

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 7. august 2024 blev i sag nr. 99743:

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 27/4 2023 har klagerens repræsentant bl.a. anført:

"Sagsfremstilling

Klager har købt en 5-årig ejerskifteforsikring basisdækning hos Domus Forsikring. Ejerskifteforsikringen er trådt i kraft den 14. oktober 2022, hvor klager overtog ejendommen beliggende ...

Klager anmeldte den 15. november 2022 til FRIDA, at der i krybekælderen var konstateret omfattende råd-/svampeskade samt skimmelvækst langt ud over det beskrevne i tilstandsrapporten og langt ud over, hvad der er almindeligt og forventeligt i en bygning som klagers.

Klager er klar over, at tilstandsrapporten oplyser om rådskeer i limtræsbjælker mod øst og vest i krybekælderen. Klager er også klar over, at plader er opfugtet i krybekælderen langs kanten mod fundamentet. Klager er derfor naturligvis indforstået med, at de bygningsdele som trods alt blev nævnt i tilstandsrapporten, ikke er en del af klagen, fordi skader nævnt i tilstandsrapporten er ikke dækket af ejerskifteforsikringen. Det ved klager godt.

Hvad klager derimod *ikke* var klar over eller advaret om inden købet og derfor *ikke* kunne vide noget om og tage højde var, at krybekælderen er omfattende råd-/svampeskadet og med skimmelvækst i et ret voldsomt omfang samt at det har påvirket etageadskillelsen, så gulve er eftergivende og bærende dele af gulvkonstruktionen/etageadskillelsen mellem krybekælder og stueplan er styrkesvækket med risiko for gennemtrængninger/sammenbrud.

Årsagen til de omfattende skader må henføres til den omstændighed, at der er tildækkede ventilationsriste og således har ventileringen af gulvkonstruktionen ikke kunne virke efter hensigten. At

få genskabt den nødvendige ventilering er derfor også et krav klager har mod ejerskifteforsikringen.

Klager har klaget til FRIDA over deres afvisning og har senest den 26. januar 2023 modtaget svar fra Klageafdelingen, hvor afvisningen fastholdes.

Klager har været nødt til at lade sig genhuse, idet klagers entreprenør har gjort klager opmærksom på, at konstruktionerne er så ringe, at der er en reel risiko for sammenstyrtning. Klager kan derfor ikke flytte ind i boligen som planlagt, da der er risiko for gennemtrædninger/sammenbrud af konstruktioner på grund af voldsom svækkelse af bærende trækonstruktioner.

Polisen hos Domus Forsikring har et ugyldigt forbehold

Det fremgår af polisen hos Domus, at følgende er undtaget i forhold til krybekælderen:

- Forsikringen dækker ikke fugtskader – herunder råd, svamp og skimmel – der er opstået som følge af den fugt og fugtgennemtrængen, der er konstateret i tilstandsrapportens skade 13-14. Forbeholdet omfatter murværk, isolering, beklædning og træværk.

Punkterne 13 og 14 er beskrevet som følgende i tilstandsrapporten:

...

Som det fremgår af forbeholdet, så er limtræsbjælker i enderne mod øst og vest samt plader i krybekælderen langs mod fundamentet ikke omfattet af ejerskifteforsikringen. Det var også, hvad klager regnede med, fordi det var oplyst i tilstandsrapporten.

Derefter følger en sætning om, at forbeholdet omfatter murværk, isolering, beklædning og træværk. Eller sagt med andre ord så udstrækkes forbeholdet - baseret på punkt 13 om bjælkeender to steder i krybekælderen og punkt 14 om plader langs fundament i krybekælderen - ud til at gælde stort set hele bygningen, idet der ikke er en begrænsning i forbeholdets sidste sætning. Således undtager den ene sætning i forbeholdet reelt dækning for følgende bygningskonstruktioner/-dele i bygningen, allerede af den grund at det af sætningen ikke fremgår, hvor i bygningen forbeholdet gælder:

- alt murværk,
- al isolering,
- al beklædning og
- alt træværk

Dette uanset der reelt kun er beskrevet i tilstandsrapporten, at ender af limtræsbjælker og kun mod øst og vest er skadet og plader langs kanter mod fundament er skadet i krybekælderen. Denne omfattende udvidelse af forbeholdet baserer sig blot på punkt 13 og 14, men er tilsyneladende udstrakt til hele bygningen, når intet andet fremgår af forbeholdets sidste linie.

Det er klagers opfattelse, at forbeholdet af den grund er ugyldigt, fordi det med den sidste sætning bliver for generelt og reelt derudover alene burde omfatte de to punkter, som der forinden er henvist til og eventuelt direkte følger deraf. I stedet står der til sidst blot: '*Forbeholdet omfatter murværk, isolering, beklædning og træværk*' i bygningen.

Klager henviser f.eks. til kendelse 94613, hvor en klager fik medhold i kendelsen, som er illustrativ i sin problemstilling omkring forbeholdet:

...

Ankenævnet udtalte dengang, men også i andre kendelser før og siden, at:

'Det fremgår af § 1, nr. 1, i bekendtgørelse nr. 13 af 12/1 2012 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., at der på grundlag af oplysningerne i tilstandsrapporten kan tages forbehold for dækning vedrørende bestemte bygningsdele eller bestemte installationer. Som det ovennævnte policeforbehold er formuleret, vedrører det sætningsskader i hele ejendommen.

Nævnet finder, at forbeholdet er af en sådan generel karakter, at det er vanskeligt for forsikrings-tageren at forholde sig til dets omfang og konkrete betydning. Nævnet finder, at forbeholdet er i strid med bekendtgørelsens minimumskrav til dækningsomfanget af ejerskifteforsikringer, jf. § 1, idet forbeholdet ikke er begrænset til at vedrøre bestemte bygningsdele eller bestemte installationer.

Det er på den baggrund nævnets opfattelse, at forbeholdet ikke kan opretholdes som gyldigt. Nævnet henviser til sine afgørelser i sag nr. 87529 og sag nr. 86966'.

Klager mener også at forbeholdet i klagers police er for generelt, når FRIDA – med henvisning til punkt 13 og 14 undtager murværk, isolering, beklædning og træværk i bygningen.

Klager henviser også til kendelse:

...

Det forholder sig ikke således, at FRIDA i forbindelse med tegningen har forklaret klager om betydningen af forbeholdet, herunder at al murværk, isolering, beklædning og træværk ikke kun i krybekælderen – hvilket i sig selv også ville være for omfattende – men endda for hele bygningen ikke vil være dækket af ejerskifteforsikringen, fordi det er, hvad sætningen reelt indebærer.

Klager har alene gået ud fra, at forholdet blot drejede sig om de bygningsdele som var nævnt i nævnt punkt 13 (limtræsbjælkeender mod øst og vest) samt 14 (plader langs fundament) og har ikke spekuleret videre over den lille, men meget afgørende sætning til sidst i forbeholdet.

Det forholder sig dog ikke, som klager formodede, men i stedet for har det vist sig, at FRIDA reelt undtager ikke kun krybekælderen, men samtidigt også dækning for den omfattende skade i hele krybekælderen og etageadskillelsen oven over krybekælderen.

Forbeholdet er allerede af den grund ugyldigt, fordi det er for omfattende og for generelt, idet det ikke blot relaterer sig til punkt 13 og 14, som FRIDA i øvrigt henviser til inden den sidste selvstændige sætning i forbeholdet:

...

Alt murværk, isolering, beklædning og træværk i krybekælderen – altså stort set alt materiale i krybekælderen, men også alt murværk, isolering, beklædning og træværk i resten af bygningen, idet det ikke fremgår af sætningen: 'Forbeholdet omfatter murværk, isolering, beklædning og træværk', at det kun er disse dele i krybekælderen, som er i direkte kontakt med de få beskrevne bjælkeender og beklædningen langs fundamentet.

Forbeholdet er derfor ikke præcist nok med henblik på, at det på det tidspunkt, hvor det blev afsat i policen kun var oplyst, at nogle limtræsbjælkeender og beklædning langt fundamentet var skadet og ikke andet, hvilket gør forbeholdet for generelt og for omfattende.

Der er ikke tilstrækkelig ventilation i krybekælderen

Det fremgår ikke af tilstandsrapporten, at ventilationen i/af krybekælderen er utilstrækkelig på grund af tildækkede ventilationsriste.

Sælger har i forbindelse med etablering af terrasse på sydlig side af huset blokeret ventilationsriste til krybekælderen. Dette burde den bygningssagkyndige have bemærket og beskrevet i tilstandsrapporten. Forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten allerede af den grund, at det slet ikke er beskrevet.

Klager mener ejerskifteforsikringen bør anerkende at erstatte etableringen af den mangelfulde ventilation og følgeskaderne deraf.

Manglende ventilation udgør i sig selv en skade i ejerskifteforsikringens forstand, når dette har givet skade på bygningen.

Råd-/svampeskader samt skimmelvækst er følgeskader af den mangelfulde ventilation

Der er omfattende følgeskader i form af råd- og svampeskader i krybekælder og skimmelvækst samt i etageadskillelse/gulvkonstruktion mod stueplan.

Klager har indhentet tilbud på udbedringen og vedhæfter tilbuddet til orientering for ankenævns-sagen. Som Ankenævnet kan udlede heraf, så er der tale om en meget omfattende skadesag. Klager gør opmærksom på, at de skader som trods alt blev nævnt i tilstandsrapporten er indeholdt i tilbuddet og naturligvis skal fra gå i en erstatningsopgørelse.

Et argument fra FRIDA for at undgå at erstatte er - ud over det ugyldige policeforbehold - blandt andet, at: *'Taksatoren oplyser, at udbedringen af forhold 13 i form af udskiftning af limtræsbjælker vil medføre, at alle gulve, vægge mv. vil skulle tages op'.*

Hvis der ikke var andre råds-kader end i de nævnte få bjælkeender, så kunne disse udbedres ved at skære bort til frisk træ og derefter pålaske bjælken. Det er en helt almindelig måde at udbedre råds-kader på i bjælkeender – også i kældre.

At en almindelig reparation af bjælkeender mod øst og vest ikke lader sig gøre skyldes alene den omstændighed, at der er langt større skader og på flere bygningsdele med svækkelse af bæreevne i gulvkonstruktionen over krybekælderen og eftergivende gulve, hvilket ikke fremgår af tilstandsrapporten. Det er årsagen til at alle gulve etc. skal tages op og ikke råds-kadede bjælkeender, som kan 'udluses' som det hedder og forstærkes uden optagning af gulvkonstruktionen over krybekælderen.

Det er således ikke korrekt efter klagers opfattelse, når FRIDA i deres klagesvar fra den 10. januar 2023 skriver, at klager havde fået tilstrækkelig med advarsel i tilstandsrapporten til at kunne vurdere betydningen og omfanget af beskrevne skader i tilstandsrapporten. Klager blev meget ube-

hageligt overrasket, da en relativ mindre skade i krybekælderen viste sig at omfatte hele krybekælderen og etagedækket samt gulvbelægning oven over.

Selv om en skade har fået et 'gult hus' i tilstandsrapporten er det ikke ensbetydende med at skaden er stor. Det er blot en henvisning til, at skaden bør udbedres hurtigst muligt. Det har intet med skadens størrelse/udbedringens pris at gøre.

Klager har indhentet to tilbud

Det ene tilbud er prisen for, hvad en udbedring af de skader, der trods alt blev nævnt i tilstandsrapporten vil koste.

Det andet tilbud er prisen for, hvad en udbedring af hele skaden vil koste.

Der er som Ankenævnet kan se tale om en meget omfattende skade i bygningens gulvkonstruktion og krybekælder.

Etablering af tilstrækkelig ventilation og skimmelsanering.

Genhusning

Idet klager ikke har kunne flytte ind i bygningen på grund af en reel sammenstyrtningsrisiko af gulve over krybekælderen på grund af omfattende svækkelse i bærende konstruktioner samt den voldsomme skimmelsituation, hvor klager bliver decideret dårlig at ophold i bygningen, har klager måtte lade sig genhuse.

Genhusningen kommer nødvendigvis til at vare indtil der er sket udbedring og klager på sikker vis uden risiko for personskaade kan benytte bygningen til beboelse som oprindeligt hensigten.

Ejerskifteforsikringen bør erstatte prisen for udbedring af skader, der blev klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten

Med klagen ønsker klager at opnå dækning for udbedring af skaderne med fradrag af de enkelte skader som trods alt blev beskrevet i tilstandsrapporten samt selvrisiko.

Derudover ønsker klager at opnå erstatning for udgiften til genhusning.

I det omfang, at klager opnår medhold i klagen beder klager om, at Ankenævnet konkret vurderer, hvilke af klagers udgifter til bistand, som klager bør kunne få dækket af ejerskifteforsikringen. Klager medsender fakturaer fra advokat, så disse kan indgå i Ankenævnets vurdering.

I forhold til [klagerens repræsentant], så har bistanden til klager inden klagen til Ankenævnet bestået i:

- Gennemgang af sagen og dens problemstillinger
- Maillkorrespondance med klager
- Gennemgang af korrespondancen til og fra FRIDA
- Gennemgang af ankenævnspraksis
- Telefonsamtaler med klager

I den forbindelse blev det vurderet, at yderligere henvendelse til FRIDA umiddelbart ikke vil bære frugt så at sige, idet FRIDAS klageafdeling har afvist at erstatte henholdsvis den 10. januar 2023 og 26. januar 2023. Således må afvisningen desværre siges at være endelig fra FRIDAS side.

For ovennævnte arbejde med sagen inden klagen til Ankenævnet er det med klager aftalt, at prisen for bistanden er 7.400 kroner inklusive moms (5.920 kroner + moms).

Herefter og af den anførte grund har klager besluttet at opgive yderligere dialog med FRIDA og i stedet indgive en klage til Ankenævnet. Klager er klar over, at bistand til selve klagebehandlingen i Ankenævnets regi ikke kan kræves betalt af FRIDA.

Det er en realitet, at havde FRIDA ikke fejlagtigt afvist at erstatte skadens udbedring, havde klager ikke været nødt til at søge bistand i dialogen med FRIDA om dækning for skaden."

Selskabets advokat har den 22/6 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"i. Indledning

Med overtagelsesdag den 1. januar 2023 erhvervede forsikringstagerne ejendommen beliggende ... Det er noteret, at forsikringstagerne fik dispositionsret over ejendommen på et tidligere tidspunkt, og forsikringstagerne **opfordres (A)** til at fremlægge dokumentation for, hvornår de fysisk fik dispositionsret til ejendommen.

Forud for købet af ejendommen modtog forsikringstagerne tilstandsrapport fremlagt som sagens bilag 4, hvoraf blandt andet fremgår, at den af sagen omhandlede ejendom er opført i 1977.

I forbindelse med købet af ejendommen rekvirerede forsikringstagerne en række tilbud på ejerskifteforsikring, herunder tilbud fra indklagede. Indklagedes tilbud på ejerskifteforsikring fremlægges som sagens **bilag C**.

Salgsopstilling fremlægges som **bilag A**.

Udover tilbuddet fra indklagede modtog forsikringstagerne, som det fremgår af købsaftalen fremlagt som sagens **bilag B**, side 8, tre andre tilbud på ejerskifteforsikring.

Forsikringstagerne **opfordres (B)** til at fremlægge tilbud på ejerskifteforsikring som modtaget i forbindelse med købet af ejendommen, og som er opregnet i købsaftalen, side 8, under afsnittet 'Bilag'.

Forsikringstagerne valgte at tegne ejerskifteforsikring hos indklagede, Domus Forsikring A/S. Police med forsikringsbetingelser er fremlagt som sagens bilag 1, og heraf fremgår at der er tale om en basisejerskifteforsikring.

Som det endvidere fremgår af bilag 1, trådte forsikringen i kraft den 14. oktober 2022.

Kort tid efter at have overtaget ejendommen anmeldte forsikringstagerne de af sagen omhandlede skader til indklagede. Skadeanmeldelsen af 24. november 2022 med bilag fremlægges som sagens **bilag D**.

Udover at der var tale om en skadeanmeldelse i forhold til indklagede, omtalte forsikringstagerne i skadeanmeldelsen, at det var forsikringstagernes opfattelse, at den beskikkede bygningssagkyndige havde begået faglige fejl i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten, se herved sagens bilag D, afsnittet 'mangelfuld tilstandsrapport'.

Forsikringstager **opfordres (C)** til at oplyse, hvorvidt de har reklameret over for den beskikkede bygningssagkyndige. I bekræftende fald bedes korrespondance med den beskikkede bygningssagkyndige fremlagt, herunder oplyse om den beskikkede bygningssagkyndige helt eller delvist har anerkendt ansvar.

I anledning af skadeanmeldelsen lod indklagede taksator besigtige ejendommen, hvilken besigtigelse fandt sted den 2. december 2022. I den anledning blev klagerens skadeanmeldelse besvaret den 10. januar 2023, se herved sagens bilag 6.

ii. Dækningsberettigede skader

a) Råd / svamp

Forud for købet af ejendommen modtog forsikringstagerne den som bilag 4 fremlagte tilstandsrapport.

Som nævnt indledningsvis oplystes det i tilstandsrapporten, at ejendommen oprindelig var fra 1977.

Tilstandsrapporten indeholdt på side 11-13 adskillige anmærkninger, hvorefter den beskikkede bygningssagkyndige ved sin gennemgang af ejendommen konstateres alvorlige skader, det vil sige skader ved bygningsdele, som ifølge den beskikkede bygningssagkyndige ville medføre, at bygningsdelens funktion svigter på længere sigt, hvilket svigt kan medføre skader på andre bygningsdele, ligesom den beskikkede bygningssagkyndige registrerede kritiske skader, det vil sige skader ved en bygningsdel, som allerede har medført eller vil medføre bygningsdelens funktionssvigt på kort sigt, hvilket svigt vil medføre eller allerede havde medført skader på andre bygningsdele.

Således fremgår af tilstandsrapporten, side 11-13 følgende:

...

Forsikringstagerne måtte derfor efter indklagedes opfattelse ved købet af ejendommen have en forventning om ikke at skulle afholde ikke ubetydelige udgifter på istandsættelse af ejendommen til udbedring af de alvorlige, henholdsvis kritiske skader, som er anmærket af den beskikkede bygningssagkyndige.

Med hensyn til krybekælderen indeholdt tilstandsrapporten, side 13, ud for pos. 13 og 14 følgende bemærkninger:

...

Bemærkningerne var ledsaget af skadeskarakteren 'GUL', der ifølge vurderingssystemet, se herved tilstandsrapporten fremlagt som bilag 4, side 10, er udtryk for følgende:

'Alvorlige skader

Skader ved bygningsdelen, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på længere sigt. Dette svigt kan medføre skader på andre bygningsdele.'

Forsikringstagerne blev således advaret om, at den beskikkede bygningssagkyndige havde konstateret alvorlige skader, hvilke alvorlige skader kunne medføre skader på andre bygningsdele.

Tilsvarende fremgik endvidere af tilstandsrapporten, side 13, ud for pos. 13 og 14, hvor den beskikkede bygningssagkyndige havde anmærket, at der var risiko for yderligere skadeudvikling.

Indklagede har efterfølgende ladet taksator foretage besigtigelse den 2. december 2022. Taksators vurdering er, at blandt andet udbedring af forhold nr. 13 i form af udskiftning af limtræsbjælker vil medføre, at alle gulve, vægge m.v. vil skulle tages op.

Taksator vurderer endvidere, at udbedringen af konstaterede fugtskader beskrevet i tilstandsrapporten, også vil kræve større afhjælpningstiltag.

Det følger af forsikringsbetingelserne fremlagt som sagens bilag 1, punkt 6.1, at forhold, der er beskrevet i tilstandsrapporten, ikke dækkes under en ejerskifteforsikring, medmindre forholdet anses for klart forkert beskrevet.

Af punkt 6.1 fremgår således følgende:

...

Det gøres gældende, at forholdene ud for pos. 13 og 14 i tilstandsrapporten ikke kan anses for klart forkert beskrevet, idet forsikringstagerne på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning.

Der er således ikke af forsikringstagerne fremlagt nogen som helst dokumentation for, at forholdene som beskrevet og karakterangivet i tilstandsrapporten er klart forkert beskrevet.

Sagens bilag 8 og bilag 9 er tilbud fra en entreprenør, ..., som ikke kan danne grundlag for en vurdering af, hvorvidt forholdene i tilstandsrapporten er klart forkert beskrevet. Tilbuddene forholder sig, uagtet det af forsikringstagernes rådgiver anførte, i realiteten ikke hertil, idet [entreprenørfirma] ikke ses at have nogen erfaring, henholdsvis viden om tolkning af tilstandsrapporter.

I sagens bilag 8 er der alene givet et prisoverslag på reparation af opfugtede ender og begyndende trænedbrud i ender på fire stk. limtræ i krybekælder, uagtet positionsnumrene 13 og 14 i tilstandsrapportens side 13 omfatter langt mere, herunder omtaler risiko for yderligere skadesudvikling samt, at de konstaterede skader vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på sigt, herunder at dette svigt kan medføre skader på andre bygningsdele.

Dette ses der ikke at være taget højde for i sagens bilag 8, hvilket for så vidt er naturligt, eftersom [entreprenørfirma] ikke ses at have nogen erfaring eller ekspertise med vurdering og muligvis ej heller er blevet stillet de rette spørgsmål.

Det, som imidlertid efter indklagedes opfattelse kan konstateres og som fremgår af sagens bilag D, er, at [entreprenørfirma] umiddelbart efter forsikringstagernes overtagelse blev kontaktet med følgende bemærkning:

'Efter overtagelse af ejendommen den 14.10.2022 stod det hurtigt klart for min klienter, at ejendommens krybekælder, herunder konstruktionen, er i væsentlige ringere stand end beskrevet i tilstandsrapporten.'

Det undrer indklagede, at forsikringstagerne efter det oplyste først efter overtagelsen lader foretage en besigtigelse af krybekælderen, uagtet tilstandsrapporten indeholder alvorlige skadesanmærkninger vedrørende krybekælderen.

Det som forsikringstagerne imidlertid konstaterer, og det som indklagedes taksator har konstateret, indebærer efter indklagedes opfattelse, at tilstandsrapporten ikke på objektivt grundlag indeholder en klart forkert beskrivelse, idet forsikringstagerne tvært imod i tilstandsrapporten er blevet advaret om alvorlige skader, herunder skader der kan medføre skader på andre bygningsdele.

---o0o---

I anledning af anmærkningerne i tilstandsrapporten tog indklagede et policeforbehold i forsikringspolicen fremlagt som bilag 1 med følgende ordlyd:

'Forsikringen dækker ikke fugtskader – herunder råd, svamp og skimmel – der er opstået som følge af den fugt og fugtgennemtrængning, der er konstateret i tilstandsrapportens skade 13-14. Forbeholdet omfatter murværk, isolering, beklædning og træværk.'

Forsikringstagerne har gjort gældende, at dette policeforbehold er i strid med minimumsbekendtgørelsen om ejerskifteforsikring, idet forsikringstagerne har gjort gældende, at forbeholdet er af generel karakter.

Heri er indklagede ikke enig.

Indledningsvis bemærkes, at det er indklagedes opfattelse, at det blandt andet på baggrund af minimumsbekendtgørelsen for ejerskifteforsikringer samt praksis for Ankenævnet for Forsikring kan lægges til grund, at et ejerskifteforsikringsselskab er berettiget til på baggrund af oplysninger i en tilstandsrapport at tage konkrete policeforbehold, idet der dog skal være en sammenhæng mellem anmærkningen i tilstandsrapporten og det konkrete policeforbehold.

Forsikringstagerne har henvist til to ankenævnskendelser i form af AK94613 og AK86966.

Forsikringstagernes gengivelse af nævnte ankenævnskendelser er indklagede ikke enig i.

- **AK94613 (bilag E)**

I denne sag tog ejerskifteforsikringsselskabet følgende policeforbehold:

'Sætningsskader'

Med baggrund i oplysningerne fra tilstandsrapporten for ejendommen dækker forsikringen ikke: - Sætningsskader – Årsag til sætningsskader – følger af sætningsskader.

Forbeholdet er gældende for hele ejendommen'

I denne sag blev taget et helt generelt policeforbehold vedrørende sætningsskader, uagtet tilstandsrapporten ikke indeholdt konkrete oplysninger, der gav anledning til at antage, at ejen-

dommen generelt var sætningsskadet. Tilstandsrapporten indeholdt, således som det fremgår af sagens bilag E, side 1 og 2, alene mindre alvorlige skadesanmærkninger (K1-anmærkninger) vedrørende konstaterede revner.

Der var således tale om, at policeforbeholdet ikke havde nogen rimelig sammenhæng med anmærkningerne i tilstandsrapporten, ligesom policeforbeholdet ikke var konkret.

Denne sag er derfor efter indklagedes opfattelse ikke sammenlignelig med nærværende sag.

- **AK86966 (bilag F)**

I denne sag havde ejerskifteforsikringsselskabet taget følgende policeforbehold:

'Da der er konstateret revner/sætningsrevner dækker forsikringen ikke sætningsskader, herunder skader på ejendommens fundament, terrændæk, sokkel og vægge.'

På ny tog ejerskifteforsikringsselskabet helt generelt policeforbehold vedrørende sætningsskader og på ny et policeforbehold, som ikke havde rimelig sammenhæng mellem det, som var konstateret/registreret i tilstandsrapporten.

Ankenævnet for Forsikring bemærkede også i denne sag vedrørende et policeforbehold af hel generel karakter følgende:

'Som det ovennævnte policeforbehold sprogligt er affattet, vedrører det sætningsskader i hele ejendommen, idet forbeholdets sidste led ('herunder skader på ...') må forstås som en ikke-udtømmende opremsning/eksemplificering af sætningsskader.'

Nævnet finder, at forbeholdet er af en sådan generel karakter, at det er vanskeligt for forsikrings-tageren at forholde sig til dets omfang og konkrete betydning. Nævnet finder, at forbeholdet er i strid med bekendtgørelsens minimumskrav til dækningsomfanget af ejerskifteforsikringer, jf. § 1, idet forbeholdet ikke er begrænset til at vedrøre bestemte bygningsdele eller bestemte installationer. Det er på den baggrund nævnets opfattelse, at forbeholdet ikke kan opretholdes som gyldigt.'

Ej heller denne sag er efter indklagedes opfattelse sammenlignelig med nærværende.

Som sagens **bilag G** fremlægges ankenævnsafgørelse AK98137.

Policeforbeholdet fremgår af side 24 og havde følgende ordlyd:

'Af police af 16/10 2017 fremgår: 'Særlig undtagelse: ... Forsikringen dækker ikke skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens tag/tagkonstruktion jf. tilstandsrapporten pkt. 1.1/1.8/1.11, som følge af fugt.''

Om policeforbeholdet udtalte ankenævnet følgende:

'Nævnet finder ikke grundlag for at kritisere rækkevidden af det indsatte policeforbehold, der efter nævnets vurdering i tilstrækkelig grad relaterer til oplysningerne i tilstandsrapporten om bl.a. utætheder i taget og utilstrækkelig ventilation af tagkonstruktionen.'

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet – udover den tilbudte erstatning på 12.250 kr. – har afvist at yde dækning for de anmeldte forhold med henvisning til anmærkningerne i tilstandsrapporten og med henvisning til forbeholdet i policen.'

I nærværende sag vedrører policeforbeholdet fugtskader, herunder råd, svamp og skimmel, der er opstået som følge af den fugt og fugtgennemtrængning, der er konstateret i tilstandsrapporten, pos. 13 og 14 (tilstandsrapporten, side 13).

Der er således ikke ordlydsmæssigt tale om et generelt forbehold, der er udstrakt til andet og mere end det, der med rimelig kan udledes af tilstandsrapporten, side 13, pos. 13 og 14.

Når det i tilknytning til det nævnte anføres, at forbeholdet omfatter murværk, isolering, beklædning og træværk, er dette ikke udtryk for, at forbeholdet bliver af generel karakter, men derimod en præcisering af at fugtskader, herunder råd, svamp og skimmel, som opstår som følge af den fugt og fugtgennemtrængning, der er konstateret i tilstandsrapporten, skade pos. 13 og 14, kan medføre skader på murværk, isolering, beklædning og træværk de nævnte steder.

Sidstnævnte er både en konkret oplysning til forsikringstageren, men også en oplysning som er i fin tråd med bemærkningerne i tilstandsrapporten nævnte sted, hvor der omtales opfugtet organisk materiale, trænedbrydning, opfugtet uorganisk materiale (fundamenter) og risiko for yderligere skadeudviklingen, ligesom karakteren 'GUL' som tidligere nævnt betyder, at der er risiko for at bygningsdelens funktion vil svigte på sigt, samt at konstaterede skader kan medføre skader på andre bygningsdele.

Policeforbeholdet er således efter indklagedes opfattelse konkret og relateret til oplysningerne i tilstandsrapporten, side 13, pos. 13 og 14.

Det er således indklagedes opfattelse, at policeforbeholdet har den tilstrækkelige relation til oplysningerne i tilstandsrapporten ud for pos. 13 og 14.

På vegne indklagede gøres det således gældende, at policeforbeholdet må opretholdes, og at policeforbeholdet indebærer at forsikringstagerne er afskåret fra forsikringsdækning i anledning af anmeldte forhold.

b) Ventilation

Forsikringstagerne har gjort gældende, at ejendommens krybekælder ikke er tilstrækkeligt ventileret, og at dette pr. overtagelsesdagen skulle være udtryk for retlig relevante skader.

Den af sagen omhandlede ejendom er opført i 1977.

På tidspunktet for forsikringstagernes køb af ejendommen havde ejendommen således en alder på 45 år.

Man må alt andet lige antage at krybekælder med hensyn til ventilation har været tilstrækkeligt ventileret, idet der modsat ville være konstateret alvorlige skader i årene efter ejendommens opførelse og ikke først 45 år senere.

Hvorvidt eventuelt tildækkede ventilationsriste ville være medvirkende årsag til konstaterede råd og svampeskader, men der er også andre forhold, der ikke er klarlagt og som kan have betydning, endog væsentlig betydning, fordi krybekælderen i tilstandsrapporten er registreret og noteret med alvorlige skader (tilstandsrapporten, side 13, pos. 13 og 14).

Den af sagen omhandlede ejendom er opført i tilknytning til en søbeskyttelseslinje, se herved købsaftalen fremlagt som bilag B, side 8. Forsikringstagerne **opfordres (B)** til at fremlægge dokumentation for bilag vedrørende søbeskyttelseslinjen udleveret i forbindelse med købet af ejendommen.

I skadeanmeldelsen fremlagt som sagens bilag D (fotoserien taget af forsikringstagerne) fremgår endvidere, at der er etableret en eller anden form for dræning, uagtet at dræn er uden for en ejerskifteforsikrings dækningsområde, kan et ikke funktionelt dræn have ikke uvæsentlig betydning for risikoen for opfugtning af bygningsdele.

Forsikringstagerne **opfordres (C)** derfor til at oplyse og dokumentere, hvilke foranstaltninger de har gjort med henblik på at sikre et effektivt og funktionelt dræn.

Efter indklagedes opfattelse ses forsikringstagerne ikke på det foreliggende grundlag at have ført bevis for, at der ikke er en tilstrækkelig mulighed for ventilation af krybekælderen.

iii. Rådgivning – ejerskifteforsikringsselskab

Forsikringstagerne anfører i klagen, at indklagede i forbindelse med indtegnning af ejerskifteforsikring ikke har forklaret forsikringstagerne om betydningen af policeforbeholdet.

Hertil bemærkes at et ejerskifteforsikringsselskab ikke må rådgive forsikringstager i forbindelse med indtegnning af ejerskifteforsikring.

Indtegnning af ejerskifteforsikring sker udelukkende på baggrund af forsikringsselskabets modtagelse af tilstandsrapport. Et ejerskifteforsikringsselskab må således i modsætning til eksempelvis en husforsikring ikke lade taksator foretage besigtigelse af ejendommen med henblik på at vurdere, hvorvidt og på hvilke vilkår man vil indtegne ejerskifteforsikring på ejendommen.

I nærværende sag fremgår det endvidere af købsaftalen, se sagens bilag B, side 4, at forsikringstagerne i forbindelse med købet af ejendommen var bistået af advokat.

Forsikringstagerne må derfor antages med disses juridiske rådgiver at have drøftet såvel de alvorlige og kritiske skadeanmærkninger i tilstandsrapporten, betydningen heraf, behovet for undersøgelser, samt det af sagen omhandlede policeforbehold.

Forsikringstagerne **opfordres (D)** til at dokumentere korrespondancen med disses juridiske rådgiver forud for købet af ejendommen med hensyn til oplysningerne i tilstandsrapporten, rekvirerede forsikringstilbud, herunder tilbuddet fra indklagede med policeforbehold.

Indklagede har således hverken været berettiget til, og dermed ej heller forpligtet til, at udøve rådgivningsvirksomhed i forhold til forsikringstagerne.

iv. Genhusning

I konsekvens af at indklagede ikke mener, at forsikringstagerne har dokumenteret dækningsberettigede forhold under den indtegnede ejerskifteforsikring, mener indklagede ej heller at være forpligtet til at yde forsikringstagerne udgifter til genhusning.

Indklagede bemærker dog for fuldstændighedens skyld, at med de oplysninger vedrørende alvorlige og kritiske skader, som var indeholdt i tilstandsrapporten, herunder i relation til pos. 13 og 14 i tilstandsrapporten, side 13, må forsikringstagerne nødvendigvis som nævnt indledningsvis have forudsat en ganske omsiggribende og omfattende istandsættelse af ejendommen og dermed også have forudsat, at der i en længere periode ville være behov for genhusning af forsikringstagerne."

Nævnet har fået forelagt klagerens repræsentants indlæg af 6/7 2023. Klagerens repræsentant har i brev af 17/7 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Klager vender tilbage i klagesagen, idet klager – efter indbringelsen af ankenævns sagen – fik iværksat en klage over tilstandsrapporten og i den forbindelse har klager modtaget en skønserklæring, der fuldt ud støtter klager i klagesagen over ejerskifteforsikringens dækning eller rettere mangel på samme.

...

Skønserklæringen efterlader ikke nogen tvivl om, at tilstandsrapporten er klart forkert i sin beskrivelse af flere forhold/skader i/på bygningen:

Krybekælderen

...

Det er klagers opfattelse, at en så omfattende udbedring, som der skal ske her også udløser følgende dækning oplyst i forsikringsbetingelsernes punkt 5.1:

5.1. Forøgede byggeudgifter

...

Som det er både FRIDA og Ankenævnet bekendt, så gives der normalt ikke dispensation fra bygningsmyndigheden i forhold til isolering, idet man fra myndighedernes side ser meget striks på energitiltag i eksisterende bygningsmasse, når der forestår større udbedringer, som det er tilfældet her.

Manglende tilstrækkelig ventilationsmulighed gennem ventilationsriste

...

Klager er klar over, at ejerskifteforsikringen er en basisdækning og således ikke dækker fjernelse af belægningssten og buskads for at frigøre ventilationsriste, som er tildækkede. Dette arbejde bliver enten erstattet af den bygningssagkyndige eller foretaget af klager selv.

Når vi alligevel nævner ventilationsristene, så er det fordi skønserklæringen dokumenterer at der har været en nedsat og mangelfuld ventilation af krybekælderen gennem en årrække i sælgers 29-årige ejertid.

Dette er årsag til den omfattende skade i krybekælderen.

Gulvene i værelser over krybekælderen er en dækningsberettiget følgeskade af krybekælderen tilstand

Skønsmanden kunne konstatere at gulve over krybekælderen er skadede i værelserne. Gulvene i værelserne er meget eftergivende og fremstår med sætning.

...

Uanset om den bygningssagkyndige skulle eller ikke skulle konstatere dette, så er det et faktum, at der er tale om nedbrydningsskade i gulves opbygning/etageadskillelsen forårsaget af den manglende ventilation i krybekælderen.

Skimmelsanering af beboelsen

Uanset hvordan man vender og drejer sig i dialogen i forbindelse med udbedringen, så er det også et faktum, at beboelsen alligevel nødvendigvis må skimmelsaneres i forbindelse med udbedringen af skaden – der blandt andet kræver optagning af gulve. Det vil ikke kunne undgås, at der er sket og ved udbedringsarbejdet fortsat vil ske en forurening af skimmelsvampesporer, der forefindes massivt i krybekælderen og kan lugtes voldsomt oppe i beboelsen på grund af udbedringens omfang.

Det kunne i øvrigt konstateres ved skønsforretningen af de tilstedeværende og klager måtte lade flere døre stå åbne for at nedbringe lugtgenen under skønsforretningen.

Alle der skulle i krybekælderen ved skønsforretningen var iført åndedrætsværn – inklusive skønsmanden selv - på grund af skimmelsituationen. Der er således 'hold' i klagers påstande om en større skimmelsituation, der medfører en voldsom lugtgene i beboelsen, hvilken lugtgene ikke vil kunne opstå uden der var en tilgang af skimmelsvampesporer, blandt andet – og ikke kun – fra de gulve i beboelsen som har sat sig og som derfor alene af den grund har åbne samlinger langs med kanterne.

Klager gør derfor gældende, at ejerskifteforsikringen også bør erstatte en skimmelsanering af beboelsen efter endt udbedring af skaden og dens følger.

Klager kan også efter skønsmandens sagkyndige erklæring fastholde sine argumenter og erstatningskrav over for ejerskifteforsikringen, hvilke krav der er belæg for og de er nu yderligere underbyggede."

Selskabets advokat oplyste den 21/8 2023, at selskabet ønskede at foretage supplerende besigtigelse. Selskabets advokat har i brev af 5/10 2023 til nævnet bl.a. anført:

"ii) Dækningsberettigede skader?

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det forsikringstagerne, klagerne, at dokumentere, at de forhold, der gøres gældende som dækningsberettigede skader, pr. overtagelsesdagen udgjorde dækningsberettigede skader under den indtegnede ejerskifteforsikring.

Uagtet at skadesbegrebet ikke i alle henseender er identisk med det juridiske mangelsbegreb, er der dog væsentlige lighedspunkter mellem skadesbegrebet og mangelsbegrebet, herunder indgår det efter Domus Forsikring A/S' opfattelse i vurderingen af, om der er sandsynliggjort en dækningsberettiget skade eller ej, hvilke samlede oplysninger forsikringstagerne modtog om den af sagen omhandlede ejendom.

Uagtet at Domus Forsikring A/S naturligvis er enig med forsikringstagerne i, at der må tages udgangspunkt i de konkrete forhold, som forsikringstagerne påklager (råd/svamp samt ventilationsforhold), vil der efter Domus Forsikring A/S' opfattelse ved vurderingen af, om der er sandsynliggjort dækningsberettigede forhold, skulle tages hensyn til, hvilke samlede oplysninger forsikrings-

tagerne modtog i tilstandsrapport samt øvrigt materiale og oplysninger modtaget af forsikringstagerne i forbindelse med købet af ejendommen.

Sidstnævnte fremgår også af ankenævnspraksis, og som sagens **bilag H** fremlægges AK91.905, hvor Ankenævnet for Forsikring, som det fremgår af ankenævnskendelsens side 6, ved vurderingen af, om der forelå en forsikringsbegivenhed under en ejerskifteforsikring, bl.a. udtalte følgende:

...

Ankenævnet for Forsikring foretog her en samlet vurdering af de oplysninger, som forsikringstagerne havde på tidspunktet for købet af ejendommen, herunder indgik det i Ankenævnet For Forsikrings vurdering, hvilke øvrige oplysninger forsikringstagerne havde modtaget i andre dokumenter end tilstandsrapporten.

Med hensyn til krybekælderen indeholdt tilstandsrapporten side 13 ud for position 13 og 14 som redegjort for i indlægget af 22. juni 2023 følgende bemærkninger:

...

Af selve teksten ud for position 13 og 14 fremgår, at den beskikkede bygningssagkyndige vurderede, at der var risiko for yderligere skadesudvikling, hvilket er sammenhængende med, at den beskikkede bygningssagkyndige gav forholdene karakteren 'Gul', der beskriver:

'Alvorlige skader

Skader ved bygningsdelen, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på længere sigt. Dette svigt kan medføre skader på andre bygningsdele.'

I anledning af sagen har Domus Forsikring A/S rettet henvendelse til rådgivende ingeniør ... med henblik på at få dennes vurdering, og henvendelsen af 21. august 2023 med opdraget til ingeniør ... fremlægges som sagens **bilag I**.

Som sagens **bilag J og K** fremlægges:

- ingeniør ...s vurdering af 8. september 2023,
- uddrag af byggesagens akter rekvireret af ingeniør ...

Som det fremgår af notatet udarbejdet af ingeniør ..., er det ikke muligt at udbedre anmærkningerne i tilstandsrapportens side 13 ud for position 13 og 14, uden at gulvkassetterne fjernes, hvilket ifølge ingeniør ... indebærer, at det er samme proces og dermed udbedringsmetode som den, forsikringstagerne gør krav på dækning af.

Ingeniør ... anfører således i notatet side 3, ud for litra b), følgende:

'Hvis man udbedrer anmærkningerne i tilstandsrapporten, side 13, ud for position 13 og 14, hvad vil en sådan afhjælpning bestå i, og hvad vil den sandsynligt koste?'

Det er min vurdering, at det ikke er muligt at udbedre anmærkningerne i tilstandsrapporten, side 13, ud for position 13 og 14, uden at gulvkassetterne fjernes. Det vil sige, at det er samme proces, som ovenfor beskrevet inkl. den risiko, der er forbundet med at fjerne gulvkassetterne. Omkostning vil ligeledes være som beskrevet ovenfor.'

Ingeniør ... vurderer med andre ord, at udbedring af det, som er anført i tilstandsrapporten ud for position 13 og 14, indebærer udbedring i samme omfang og med samme udgift som det, forsikringstagerne på baggrund af rapporten fra ... gør gældende, at udbedring skal bestå i.

Det bekræfter efter Domus Forsikring A/S' opfattelse, at de forhold, som forsikringstagerne nu gør gældende som dækningsberettigede skader, ikke er dækningsberettigede skader under den indtegnede ejerskifteforsikring, idet forsikringstagerne i tilstandsrapporten har modtaget objektive og korrekte oplysninger, herunder oplysninger som ikke kan betragtes som 'klart forkert beskrevet', idet beskrivelsen ikke er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstagerne ikke på grundlag af den pågældende tilstandsrapports bemærkninger har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter og omfang eller betydning i betragtning.

Forholdet er som citeret ovenfor givet karakteren gul, og selvom man måtte vurdere – hvilket er bestridt – at karakteren skulle have været rød, bemærkes, at et sådant spring i karakter ikke er at sammenligne med et spring i den tidligere karakterskala mellem K2 og K3.

Karakteren gul indebærer skader ved bygningsdele, som vil medføre, at bygningsdeles funktion svigter på længere sigt, hvilket svigt kan medføre skader på andre bygningsdele.

Karakteren 'rød' indebærer skader ved bygningsdele, som allerede har medført eller vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på kort sigt, hvilket svigt kan medføre eller allerede kan have medført skader på andre bygningsdele.

I modsætning til den tidligere karakter K2 indebærer karakteren gul således en vurdering fra den beskikkede bygningssagkyndige af ikke alene svigt på den konkrete bygningsdel, men også risiko for svigt på andre bygningsdele (skader på andre bygningsdele), og den primære forskel mellem karaktererne gul og rød er således vurderingen af tidshorisonten for svigtet, men ikke omfanget af svigtet og udgifterne knyttet til svigtet/skaden og potentialet for skadesudvikling.

Forsikringstagerne er i den konkrete sag endvidere som følge af de alvorlige skadesanmærkninger i tilstandsrapporten ud for position 13 og 14 gjort opmærksom på, at ejerskifteforsikringen ikke dækker den risiko, der er knyttet til nævnte anmærkninger i tilstandsrapporten, se herved policeforbeholdet i policen fremlagt som bilag 1, side 2.

Dette var ikke en ny oplysning fra forsikringstagerne, idet det af tilbuddet fra [andet forsikrings-selskab 2] af 26. august 2022 fremgår, at forsikringstagerne også af [andet forsikrings-selskab 2] blev gjort opmærksom, at [andet forsikrings-selskab 2] ikke ville risikoafdække råd- og svampeskader, der konstateres eller udbredte sig fra krybekælderen samt omkringliggende/tilstødende konstruktioner som følge af anmærkningerne i tilstandsrapporten ud for position 13 og 14.

Når dette i øvrigt sammenholdes med, hvilke oplysninger forsikringstagerne modtog i tilstandsrapporten om ejendommens fysiske tilstand som redegjort for i indlægget af 22. juni 2023, side 3 og 4, gøres det sammenfattende gældende, at det, som forsikringstagerne nu anker over, ikke går ud over, hvad forsikringstagerne ud fra en samlet vurdering af de oplysninger, de modtog i forbindelse med ejendomshandlen, måtte forvente.

Det fastholdes således, at der ikke er sandsynliggjort dækningsberettigede skader.

iii) Policeforbeholdet

Som redegjort for i indlægget af 22. juni 2023 er det Domus Forsikring A/S' opfattelse, at der er en meget nær sammenhæng mellem policeforbeholdet og beskrivelsen og karakterangivelsen i tilstandsrapporten ud for position 13 og 14, herunder er policeforbeholdet konkret affattet.

Policeforbeholdet vedrører bestemte bygningsdele og har en konkret relevans i sammenhæng med det i tilstandsrapporten ud for position 13 og 14 anførte.

Der er ikke som anført af forsikringstagerne tale om, at forbeholdet er 'ganske omfattende i forhold til tilstandsrapportens oplysninger om krybekælderen', hvilket også understreges af, at ingeniør ... i dennes notat af 8. september 2023 anfører, at skal man afhjælpe det, som er anført og anmærket i tilstandsrapporten ud for position 13 og 14, er det samme forhold og med samme udgift som det, som forsikringstagerne gør krav på dækning af.

Med hensyn til ankenævnspraksis på området til støtte for Domus Forsikring A/S' synspunkter vedrørende policeforbeholdet henvises til det i indlæg af 22. juni 2023 anførte.

iv) Tab

Til støtte for, at forsikringstagerne er afskåret fra at fremføre krav mod Domus Forsikring A/S i anledning af de af forsikringstagerne påberåbte forhold, gøres det endvidere gældende, at forsikringstagerne ikke har dokumenteret at ville lide et tab, men tværtimod vil opnå en ugrundet berigelse, om forsikringstagerne fik medhold i deres klage i nærværende sag, jf. herved forsikringsaftalelovens § 39, stk. 1.

Ingeniør ... har som redegjort for i notatet af 8. september 2023 fremlagt som sagens bilag J vurderet, at afhjælpningstiltag samt afhjælpningsudgifter for de forhold, der er beskrevet i tilstandsrapportens side 13 ud for position 13 og 14, er identiske med de afhjælpningstiltag og de afhjælpningsudgifter, som skal afholdes i relation til det, som forsikringstagerne gør krav på dækning af.

Måtte Ankenævnet for Forsikring derfor give forsikringstagerne medhold, vil det i realiteten betyde, at forsikringstagerne ville opnå en ugrundet berigelse, idet forsikringstagerne på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapportens side 13, position 13 og 14 ikke berettiget kunne have en forventning om ikke at skulle afholde de udgifter, som nu skal afholdes.

v) Rådgivning – ejerskifteforsikring

Forsikringstagerne bemærker i deres supplerende indlæg, at man ikke har gjort gældende, at Domus Forsikring A/S har en pligt til at rådgive forsikringstagerne, men gør desuagtet fortsat gældende, at Domus Forsikring A/S i forbindelse med indtegningen skulle have forklaret forsikringstagerne om betydningen af forbeholdet på tilbuddet.

Heri er Domus Forsikring A/S ikke enig, idet Domus Forsikring A/S som forsikringsselskab netop ikke må rådgive tilbudsmodtagerne.

Forsikringstagerne har i øvrigt som påpeget i indlægget af 22. juni 2023 været bistået af juridisk rådgiver forud for købet af ejendommen, hvilken juridisk rådgiver derimod har været forpligtet til at rådgive forsikringstagerne om oplysningerne i tilstandsrapporten samt policeforbehold; særligt i en sag hvor der ikke blot lå policeforbehold fra ét ejerskifteforsikringsselskab, men for flere selskaber vedrørende de af sagen omhandlede forhold."

Klagerens repræsentant har i brev af 1/11 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Klager lider et tab, idet udbedringen er væsentligt mere omfattende end to bjælkeender og kantplader

Domus påstår, at klager ligefrem vil blive beriget om ejerskifteforsikringen skulle erstatte en udbedring af den omfattende skade i krybekælder, etageadskillelse og gulvbelægninger i to værelser og entre. Det kan klager fuldstændigt afvise.

...

Det fremgår af [ingeniørs] tilbagemelding til Domus af deres advokat, at: Det kunne konstateres, at de to gennemgående limtræsbjælker er stærkt nedbrudte og opfugtede, ligesom der kunne konstateres skimmelsvamp på såvel limtræsbjælker, som på undersiden af gulvkassetterne og på sandlag.

Det er ikke hvad der fremgår af tilstandsrapporten. Den beskriver blot at bjælkeender mod øst og vest er opfugtede og med trænedbrydning.

[Ingeniør] er enig med skønsmanden, men er derudover samtidig bekymret for husets stabilitet, når gulvkassetterne fjernes. Også det støtter klager i at skadens omfang er langt større end, hvad en almindelig forbruger kunne udlede af tilstandsrapporten inden købet. Hvad angår prisen er [ingeniør] af den opfattelse at det er dyrere at udbedre skaden end skønnet fra skønsmanden.

[Ingeniør] vurderer at udbedringsudgiften vil ligge omkring knap 2.000.000 kroner. Der er også nogle uafklarede forhold, hvorfor det er min anbefaling, at de undersøges, kapitaliseres og medtages i en samlet udbedringsomkostning.

Hertil skal lægges genhusning og klagers omkostninger til bistand.

Når [ingeniør] udtaler, at det er ikke muligt at udbedre anmærkningerne i tilstandsrapporten, side 13, ud for position 13 og 14, uden at gulvkassetterne fjernes, er det som skaden faktisk ser ud i omfang og ikke blot nedbrydningsskader i enkelte bjælkeender og opfugtede kantplader.

Det understøtter blot klagers påstand om, at skaden i omfang og pris er langt ud over, hvad klager med rette kunne forvente på baggrund af den tilstandsrapport, som klager fik udleveret.

Klager har efterkommet opfordringen fra Domus

Klager kan oplyse, at indklagede i forvejen allerede har de oplysninger som indklagede nu efterspørger. Se bilag 10 om søbeskyttelseslinie.

I forhold til at sikre et effektivt dræn, så har det ikke været muligt for klager at flytte ind i bygningen på grund af den meget omfattende skade med risiko for gennemtrængning i mindst et rum og massiv skimmel i beboelsen.

Klager har anmeldt skaden umiddelbart efter overtagelsen. Idet skønsmanden har påvist, at den manglende ventilation af krybekælderen er årsagen til de meget omfattende skader i og over krybekælderen, er det reelt uden relevans om klager – efter overtagelsen – har sikret et effektivt dræn. Der foreligger ingen indikationer på, at drænet ikke skulle være effektivt.

Det er således blot et røgslør, at påstå, at skaden på grund af manglende ventilation skulle have en relation til et dræn, som ikke er påvist uvirksomt eller af skønsmanden er fundet at være årsag til skaderne.

I forhold til de indhentede tilbud, så valgte klager tilbuddet fra Domus.

[Andet forsikringsselskab 3] fandt ikke lejlighed til at tage det samme forbehold, men derimod en række andre særlige betingelser, som klager fravalgte af den grund. Prisen for ejerskifteforsikringen var også billigere hos Domus og [andet forsikringsselskab 3] dyrere.

[Andet forsikringsselskab 4] fandt ikke lejlighed til at tage det samme forbehold, men derimod en række andre særlige betingelser, som klager fravalgte af den grund. Prisen for ejerskifteforsikringen var også billigere hos Domus og [andet forsikringsselskab 4] dyrere.

[Andet forsikringsselskab 2] tog et forbehold for krybekælderen ud over en række andre særlige betingelser, som klager fravalgte af den grund. Prisen for ejerskifteforsikringen var også billigere hos Domus og [andet forsikringsselskab 2] dyrere.

Klager minder Domus om, at klager er en almindelig forbruger, der har købt ejendommen med en tilstandsrapport udarbejdet af et stort landsdækkende ingeniørfirma ... og klager havde tillid til, at tilstandsrapporten var retvisende indtil klager ved overtagelsen desværre kunne konstatere, at det ikke forholdt sig således.

Klager har ikke påstået, at Domus skulle rådgive klager, men det må være op til Domus at kunne udarbejde et forbehold korrekt og tydeligt, så der ikke kan være tegn på – ved nærmere granskning af undertegnede efter skadens konstatering – at der umiddelbart ser ud til, at være taget et alt for omfattende forbehold fra Domus side i policen.

Klager havde ikke skænket det en tanke inden købet af ejendommen, at et selskab som Domus kunne finde på at undtage mere fra forsikringsdækningen end hvad der er lovligt/gyldigt. Havde det stået klager klart, så ville klager naturligvis have fravalgt tilbuddet fra Domus, men det så i klagers øjne tilforladeligt ud og var det billigste af tilbuddene.

Klager har endvidere fremsendt mailkorrespondancen med advokaten og tilhørende bilag.

Det er for klager at se ikke relevant, hvorfor klager netop valgte tilbuddet fra Domus, men derimod relevant, at Domus afgav et tilbud, som klager accepterede."

Nævnet har fået forelagt parternes indlæg af henholdsvis 23/11 2023, 14/12 2023, 15/1 2024 og 4/2 2024. klagerens repræsentant har i brev af 9/2 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Klager har modtaget en orientering fra skønsmanden i klagen over tilstandsrapporten, som er af væsentlig betydning for klagen i Ankenævnet for Forsikring.

Klager mener, at det en gang for alle 'rammer en pæl' igennem Domus påstand om, at klager ikke kunne udbedre de skader, der blev beskrevet i tilstandsrapporten partielt, men ville være nødt til at optage gulvkonstruktionen for at kunne udbedre.

Den uvildige skønsmand har nu som det fremgår taget særskilt stilling til, hvad det ville koste at udbedre skaderne nævnt i tilstandsrapporten. Skønsmanden mener ikke, at klager ville have været nødt til at optage gulvkonstruktionen, som det ses og som har været påstået af Domus:

...

Det betyder, at klager har ret i sin påstand og at erstatningen alene skal reduceres med det beløb, som det ville koste at udbedre skaderne beskrevet i tilstandsrapporten med i alt 35.000-45.000 kroner = i gennemsnit 40.000 kroner, idet den lave pris kan være lige så rigtig som den øvre pris.

Derudover er klager naturligvis også indforstået med, at der sker fradrag af den erstatning, som klager måtte modtage fra den beskikkede bygningssagkyndige. Det betyder for klager at se, at Domus endvidere har 'sparet' udgifterne til at rejse eget regreskrav mod [den bygningssagkyndige] for fejl i tilstandsrapporten ved at træne sagens behandling ved at afvise klagers berettigede krav om erstatning fra ejerskifteforsikringen, som klager ser det.

Det er klagers opfattelse, at Domus i stedet burde være taknemmelig for, at klager har bidraget til at forsøge at få nedbragt Domus erstatningsudgift ved, at klager også har rejst et krav over for [den bygningssagkyndige], herunder i den forbindelse at få prissat såvel udgiften til udbedring af skaden som det fradrag der kan ske for skader nævnt i tilstandsrapporten af en uvildig skønsmand."

Nævnet har fået forelagt parternes indlæg af 13/2 2024 og 15/2 2024. Klagerens repræsentant har i brev af 24/4 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Nu hvor Nævnets sagsbehandling alligevel er afbrudt af ovennævnte omstændighed, benytter klager sig af lejligheden til at fremsende en rapport fra [miljøfirma]. Rapporten understøtter at klager ikke har kunne flytte ind i boligen, idet det blandt andet fremgår af rapporten:

Prøvens resultat viser et meget forhøjet niveau af flere skimmelsvampearter, samt en unormal artssammensætning med høje niveauer af fugtindikerende skimmelsvampearter, der sandsynliggør tilstedeværelsen af skimmelsvampevækst, der påvirker indeklimaet."

Selskabets advokat har i brev af 13/5 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Domus Forsikring har modtaget den supplerende udtalelse fra skønsmand ... i ankenævnsagen, hvilken supplerende udtalelse fremlægges som sagens **bilag N**.

Efterfølgende har Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige truffet afgørelse, hvilken afgørelse af 21. marts 2024 fremlægges som sagens **bilag O**.

Den beskikkede bygningssagkyndige har meddelt Disciplinær- og Klagenævnet, at man ikke ønsker at følge afgørelsen, se herved sagens **bilag P**.

..., der var udpeget som skønsmand for Disciplinær- og Klagenævnet, har som det ses af sagens bilag N søgt at kapitalisere anmærkningerne i tilstandsrapporten.

[Skønsmandens] kapitaliseringer er baseret på, at der med hensyn til position 13 kan ske en udskiftning af bjælkeender.

Domus Forsikring har ladet rådgivende ingeniør ... foretage besigtigelse og vurdering. Som det ses af sagens bilag J vurderer anden rådgivende ingeniør, at det ikke er muligt at udbedre anmærkningerne i tilstandsrapporten, side 13, ud for pos. 13 og 14, uden at gulvkassetterne fjernes.

Rådgivende ingeniør ... har endvidere i sagens bilag J forholdt sig til, hvad der skal til for at afhjælpe, henholdsvis udbedre det som [skønsmanden] i skønssagen i Disciplinær- og Klagenævnet har beskrevet skal afhjælpes, se herved skønserklæringen, side 3 og 4.

Rådgivende ingeniør ... vurderer, at det ville være det samme som det, der skulle have været afhjulpet, hvis man havde afhjulpet det, der er anmærket i tilstandsrapporten ud for pos. 13 og 14.

Rådgivende ingeniør ... har ikke alene baseret sin vurdering på sin besigtigelse, men også på relevant projektmateriale, herunder de statistiske beregninger udarbejdet af ...

I modsætning til det som [skønsmanden] anfører, vurderer rådgivende ingeniør ... at en egentlig forstærkning ikke er mulig, men at gulvkassetterne skal fjernes.

[Skønsmandens] vurdering ses ikke at være baseret på de samme grundige undersøgelser som rådgivende ingeniør ..., i hvilken forbindelse bemærkes at klager ikke ses at have forelagt rådgivende ingeniør ... vurderinger for skønsmanden i Disciplinær- og Klagenævnsagen, hvilket havde været naturligt, hvis man ville have haft sagen korrekt oplyst.

I modsætning hertil har rådgivende ingeniør ... naturligvis fået forelagt den vurdering, der forelå fra [skønsmanden] på tidspunktet for [ingeniørs] udarbejdelse af notat af 8. september 2023.

Følgelig gøres det som hidtil på vegne af Domus Forsikring gældende, at der ikke er fremlagt bevis for, at klager lider et erstatningsberettiget formuetab, idet anmærkningerne i tilstandsrapporten ud for pos. 13 og 14, indebærer gennemførelse af akkurat samme afhjælpningstiltag med tilsvarende udgifter, som de der er knyttet til det, som [skønsmanden] har anført.

---o0o---

Med hensyn til bilag 21, som er en skimmelsvampeundersøgelse, som klager har ladet [miljøfirma] udføre i april måned 2024, bemærkes, at undersøgelsen er udført lang tid efter overtagelsesdagen, hvorfor undersøgelsen ikke i sig selv på noget bevismæssigt sikkert grundlag kan vurdere forholdene pr. overtagelsesdagen.

Derudover fremgår det, at undersøgelsen alene er foretaget som en indikationsundersøgelse, ligesom undersøgelsen er foretaget efter en periode, hvor der historisk set har været forekomst af massive regnmængder i Danmark, hvilket formentlig er forklaringen på, at der er registreret stående vand i krybekælderen, se herved rapporten, foto 2.

Vinteren 2023/2024 var den vinter med næstmest nedbør, siden DMI begyndte at registrere nedbørsmængder i 1874.

Til dokumentation herfor fremlægges udskrift fra DMI som sagens **bilag Q**, hvoraf fremgår, at der i gennemsnit faldt 286,3 mm, hvilket er væsentligt over normalen.

Desværre er disse nedbørsmængder fortsat, idet april måned blev den måned med mest nedbør for en april måned, se herved udskrift fra DMI, der fremlægges som sagens **bilag R**.

Klagers ejendom er beliggende i et område, der dels er udpeget som højrisiko for havvand på land, dels er beliggende i et område med en høj befæstigelsesgrad, se herved udskrift fra DinGeo vedrørende den af sagen omhandlede ejendom, der fremlægges som sagens **bilag S**.

At der således i en rapport udarbejdet efter en af de mest våde vintre og forår i Danmarkshistorien er registreret vand i krybekælderen, er ikke i sig selv overraskende og er ikke et forhold, der er relevant ved vurderingen af, om der pr. overtagelsesdagen forelå en retlig relevant skade under den indtegnede ejerskifteforsikring.

Forholdet betyder endvidere, at de forhold, som rapporten fra [miljøfirma] er udarbejdet på grundlag af, ikke er retvisende for en vurdering af forholdene pr. overtagelsesdagen.

For god ordens skyld gentages på ny, at policen for den indtegnede ejerskifteforsikring indeholdt policeforbehold i form af, at ejerskifteforsikringen ikke dækker fugtskader, herunder råd, svamp og skimmel, der er opstået som følge af den fugt og fugtgennemtrængning, der er konstateret i tilstandsrapporten, side 13, pos. 13 og 14."

Nævnet har fået forelagt klagerens repræsentants indlæg af 21/5 2024. Nævnet har endvidere fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 23/8 2022 fremgår bl.a.:

"

SKADER INDE I BEBOELSE				
BEBOELSE - Stueplan - Krybekælder				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
13		Limtræsbjælker er opfugtet og med trænedbrydning i enderne mod øst og vest.	Der er risiko for yderligere skadesudvikling.	Skaden er opstået som følge af opfugtet fundament og mangelfuld inddækning af bjælkeender.
14		Plader i krybekælderen er opfugtet langs kanter mod fundamentet.	Der er risiko for yderligere skadesudvikling.	Skaden er opstået på grund af et opfugtet fundament.

Nævnet har fået forelagt prisoverslag vedrørende udbedring af limtræsbjælker i krybekælderen på 51.6000 kr. inklusive moms og prisoverslag vedrørende reetablering af gulvkonstruktion i hele huset på 1.501.147,50 kr. Af notat af 8/9 2023 udarbejdet af et rådgivende ingeniørfirma rekvireret af selskabet fremgår bl.a.:

"Det kunne konstateres, at de to gennemgående limtræsbjælker er stærkt nedbrudte og opfugtede, ligesom der kunne konstateres skimmelsvamp på såvel limtræsbjælker, som på undersiden af gulvkassetterne og på sandlag.

a) Er du enig i registreringerne og vurderingerne i vedhæftede skønserklæring?

På baggrund af den indvendige og udvendige besigtigelse og i særdeleshed besigtigelsen af krybekælderen kan det bekræftes, at jeg er enig i den synserklæring [skønsmanden] har udarbejdet, dog med en enkelt modifikation. I forbindelse med at gulvkassetterne fjernes, vil jeg være bekymret for husets stabilitet.

...

Som det fremgår af bygningens principielle karakter, ifølge de statiske beregninger, udarbejdet af ... og af snit A-A, er huset konstrueret og opført på den måde, at de bærende træskellet vægge, der bærer taget har vederlag på gulvkassetterne jvf. snit i de statiske beregninger 2.2.3 side 14. Gulvkassetterne har vederlag på to langsgående randfundamenter samt på de to gennemgående limtræsbjælker. Når gulvkassetterne fjernes, vil de bærende træskellet vægge miste deres vederlag og fastgørelse til gulvkassetterne ved randfundamenterne. Det vil være forbundet med stor risiko for deformationer og sammenstyrtning at fjerne gulvkassetterne uden forud at have sikret stabiliteten.

[Skønsmanden] har i erklæringen givet et overslag på udbedringsomkostningen inkl. moms på 1.350.000 kr. Udens moms er det 1.080.000 kr. Huset er på 130 m², hvilket omregnet giver en omkostning pr. m² på 8.307 kr. Det er min vurdering, at nedbrydning, bortskaffelse og genopbygning vil have en omkostning på 10.000 kr. /m² excl. moms og excl. teknisk rådgivning i forbindelse med etablering af et renoveringsprojekt, afstivningsprojekt og en geoteknisk afklaring for opfyldning af krybekælder. Samlet vil jeg antage, at udbedringsomkostningen inkl. moms vil ligge i niveau 12.000 kr./m² svarende til 1.560.000 kr. excl. moms og 1.950.000 kr. inkl. moms.

Såfremt det måtte vise sig, at der skal ansøges om byggetillæelse for gennemførelsen af renoveringen, vil der formentlig fra forvaltningen i ... Kommune blive stillet forskellige krav med baggrund i BR18.

Der er således nogle uafklarede forhold, hvorfor det er min anbefaling, at de undersøges, kapitaliseres og medtages i en samlet udbedringsomkostning.

b) Hvis man udbedrer anmærkningerne i tilstandsrapporten, side 13, ud for position 13 og 14, hvad vil en sådan afhjælpning bestå i, og hvad vil den sandsynligt koste?

Det er min vurdering, at det ikke er muligt at udbedre anmærkningerne i tilstandsrapporten, side 13, ud for position 13 og 14, uden at gulvkassetterne fjernes. Det vil sige, at det er samme proces, som ovenfor beskrevet inkl. den risiko, der er forbundet med at fjerne gulvkassetterne. Omkostning vil ligeledes være som beskrevet ovenfor.

c) Hvis man skal afhjælpe/udbedre det, som skønsmanden i Disciplinær- og Klagenævns sagen har beskrevet, se herved side 3 og 4 i skønserklæringen, vil det så være det samme, som det der skulle have været afhjulpet, hvis man havde afhjulpet det, der er anmærket i tilstandsrapporten, side 13, ud for position 13 og 14, eller er der en forskel med hensyn til afhjælpningstiltag og udgifter? Det vil være det samme. Der er ingen forskel med hensyn til afhjælpningstiltag og udgifter."

Af skønserklæring fra sagen ved Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige fremgår bl.a.:

"Ad 1.

Skønsmanden bedes registrere og beskrive skadesomfanget på trækonstruktioner (limtræ) i krybekælder og evt. årsag

Ad 1. Konklusion:

Ved besigtigelse i krybekælder kan det konstateres at de langsgående limtræbjælker er med nedbrud nederst og ved vederlag i begge gavle. Nedbrud er af varierende omfang, men mod øst (modsat indkørsel) er der kraftig nedbrud i limtræbjælkerne i de nederste 2-3 lameller (50-70 cm). Nedbruddet er af sådan en karakter at der over 2-3 punkt-fundamenter kan ses en sætning på 10-15 mm pga. nedbruddet. Limtræbjælkernes bæreevne mod øst, er væsentligt reduceret og restlevetiden, inden alvorlige skader indtræffer, vurderes relativt kort. Sætningsgivende nedbrud er alvorligt for boligens gulvkonstruktion, idet indvendige skille vægge, alle hviler på gulvpladen. Derfor vil hele bygningens indvendige konstruktioner kunne påvirkes af limtræbjælkernes yderligere svækkelse. Ud over bjælkernes tilstand er der i områder af krybekælder kraftig skimmelvækst, dels på bjælker og under gulvkonstruktionen, dels på sandlaget i bund af krybekælder.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:

Den byggesagkyndige har ved besigtigelse af krybekælderen konstateret, at der er nedbrud i bjælkeender, altså i hver gavl.

Den byggesagkyndige har ikke ved besigtigelsen bemærket at større dele af bjælkerne er med kraftigt nedbrud, med meget reduceret bæreevne og med relativt store sætninger af konstruktionen over 2-3 punktfundamenter.

Den byggesagkyndige har ikke konstateret kraftig skimmelvækst, specielt mod øst på træværk og sandlag. Skimmelvækst påvirker boligens indeklima og skal registreres, når omfanget er så udtalt som i dette tilfælde.

Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:

Det skal anføres i tilstandsrapporten at: **'Bærende bjælker i krybekælder er kraftigt svækket af nedbrud i østlige ende og der er risiko for større sætninger og eventuelt svigt i konstruktionen'** Karakteren skal være rød, da forholdet påvirker store dele af gulv- og indervægskonstruktionen.

Det skal anføres i tilstandsrapporten at: **'Der er relativ kraftig skimmelvækst i krybekælderens østlige ende'**. Forholdet kan have indvirkning på bygningens indeklima. Karakteren skal være gul eller rød, afhængig af hvilken bemærkning man giver skaden (BS's egen vurdering).

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:

Udbedring af limtræbjælker, som kræver gulve indervægge og inventar fjernes og der etableres ny konstruktion som nuværende, kr. 1.350.000,- incl. moms. Det bør nævnes at man kan erstatte den nuværende trækonstruktion, ved at opfylde krybekælderen med singels, isolering og et betongulv. Dette sikrer konstruktion mod fremtidige lignende skader. Prisniveau skønne nogenlunde identisk for begge løsninger.

Udgift til rengøring for skimmelvækst på sandlag og underside gulvkonstruktion, kr. 25-35.000,- (hvis hele gulvet udskiftes indgår denne udgift i prisen ovenfor)

Ad 1. Forbedringer:

De konstruktioner der nedtages for at montere nye bjælker skal bygges op på ny. Det vil typisk være gulvpladen, indvendige skillevægge og installationer der fornyes.

...

Ad 3.

Omfang af ventilationsriste der kunne besigtiges og om det har konsekvenser for krybekælderens funktion.

Ad 3. Konklusion:

Boligen er besigtiget udefra og på billede nr. 13, kan ses de friskluftventiler der er lukkede i ft. byggeriets tegning. De lukkede ventiler er markeret med rød prik. De øvrige er tilgængelige, grøn prik).

Flere af de 'grønne ventiler' var skjult bag vegetation ved besigtigelsen, disse er tillige markeret med lysblå prik. Parterne er enige om dette omfang.

De ventiler der sidder bag vegetation og i drivhus, har stadig en fornuftig funktion, hvis ikke tildækningen er lige umiddelbart foran risten. Ud fra det sete i vestgavl, vurderes disse riste at fungere ok.

Det er muligt at registrere om der sidder de nødvendige riste i soklen, uanset der er vegetation foran ristene. Det er så væsentligt et forhold, at det bør man bestræbe sig på og det blev i øvrigt gjort ved vestgavl på besøgstidspunktet, hvor der er større buske/beplantninger.

Om de 3 ventiler der mangler i ft. tegningsmaterialet, alene er årsag til, den kraftige opfugtning af bærende træværk i krybekælderen, er måske tvivlsomt. Der kan være andre forhold der påvirker fugtbalancen i krybekælderen, bl.a. drænenes tilstand, overfladeafvanding og grundvandsspejlets variation over året. Disse forhold er dog ikke noget der indgår i ordningen for Huseftersyn. Det vil ikke være muligt at konkludere, hvilke forhold der har været den væsentligste årsag til fugtudviklingen i krybekælderen, da det vil kræve et længerevarende registreringsforløb af flere parametre.

Ad 3. Fejl og forsømmelser:

Den byggesagkyndige har ikke beskrevet, at der er friskluftventiler der er tildækkede eller mangler i ft. byggetegninger. Nødvendig frisklufttilførsel er det væsentligste forhold for, at ventilerede krybekældre fungerer efter hensigten.

Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:

Det skal anføres i tilstandsrapporten at: **'friskluftventiler er tildækket/mangler, 2 stk. mod syd og 1 stk. mod vest'**.

Skaden bør have karakteren rød, når man sammenligner med de aktuelle forhold i krybekælderen.

(Den byggesagkyndige skal ikke i tilstandsrapporten 'gætte' på andre mulige fugtkilder, som dræn, grundvand ect., men forholde sig til det bygningsmæssige).

Ad 3. Overslag over udbedningsudgifter inkl. moms:

Udgift til omlægning af sten, kr. 10-15.000,-

Udgift til etablering af 'lyskasse' af belægningssten, kr. 5.000,-

...

Ad 4.

Ses der forhold ved gulve i værelser mod øst og vest (gavlender) der tyder på fejl i konstruktionen.

Ad 4. Konklusion:

Ved værelser mod øst kan der ses en sætning af gulvpladen på ca. 10 mm. Sætningen ses hvis man fjerner fejlisten som er monteres på fodlisten. Mod vest er sætningen mindre.

Ad 4. Fejl og forsømmelser:

Sætningen vil være svær at se for den byggesagkyndige, som ikke foretager destruktive indgreb, altså fjerner fejlisten. Der er ikke begået fejl fra den byggesagkyndiges side, i ft. de anvisninger der arbejdes efter.

...

Ad 5.

Kan afvanding fra stenbelagt terrasse, hvor 2 friskluftventiler er tildækket, give anledning til opfugtning af krybekælder

Ad 5. Konklusion:

De 2 ventiler der er dækket med flisebelægning ved terrassen mod syd, er en del af den samlede ventilation i krybekælderen. Ved at tillukke disse friskluftventiler, vil ventilationen i krybekælderen

blive nedsat i dette område, se punkt 3. Umiddelbart vurderes ikke nogen stor risiko for at vandet løber til krybekælderen. Den overvejende del vil nok løbe af terrassen og væk fra boligen, men en mindre del vil sandsynligvis kunne trænge ned ved betonen, som udgør fundamentet, dog i minimalt omfang."

Af mail af 7/2 2024 fra skønsmanden i sagen ved Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige fremgår bl.a.:

"Skønsmanden bedes specificere et økonomisk overslag over værdien eller den forventede udgift ved udbedring af de forhold, som den bygningssagkyndige har anført i tilstandsrapporten (skade 13 og 14):

(13) Anslået vil forstærkning/udskiftning af bjælkeender kunne udføres for ca. 20-25.000 incl. moms

(14) Udskiftning af plader langs kanter skønnes at beløbe sig til kr. 15-20.000,- incl. moms (med banevare el. plader)"

Af skimmelsvampeundersøgelse af 15/4 2024 fremgår bl.a.:

"Vurdering og konklusion

Jævnfør prøven KA/TA2 er der konstateret vækst med meget høj intensitet på limtræsbjælke centralt i krybekælderen. På baggrund af vores besigtigelse af krybekælderen er det vores vurdering, at udbredelsen af skimmelsvampevækst i krybekælderen udgør et areal over 75 m². Ifølge SBI-anvisning 274, Skimmelsvampe i bygninger, undersøgelse og vurdering (2020) er betegnes omfanget af skimmelsvampevækst i en krybekælder som meget højt ved arealer over 3 m².

På baggrund af den udtagne DNA-test DNA1 er det vores vurdering, at indeklimaet er belastet af skimmelsvampesporer ud over hvad der må forventes for ikke-fugtskadede bygninger. Der ses delvist artssammenfald mellem de konstaterede skimmelsvampearter og -slægter fundet ved den konstaterede skimmelsvampevækst i krybekælderen og støvprøven udtaget i selve boligen. Dette sammenholdt med den arealmæssige udbredelse af skimmelsvampevæksten gør, at vi samlet set vurderer, at indeklimaet i boligen er negativt påvirket af skimmelsvampesporer fra den konstaterede skimmelsvampevækst i krybekælderen."

Af afgørelse af 21/3 2024 fra Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige fremgår bl.a.:

"Der er klaget over følgende forhold i tilstandsrapporten:

1. Krybekælder.
2. Ventilationsriste.
3. Gulve i værelser.

...

Begrundelse

Forhold 1 (forhold 1 og 2 i skønserklæringen)

Skønsmanden konstaterede, at de langsgående limtræsbjælker har nedbrud af varierende omfang nederst og ved vederlag i begge gavle, men mod øst er der kraftig nedbrydning i limtræsbjælkerne i de nederste 2-3 lameller (50-70 cm). Nedbrydningen er af en sådan karakter, at der over 2-3 punktfundamenter kan konstateres sætning på 10-15 mm. Skønsmanden vurderer, at limtræsbjælkerne bæreevne mod øst er væsentligt reduceret, og at restlevetiden, inden en alvorlig skade indtræffer, er relativ kort. Skønsmanden bemærker, at hele bygningens indvendige konstruktioner vil kunne blive påvirket af yderligere svækkelse i limtræsbjælkerne.

Skønsmanden konstaterede endvidere, at der i flere områder i krybekælderen er kraftig skimmelvækst på bjælker, under gulvkonstruktionen og på sandlaget i bunden af krybekælderen.

Den bygningssagkyndige har angivet følgende under skade nr. 13 og 14 i tilstandsrapporten med gule vurderinger:

...

Skønsmanden vurderer, at den bygningssagkyndige desuden burde have anført, at større dele af bjælkerne har kraftigt nedbrud med meget reduceret bæreevne og med relativt store sætninger af konstruktionen over 2-3 punktfundamenter. Skønsmanden vurderer endvidere, at den bygningssagkyndige burde have konstateret og registreret den kraftige skimmelvækst i tilstandsrapporten, når omfanget er så udtalt som i dette tilfælde.

Nævnet bemærker, at følgende fremgår af Håndbogen for beskikkede bygningssagkyndige:

'Særligt vedrørende besigtigelse af krybekældre gælder det, at den bygningssagkyndige skal besigtige krybekælderen, såfremt der er en frihøjde over 60 cm. Dog kan der lokalt ved rør eller bjælker være ned til 50 cm, uden at der er grundlag for et forbehold for fuldstændig besigtigelse.'

Nævnet bemærker, at den bygningssagkyndige ikke har taget forbehold for en fuldstændig besigtigelse af krybekælderen, der således må anses for at være besigtiget i fuldt omfang. Den byg-

ningssagkyndige har med en gul skade registreret nedbrydning i limtræsbjælkeenderne mod både øst og vest i krybekælderen, samt at pladernes kanter mod fundamentet er opfugtet. Der er gået ca. 10 måneder mellem den bygningssagkyndiges udarbejdelse af tilstandsrapporten og skønsmandens besigtigelse.

Nævnet finder i overensstemmelse med skønsmandens vurdering, at den bygningssagkyndige ikke har beskrevet de alvorlige skader i krybekælderen tilstrækkeligt i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige er derfor erstatningsansvarlig.

Skønsmanden har i supplerende udtalelser af 14. og 17. november 2023 vurderet, at forholdet kan udbedres for 650.000-750.000 kr. plus moms. Der skal efter skønsmandens vurdering foretages fradrag for forbedring for så vidt angår den del af beløbet, som angår levering og montering af stålbjælker. Dette udgør på baggrund af skønsmandens overslag skønsmæssigt halvdelen af 300.000 kr. plus moms.

Klager er endvidere gjort bekendt med opfugtningen og nedbrydningen beskrevet i skade 13 og 14 i tilstandsrapporten. De skønnede udbedringsomkostninger hertil skal derfor også fradrages i erstatningen. På baggrund af skønsmandens supplerende udtalelse af 7. februar 2024 udgør dette skønsmæssigt 45.000 kr. inklusive moms.

Nævnet finder herefter efter en samlet konkret vurdering, at erstatningen skønsmæssigt kan fastsættes til 575.000 kr.

På baggrund af de foreliggende oplysninger finder nævnet det ikke tilstrækkelig dokumenteret eller sandsynliggjort, at det har været nødvendigt med genhusning af klager.

Forhold 2 (forhold 3 og 5 i skønserklæringen)

Skønsmanden konstaterede, at der sammenholdt med angivelserne på bygningstegningerne i soklen mod syd var lukket to ventilationsriste til krybekælderen i forbindelse med en flisebelagt terrasse og en mod vest i forbindelse med skorstenen.

Skønsmanden vurderer, at de 11 øvrige ventilationsriste er funktionsdygtige. Syv af dem var visuelt tilgængelige, mens fire af dem var skjult bag vegetation. Skønsmanden anfører, at parterne var enige om dette omfang.

Skønsmanden vurderer, at ventilationsristene bag vegetationen og i drivhuset fortsat har en fornuftig funktion, hvis ikke tildækningen er umiddelbart foran risten. Skønsmanden vurderer, at de to ventilationsriste i vestgavlen fungerer.

Skønsmanden anfører, at det er muligt at registrere, om der sidder de nødvendige riste i soklen, uanset vegetation foran ristene.

Skønsmanden vurderer, at det er tvivlsomt, om de tre lukkede ventilationsriste i sig selv er årsagen til opfugtningen i krybekælderen, da der kan være andre forhold, der påvirker fugtbalancen i krybekælderen, f.eks. drænenes tilstand, overfladeafvanding og grundvandsspejlets variation hen over året.

Skønsmanden anfører, at de to ventilationsriste, der er dækket med flisebelægning ved terrassen mod syd, er en del af den samlede ventilation i krybekælderen, og at ventilationen i det pågældende område derfor er blevet nedsat ved tildækningen med fliser. Skønsmanden vurderer, at der ikke er nogen stor risiko for, at der vil løbe vand til krybekælderen via de næsten helt tildækkede ventilationsriste mod syd. Dog vil en mindre del vand sandsynligvis kunne trænge ned ved betonen/fundamentet.

Skønsmanden vurderer, at den byggesagkyndige burde have beskrevet i tilstandsrapporten, at der var tildækkede eller manglende friskluftventiler sammenholdt med bygningstegningerne. Skønsmanden anfører, at frisklufttilførsel er det væsentligste forhold for, at ventilerede krybekældre fungerer efter hensigten. Skønsmanden vurderer, at forholdet burde have været anført som en rød skade henset til de konstaterede forhold i krybekælderen.

Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten taget forbehold for besigtigelse af sokkel mod nord, syd og vest på grund af beplantning og mod øst på grund af brændeoplag. Den bygningssagkyndige har anført skade 10, 11 og 12 vedrørende revner i sokkelpuds og sokkel mod nordøst og øst.

Nævnet finder på baggrund af skønserklæringen, at den bygningssagkyndige burde have været særlig opmærksom på ventilationsforholdene i krybekælderen, når der er konstateret opfugtning og nedbrydning i krybekælderen, uanset at opfugtningen af limtræbjælkerne er konstateret fra bjælkeenderne og vurderet at stamme fra opfugtning af fundamentet. Nævnet finder herefter i overensstemmelse med skønsmandens vurdering, at den bygningssagkyndige burde have registreret de tildækkede ventilationsriste ved terrassen mod syd i tilstandsrapporten og mod vest, uanset at de tildækkede ventilationsriste næppe i sig selv udgør årsagen til opfugtningen i krybekælderen. Nævnet finder ud fra ristenes placering, at det har været muligt at konstatere forholdet under den bygningssagkyndiges besigtigelse. De delvise forbehold om begrænset besigtigelse af soklen på grund af beplantning kan i den foreliggende situation ikke føre til et andet resultat. Den bygningssagkyndige er derfor erstatningsansvarlig. Erstatningen fastsættes i overensstemmelse med skønsmandens vurdering til 15.000 kr.

Forhold 3 (forhold 4 i skønserklæringen)

Skønsmanden konstaterede en lille sætning af en guldplade på ca. 1 cm. Det kræver dog fjernelse af en fejlliste at konstatere det, hvilket ikke skal foretages ved udarbejdelse af en tilstandsrapport.

Skønsmanden vurderer på den baggrund, at den bygningssagkyndige ikke har begået en fejl.

Nævnet finder i overensstemmelse med skønsmandens vurdering, at den bygningssagkyndige ikke har begået en fejl. Den bygningssagkyndige er derfor ikke erstatningsansvarlig.

Sammenfatning

Den bygningssagkyndige skal i alt betale 590.000 kr. i erstatning til klager.

Nævnet har besluttet at indlede en disciplinærsag mod den bygningssagkyndige. Den bygningssagkyndige vil blive kontaktet af nævnets sekretariat herom."

Ankenævnet for Forsikring

30.

99743

Af police af 26/9 2022 fremgår bl.a.:

"Forsikringen dækker ikke fugtskader - herunder råd, svamp og skimmel - der er opstået som følge af den fugt og fugtgennemtrængning, der er konstateret i tilstandsrapportens skade 13-14. Forbeholdet omfatter murværk, isolering, beklædning og træværk."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"4. Hvad dækker forsikringen

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

4.2. Ved *skader* 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.

Ved *nærliggende risiko for skader* forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

6. Hvilke forhold dækkes ikke

6.1. Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1977 og overtaget af klageren den 14/10 2022. I november 2022 anmeldte klageren råd-/svampeskader og skimmelvækst i krybekælderen.

Klageren ønsker, at selskabet skal dække udgiften til udbedring af skaderne med fradrag af tilstandsrapportens anmærkninger. Selskabet skal endvidere dække udgiften til etablering af tilstrækkelig ventilation, skimmelsanering, genhusning og bistand.

Klageren har anført, at hun ikke inden købet af ejendommen var advaret om, at krybekælderen er råd-/svampeskadet og med skimmelvækst i et ret voldsomt omfang, og at dette har påvirket etageadskillelsen, så gulve er eftergivende, og bærende dele af gulvkonstruktionen/etageadskillelsen mellem krybekælder og stueplan er styrkesvækket med risiko for gennemtrængninger/sammenbrud. Årsagen til de omfattende skader må henføres til de tildækkede ventilationsriste således, at ventileringen af gulvkonstruktionen ikke har virket efter hensigten.

Klageren har anført, at den uvildige skønsmand har taget stilling til, hvad det ville koste at udbedre skaderne nævnt i tilstandsrapporten, og det er skønsmandens vurdering, at klageren ikke ville have været nødt til at optage gulvkonstruktionen. Klageren har anført, at forbeholdet i policen er ugyldigt, idet det er for omfattende og generelt.

Selskabet har afvist at dække råd-/svampeskaderne. Selskabet har anført, at forholdene er beskrevet i tilstandsrapportens punkt 13 og 14, og at forholdene ikke kan anses for klart forkert beskrevet, idet klageren på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten har haft mulighed for at tage forholdenes reelle karakter, omfang og betydning i betragtning. Selskabet har endvidere taget et policeforbehold som følge af anmærkningerne i tilstandsrapporten. Selskabet har afvist at dække udgiften til ventilation af krybekælderen, idet klageren ikke har ført bevis for, at der ikke er en tilstrækkelig mulighed for ventilation af krybekælderen.

Selskabet har anført, at der ikke er fremlagt bevis for, at klageren lider et erstatningsberettigende formuetab. Det er ikke muligt at udbedre anmærkningerne i tilstandsrapportens punkt 13 og 14 uden, at gulvkassetterne fjernes, hvilket indebærer, at det er samme proces og dermed udbedringsmetode som den, klageren gør krav på dækning af.

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, herunder spørgsmål om sætningsgivende nedbrud af bærende bjælker, konstateret skimmelvækst og påvirkning af ejendommens indeklima. Nævnet har også lagt vægt på, at der i tilstandsrapportens nr. 13 og 14 er noteret alvorlige skader ved limtræsbjælker og plader i krybekælderen, og at der blandt de sagkyndige har været uenighed om udbedringen heraf. Nævnet har videre lagt vægt på, at skønsmanden har konstateret omfattende skader, at den bygningssagkyndige i sagen ved Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige er blevet pålagt at betale 590.000 kr. til klageren, og at den bygningssagkyndige har meddelt, at han ikke ønsker at være bundet af nævnets afgørelse. Nævnet har herudover lagt vægt på, at det på det foreliggende grundlag må anses for ganske usikkert at fastsætte et eventuelt dæknings-berettigende skadeomfang.

Nævnet finder på denne baggrund, at der er behov for, at der i sagen dels foretages syn og skøn, som kan klarlægge de faktiske omstændigheder, dels at den 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

Ankenævnet *for* Forsikring

33.

99743

formand