke tages til følge.

• Udgifter til teknisk bistand

Klager henviser i sin klage til sagens bilag 16, der imidlertid er rapporten fra [rådgivende ingeniørfirma].

Skal indklagede tage stilling til dækning for udgifter til teknisk bistand opfordres **(A)** klager til at fremlægge dokumentation for disse udgifter i form af specificerede fakturaer."

Klagerens advokat har i brev af 5/6 2023 til nævnet bl.a. anført:

"ANBRINGENDER

Ad Klagers opfordringer

Til trods for at klager ad flere omgange ved flere forskellige mails og nu i klageskriftet i nærværende klagesag har søgt at få afklaret med den klageansvarlige, nu Domus Forsikring A/S's partsrepræsentant har indklagede fortsat ikke besvaret opfordringerne:

Erstatningen sker ikke som en nyværdierstatning, men i henhold til forsikringsvilkårenes tabeller i henhold til forsikringsvilkårenes pkt. 7 og 20, hvor der ydes 100 % erstatning med fradrag af selvrisikoen, som udelukkende udgør kr. 5.000,00.

Indklagede opfordres(1) til at bekræfte, at dette er tilfældet.

Eller sagt på klart og tydeligt dansk:

Peg i tabellerne i forsikringspolice og fortæl efter hvilken række i hvilken tabel dækning sker.

---oo0oo---

Videre fremgår af rapporten fra [rådgivende ingeniørfirma] i Bilag 15, s. 3:

'Forholdet vedr. gulvet vurderes ikke at være årsag til revnedannelserne. Dog kan man med fordel undersøge forholdet nærmere ved udførelse af boreprøver.'

Indklagede opfordres(2) til at oplyse om [rådgivende ingeniørfirma], eller en anden sagkyndig skal undersøge forholdet, efter initiativ fra indklagede eller om forsikringspolice, pkt. 4, litra G finder anvendelse, såfremt klager ønsker at indhente en undersøgelse heraf, og der kan ske dækning af udgifterne til den tekniske bistand ved udarbejdelse af rapporten.

Ad a-d

Skadesbegrebet i forsikringsbetingelsernes pkt. 4B som fremhævet i klagesvarskriftet, s. 2 omfatter revnedannelser.

Der er revner i porebetonvæggene.

AK89133 kan næppe læses som indklagede ønsker, hvorefter alle revner i alle vægge er bevægelsesrevner, som ikke er omfattet af skadesbegrebet.

Der må herimod lægges vægt på de forelagte oplysninger, for at få afklaret de faktiske omstændigheder, hvilket også udtrykkeligt fremgår af AK89133.

Indklagede fremhæver herefter, at gulvkonstruktionen ikke var årsagen til revnerne, men heraf kan ikke slutes modsætningsvist, at der foreligger bevægelsesrevner.

Rapporten fra [rådgivningsfirma 1] i Bilag 7, s. 43 anfører følgende:

'Der er efter min vurdering udført ændringer af gangbroen i/på loftrummet hvor den evt. tidligere stabilisering i form af afstivning af loftskiven er fjernet og ikke blevet erstattet korrekt ny stabilisering og afstivning ved udførelsen af den nye gangbro/efter isolering.'

'Der ses mange krydsfinerplader som er monteret ca. 50 cm over gangbroens overkant imellem spærfagene. Her har det været muligt at placere forskellige genstande og bohaver. Jeg kan ikke bevise at revnedannelsen er opstået grundet dette, men det kan ikke udelukkes som værende en medvirkende faktor som i tidligere ejers periode kan medårsage.'

Som også fremhævet i klagesvarskriftet, s. 3, så er [rådgivende indgeniørfirma] enige heri:

'Etablering af skivevirkning i loftkonstruktionen ved etablering af gangbro, som danner en skive, se herved [rådgivende ingeniørfirma]'s anbefaling i rapportens side 3, afsnittet 'anbefaling','

Specifikt anfører [rådgivende ingeniørfirma] herom i Bilag 16, s. 4:

'Kræfterne skal ved etablering af gangbroen, overføres til spærfødderne, og videre til indvendige skillevægge, hvorfor fastgørelser til vægge er vigtigt. Der henvises til SBI-anvisning 254 Småhuse Styrke og Stabilitet afsnit 6.2.4 Gangbroer.'

De indvendige skillevægge modtager altså et øget pres/kræfter som følge af, at loftskonstruktionen med gangbroen ikke er korrekt.

Det er både klager og indklagedes tekniske rapporter fuldstændig enige i.

Under disse omstændigheder, hvor faktum er fuldstændig utvetydigt ifølge de relevante tekniske rapporter, så foreligger der ikke bevægelsesrevner, som kan tilskrives konstruktionen med porebeton, sml. AK89133.

Herimod foreligger der revner som følge af, at den manglende skivevirkning på gangbroen, som altså medfører øget pres på husvæggene.

At [rådgivende ingeniørfirma] i Bilag 16, s. 4 har anført:

'Loftskonstruktionen kunne konstateres udført uden nogen form for skivevirkning. Dette betyder at ejendommen kan 'bevæge sig'.'

ændrer intet i denne sammenhæng.

At ejendommen kan bevæge sig er ikke det samme som, at ejendommen har bevæget sig.

Ingen sådan bevægelse er konstateret hverken i Bilag 7 eller Bilag 16.

Klagers påstand er herefter at tage til følge for denne del.

Ad e - Asbestslam

Indklagede anfører i klagesvarskriftet, s. 4:

'Ejendommen er opført i 1976, og er med hensyn til taget opført i overensstemmelse med gængs byggeskik.'

Dette er ikke dokumenteret i sagens bilag.

Klager agter at få taget specifikke prøver af asbestslammet, hvor det vil fremgå i hvilket omfang, prøven indeholder asbest således, at AK 97855, AK96855 finder modsætningsvist anvendelse og klager har løftet sin bevisbyrde.

I relation til sondringen mellem beboelsesdelen og øvrige dele af ejendommen, som fremhævet i klagesvarskriftet, s. 7 skal det bemærkes, at forsikringsbetingelsernes punkt 4B ikke indeholder en sådan sondring.

Ligeledes har nævnet allerede tidligere fortolket de konkrete forsikringsbetingelser fra Domus Forsikring A/S således i AK 98.097 af den 31. august 2022:

'Hvad angår et eventuelt økonomisk værditab som følge af forholdet, er det nævnets opfattelse, at der med begrebet 'ejendommens værdi' i forsikringens skadedefinitions forstand først og fremmest menes ejendommens byggetekniske værdi og ikke den økonomiske værdi.'

Den byggetekniske værdi omfatter følgelig også bygningsdele som ikke er i beboelsesrum.

Ad f – Fugt og skimmelsvamp

Det er efter fast praksis ikke et decideret krav, at skimmelsvampvæksten er massiv, jf.

AK69.444 af den 19. marts 2007

AK71.468 af den 17. marts 2008

AK71.620 af den 4. februar 2008, hvori anføres:

'Hvad angår skimmelsvampen er nævnet enig med selskabet i, at dette forhold ikke går ud over, hvad der må anses for et kosmetisk forhold, som ikke er dækket af forsikringen.'

AK77.569 af den 15. november 2010, hvori anføres:

'Dampspærren er efter det oplyste brudt flere steder. Klageren har anført, at han ikke har ændret på dampspærren, mens han har boet i huset. Nævnet finder ikke anledning til at betvivle dette udsagn og må herefter lægge til grund, at beskadigelsen af dampspærren var til stede på tidspunktet for klagerens overtagelse af ejendommen. Det er på dette grundlag nævnets vurdering, at en reparation af dampspærren er dækningsberettigende.'

Nævnet må endvidere lægge til grund, at skimmelsvampeangrebet i tagkonstruktionen er en følge af den stedvis brudte dampspærre og den utilstrækkelige ventilation i tagkonstruktionen. Ingen af disse forhold er omtalt i tilstandsrapporten.'

Klager oplyser også, at klager ikke har ændret på gangbroen osv. i loftet.

AK 80.215 af den 13. februar 2012

AK 83.975 af den 23. september 2013

AK 84.782 af den 17. marts 2014

AK 85.291 af den 10. juni 2014

AK 87.005 af den 17. juni 2015

AK 88.507 af den 6. april 2016

AK 94.275 af den 13. maj 2020

AK 94.685 af den 21. oktober 2020

AK 98.097 af den 31. august 2022, hvor Domus Forsikring A/S V/Frida Forsikring Agentur A/S anførte følgende:

'Det skal i den forbindelse bemærkes, at jf. alm. ankenævnspraksis kræves det, at følgende betingelser er til stede, før der kan blive tale om dækning over en ejerskifteforsikring: At der er tale om massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet har en intensitet og et omfang, som nedsætter værdien eller brugbarheden af beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i

forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Hertil er der også en betingelse, at den registrerede skimmelvækst påvirker indeklimaet i beboelsesrummene. Nærmere omkring denne praksis kan læses i kendelserne 96.040 (bilag P) og 95.747 (bilag Q).'

Synspunktet blev ikke taget til følge af nævnet, som bemærkede følgende:

'Der er ligeledes konstateret skjolder fra vand og fugt og tegn på skimmel på vindgips på gavl mod øst som følge af undertagets opbygning.'

Nævnet har altså på ingen måde anerkendt indklagedes anbringende om et krav om massiv vækst af skimmelsvamp, og at indklagede blot endnu engang på et grundlag som indklagede måtte vide ikke eksisterer gør gældende, at en sådan retstilstand forefindes er fuldstændig uhørt i enhver henseende.

---oo0oo---

Af Bilag 16, s. 6 fremgår:

'De udlagte krydsfinerplader, er som udgangspunkt placeret direkte på isoleringen, hvilket kan give fugt og skimmelsvampeskader (der ses kraftig opfugtning på undersiden af krydsfinerplader, over badeværelset).

En gangbro skal være hævet over selve isoleringen og må ikke være udført af damptætte materialer som krydsfiner.'

Der fremgår intet sted, at disse blot er kosmetiske.

Ligeledes har [rådgivende ingeniørfirma] intet anført i sin rapport ifølge Bilag 16.

De faktiske omstændigheder er således fuldstændig klare, og kan ikke bestrides af indklagede, ligesom nævnspraksis også er klar, hvorved der ikke er krav om massiv vækst af skimmelsvamp og fugtskader ligeledes er dækkede.

Klagers påstand er herefter at tage til følge for denne del.

Ad G - Badeværelse

Klageskriftet har allerede taget stilling til relationen mellem de konstaterede forhold og tilstandsrapporten i et sådant omfang, at indklagedes blotte henvisning til tilstandsrapporten ikke i sig selv bibringer nye momenter i denne henseende, som giver anledning til supplerende anbringender.

Ad Taksering

Indklagede anfører i klagesvarskriftet, s. 10:

'Den beløbsopgørelse som er indeholdt i klagen er udokumenteret, og bilagene 8 og 9, som klager henviser til er ikke udtryk for tilbud endsige tilbud for dækningsberettigede forhold.'

Indklagede opfordres(3) til at redegøre nærmere for, hvad Bilagene 8 og 9 så er ifølge indklagede, hvis de ikke er tilbud.

Ad Forfaldstidspunktet

FED 2011.75 vedrør udelukkende om en erstatning kan forrentes, jf. følgende formulering: *'... hvorfor erstatningen ikke kan kræves forrentet som påstået af ... og ...'*

Klager har ikke påstået forrentning.

Indklagedes bemærkninger er således irrelevante som et samlet hele i denne henseende.

Ad Udgifter til teknisk bistand

Der forelægges **Bilag 17**."

Selskabets advokat har i brev af 23/6 2023 til nævnet bl.a. anført:

"• Erstatningsopgørelse – taksering

Indklagedes taksering er baseret på gældende police med forsikringsbetingelser.

Indklagede har tidligere fra klager modtaget tilbud af 22. januar 2023, hvilket tilbud fremlægges som sagens **bilag H**.

Indklagede har accepteret tilbuddet som grundlag for taksering af anerkendte dækningsberettigede forhold, og som sagens **bilag I** fremlægges taksering af 30. maj 2023.

Med hensyn til sagens bilag 8 og 9 er sagens bilag 8 og 9 efter indklagedes opfattelse ikke udtryk for tilbud.

Sagens bilag 8 er et notat udarbejdet af [rådgivningsfirma 2] den 2. februar 2022 og ifølge egen tekst ikke et tilbud, men derimod et notat og udtryk for en ensidigt indhentet erklæring.

Sagens bilag 9 er en mail af 27. februar 2022 fra klagers rådgiver [rådgivningsfirma 1] og dermed en ensidigt indhentet erklæring.

Sagens bilag 9 indeholder nogle teknisk faglige vurderinger, men er ikke ifølge dets ordlyd et tilbud.

Det fastholdes således, at sagens bilag 8 og 9 ikke er tilbud og følgelig ej heller tilbud på dækningsberettigede forhold, jf. i øvrigt det foran anførte.

Hermed anses de processuelle opfordringer 1 og 3 for besvaret.

• Behov for yderligere undersøgelser?

Det påhviler efter almindelige forsikringsretlige principper klager at føre bevis for et dækningsberettiget forhold under den indtegnede ejerskifteforsikring.

Klager er bistået af advokat og må således selv vurdere, i hvilket omfang klager finder det nødvendigt at rekvirere yderligere sagkyndig bistand.

Hermed anses den processuelle opfordring nr. 2 for besvaret.

- **Udgifter til teknisk bistand**

Med indlægget af 5. juni 2023 fulgte 3 fakturaer for udgifter til teknisk bistand på samlet kr. 13.925 inkl. moms.

I konsekvens af at indklagede har anerkendt visse forhold som dækningsberettiget, er indklagede indstillet på at dække halvdelen af udgifterne, svarende til et beløb stort kr. 6.962,50, hvilket beløb vil blive overført til klager, idet klager bedes oplyse konto, hvortil beløbet kan overføres."

Klagerens advokat har i brev af 21/8 2023 til nævnet bl.a. anført:

"ANBRINGENDER

Ad Klagers opfordringer

Klager har tydeligt anført følgende i klagereplikken:

'Peg i tabellerne i forsikringspolice og fortæl efter hvilken række i hvilken tabel dækning sker.'

Herom anfører indklagede særdeles vagt i skrivelse af den 23. juni 2023, s. 1:

'Indklagedes taksering er baseret på gældende police med forsikringsbetingelser.'

Henvisningen til forsikringsbetingelserne som et samlet hele svarer til at henvise til hele den danske lovgivning hver gang en juridisk problemstilling skal afklares i stedet for at komme med specifikke paragrafhenvisninger.

Tilkendegivelsen kan næppe forstås på anden vis end, at indklagede ved dennes klageansvarlige ikke er i stand til at redegøre for på hvilket grundlag forsikringsdækning er sket, og dermed ikke, kan redegøre for egne forsikringsbetingelser, hvilket ligeledes fra et retssikkerhedsmæssigt synspunkt er særdeles kritisabelt.

Indklagede har allerede anerkendt forsikringsdækning, hvorledes indklagedes forsikringsbetingelser skal finde anvendelse for denne forsikringsdækning – står fortsat uklart.

En situation kan næppe forestilles, hvor hverken Forsikringsselskabet, dets klageansvarlige eller Ankenævnet for Forsikring kan forklare, under hvilke betingelser i forsikringsbetingelserne en konkret forsikringsdækning er sket.

Det vil være tilfældet, hvis Ankenævnet for Forsikring ikke griber ind, hvor forsikringsselskabet nægter at give klare svar, og i stedet tager stilling til, hvorledes dækningstilsagnet fra forsikringsselskabet skal forstås i overensstemmelse med forsikringsselskabets forsikringsbetingelser.

---oo0oo---

Videre fremgår af rapporten fra [rådgivende ingeniørfirma] i Bilag 15, s. 3:

'Forholdet vedr. gulvet vurderes ikke at være årsag til revnedannelserne. Dog kan man med fordel undersøge forholdet nærmere ved udførelse af boreprøver.'

Herom anfører indklagede i skrivelse af den 23. juni 2023, s. 2:

'Det påhviler efter almindelige forsikringsretlige principper klager at føre bevis for et dækningsberettiget forhold under den indtegnede ejerskifteforsikring.'

Klager er bistået af advokat og må således selv vurdere, i hvilket omfang klager finder det nødvendigt at rekvirere yderligere sagkyndig bistand.'

Tilkendegivelsen må forstås således, at [rådgivende ingeniørfirma] ikke og aldrig har været rekvireret af indklagede for at belyse sagens faktiske omstændigheder og tjene som bevis i nogen henseende.

Af **Bilag 18** fremgår om rekvireringen af den konkrete rapport fra indklagedes sides:

'I ovennævnte sag har jeg efter aftale med Domus Forsikring A/S, c/o Frida Forsikring Agentur A/S bedt [rådgivende ingeniørfirma] være min klient behjælpelig, og [rådgivende ingeniørfirma] vil således skulle udfærdige ekstern teknisk vurdering til brug for min klients overvejelser i anledningen af klagesagen.'

En sådan stillingtagen kunne indklagede blot have foretaget på baggrund af beviserne forelagt af indklagede ud fra devisen: *'Det påhviler efter almindelige forsikringsretlige principper klager at føre bevis for et dækningsberettiget forhold...'*, hvorefter indklagede ikke havde anledning til at rekvirere en rapport.

Indklagede **opfordres(4)** derfor til nærmere at redegøre for, hvis rapporten fra [rådgivende ingeniørfirma] ikke var til for at hjælpe klager med at løfte sin bevisbyrde og få en uvildig afklaring af de faktiske omstændigheder, hvad var da formålet med at få udarbejdet rapporten fra [rådgivende ingeniørfirma]?

Indklagede **opfordres(5)** ligeledes til at redegøre nærmere for, at når [rådgivende ingeniørfirma] er bestilt til at undersøge skaderne, og konstaterer, at man med fordel, kan undersøge et forhold nærmere, som værende skadesårsagen, hvilken fordel er der så for indklagede ved, at [rådgivende ingeniørfirma] ikke undersøger denne potentielle skadesårsag nærmere?

Ad Bilag H og Bilag I

Forelæggelsen af Bilag H og Bilag I ændrer ikke ved, at det skal afklares, med hvilken hjemmel i forsikringsbetingelserne dækningstilsagnet er givet. Ellers kender parterne ikke den retlige ramme for selve tilsagnet.

Klager har da heller ikke på noget tidspunkt gjort gældende, at Bilag 8 og Bilag 9 var tilbud, hvorved indklagede i denne sammenhæng fremkommer med stråmandsargumenter.

Opfordring 1 og 3 er således ikke besvaret, og der er således stadig uklarhed omkring, hvilke skader der er givet forsikringstilsagn vedrørende.

Det forhold at der er indhentet tilbud ifølge Bilag H ændrer ikke herved eftersom håndværkerne ifølge Bilag H har givet tilbud på arbejde klager har bedt dem give tilbud på, men ikke arbejde, som indklagede har givet tilsagn til at dække, da omfanget af tilsagnet stadig er ubekendt.

Endelig skal det fremhæves, at det er særdeles odiøst, at indklager har givet sit forsikringstilsagn før tilblivelsen af Bilag H, og nu baserede omfanget af sit tilsagn, på indholdet af Bilag H, som ikke engang er et bilag indklagede selv har skrevet.

Indklagede skal kunne godtgøre indholdet og omfanget af sit forsikringstilsagn på baggrund af egne tilkendegivelser.

I og med ikke engang indklagede er i stand til ud fra indklagedes egne tilkendegivelser at fastsætte indholdet af sit tilsagn, så er det givet at en udenforstående – i dette tilfælde klager – heller ikke vil kunne fastsætte indholdet af tilsagnet.

Derfor er indholdet af tilsagnet notorisk uklart.

Under disse omstændigheder er det fuldstændig berettiget, når klager gør gældende, at indklagede følgelig må redegøre nærmere for omfanget af det allerede givne tilsagn, hvilket er i overensstemmelse med de processuelle opfordringer, som indklagede på ingen måde har imødekommet."

Selskabets advokat har i brev af 20/9 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Det forhold at indklagede ikke omtaler et eller flere forhold som omtalt af klager i dennes supplerende indlæg indebærer ikke, at indklagede akkvicerer ved det af klager anførte.

Indklagede kan således generelt henholde sig til det i tidligere indlæg anførte.

• Taksering

Den af indklagede foretagne taksering af anerkendte dækningsberettigede forhold er sket på baggrund af tilbud indhentet af klager.

Det tilbud der er fremlagt som sagens bilag H er således indhentet af klager, hvorfor klager naturligvis er bekendt med konditionerne for tilbudsindhentningen.

Taksering er sket på baggrund af tilbud rekvireret af klager fremlagt som sagens bilag H.

Takseringen fremgår af sagens bilag I, og heraf kan det konstateres, dels at tilbuddet indhentet af klager og fremlagt som bilag H har dannet grundlag for takseringen, dels at der er sket fradrag for gældende selvrisko stor kr. 5.000 jf. police med forsikringsbetingelser fremlagt som sagens bilag 3.

Der burde derfor ikke fra klager og dennes advokat være nogen rimelig tvivl om, hvorledes der er sket taksering, men nu er det gentaget endnu engang.

• Rapporten rekvireret af indklagede hos [rådgivende ingeniørfirma]

Som sagens bilag 16 har klager fremlagt rapporten udarbejdet af [rådgivende ingeniørfirma] den 22. juni 2022.

Rapporten er rekvireret af indklagede som et led i skadesbehandlingen.

Det er helt sædvanligt at indklagede som ejerskifteforsikringsselskab i visse sager anmoder om ekstern bistand fra teknisk rådgiver, med henblik på at få belyst forhold som indklagede finder af

betydning for sin stillingtagen til om et eller flere forhold er dækket under, i dette tilfælde, en indtegnet ejerskifteforsikring.

Det at indklagede rekvirerer ekstern teknisk bistand indebærer imidlertid ikke at det ikke påhviler forsikringstager (klager) at føre bevis for dækningsberettigede skader, herunder i nærværende sag at det dækningstilsagn som indklagede har givet ikke skulle være retvisende og korrekt.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det således en forsikringstager at føre bevis for at denne har krav på forsikringsdækning herunder forsikringsdækning i et større omfang end det som forsikringsselskabet har meddelt tilsagn om.

Rapporten rekvireret hos [rådgivende ingeniørfirma] er således ikke, som anført af klager, rekvireret til 'at hjælpe klager med at løfte sin bevisbyrde'.

• Dækningstilsagn afgivet af indklagede

Klager har som sagens bilag 14 fremlagt mail af 5. juli 2022 fra indklagedes advokat til klager, hvoraf fremgår (se litra a og d) at indklagede har afgivet dækningstilsagn med hensyn til:

'Min klient har tidligere i denne sag anerkendt dækning for større revner.

- Etablering af skivevirkning i loftkonstruktion ved etablering af gangbro, som danner en skive, se herved [rådgivende ingeniørfirmas] anbefaling i rapportens side 3, afsnittet 'anbefaling',
- Rimelige udgifter forbundet med udbedring af vægge med udbøjning samt store revner, der udbedres ved udkradsning af revner og udfyldning med reparationsmørtel, afsluttet med glasfiberarmeret filt og spartling, medens resterende vægge med revner injekseres i overensstemmelse med producentens anvisninger, se herved [rådgivende ingeniørfirmas] rapport side 3, afsnittet 'anbefaling'.

Deres klienter kan indhente et tilbud på ovennævnte, og min klient forbeholder sig adgang til at indhente kontroltilbud.' "

Klagerens advokat har i brev af 19/10 2023 til nævnet bl.a. anført:

"SUPPLERENDE ANBRINGENDER

Ad Indklagedes manglende stillingtagen til klagers anbringender

Indklagede anfører følgende i sine bemærkninger af den 20. september 2023, s. 1:

'Det forhold at indklagede ikke omtaler et eller flere forhold som omtalt af klager i dennes supplerende indlæg indebærer ikke, at indklagede akkvicerer ved det af klager anførte.'

Nævnet kan næppe af egen drift fremfinde argumenter, som taler for indklagedes synspunkt.

Har indklagede således ikke taget stilling til ét eller flere af klagers anbringender efter det kontradiktoriske princip, så står disse anbringender alene, og så har nævnet intet andet valg end at tage disse anbringender til følge.

Ad Takseringen

Indklagede anfører følgende om takseringen i sine bemærkninger af den 20. september 2023, s. 1:

'Det tilbud der er fremlagt som sagens bilag H er således indhentet af klager, hvorfor klager naturligvis er bekendt med konditionerne for tilbudsindhentningen.'

Det er netop ikke tilfældet, fordi klager stadig aldrig har modtaget en henvisning til forsikringsbetingelserne vedrørende den konkrete fremgangsmåde for takseringen.

Med andre ord: Klager spørger, hvor i forsikringsbetingelserne der står, at takseringen skal ske som gjort. Indklagede svarer: Det ved du godt.

Det bør være indlysende, hvorfor en sådan argumentation næppe er holdbar, men ikke desto mindre er dét argumentationen indklagede hele tiden har fremført.

Der forelægges **Bilag 19**, hvor indklagede har adspurgt klager om at indhente tilbud. Der er ingen hjemmel, og ingen hjemmel er senere fremkommet.

At klager herefter overholder fristen i Bilag 19 og indhentet et tilbud betyder ikke, at der er enighed om, at dette tilbud kan lægges til grund, eller at klager har accepteret, at indklagede fuldstændig uhjemlet og løsrevet fra forsikringsbetingelserne efter eget godt befindende kan opdigte, hvorledes takseringen kan ske 'as we go'.

Taksering skal ske i henhold til forsikringsbetingelserne.

Der er nu forløbet mere end 1 år siden Bilag 19, og indklagede kan stadig ikke pege på, hvor i forsikringsbetingelserne takseringsfremgangsmetoden for det konkrete tilsagn fremgår.

Derfor har klager været nødsaget til også at klage over dette forhold.

Rapporten rekvireret af indklagede hos [rådgivende ingeniørfirma]

Herom anfører indklagede i sine bemærkninger af den 20. september 2023, s. 2:

'Rapporten er rekvireret af indklagede som et led i skadesbehandlingen.'

Det besvarer bare ikke, hvorfor indklagede vil indhente et bevis, hvis det ikke er for at hjælpe klager med at løfte sin bevisbyrde. Derfor må det lægges til grund, at indklagede indhentede en rapport hos [rådgivende ingeniørfirma] udelukkende med det formål at tilvejebringe et bevis, som taler imod klager.

Derfor har rapporten fra [rådgivende ingeniørfirma] ingen bevismæssig værdi, da denne ikke er uvildig og er indhentet med en forudbestemt konklusion for øje, hvilket indklagede selv har anerkendt ved at anføre følgende i skrivelse af den 23. juni 2023, s. 2:

'Det påhviler efter almindelige forsikringsretlige principper klager at føre bevis for et dækningsberettiget forhold under den indtegnede ejerskifteforsikring.'

Klager er bistået af advokat og må således selv vurdere, i hvilket omfang klager finder det nødvendigt at rekvirere yderligere sagkyndig bistand.'

Intet indklagede nogensinde har gjort i nærværende sag har således været for at hjælpe klager med at løfte sin bevisbyrde.

Når der imidlertid er indhentet et bevis ved en rapport hos [rådgivende ingeniørfirma], er det således givet, at denne er indhentet uden at kunne have dét formål at tjene som bevis for klager.

Det er følgelig problematisk, når [rådgivende ingeniørfirma] burde være objektive. Principielt ville disse rapporter, hvis de var fuldstændig objektive således kunne tjene som bevis både for og imod en klager afhængigt af den objektive sandhed.

Men indklagede har anerkendt ikke at ville tilvejebringe beviser med henblik på at klager kan løfte sin bevisbyrde, og derfor er ingen beviser indklagede har tilvejebragt objektive, hvilket ligeledes omfatter rapporten fra [rådgivende ingeniørfirma].

Der kan således udelukkende lægges vægt på rapporterne indhentet af klager, hvorved klagers påstand er at tage til følge.

At indklagede herefter bruger en halv side i sine bemærkninger af den 20. september 2023, s. 2 på at angribe et stråmandsargument om, at klager skulle gøre gældende, at bevisbyrden er omvendt, selvom et sådant anbringende aldrig har været gjort gældende af klager ændrer intet i denne sammenhæng.

Det understreger sådanset blot tendensen fra indklagede, som også kunne spottes i afsnittet '*Ad Takseringen*':

Indklagede læser, hvad indklagede vil læse, og ikke hvad der reelt står i sagens dokumenter, egne forsikringsbetingelser og lovgivningen i øvrigt. Det er også derfor indklagede i mere end 1 år ikke har formået at læse og forstå egne forsikringsbetingelser, ligesom første afgørelse fra indklagede, jf. Bilag 5 var forkert, da denne blev omgjort af den klageansvarlige."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Nævnet har bl.a. fået forelagt faktura af 27/3 2022 fra rådgivningsfirma 1 på 11.150 kr. inklusive moms, faktura af 10/4 2022 fra rådgivningsfirma 2 på 1.500 kr. inklusive moms og faktura af 28/7 2022 fra rådgivningsfirma 1 på 1.275 kr. inklusive moms. Af tilstandsrapport af 30/8 2021 fremgår bl.a.:

"

BEBOELSE - Stueplan - Badeværelse mod vest				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
3		Flisegulv er med mangelfuld vedhæftning i bruseniche.	Der er risiko for fugtindtrængning i de underliggende konstruktioner og dermed følgeskader.	-

BEBOELSE - Stueplan - Gæstetoilet/wc-rum mod nord				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
4		Gulvaflob er med synlig beton under vask.	Da gulvet ikke er under daglig vandbelastning, vurderes der konkret ikke at være nærliggende risiko for fugtindtrængning i tilstødende bygningsdele.	-

SÆLGEROPLYSNINGER

...

INDERVÆGGE/SKILLEVÆGGE		SVAR
6.1	Har du kendskab til, at der er eller har været revner i indervægge/skillevægge?	Ja
	Beskriv placeringen af revner	Stuen over dør mod gang
6.2	Har du kendskab til, at der er eller har været fugtproblemer på indervægge/skillevægge?	Nej

Af notat af 2/2 2022 udarbejdet af rådgivningsfirma 2 rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"Konklusion

Der er konstateret flere vandrette, lodrette og skrå revner i flere vægge og revner i gulv.

Flere af revnerne er kraftige og løber fra loft til gulv, se bl.a. foto 01, 02, 03 og 13. Revne på foto 03 måler en bredde på 5 mm og kunne tyde på er gennemgående gennem væggen.

Iht. erfaringsblad 07 12 28 fra BYG-ERFA er beskrevet og illustreret stabilitets revner som vurderes sammenlignelig med revner registeret på ..., se nedenstående figur 6 og 7 fra erfaringsbladet. Iht. erfaringsbladet fremgår det også at vægge med lodrette- og vandrette revner som er fuldt udviklet, vil være alvorlig svækket i forhold til stabilitet. Dette er beskrevet under figur 7. Det vurderes at vægge på foto 01, 02, 03, 04, 06, 07 også kan kategoriseres som alvorlig svækket. Øvrige vægge bør undersøges nærmere.

...

Det vurderes at flere vægge herunder vægge som ses på foto 13 ikke har den fornødende styrke stivhed. Dette betyder at væggene ikke kan overføre de vandrette laster som vind til fundament, da væggene er stærkt medtaget.

Det vurderes at revnerne eller stabilitets revnerne fremkommer af evt. dårlig fundering af de stabiliserende vægge. Iht. eksisterende snit (se bilag 1) fremgår gulvopbygningen. Se snit med gulvopbygning på næste side, gulvopbygningen er markeret med rød.

Det fremgår at gulvopbygningen er opbygget af 3 cm puds, 13cm/22cm lecabeton, 15 cm nøddesten. Traditionelt udføres der et klaplag (betonlag) på 8-10 cm under pudslag, også i tidsperioden som huset blev bygget i. For denne ejendom er der i stedet for et traditionelt klaplag udført leca som ikke er nær så stærkt som et traditionelt betonlag. De stabiliserende vægge har et dårlig underlag som tyder på, har sat sig. Dette skal undersøges nærmere.

Vi anbefaler at gulvopbygningen undersøges nærmere i forhold til reel opbygning.

...

Udbedringsforslag

Vægge med mindre alvorlige revner bør udbedres med lim eller mørtel.

Vægge med alvorlige udviklet revner bør nedrives helt og erstattes med ny væg med mindst ligeså stærke materialeegenskaber, som eksempelvis porebeton.

Underlag for alle indvendige stabiliserende vægge bør udskiftes til et stærkere og ikke sætningsgivende materiale, som et 100 mm armeret betonlag lokal under vægge."

Af mail af 27/2 2022 fra rådgivningsfirma 1 rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"1. Rester af (formodet) asbest slam i loftrummet, på spær og isolering.

På loftrummet ses der spor af (formodet) asbest slam, på spær og isolering. Da taget er der oprindeligt fra 1976, og at asbest var almindeligt brugt op til 1986, er der stor sandsynlighed for at der er tale om asbestholdigt slam på spær og isolering.

Det er min vurdering at forholdet har været synligt og til stede, da tilstandsrapporten er blevet udført. Den bygningssagkyndige har her overset at der er trængt asbest slam ind i loftrummet.

Dette skal være noteret i en tilstandsrapport.

Der bør tages prøver af slammet, for at verificere om der er tale om asbest.

Der plejer ikke at være nogen nem løsning hvis der er tale om asbest slam.

Det er min vurdering at nuværende isolering skal fjernes helt. Der skal udføres en asbestsanering/rengøring af hele loftrummet. (støvsuges og rengøres)

Estimat for asbestsanering og erstatning af isolering vil jeg anslå til at være kr. 65-100.000 kr. Der skal etableres vakuum udsugning, så asbest støv ikke spreder sig til boligområdet i stueplan.

Der skal indhentes et tilbud fra firma med speciale i asbesthåndtering/sanering.

...

2. Placering af krydsfiner plader, direkte på isolering, med følgeskader af fugt/skimmelsvamp.

Der er udlagt en gangbro af krydsfinerplader. Dette ses i hele loft rummets længde. Som bygningssagkyndig skal man altid være opmærksom på at gangbroen er udført korrekt. En korrekt udført gangbro, er udført med brædder, med ca. 20 mm mellemrum, samt 20-30 mm luft mellem underside af brædder, til overside isolering.

Det er helt tydeligt at dette ikke er tilfældet her. Krydsfinerpladerne er udlagt i ca. 2 meters bredde, og placeret direkte på isoleringen.

Under gennemgangen, løftede jeg en plade, der delvis er over badeværelset. Her ses der tydelige mørke og fugtige aftegninger på krydsfinerpladen, og på isoleringen. Der er under gennemgangen ikke udført skimmelsvampeprøver af området.

Dette kan give følgeskader, da der er fugtophobning i loft/isoleringslag. Den fugt som kommer nede fra den opvarmede del af boligen, vil kondensere på den diffusionstætte krydsfiner og derved give mulighed for råd og svamp, samt skimmelsvampevækst.

Der er min vurdering at krydsfinerpladerne skal fjernes, samt den underliggende isolering. vandrette spærdele skal afrensnes for skimmelsvampevækst. Efter afrensning skal ny isolering etableres, og der skal etableres en korrekt udført gangbro.

Nedtage nuværende gangbro og isolering, Estimat kr. 15.000 inkl. moms og bortskaffelse. Asbest foranstaltninger - da der er (formodet) asbest slam på loftet Estimat kr. 20.000 inkl moms.

Etablering af ny isolering som papiruld, samt ny korrekt udført gangbro. Estimeres til kr. 25.000 inkl. moms og materialer.

Der skal indhentes tilbud fra håndværker/isoleringsfirma, samt saneringsfirma."

Af byggeteknisk vurdering af 14/3 2022 udarbejdet af rådgivningsfirma 1 rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"Problemstilling/forhold:

1. Ejendommens nye ejer har tidligere anmeldt skade i form af mange tydelige revner i ejendommens indvendige skillevejgge og ydervægge af 10 cm tyk porebeton.
2. Der ses en nuværende fugtskade/fugt gennemtrængning af skillevejggene mod badeværelset.

...

Vurdering:

Badeværelset: (se foto 13-24 og 42,43,44)

Det er min vurdering at der på overtagelsestidspunktet har været flere synlige forhold der ikke fremgår af den udførte tilstandsrapport. Der står dog nævnt at der er enkelt gulvklinter der fremstår med manglende vedhæftning. Dette er korrekt.

Dog mangler følgende at fremgå af tilstandsrapporten:

- Begge gulvafløb på badeværelset er med synlig betonkanter (overside af beton), da der er lagt en ny ramme oven på den oprindelig. Den nye ramme er drejet 45[grader], så der er nu 4 hjørner med blottet beton i hvert afløb.
 - Synlig betonkant i gulvafløbet uden for brusenichen. (forhøjet gulvafløb)
 - Der ses tydelige revner mellem vægfliser i brusenichen.
 - Revne mellem gulv og vægfliser i brusenichen.
 - Vægfliser i brusenichen fremstår med tryk-revner.
 - Kraftigt nedbrudte flisefuger (hårde fuger) på hele gulvfladen i brusenichen.
- Der er min vurdering at disse observationer burde være notet i den udførte tilstandsrapport.

Skadesbegrebet:

...

Det er min vurdering at de af mig oplyste forhold er den direkte årsag til at der trænger fugt/vand gennem skillevejggen på brusenichen.

Badeværelset har derfor nedsat holdbarhed og bygnings værdi og brugbarhed er derfor nedsat nævneværdigt.

Skaden kan også ligestilles med 'andre fysiske forhold der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed' da badeværelset ikke er tæt.

Skades årsagen er ikke beskrevet i den udførte tilstandsrapport, hvilket den burde være forholdet er synligt.

Konklusion.

Jeg kan ud fra de fotodokumenterede forhold og fugtmålinger, konkludere at badeværelset er i så fysisk ringe tilstand at det er utæt. Gulvklinter med manglede vedhæftning kan på ingen måde forklare opfugtningen af de tilstødende bygningsdele alene. Gulvklinter med flise fuger, er som udgangspunkt ikke at anse som tætte.

Derimod når der ses tydelige revner, mellem fliserne, og mellem gulv og vægfliser i brusenichen vil dette være skades årsagen. Dette sker i sammenspil med den blottede beton, der tydeligt bliver vandpåvirket med badning. Se foto 21.

Derfor mener jeg at skadesbegrebet som udgangspunkt er opfyldt, og derfor bør være forsikringsdækning på de her i notatet tilvejebragte forhold.

Der skal efter min vurdering være forsikringsmæssig dækning af 2 nye gulv afløb, samt nedtagning og opbygning af flisearbejde på væg og gulv i brusenichen (som minimum). *Estimat kr. 80.000 inkl. moms og materialer.*

Tydelige revner i ejendommens indvendige skillevægge og ydervægge af 10 cm tyk porebeton.

Der er min vurdering at tidligere ejer, der har beboet ejendommen siden opførelsen må have kendskab til de talrige revner der ses i væggene.

Der ses minimum 5 steder hvor tidligere ejer har udført reparationer af revner, men oplyser kun at der er sket reparation af en enkelt revne.

Revnerne er så talrige og har forskellige 'mønstre' der ses diagonale revner, lodrette og vandrette revner.

De diagonale revner tyder på side belastning, hvor elementerne er skubbet til en side. De lodrette revner opstår ligeledes typisk ved træk, tryk. De vandrette revner opstår typisk ved for stor lodret belastning, eller vridning fra evt. mangelfuld vindafstivning.

...

Plantegning af ejendommen. De røde cirkler, viser hvor der er udført tidligere reparationer af revner i porebetonvæggene. Sælger oplyser kun én reparation, i stuen over dør mod gang (markeret med rød pil) Da der er tale om en ejerperiode på 45 år, siden huset er opført. De blå linjer viser hvor der primært ses mindre revne dannelser. De røde linjer viser hvor der ses store revnedannelser og hvor skillevæggene fremstår med ud bøjning i vandret og lodret plan.

Revnerne er mest fremtrædende i skillevæggene omkring badeværelset og toiletet.

Der ses forskydning i planhed, hvor de største revner kan ses, samt er væggene med hulning og ud bøjning i op til 25mm på to meter ret skinne/vaterpas. Forskydning i plan ved revne i skillevæggen ind mod badeværelset kan måles til 5mm.

Det er korrekt at man som ejer af en ejendom må påregne at der kan være og opstå revner i porebetonvægge/skillevægge.

Der er dog min vurdering at de her tilstedeværende forhold er i langt større grad end hvad man som husejer normalt kan forvente. Dette baserer jeg på såvel antallet af revner og størrelsen på revnerne.

Der ses revner i porebeton væggene i bredden fra 0,5 mm op til 5 mm. Dette set sammen med de målbare ud bøjninger og afvigelser fra i ret og planhed er sammenlagt mere en hvad jeg vurderer, er forventeligt af en ejendom i samme alder og byggestil.

Badeværelset fremstår som renoveret i nyere tid. De synlige revner der ses i skillevæggene mod soveværelset og mod værelset mellem bad og toilettet, må have været synlige på indersiden af skillevæggene i badeværelset. Det er en fysisk umulighed vis revner at dette omfang ikke er gennemgående. Det er derfor min vurdering at sælger må have været vidende om revnedannelserne. En forskydning på 5 mm kan man ikke undgå at se fra begge sider af en skillevæg.

Årsag til revnerne og udbøjning og afvigelser i ret og planhed.

De tidligere på limede 3mm tynde træfiberplader kan efter min vurdering på ingen måde anses for at være stabiliserende eller på anden måde have bidraget med nogen form for skiveeffekt på porebeton væggene. Dette gælder for såvel ydermuren og for skillevæggene.

En så tynd træfiberplade, der er punkt limet på oprindeligt tapet og maling, kan på ingen måde bidrage til nogen form for styrke. Der er tale om en pynte plade, der med stor sandsynlighed er påsat af tidligere ejer, for at gemme revnerne. (påstand fra min side)

At påstå at nuværende ejer på påført revnerne ved at nedtage/fjerne de punktlimede træfiber plader kan jeg ikke se der er nogen form for evidens eller validitet for.

En 100 mm porebetonvæg har tilstrækkelig styrke i sig selv, uden at være beklædt med 3 mm, punkt limet pynte træfiber plade.

Ejendommen ligger i terræn kategori 2 (eller 1) alt efter hvordan man tolker kategoriseringstabel-lerne. Dette vil sige at vind tryk og vindsug vil påvirke ejendommen i en betydelig grad, en ejendom i kategori 3 eller 4. Dette er en vigtig faktor.

Der er efter min vurdering udført ændringer af gangbroen i/på loftrummet hvor den evt. tidligere stabilisering i form af afstivning af loftskiven er fjernet og ikke blevet erstattet korrekt ny stabilisering og afstivning ved udførelsen af den nye gangbro/efter isolering.

Der ses mange krydsfinerplader som er monteret ca. 50 cm over gangbroens overkant imellem spærfagene. Her har det været muligt at placere forskellige genstande og bohave.

Jeg kan ikke bevise at revnedannelsen er opstået grundet dette, men det kan ikke udelukkes som værende en medvirkende faktor som i tidligere ejers periode kan medårsag. Jeg har ved gennemgangen ikke kunnet påvise at gulve eller fundamenter har sat sig. Jeg har udført målinger med laser, og kun fundet mindre afvigelser, som jeg vurderer at være inden for de normale tolerancer.

Skadesbegrebet:

...

Det er min vurdering at de af mig oplistede forhold er den direkte årsag til de mange tydelige revnedannelser der ses i ejendommens porebetonvægge.

Skillevæggene markeret med rødt, her primært mod toilettet og badet har derfor nedsat holdbarhed og bygnings værdi og brugbarhed er derfor nedsat nævneværdigt.

Konklusion.

Ændringen af gangbroen, sammenholdt med at ejendommen ligger udsat i forholdt til vind belastning i minimum kategori 2, mener jeg er den primære årsag til de mange mindre og store revnedannelser.

For at afdække forholdet til fulde, mener jeg at der skal udføres en undersøgelse af en statisk ingeniør, med henblik på at få afklaret omfanget af den formodede mangelfulde vindafstivning, og muligvis afdække om der er tale om andre fejl i den udførte forankring i såvel ydermure og skillevægge af porebeton. Der bør optages dele af gangbroen og flytning af isolering i loftrummet, så omfanget kan belyses helt og klart.

Der er min vurdering at der må være forhold/fejl i loftkonstruktionens stabiliserende skivefunktion, der er den direkte årsag til revnedannelserne. De på nuværende synlige forhold mener jeg giver grundlag for min påstand/vurdering.

Vær opmærksom på, at der på loftet er spor af asbestslam fra tidligere afrensning af det asbestholdige tag. Der skal bæres korrekte værnemidler ved arbejde på loftrummet. (dette burde ligeledes fremgå af tilstandsrapporten, men dette er også overset under udførelsen af tilstandsrapporten)

Umiddelbar udbedringsforslag, og handlingsplan.

Som minimum mener jeg at skillevæggene rundt om toilettet og badeværelset i sin helhed bør nedtages, da de som udgangspunkt ikke længere har den nødvendige stabiliserende og understøttende effekt.

Hvis der efter ingeniørundersøgelsen kan påvises fejl og mangler, skal disse udføres så nødvendig stabilitet kan opnås. Herunder mulig ombygning af gangbroen og stabilisering af loftkonstruktionen, og evt. bedre forankring af loftskiven i skillevægge og ydermur.

Opstille nye porebetonvægge ved toilet og badeværelset. Etablere fliser og vådrum efter gældende anvisninger.

Estimat for ingeniørundersøgelsen kr. 20.000 inkl. moms.

Estimat for udbedring af stabilisering af loftskiven og forankring kr. 50.000 inkl. moms og materialer

Estimat for udførelse af toilet og badeværelse, inkl. nedrivning kr. 300.000 inkl. moms. og materialer.

Estimat for reparation af de resterende revner, hvor revnerne er mere end 1 mm i bredden, kr. 50.000 inkl. moms og materialer.

(der tages forbehold for evt. asbest renovering/sanering, da der ses asbestslam på isoleringen i loftrummet)

Husk at der er tale om pris estimer. Der skal indhentes tilbud fra udførende håndværkere."

Af rapport af 22/6 2022 udarbejdet af et rådgivende ingeniørfirma rekvireret af selskabet fremgår bl.a.:

"REGISTRERINGER

Ved besigtigelse af ejendommen kunne der konstateres revnedannelser, som fremkommer i samtlige vægge, som var tilgængelige ved besigtigelsen. Enkelte vægge og rum, var fortsat med tapet, hvorfor eventuelle revnedannelser ikke kunne konstateres. Ligeledes var badeværelser fortsat med flisebeklædning.

Revnedannelserne ses både vandret, diagonalt og lodret.

Enkelte vægge fremstår med niveauspring ved revnedannelserne, samt vægge med udbøjning.

Der kunne ligeledes konstateres et område på væg mellem badeværelse og værelse med opfugtning.

I tagrummet er gangbroen udført af udlagte krydsfinérplader i 12 mm tykkelse. Pladerne er fastgjort til spærfoden, og ligger direkte mod isoleringen.

Gangbroen danner ikke skivevirkning i loftsskiven. Det øverste lag isolering blev fjernet i husets gavle, samt 3 spærfag inde, for at besigtige en eventuel indbygning af afstivende skrålægter.

Loftskonstruktionen kunne konstateres udført uden nogen form for skivevirkning. Dette betyder at

ejendommen kan 'bevæge sig'.

Der kan henvises til BYG-ERFA erfaringsblad (29) 96 12 09 typiske svigt i småhuses stabilitet afsnit 8 og 9

ÅRSAG

Det vurderes at årsagen til de opståede revnedannelser skal findes i den manglende indbygning af skivevirkning i loftskonstruktionen. Skivevirkningen kan udføres på forskellige metoder, men normal udførelsesmetode på ejendommens opførelsestidspunkt var montering af skrålægter på spærfoden, ført fra hushjørnet og hen over 3-4 spærfag. Dette er ikke udført på denne ejendom. Hvis der ikke etableres en skivevirkning i loftsskiven, er der stor sandsynlighed for, at skaderne vil udvikle sig yderligere over tid.

Skaderne på væggene vurderes ikke at være forårsaget grundet forsikringstagers nedbrydning af træpladebeklædningen opsat med lim af tidligere ejer. Pladebeklædningen er meget blød, og i ca. 3 mm tykkelse. Denne beklædning har ikke indvirkning på skivevirkning, eller stabilisering af ejendommen. Stabiliseringen sker alene i skillevæggene, som burde kunne optage de laster, der kommer fra tagkonstruktionen samt vindlaste.

Forholdet vedr. gulvkonstruktionens opbygning bestående af 3 cm. Pudslag udlagt på leca-beton i hhv. 22 cm tykkelse 1 meter langs ydervægge, og 13 cm tykkelse i resterende gulv, samt minimum 15 cm.

Nøddesten.

Opbygningen vurderes ikke at være den direkte årsag til revnedannelserne i væggene. Der kunne ved besigtigelsen ikke konstateres revnedannelser i gulvbelægning af klinker.

ANBEFALING

Vægge med udbøjning, samt store revner, udbedres ved udkradsning af revner og udfyldning med reparationsmørtel, afsluttet med glasfiberarmeret filt, og spartling.

Resterende vægge med revner skal injekseres jf. producentens anvisninger.

Ligeledes skal der etableres en skivevirkning i loftskonstruktionen, ved etablering af gangbro som danner en skive.

Kræfterne skal ved etablering af gangbroen, overføres til spærfødderne, og videre til indvendige skillevægge, hvorfor fastgørelser til vægge er vigtigt.

Der henvises til SBI-anvisning 254 Småhuse Styrke og Stabilitet afsnit 6.2.4 Gangbroer.

Forholdet vedr. gulvet vurderes ikke at være årsag til revnedannelserne. Dog kan man med fordel undersøge forholdet nærmere ved udførelse af boreprøver.

ØKONOMI

Små revner injekseres					
Injektion af revnet letbetonkonstruktion	lbm	400	124,52	49.808,00	
Store revner udkrads mm					
Terracottavæv på indervæg	m2	40	153,38	6.135,20	
Udbedring af 3-5 mm revner i letbeton	lbm	75	73,18	5.488,50	
Gangbro med skivevirkning					
Gangbro af krydsfiner og 45 x 145 mm planker	lbm	16	611,56	9.784,96	
Gangbro af krydsfiner og 45 x 145 mm planker	lbm	16	611,56	9.784,96	
Etablering af gitterkonstruktion under gangbro	lbm	32	500	16.000,00	
Fastgørelser igennem forskalling, tilindvendige vægge	stk	240	75	18.000,00	
Revner i terrændæk					
Lukke revner med epoxy	lbm	50	100	5.000,00	
				120.001,62	Ekstl. Moms
				150.002,03	Inkl. Moms

Af brev af 5/7 2022 fra selskabets advokat til klageren fremgår bl.a.:

"Set i lyset af vurderingen fra [rådgivende ingeniørfirma] i foreliggende rapport anerkendes under ejerskifteforsikringen dækning af følgende:

- Etablering af skivevirkning i loftkonstruktionen ved etablering af gangbro, som danner en skive, se herved [rådgivende ingeniørfirmas] anbefaling i rapportens side 3, afsnittet 'anbefaling',
- Rimelige udgifter forbundet med udbedring af vægge med udbøjning samt store revner, der udbedres ved udkradsning af revner og udfyldning med reparationsmørtel, afsluttet med glasfiberarmeret filt og spartling, medens resterende vægge med revner injekseres i overensstemmelse med producentens anvisninger, se herved [rådgivende ingeniørfirmas] rapport side 3, afsnittet 'anbefaling'.

Deres klienter kan indhente et tilbud på ovennævnte, og min klient forbeholder sig adgang til at indhente kontroltilbud.

Når der foreligger relevante og dækkende tilbud, vil der ske taksering af skaden, idet det dog allerede nu pointeres, at det beløb, der af min klient stilles til rådighed, kommer til udbetaling i overensstemmelse med ejerskifteforsikringens vilkår, det vil sige i takt med, at der tilgås min klient dokumentation for, at der er sket udbedring af anerkendte dækningsberettigede forhold for som minimum et beløb svarende til det takserede.

I det takserede beløb vil der i sagens natur ske fradrag for selvrisko, og endelig taksering afventer som nævnt fremkomst af relevant og dækkende tilbud."

Af tilbud af 22/1 2023 rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"Udbedring af revner i vægge:

Udbedring af små revner på 400 lbm	52.000 kr.
Større revner i vægge på 40 m2 samt udbedring af 75 lbm 3-5 mm. revner i letbeton	12.775 kr.
<i>Filt og maling (finish) af væggene er ikke inkl. i prisen. Denne merpris lyder på 250 kr.pr. m2</i>	

Gangbro med skivevirkning:

32 lbm Gangbro af krydsfiner og 45 x 145 mm planker.	22.400 kr.
Etablering af gitterkonstruktion under gangbro (32 lbm).	19.200 kr.
Fastgørelse igennem forskallingen til indvendige vægge	21.600 kr.

Revner i terrændæk:

Lukke 50 lbm revner med epoxy	5.500 kr.
-------------------------------	-----------

Total eksklusive moms	133.475 kr.
-----------------------	-------------

Total inklusive moms	166.843,75
-----------------------------	-------------------

kr.

Der gives **ikke** garanti på udbedring af revnerne da vores anbefaling er at samtlige lette konstruktioner udskiftes til enten gasbeton eller gipsvægge. Denne opgave vil koste 330.000 kr. inkl. moms."

Af mail af 30/5 2023 fra selskabet til klageren fremgår bl.a.:

"Det fremgår af din mail, at du efterspørger at ejerskifteforsikringen hjælpe med at finde en håndværker der kan give garanti vedr. udbedringen af de omhandlede skader.

Der er i den aktuelle sag, tale om revner i letbetonvægge i en ejendom fra 1976. Vægge af letbeton af ældre dato har ofte revner som følge af almindelige små bevægelser mv. i ejendommen. Dette bekræftes af OBS punkterne i ejendommens tilstandsrapport, hvor det fremgår af revnerne kan repareres efter behov, men at de sandsynligvis vil komme igen.

De omhandlende vægge vil efter reparationen fortsat være vægge af ældre dato og det er derfor naturligt at håndværkerne ikke ønsker at stille garanti på disse. Ejerskifteforsikringen hverken kan eller skal stille garanti på arbejde forbundet med reparationer af en ældre ejendom. Heller ikke arbejder forbundet med reparation af revner i væggene.

I er naturligvis velkomne til at benytte erstatningen til at få udført en udskiftning af det berørte vægge, dog er de ekstra omkostninger forbundet med dette ikke omfattet af ejerskifteforsikringens dækning.

Erstatningsopgørelse.

Vi har modtaget vedhæftede tilbud på udbedring af din skade fra ... På baggrund af tilbuddet, kan vi opgøre erstatningen som følger:

Udbedring jf. tilbud	166.843,75 kr.
Selvrisiko	-5.000 kr.
I alt	161.843,75 kr.

Erstatningen er opgjort til 161.843,75 kr.

Næste skridt er nu, at du igangsætter udbedringsarbejdet.

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

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

Eventuelle prisstigninger som alene skyldes manglende igangsætning af udbedring, er ikke dækket af forsikringen. Forsikringen tager udgangspunkt i, hvad det på skadetidspunktet koster at reetablere det skadesramte. Ved udbedring betales der ikke for dyrere byggematerialer end det beska-

digede og højst med et beløb for byggematerialer og byggemetoder, der er almindeligt anvendt på anmeldelsestidspunktet.

Hvis ikke vi har hørt fra dig inden 6 måneder lukker vi sagen på det foreliggende grundlag. Kan udbedringen ikke påbegyndes inden for perioden, bedes du vende tilbage med oplysning om, hvornår udbedringen hurtigst muligt herefter forventes at blive sat i gang.

Erstatningsbeløbet udbetales, når der foreligger udspecificeret faktura på udført arbejde. Når du modtager fakturaen fra håndværkeren, bedes du sende den til os med meddelelse om, at arbejdet er udført tilfredsstillende og med oplysning om til hvilket kontonummer, vi skal overføre erstatningen. Medmindre vi aftaler andet, betaler du selv håndværkeren, og vi betaler dig."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

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

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

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

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

...

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.

...

7. Erstatningsopgørelse

En erstatning i henhold til ejerskifteforsikringen skal som udgangspunkt beregnes som en nyværdierstatning, medmindre der er tale om en bygningsdel, der er omfattet af tabel 1 i forsikringsvilkårenes punkt 20.

Beregning af erstatning for bygningsdele og installationer sker efter afskrivningstabellerne i forsikringsvilkårenes punkt 20.

Består en bygningsdel af et byggemateriale, der ikke er indeholdt i tabel 1, forsikringsvilkårenes punkt 20, skal erstatningen for bygningsdelen beregnes som nyværdierstatning. Erstatningen opgøres til det beløb, som det vil koste at reparere eller genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemetode og på samme sted.

Ved erstatningens fastsættelse betales der ikke for dyrere byggematerialer end det beskadigede og højst med et beløb for byggematerialer og byggemetoder, der er almindeligt anvendt på anmeldelsestidspunktet.

Hvis det skaderamte ikke kan genanskaffes, opgøres erstatningen til, hvad det koster at udskifte det med tilsvarende i samme standard, og som er almindeligt anvendt på anmeldelsestidspunktet.

FRIDA betaler ikke erstatning for eventuelt tab som følge af farveforskelle eller andre forskelle mellem erstattede genstande/bygningsdele og det ubeskadigede.

FRIDA har kun pligt til at udbetale erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres, eventuelt ved genanskaffelse eller udskiftning med noget tilsvarende."

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1976. Ydermurernes inderside og skillevægge er opført i 100 mm letbeton. Klageren har tegnet ejerskifteforsikring med ikrafttrædelse den 27/10 2021 og har herefter anmeldt en række forhold ved ejendommen – herunder forhold ved indervægge, forankring i såvel ydermur som indervægge, loftkonstruktionerne, gulvkonstruktion, asbestslam i loftsrum, fugt- og skimmelsvampeskader i loftrum og badeværelse.

Klageren ønsker, at selskabet dækker de anmeldte forhold med 613.925 kr., hvoraf de 13.925 kr. udgør udgifter til sagkyndig bistand.

Selskabet har anerkendt at dække udgifterne til "Etablering af skivevirkning i loftkonstruktionen ved etablering af gangbro, som danner en skive, se herved [rådgivende ingeniørfirmas] anbefa-

ling i rapportens side 3, afsnittet 'anbefaling' " og "Rimelige udgifter forbundet med udbedring af vægge med udbøjning samt store revner, der udbedres ved udkradsning af revner og udfyldning med reparationsmørtel, afsluttet med glasfiberarmeret filt og spartling, medens resterende vægge med revner injekseres i overensstemmelse med producentens anvisninger, se herved [rådgivende ingeniørfirmas] rapport side 3, afsnittet 'anbefaling' ". Selskabet har tilbudt dækning i henhold til tilbud af 22/1 2023 på 166.843,75 kr., hvorfra selvrisko skal fratrækkes. Selskabet har tilbudt at dække halvdelen af klagerens udgifter til teknisk bistand med 6.962,50 kr. Selskabet har i øvrigt afvist dækning.

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der består en sådan usikkerhed om bedømmelsen af oplysningerne i sagen, at sagen ikke skønnes egnet til afgørelse i nævnet på skriftligt grundlag. Tvisten må som følge heraf afgøres ved domstolene, hvor der er mulighed for parts- og vidneforklaringer og syn og skøn. Det følger herefter af vedtægternes § 4, stk. 3, nr. 3, at nævnet må afvise at afgøre sagen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at sagen vedrører ganske komplekse byggetekniske forhold vedrørende omfattende revnedannelser og vægge med store forskydninger og udbøjninger samt forhold ved badeværelset, som ikke er undersøgt yderligere, og hvor der ligeledes er en anmærkning tilstandsrapporten, at sagens bilagsmateriale og parternes korrespondance har haft en omfattende karakter, at der blandt de sagkyndige – rekvireret af henholdsvis klageren og selskabet – har været uenighed om skaderne, og at der i de sagkyndige rapporter anbefales, at der foretages yderligere undersøgelser. Nævnet har også lagt vægt på, at det på det foreliggende grundlag må anses for ganske usikkert at fastsætte, hvilken udgift der er påkrævet for at udbedre de dækningsberettigende forhold.

Ankenævnet for Forsikring

39.

99285

Nævnet finder på den baggrund, at der er behov for, at der i sagen dels foretages syn og skøn, som kan klarlægge de faktiske omstændigheder, dels at den udmeldte syn- og skønsmand vil kunne afgive supplerende mundtlig forklaring, hvilket ikke kan ske for nævnet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Klagegebyret tilbagebetales.



Jens Kruse Mikkelsen

formand