

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 15. maj 2024 blev i sag nr. 99975:

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 i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 15/6 2023 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Jeg har virkelig mange dokumenter og billeder jeg gerne vil uploade til jeg Frida afviser forhold ved at deres taksator som ikke har været forbi huset vurdere hvad en skade løber op i og ud fra dette påpeger beløber er under bagatel grænsen som i følge forsikringen er 5000 kr pr. skade.

Frida trækker sagen i langdrag og besvare ikke på de løsningsforslag jeg kommer med, der har allerede været 2 af deres taksator ude og besigtige ejendommen og nu vil de sende en tredje i stedet for at jeg rekvirere en lokal håndværker til at komme med et tilbud på udførslen af den enkelte sag for at se om bagatelgrænsen er nået eller om der er tale om en sag.

Frida læser ikke mit fremsendte materiale igennem og svare ikke konkret ud fra de dokumenter jeg har vedhæftet i sagen, det er som om de skyder i øst og vest og der er ikke sammenhæng i deres udtagelser.

Jeg har ydermere næsten afsluttet sagen om ulovlige/nedsat funktion i elinstallationen på omkring 200.000 kr. så min max selvrisiko på 20.000 kr. er opbrugt og det er nok derfor de er blevet tunge at dance med da det er en dårlig forretning for dem.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Frida har allerede indkaldt ... som deres Uvildige skadesbehandler og han har udarbejdet en rapport på de omtalte punkter som ses i dokumentet 'Frida [selskabets eksterne rådgivende ingeniør] udtagelse' eftersom han er den anden skadesbehandler som besigtigere huset ser jeg ingen grund

Ankenævnet for Forsikring

2.

99975

til at de igen vil have endnu en skadesbehandler til at kigge på sagerene. Jeg vil have i/eller en part jeg skaffer kommer med et tilbud på udbedring af de omtalte skader.

Jeg vedhæfter dokumentet 'Sidste kommunikation' som er den sidste kommunikation jeg har haft med forsikringen jeg er ikke enig i deres udtagelser som f.eks. tekst taget for dokumentet '[selskabets eksterne rådgivende ingeniør] udtagelse side 9 ' Der er 5 bjælker 100x225 mm, der alle udviser råd. De 5 bjælker har ingen konstruktiv betydning for tagkonstruktionen. dette er ikke faktisk korrekt for hvis bjælkerne ikke havde været det skulle taget svæve ud i det fri hvilket ikke kan lade sig gøre.

Udførsel af de oprettede punkter, så jeg som privatperson ikke skal ud og betale en entreprenør for udbedring af diverse forhold, da jeg har købt en forsikring som skal varetage punkter som ikke er nævnt i tilstandsrapporten.

Udarbejdelse af en handlingsplan for de oprettede punkter så vi kan komme i mål Have forsikringen til at forstå at et skadenummer godt kan omhandle flere punkter hvis der er tale om samme type skade, som f.eks. skade [skadesnummer 4], [skadesnummer 5] og [skadesnummer 6] vedr. ventilation er alle 3 skader identiske alle 3 skader har samme fejl ved at flexslangen på aftrækket ikke er monteret og dette ikke er isoleret og at undertaget ikke er korrekt tilsluttet der hvor flexslangen går igennem undertaget. Hjælp til at komme igennem da svartiden efter jeg har skrevet er ca. 1.5 måned

Klageren har i mail af 11/7 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Så har jeg lagt information ind på de første 3 sager som i gerne må behandle som går under sagsnummere:

[skadesnummer 1] Rygning + [skadesnummer 2] Undertag

[skadesnummer 3], vedr. granitklinker i tilbygning med revner

[skadesnummer 4]+[skadesnummer 5]+[skadesnummer 6] Ventilation-Aftræk

Da der er sammenhold imellem mange af sagerene da der er tale om samme type skade kan i læse dokumentet 'Vedrørende skadesager ...' udarbejdet af [selskabets eksterne rådgivende ingeniør] her beskriver han mange af de sager jeg har men ikke alle.

De tunge sager som jeg kæmper med er ikke lagt over til jer endnu da jeg stadig arbejder med dem over for Frida men hvis de ikke anerkender skaderne kommer de over til behandling hos jer på et tidspunkt, disse sager går under sagsnumrene:

[skadesnummer 7] Kloak (skjulte brønde - spildevand - regnvand)

[skadesnummer 8] Råd i spær over carport

[skadesnummer 9] Kloak brønd og manglende afløb

Til info har jeg allerede fået Frida til at betale ca. 150.000 kr. i dækningsberettigede skader og ulovligheder på El siden, så min maximale selvrisiko på 20.000 kr. er blevet betalt, og der er nok derfor Frida er tunge at dance med.

Jeg har prøvet at gøre de enkelte sager let læselige for jer ved at sætte dem ind i hvert sit Word dokument, jeg har mere materiale så hvis i syntes i mangler noget siger i til, eller har spørgsmål så svare jeg."

Ankenævnet for Forsikring

3.

99975

Selskabet har den 19/9 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Domus Forsikring A/S har modtaget klagen fra den 27. juli 2023.

På vegne af Domus Forsikring A/S skal jeg hermed fremkomme med selskabets bemærkninger til den indgivne klage.

Sagsfremstilling

Klager købte ejendommen beliggende på ... opført i 1968 med overtagelsesdato den 1. oktober 2022.

I forbindelse med handlen var der tegnet en 5-årig udvidet ejerskifteforsikring. Policen og vilkårene vedlægges som **bilag 1**.

Hertil var der den 25. juli 2022 udarbejdet en tilstandsrapport, som er fremlagt af klager. I det følgende følger vores kommentarer til de enkelte klager:

1. Skade [skadesnummer 4], [skadesnummer 5] samt [skadesnummer 6] – Aftræk ikke tilkoblet flere steder

Klager anmeldte den 24. oktober 2022 bl.a. følgende (skade [skadesnummer 4]):

Hej, dette er en reklamation over den tilstandsrapport som er udført i forbindelse med køb af huset, da rapporten er meget manglefuld håber jeg der kan blive oprettet en sag således det ikke er min selvrisiko som skal bøde for den mangelfulde rapport.

1. Aftrækket i køkkenet er ikke monteret på hættens eller motoren
2. Stort toilet, aftrækket er ikke monteret på ventilatoren og der er ikke monteret en tud på loftet således slangen kan fastmonteres, derved ligger denne løst.
3. Aftrækket på det lille toilet ligger løst over loft samt flex slangen ned til kanalen sidder løst.

Hertil anmeldte klager ved besigtigelsen følgende skader:

- Stort toilet, aftrækket er ikke monteret på ventilatoren og der er ikke monteret en tud på loftet således slangen kan fastmonteres, derved ligger denne løst [skadesnummer 5].
- Aftrækket på det lille toilet ligger løst over loft samt flex slangen ned til kanalen sidder løst [skadesnummer 6].

Taksator fra Domus Forsikring besigtigede herefter ejendommen. Taksatorens oplysninger om besigtigelsen fremlægges som **bilag 2**.

Taksator fremsendte herefter en afgørelse til klager, hvor der blev afvist dækning pga. det anmeldte forhold var under selvrisikoen på 5.000 kroner, hvorefter klager den 21. november 2022 (**bilag 3**) samt 15. december 2022 (**bilag 4**) fremsendte indsigelser over afgørelsen.

Den 28. december 2022 vendte vi tilbage og fastholdt afgørelsen (**bilag 5**), hvorefter Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling den 20. april 2023 fastholdt afgørelsen (**bilag 6**).

Domus opfattelse af de anmeldte forhold

Efter gennemgang af de tre sager på ny, er vi indforstået med at betragte de tre sager som én skade, som er dækket af basisforsikringens VVS-dækning.

Af erstatningen fratrækker vi 5.000 kroner i selvrisiko.

Klager er velkommen til at indhente et tilbud på udbedringen og sende til os. Vi vil efterfølgende vurdere, om tilbuddet kan godkendes eller der skal indhentes endnu et tilbud.

2. Skade [skadesnummer 3] – Granitklinker i tilbygning med revner

Klager anmeldte den 26. oktober 2022 følgende:

Der er 13 granitklinker i tilbygningen som er flækket.

Taksator fra Domus Forsikring besigtigede herefter ejendommen. Taksatorens oplysninger om besigtigelsen fremlægges som **bilag 7**.

Domus opfattelse af det anmeldte forhold

Efter at have gennemgået det anmeldte forhold på ny, kan vi meddele dækning til udskiftning af de anmeldte 13. revnede klinker.

Af erstatningen fratrækker vi selvrisiko på 5.000 kroner jf. policen.

Såfremt den maksimale selvrisiko er opbrugt på tidspunktet for fremsendelse af erstatningsopgørelsen til klager, fratrækker vi ikke selvrisiko.

Vi beder venligst klager om at indhente et tilbud på udskiftningen af de 13 fliser.

Når vi har modtaget tilbuddet, vender vi tilbage med oplysninger om tilbuddet kan godkendes, eller der er behov for indhentning af endnu et tilbud.

Såfremt det ikke er muligt at finde identiske fliser, skal vi bemærke, at det fremgår af vilkårenes pkt. 6.12:

Forsikringen dækker ikke farveforskelle eller andre forskelle mellem erstattede genstande/bygningsdele og ubeskadigede genstande/bygningsdele erstattes ikke.

Eventuelle kosmetiske forskelle mellem det beskadigede og ubeskadigede er derfor ikke dækket af forsikringen.

3. [skadesnummer 2] Undertag slutter under alu-profil i tagrende

Klager anmeldte den 22. november 2022 følgende under besigtigelsen:

Undertag slutter under alu-profil i tagrende, hvor FT mener det bukker op af profil.

Taksatorens oplysninger om besigtigelsen fremlægges i den forbindelse som **bilag 9**.

Den 6. december 2022 meddelte vi, at det anmeldte forhold ikke var dækket af forsikringen, da der ikke kunne konstateres skader eller ulovlige forhold ved besigtigelsen (**bilag 5**), hvorefter klager den 15. december 2022 fremsendte en indsigelse over afgørelsen (**bilag 10**).

Den 1. februar 2023 meddelte Domus Forsikrings kvalitets- og klageafdeling, at vi havde behov for en genbesigtigelse, hvorefter klager den 4. februar 2023 meddelte, at han ønskede at få udarbejdet en ny tilstandsrapport mv., hvorefter vi den 8. februar 2023 fastholdt, at vi havde behov for en besigtigelse af en ekstern rådgiver (**bilag 11**).

Den 13. marts 2023 besigtigede ekstern rådgiver Rådgivende Ingeniør ... det anmeldte forhold. Rapporten fra rådgiveren fremlægges som **bilag 12**.

Den 20. april 2023 vendte Domus Forsikrings kvalitets- og klageafdeling tilbage og meddelte, at vi havde brug for en nærmere undersøgelse vedr. det anmeldte forhold (**bilag 6**).

Den 8. maj 2023 fremsendte klager en indsigelse over afgørelsen og den 29. maj 2023 en rykker, hvorefter vi den 12. juni 2023 vendte tilbage og oplyste, at taksatoren, som tidligere havde besigtiget ejendommen ville genbesigtige (**bilag 14**).

Den 17. juni og 25 juni 2023 fremsendte klager sine kommentarer (**bilag 15 og 16**), hvorefter vi den 30. juni 2023 fremsendte en foreløbig besvarelse, da klager ikke ønskede en genbesigtigelse før hans mails var besvaret (**bilag 17**).

Den 4. juli 2023 fremsendte klager endnu engang sine kommentarer til det anmeldte forhold (**bilag 18**).

Taksator genbesigtigede herefter ejendommen den 11. juli 2023. Taksatorens oplysninger om genbesigtigelsen fremlægges som **bilag 19**.

Domus opfattelse af det anmeldte forhold

Taksatoren har i forbindelse med den første besigtigelse den 21. november 2022 bemærket følgende (**bilag 9**):

Alu-profil ligger over undertag og slutter i tagrende.

Alu-profil hvor undertag kunne ses bagved, der er ingen skader eller ulovlige forhold ved dette. Undertag slutter i tagrende.

Med hensyn til årsagen til det anmeldte forhold oplyser taksatoren følgende:

FT anmelder at der var ombuk på undertag så vand kunne løbe bag tagfod. Det kunne konstateres at dette ikke var tilfældet, der var ingen skader eller tegn på dette.

Efterfølgende har [selskabets eksterne rådgivende ingeniør] noteret følgende i forbindelse med besigtigelsen den 13. marts 2023 (**bilag 12**):

Bemærkninger [selskabets eksterne rådgivende ingeniør]: Afslutning mellem undertag og tagrende er ikke udført korrekt, men der kunne ikke ved demontering af en enkelt tagsten konstateres opfugtning ved tagfod. Om det samme kan konstateres for begge facader, bør undersøges nærmere. Umiddelbart skønnes det, at taget er tæt, hvorfor der ikke kommer vand på undertaget, der medfører fugtgener ved tagfoden.

Herefter har taksator besigtiget det anmeldte forhold på ny den 11. juli 2023 (**bilag 19**), hvor taksatoren har konstateret følgende:

Der blev besigtiget tag på den lave del 2 steder mod Nordøst, der blev ikke fundet skader eller tegn på der har løbet vand på undertag. Der var skidt fra træer og en lille smule puds rester, men ikke

udover hvad der normalt ses. Det er korrekt at undertag på det meste af den undersøgte strækning var foldet op under fodblik lodrette stykke.

Fra sydsiden ved det midterste nedløb. Fodblik har ikke overlæg og bagkant tagrende går højere op end undertag så der dannes en opkant mod tagrende, men ellers samme forhold med der ikke har løbet vand på undertag og der ingen skader er. Det så ud som om undtag var foldet under den nederste lægte.

Med hensyn til årsagen oplyser taksatoren følgende:

Årsag er dårligt udført arbejde, dog uden skader. Tag er lagt 2012 er nu 11 år uden skader på tagfod. Tilbygning sydside undertag, der er ikke krav om fodblik i BR 98 punkt 4,5 Tage der står heller ikke noget om fodblik i byggetilladelsen fra 2005.

3.1 Basisdækningen

Vi skal bemærke, at følgende fremgår af vilkårenes pkt. 4.1 og 2:

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

Der er ikke konstateret nogen former for skader, som følge af det anmeldte forhold. Set i forhold til, at konstruktionen har eksisteret mange år uden nogen former for skader, finder vi heller ikke, at der er nærliggende risiko for skade. Forsikringen dækker derfor ikke det anmeldte forhold jf. vilkårenes pkt. 4.1 samt 2.

3.2 Den udvidede dækning

Følgende fremgår af vilkårenes pkt. 21.3:

Forsikringen dækker lovliggørelse af ulovlige bygningsindretninger i godkendte beboelsesbygninger, som er i strid med bygningslovgivningen. (bygge Lov og tilhørende offentligretlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet. Forsikringsdækning forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses-/udførelsestidspunktet og på anmeldelsestidspunktet. Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning. Det er en betingelse for dækning, at dispensation fra kravet om lovliggørelse ikke kan opnås hos myndighederne.

Som det fremgår af oplysningerne fra taksatoren om genbesigtigelsen (**bilag 19**), er der ikke krav om fodblik i BR 98 punkt 4,5 Tage. Hertil er der heller ikke tale om krav til fodblik i byggetilladelsen fra 2005.

Da der ikke er konstateret ulovlige bygningsindretninger forbundet med det anmeldte forhold, er forholdet heller ikke dækket af den udvidede dækning jf. vilkårenes pkt. 21.3.

3.3 Prisen på udbedringen

Hertil vurderer taksatoren, at udbedringen består i følgende omfang:

Omfang er fodblik fastsætte et sted, hvor der ikke er overlæg sættes et stykke fodblik over for at skærme den nederste lægt som er blotte et par steder. Montere fodblik over samlinger uden overlæg ca. 2 timer Fastgøre løs fodblik ca. ½ time ialt ca. 3 timer + materialer ca. 2000 kr.

I den forbindelse skal vi gøre opmærksom på, at følgende fremgår af vilkårenes pkt. 9.3:

Forhold under selvrisikobeløbet indgår ikke i den samlede selvrisiko og kan ikke anmeldes til FRI-DA.

Da prisen på udbedringen er på under selvrisikoen på 5.000 kroner, er forholdet heller ikke af den grund dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 9.3.

4. Rygning [skadesnummer 1] - Rygning

Klager anmeldte den 26. oktober følgende:

Der ligger store bunker af pus på gangbroen fra skorstenen er denne ok

Taksator fra Domus Forsikring besigtigede herefter det anmeldte forhold den 21. november 2022. Taksatorens oplysninger om besigtigelsen fremlægges som **bilag 20**.

Efterfølgende vendte vi den 6. december 2023 tilbage og afviste dækning af puds fra rygningen på gangbroen og meddelte dækning til reparation af undertaget, såfremt prisen på udbedringen oversteg 5000 kroner (**bilag 21**).

Den 15. december 2022 (**bilag 4**) fremsendte klager sine kommentarer til afgørelsen. Den 28. december 2022 vendte vi tilbage og fastholdt afgørelsen (**bilag 5**).

Den 13. marts 2023 besigtigede [selskabets eksterne rådgivende ingeniør] det anmeldte forhold (**bilag 12**), hvorefter Domus Forsikrings kvalitets- og klageafdeling den 20. april 2023 fastholdt afgørelsen (**bilag 6**).

Domus opfattelse af det anmeldte forhold

Taksatoren har i forbindelse med besigtigelsen den 21. november 2021 konstateret følgende (**bilag 20**):

Rygning er lagt i mørtel, noget at mørtel er faldet den gang rygning er lavet og ligger på undertag.

Der kunne ses om mærkes at der lå løst puds på undertag i rygning. Forholdet var kun i 3 fag hvor det ene fag var der revet hul i undertag, det var derfor der lå puds på gangbro.

Der var revet hul i undertag i fag ved siden af skorsten. Puds herfra lå på gangbro

Med hensyn til årsagen til, at der er tale om mørtel på gangbroen mv. oplyser taksatoren følgende:

Årsag er at da rygning er lagt er der kommet mørtel på undertag, TR oplyser at tag er lavet i 2012 men FT oplyser at ved tilbygning i 2005 er der lavet nyt tag på hele huset som sælger skulle have oplyst, det kan ses på Google maps at tag lå der i 2009, så 2005 er også mit bud.

Ankenævnet for Forsikring

8.

99975

Med hensyn til prisen på reparation af undertaget, som vi har meddelt dækning til oplysninger taksatoren følgende:

Rep. af undertag i et fag ca. 2 timer + materialer = ca. 2000 kr. og inkl. fjerne puds på gangbro.

I forbindelse med besigtigelsen af [selskabets eksterne rådgivende ingeniør] den 13. marts 2023 har rådgiveren konstateret følgende (**bilag 12**):

Bemærkninger [selskabets eksterne rådgivende ingeniør]: Som det ses på billeder, er rygningen ved at forvitre med det resultat, at mørtel og dele af rygningsten føres ned ad tagsten udvendig og ned ad undertag på den indvendige side af taget og bliver opsamlet foran nederste taglægte. Det ses videre på billeder, at undertag hænger som en 'pose' ned fra kip. Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at 'posen' var fuld af forvitret mørtel. De mørtelrester, der ligger på gangbro, stammer fra det område, hvor undertaget er gået i stykker. Det anbefales at udbedre skader på rygning, 'tømme pose' for forvitret mørtel i loftrum, reparere ødelagt undertag og få rensset tagrender op for forvitret mørtel og andet materiale, der ligger foran den nederste taglægte.

Som det fremgår af såvel taksator fra Domus Forsikring samt [selskabets eksterne rådgivende ingeniør] rapporter, består det anmeldte forhold alene i, at når rygningen er lagt, er der kommet mørtel på undertaget. Hertil er mørtlen faldet ned i forbindelse med, at der er kommet et hul i undertaget.

Der er siden etablering af taget i 2005 nu i 18 år ikke sket nogen former for skader, som følge af det anmeldte forhold. Af samme grund finder vi ikke, at det anmeldte forhold giver anledning til nærliggende risiko for skade.

Da der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, fastholder vi, at det anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 4.1 samt 4.2.

Vi afventer ankenævnets kendelse

Bortset fra pkt. 1. og 2. fastholder vi, at de anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen. Klagerens krav bør derfor afvises af de anførte grunde."

Klageren har i mail af 9/10 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Hej AFF, så har jeg dags dato lagt dokumentet Frida Forsikrings høringsvar ind på sagen sammen med billeder/video materiale af en ny sag som hedder [skadesnummer 9] jeg havde ikke regnet med Domus opdelte de indberettede sager op i 21 stk. sagsnummer da jeg startede"

Klageren har i besked modtaget af nævnet 9/10 2023 bl.a. anført:

"Da jeg allerede har indbetalt 20.000 kr. i selvrisiko til Domus på El skadesagerne: [skadesnummer 12] + [skadesnummer 13] + [skade 14] + [skadesnummer 15] som er afsluttet forstår jeg ikke hvorfor det er så magtpålgende for Domus at have så mange sager da dette kun gør at overblikket bliver sværere. Det vil sige alle skader som går ud over de 4 el sager som er nævnt ovenfor. er med en selvrisiko på 0kr. fra min sidde

Afgørelse på alder af taget

Ydermere er Domus ikke helt klar over hvornår taget er lagt da de i sags nummer [skadesnummer 2] skriver taget er lagt i 2012 som det også fremgår i Tilstandsrapporten men i sags nummer [ska-

Ankenævnet for Forsikring

9.

99975

desnummer 1] mener de det er fra 2005, jeg fastholder tager er etableret og lagt i 2012 da det er den dokumentation vi har fra diverse rapporter fra huset.

1. Skade [skadesnummer 4], [skadesnummer 5] samt [skadesnummer 6] – Aftræk ikke tilkoblet flere steder

Jeg indhenter tilbud og fremsender til Frida forsikring

2. Skade [skadesnummer 3] – Granitklinker i tilbygning med revner

Jeg indhenter tilbud og fremsender til Frida forsikring

Sag Punkt3 [skadesnummer 2] + Punkt4 [skadesnummer 1]

Disse 2 sager hænger sammen som tidligere beskrevet i mailen d 17/6-2023

Det ses på billedet nedenfor at undertaget **[skadesnummer 2]** hænger i poser disse poser er opstået fordi pudsen fra rygningen **[skadesnummer 1]** smuldre og er ved at forsvinde, vægten fra pudsen har fået undertaget til at danne en pose som ses på billedet."

Klageren har i mail af 16/10 2023 til nævnet bl.a. anført:

"[skadesnummer 3], vedr. granitklinker i tilbygning med revner

Som aftalt i dokumentet ' Frida Forsikrings høringssvar' fra Domus har jeg indhentet tilbud på følgende skadenummer: [skadesnummer 3], vedr. granitklinker i tilbygning med revner

Tilbudsnummer fra muren ... hedder: Tilbud-... Dokumentet uploades på jeres site

Ud over tilbuddet Tilbud-... kommer der et privat udlæg fra min side på indkøb af 2 pakker Granitklinker som hedder Kashmir White som bliver købt på ...

Prisen inklusiv fragt er 3000 kr.

Så opgaven løber op i 3000 kr. for granitklinker + murearbejde på 9825 så ialt. 12.825 kr.

Jeg afventer hermed svar for Domus for igangsætning af denne skade"

Klageren har i besked modtaget af nævnet 31/10 2023 bl.a. anført:

"Da jeg allerede har indbetalt 20.000 kr. i selvrisiko til Domus på El skadesagerne: [skadesnummer 12] + [skadesnummer 13] + [skade 14] + [skadesnummer 15] som er afsluttet forstår jeg ikke hvorfor det er så magtpålgende for Domus at have så mange sager da dette kun gør at overblikket bliver sværere. Det vil sige alle skader som går ud over de 4 el sager som er nævnt ovenfor. er med en selvrisiko på 0kr. fra min side

Afgørelse på alder af taget

Ydermere er Domus ikke helt klar over hvornår taget er lagt da de i sags nummer [skadesnummer 2] skriver taget er lagt i 2012 som det også fremgår i Tilstandsrapporten men i sags nummer [skadesnummer 1] mener de det er fra 2005, jeg fastholder tager er etableret og lagt i 2012 da det er den dokumentation vi har fra diverse rapporter fra huset.

1. Skade [skadesnummer 4], [skadesnummer 5] samt [skadesnummer 6] – Aftræk ikke tilkoblet flere steder

Jeg indhenter tilbud og fremsender til Frida forsikring

31/10-2023

Tilbud modtaget fra: [firma 1] på kr. 11.022,50 pr. 31/10-2023 afventes der accept for udførsel af Domus Forsikring

2. Skade [skadesnummer 3] – Granitklinker i tilbygning med revner

Jeg indhenter tilbud og fremsender til Frida forsikring

31/10-2023

Tilbud modtaget fra : Murermester ... på kr. 12.825 arbejdet er accepteret af Domus forsikring og kan igangsættes

Sag Punkt3 [skadesnummer 2] + Punkt4 [skadesnummer 1]

Disse 2 sager hænger sammen som tidligere beskrevet i mailen d 17/6-2023

Det ses på billedet nedenfor at undertaget [skadesnummer 2] hænger i poser disse poser er opstået fordi pudsen fra rygningen [skadesnummer 1] smuldre og er ved at forsvinde, vægten fra pudsen har fået undertaget til at danne en pose som ses på billedet.

3. Skade [skadesnummer 2] Undertag slutter under alu-profil i tagrende

Ved Besigtigelse med ... den 11/7-2023 fremviste jeg alle spærfaq på hele husets længde og der var pose dannelse/ ødelagte spærfaq på 7 af spærfagene pga. vægten fra den smuldrende puds.

...

Domus skriver:

Med hensyn til prisen på reparation af undertaget, som vi har meddelt dækning til oplysninger taksatoren følgende: Rep. af undertag i et fag ca. 2 timer + materialer = ca. 2000 kr. og inkl. fjerne puds på gangbro.

Min kommentar

Rep. af undertag efter de oplysninger ... har kommet med løber op i ca. 14.000 kr. Hvilket er over de 5.000 kr. som er bagatelgrænsen for anmeldelse af et forhold.

Domus skriver:

FT anmelder at der var ombuk på undertag så vand kunne løbe bag tagfod. Det kunne konstateres at dette ikke var tilfældet, der var ingen skader eller tegn på dette.

Min kommentar til ovennævnte er.

Dette er ikke korrekt da der på hele strækningen ved det lave tag blev konstateret forkert ombuk og dette undersøgte ... så det virker for mig utroværdigt at han udtaler noget andet i høringsvaret. På husets sydside hvor den største focus var blev det også konstateret at alu-profiler ved tagfoden ikke var befæstede flere steder.

Ved kontrol at undertaget på husets sydside sagde ... at undertagets forfatning var ilde og ikke eksisterende da dette simpelthen ikke var tilstede og dette bør udbedres. Billed af dette er vedhæftet nedenfor (... tog også selv billeder af dette som underligt nok ikke fremgår af de vedhæftede bilag)

...

Ny Info pr 31/10-2023

Tilbud på Udbedringer af utætte tagrender og rådne sternbrædder fra [firma 1] modtaget, tilbudet er lagt uploadet under filnavn 'Skade [skadesnummer 9] Tilbud-2' Ydermere konstateredes der massivt Råd pga. utæt tagrende så særskilt tilbud på udskiftning af spær er uploadet på hjemmesiden under filnavn ' Skade [skadesnummer 9] Tilbud-3 '

Mangler at modtage tilbud på udskiftning af undertag + malerarbejde. Malerarbejdet kan dog aftales at blive en acontoudbetaling på 10.000 kr. for at sagen afsluttes hurtigst muligt.

...

4. Rygning [skadesnummer 1] – Rygning

Domus Skriver:

Der kunne ses om mærkes at der lå løst puds på undertag i rygning. Forholdet var kun i 3 fag hvor det ene fag var der revet hul i undertag, det var derfor der lå puds på gangbro.

Min kommentar til ovennævnte er.

Det er ikke korrekt der kun er tale om 3 fag det korrekte antal er 7 fag.

Domus Skriver:

at når rygningen er lagt, er der kommet mørtel på undertaget. Hertil er mørtlen faldet ned i forbindelse med, at der er kommet et hul i undertaget

Min kommentar til ovennævnte er.

Det er ikke korrekt at det er ved etablering af taget der er fladet mørtelklumper ned på undertaget. For hvorfor har jeg i 2023 kunne samle mørtelklatter på mine fliser og se en markant forværing af

rygningen? ved at røre mørtlen ved rygningen med en finger begynder denne at smuldre hvilket er et tegn på manglende bæreevne/styrke/nedbrydning

...

Konklusion for begge sager Punkt3 [skadesnummer 2] + Punkt4 [skadesnummer 1] samt kort beskrivelse af [skadesnummer 9]

Eftersom begge skadenummer hænger sammen, da en skade sjældent kommer alene skal disse takseres som en samlet skade, ydermere løber begge skader op over 5000 kr. stk. så jeg ser ingen grund til ikke at komme videre og få dette udført således skaderne kan blive udbedret.

[Selskabets eksterne rådgivende ingeniør] skriver i dokumentet 'Vedrørende skadesager ...' Der er sammenfald i disse 3 skader [skadesnummer 1] + [skadesnummer 9] + [skadesnummer 2] på side 4 skriver [selskabets eksterne rådgivende ingeniør] 'Tagrender og nedløbsrør bør enten repareres eller udskiftes'

På side 7 skriver [selskabets eksterne rådgivende ingeniør] skriver i dokumentet 'Vedrørende skadesager ...' Årsagen til råd i udhæng kan umiddelbart ikke henføres til op fugtning ved tag fod, men skyldes utætte tagrender. Tagrender forekom nedbrudte, og forsikringstager oplyste, at der i bunden af renderne flere steder var blevet lappet.

Derfor bringer jeg sag [skadesnummer 9] i spil da denne heller ikke er blevet afsluttet og da denne har meget med de 2 andre punkter af gøre kan denne lige så godt blive udbedret samtidig for at undgå dobbeltarbejde/dyrere håndværkere regninger.

Punktform over udbedringer set fra en lægmands side flere som jeg ikke er bekendt med kan komme.

- Reparation af rygning da denne smuldrer samt Fjernelse af murbrokker/puds på gangbroen

Ankenævnet for Forsikring

12.

99975

Mangler indhentning af tilbud for denne

- Opstramning/udskiftning af undertag der hvor der har været poser således underetages funktion genetableres så der ikke er lunker hvor vand kan ophobes. + Fjernelse af puds som ligger foran den nederste taglægte på hele husets

Mangler indhentning af tilbud for denne

- Fastgørelse af Alu-profiler ved tagrenden

Ligger under tilbud Skade [skadesnummer 9] Tilbud-2

- Korrekt nedføring af undertag ved tag fod, så denne ikke folder som ses på billederne.

Ligger under tilbud Skade [skadesnummer 9] Tilbud-2

- Ekstra punkt Tagrendesagen fra sagsnummer [skadesnummer 9]. Tagrenderne samt råddent træværk

udskiftes samtidig for at forhindre dobbeltarbejde. Sagen [skadesnummer 9] har jeg forgæves prøvet at få

svar på siden den 2/7-2023 hos Domus

Ligger under tilbud Skade [skadesnummer 9] Tilbud-2

- Sag [skadesnummer 9] Tagrender berører disse 2 skadenummerer [skadesnummer 2] + [skadesnummer 1] da dele af denne

omhandler tagrender, sagen er hermed uploadet på jeres hjemmeside for nærmere indblik

Denne [skadesnummer 9] forgrener sig så videre til nedløbet og manglende sandfangs brønde."

Klageren har i mail af 19/11 2023 til nævnet bl.a. anført:

"vores svar er ikke krydset da Bilag 22 er erstatningsopgørelsen på skade [skadesnummer 16] og ikke et svar på Frida Forsikrings høringssvar Opdatering 31-10-2023 som havde svarfrist den 18/11-2023 i dokumentet Frida Forsikrings høringssvar Opdatering 31-10-2023 er punkt 1+2 godkendt med økonomi.

Punkt 3+4 hænger sammen sagsmæssigt men jeg har valgt at dele dem op således

Venligst accepter skade 4 da der nu er kommet økonomi på denne.

Skade 3

udskiftning af ødelagt undertag sag [skadesnummer 2]

Udskiftning af defekt tagryg sag [skadesnummer 1]

Jeg mangler tilbud på denne da disse 2 sager hænger sammen kommer der et samlet tilbud på dette.

Skade 4

Skade [skadesnummer 9] Tilbud-2 fra [firma 1]

udskiftning/reparation af defekt tagrende/råddent træværk

Skade [skadesnummer 9] Tilbud-3 fra [firma 1] Udskiftning af råddent tagspær

Skade [skadesnummer 9] Tilbud fra Forsikringstager ... malerarbejde af de 2 overnævnte sager Tilbud-2 + Tilbud-3 pris 10.000 kr.

hvis de 3 punkter i første sag ([skadesnummer 9]) accepteres vil jeg som forsikringstager annullere kragnet om etablering af 2 stk. sandfangs brønde på husets sydside hvor afløbet fra tagrenden

Ankenævnet for Forsikring

13.

99975

løber til terræn, ved accepten af tilbud-2 sløjfes de 2 af de 3 nedløb på husets sydside således brøndene ikke er nødvendig, dette kan kun laves hvis hele tagrenden skiftes og faldet bliver lavet om samt tagrende + nedløb bliver lavet større således dette kan tage mængden af vand hvilket det i dag ikke kan. Kravet om flytning af ulovlige brønde frafalder ligeledes disse er ulovlige da disse ikke er blevet accepteret i den fremsende byggetilladelse som kan læses på Weblager.dk

Ved accept af disse sager er der kun disse sager tilbage for Domus at behandle, hvis der ikke snart kommer noget fremskridt i nedenfor oplyste sager bliver disse også indsendt til ankeklagenævnet for forsikring, da mange af dem allerede har været i gang i over 1 år.

Der er tale om følgende sager:

[skadesnummer 10], Fuge sag

[skadesnummer 8], Råd i spær over carport

[skadesnummer 7], Kloak (skjulte brønde - spildevand - regnvand)

[skadesnummer 11], VVS Sag"

Klageren har i mail af 18/12 2023 til nævnet bl.a. anført:

"jeg har uploadet 2 nye tilbud

Tilbud-5 som tilhøre sag : [skadesnummer 2]

Tilbud-... som tilhøre sag : [skadesnummer 1]

Besked sendt til : kvalitet@domusforsikring.dk den 18/12-2023

Hej Domus

Hermed et opdateret dokument da jeg nu har fået økonomi på skade 3, tilbuddene er vedhæftet denne mail.

Skade 3 omhandler

udskiftning af ødelagt undertag sag [skadesnummer 2] tilbuddet ligger under vedhæftet dokument : Tilbud-5

Udskiftning af defekt tagryg sag [skadesnummer 1] tilbuddet ligger under vedhæftet dokument : Tilbud-...

undertaget kan ikke udføres med mindre teglstenene tages af

Jeg afventer disse sager kan igangsættes

[skadesnummer 2] : Tilbud-5

[skadesnummer 1] : Tilbud-...

[skadesnummer 9] : Tilbud-2 fra [firma 1]

[skadesnummer 9] : Tilbud-3 fra [firma 1]

Skade [skadesnummer 9] Tilbud fra Forsikringstager ... malerarbejde af de 2 overnævnte sager Tilbud-2 + Tilbud-3 pris 10.000 kr."

Selskabet har i brev af 22/1 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Domus Forsikring A/S har modtaget klagers høringsindlæg.

På vegne af Domus Forsikring A/S skal jeg hermed fremkomme med selskabets bemærkninger: Da klager siden vores seneste høringsindlæg har fremsendt flere høringsindlæg, vil vi besvare alle høringslæg i datokronologisk orden.

A. Indlæg fra den 10. oktober 2023

Alderen på tagbelægningen

Klager henviser til, at taget er lagt i 2012.

Vi kan se, at taksatoren i rapporten 11. juli 2023 (**bilag 19**) henviser til, at taget er lagt i 2012, hvilket vi derfor fremadrettet vil henvise til i sagen

Dog ændrer denne omstændighed ikke på vores tidligere afgørelser i sagen og vi har ikke yderligere kommentarer til alderen på selve tagbelægningen.

Punkt 3 [skadesnummer 2] + Punkt 4 [skadesnummer 1]

Vi har ikke nogen kommentarer til klagers høringsindlæg.

4. Rygning [skadesnummer 1] – Rygning

Vi har ikke nogen kommentarer til klagers høringsindlæg.

B. Indlæg fra den 17. oktober 2023

2. Skade [skadesnummer 3] – Granitklinker i tilbygning med revner

Klager har indhentet tilbud, som vi den 30. oktober 2023 har accepteret. Hertil har vi meddelt dækning til klagers tilbud på granitklinker og dermed samlet 12.825 kroner, hvilket fremgår af **bilag 22**.

I den forbindelse har vi accepteret klagers tilbud på granitklinker og i den forbindelse oplyst klager, at der ikke skal fratrækkes selvrisiko, da klager har brugt den samlede selvrisiko på 20.000 kroner op på hans elskader, som er dækket af forsikringen.

C. Indlæg fra den 6. november 2023

1. Skade [skadesnummer 4], [skadesnummer 5] samt [skadesnummer 6] – Aftræk ikke tilkoblet flere stede

Der er indhentet tilbud fra [firma 1] på kr. 11.022,50 kroner.

Tilbuddet kan godkendes og arbejdet kan igangsættes. Der fratrækkes ikke selvrisiko, da den maksimale selvrisiko er opbrugt.

5. Skade [skadesnummer 17] Utæt tagrende og råd på stern Klager har fremsendt tilbud på udbedringen.

Da der ikke er tale om et punkt, som er kommenteret i vores høringssvar fra den 19. september 2023 følger her vores bemærkninger:

I forbindelse med genbesigtigelsen af taksatoren den 11. juli 2023 (**bilag 19**), har taksatoren etableret et nyt skadenummer, hvor taksatoren på vores skadesystem har noteret følgende:

Oprette af taksator efter Genbesigtigelse d. 11/7 2023, FT har anmeldt skade før på sag [skadesnummer 9], men er 2 forskellige årsager, denne sag er på råds-kade på stjern, grundet brist i samling på sydside af huset, til højre for det midterste nedløb.

Taksatorens oplysninger om besigtigelsen den 11. juli fremlægges som **bilag 23**.

På baggrund af taksatorens oplysninger om besigtigelsen, vendte vi tilbage den 5. januar 2024 og meddelte dækning til en tætning at samlingen på tagrenden samt en partiel udbedring af underliggende råds-kadet stjernbræt, hvorefter klager senere samme dag fremsendte en indsigelse (**bilag 24**).

Sammen med anmeldelsen fremsendte klager tilbud 2 fra [firma 1] fra den 31. oktober 2023 (**bilag 25**) samt tilbud 3 (**bilag 26**) vedr. udbedring af rådnet spær ved entre til bryggers fra samme håndværker.

Den 9. januar 2024 vende vi tilbage og oplyste, at vi fastholdt, at vi ikke kunne tilbyde yderligere dækning, end vi allerede havde meddelt dækning til (**bilag 27**), hvorefter klager den 9. januar 2024 fremsendte endnu en indsigelse (**bilag 28**).

Domus opfattelse af det anmeldte forhold

Taksatoren har i forbindelse med besigtigelsen den 11. november 2023 bemærket følgende (**bilag 23**):

Revnet i loddet samling på tagrende sydøst for det midterste nedløb, det er denne utæthed der har givet råd i stjern.

Det yderste stjernbræt var med råd ca. 1 ½ meter.

Taksatoren vurderer i den forbindelse, at årsagen til rådangrebet i sternen er følgende:

Årsag er at lodning i tagrende er gået fra et sted på sydside af huset lidt øst for det midterste nedløb.

På baggrund af taksatorrapporten har vi den 5. januar 2024 efterfølgende dækket en tætning at samlingen på tagrenden samt en partiel udbedring af underliggende råds-kadet stjernbræt (**bilag 24**).

I den forbindelse har klager indhentet to tilbud, hvis omfang ligger langt over, hvad vi har meddelt dækning til (**bilag 25 og 26**).

Vi skal bemærke, at jf. forsikringsaftalelovens § 39 er selskabet ikke forpligtet til at udrede større erstatning end, hvad der kræves til den lidte skades dækning. I den forbindelse skal det bemærkes, at forsikringstager også efter almindelige forsikringsretlige grundprincipper har bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Vi finder ikke, at klager har løftet bevisbyrden for, at der skal udredes en større erstatning, end hvad der kræves til den lidte skades dækning, fastholder vi, at vi ikke kan tilbyde yderligere erstatning, end vi allerede har meddelt dækning til.

D. Indlæg fra den 23. november 2023

Vi har ingen bemærkninger til klagers høringsindlæg.

E. Indlæg fra den 18. december 2023

Klager har lagt to tilbud op på portalen.

Jf. klagers høringsindlæg vedrører 'tilbud 5' skadesag [skadesnummer 2]. Hertil vedrører 'tilbud ...' skadesag [skadesnummer 1].

I forhold til begge tilbud, skal vi i det hele henvise til vores høringsindlæg fra den 19. september 2023 og gøre opmærksom på, at vi fastholder vores tidligere afgørelser.

Vi afventer ankenævnets kendelse

Vi har ingen yderligere bemærkninger og klagen kan derefter behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Klageren har i besked modtaget af nævnet 25/1 2024 bl.a. anført:

"A. Indlæg fra den 10. oktober 2023**Punkt 3 [skadesnummer 2] + Punkt 4 [skadesnummer 1]:**

23/1-2023 Domus svare: Vi har ikke nogen kommentarer til klagers høringsindlæg.

24/1-2024 [klageren] skriver:

Som jeg også skriver i ' Frida Forsikrings høringsvar Opdatering 31-10-2023 ' hænger disse 2 sager sammen derfor er der indhentet tilbud på udbedring af skaderne.

Eftersom Domus skriver hvad er der aftalt med kunden i Bilag 19 betyder dette at Domus ikke har taget stilling til denne sag, derfor uddyber jeg følgende.

Ved at acceptere tilbuddene nedenfor, Bliver skaderne [skadesnummer 2] undertag + [skadesnummer 1] rygning + undertag ved rygning + [skadesnummer 9] tagrende udbedret.

Tilbud-... Fra Murermester ...

Tilbud-5 Fra [firma 1]

Tilbud-2 fra [firma 1] udskiftning/reparation af defekt tagrende/råddent træværk

Tilbud fra Forsikringstager ... malerarbejde af de 2 sager Tilbud-2 + Tilbud-3 pris 10.000 kr.

4. Rygning [skadesnummer 1] – Rygning

23/1-2024 Domus Vi har ikke nogen kommentarer til klagers høringsindlæg.

24/1-2024 [Klageren] skriver:

Eftersom forsikringstager ... har bevisbyrden fremsendes hermed flere grunde/beviser på hvorfor denne sag skal udføres.

Skorstenen har massiv fugt pga. utæt rygning, alle spær er med fugtudtræk hvilket i sig selv er en skade som stammer fra utæt rygning.

Efter en tur på taget D 4/1-2024 så jeg at alle spærfag imod undertaget havde fugt, samt der lå en vandpyt på gangbroen hvis der ikke havde ligget en stor pudsbunke fra den smuldrende rygning til at suge vandet ville dette havde givet skader i gips loftet i køkkenet.

Jeg har i dag den 24/1-2024 gået rundt om huset og samlet flere mørtelrester som er kommet fra rygningen se billed nedenfor

Når Domus har accepteret tilbuddene, ses denne skade som færdigbehandlet, yderlig forklaring forefindes i dokumentet ' Frida Forsikrings høringssvar Opdatering 31-10-2023 '

Tilbud-... Fra Murermeister ...

Tilbud-5 Fra [firma 1]

...

B. Indlæg fra den 17. oktober 2023

2. Skade [skadesnummer 3] – Granitklinker i tilbygning med revner

24/1-2024 [klageren] skriver:

I Mailen 'VS_ Skade [skadesnummer 7] – Erstatningsopgørelser' sendt den 18/1-2024 skriver jeg at denne skade ikke er udført endnu pga. VVS sag [skadesnummer 11] + Kloak sag [skadesnummer 7]

Derfor anmoder jeg om tidsforlængelse på udførsel af disse skader således disse i skriver ikke skal være udført inden 6 måneder fra godkendelse tidspunktet, da disse ikke kan udføres inden årsagen til hvorfor skaderne kommer er udbedret (Sag [skadesnummer 7] Kloak)

[skadesnummer 3] + [skadesnummer 7] da disse ikke kan udføres før i anerkender flere tiltag i sag [skadesnummer 7] Kloak samt godkender [skadesnummer 11] VVS sag.

Mailen VS_ Skade [skadesnummer 7] – Erstatningsopgørelser bliver hermed lagt op på jeres hjemmeside

C. Indlæg fra den 6. november 2023

23/1-2024 Domus

1. Skade [skadesnummer 4], [skadesnummer 5] samt [skadesnummer 6] – Aftræk ikke tilkoblet flere stede

Der er indhentet tilbud fra [firma 1] på kr. 11.022,50 kroner.

24/1-2024 [klageren]

Skade [skadesnummer 4], [skadesnummer 5] samt [skadesnummer 6] er udført faktureret og [klageren] har modtaget erstatning fr Domus, så denne sag kan ses som afsluttet.

5. Skade [skadesnummer 17] tidligere [skadesnummer 9] Utæt tagrende og råd på stern

Denne skade omhandler Tagrenden på hele huset og ikke kun som i beskriver 1.5 meter på sydsiden som i har givet godkendelse til at udbedre, skaden er meget større end dette.

Jeg forventer ikke som forsikringstager at ikke skaderamte områder bliver udbedret og jeg mener ikke tilbud-2 + tilbud-3 fra [firma 1] på i alt 43.750 kr. er urealistisk i forhold til de skader som er på tagrenden.

I skriver jeg som forsikringstager har jeg bevisbyrden for at dokumentere at det ikke kun er sydsiden der er problemet så denne redegørelse kommer her, disse data er ikke nye da disse mange gange er blevet sendt til Domus men i får dem lige igen.

Nedenfor beskrivende punkter skal det siges, Når skaden accepteres af Domus forsikring vil der ved at etablere ny tagrende på begge sider af huset, vil der blive løst mange punkter, som også er beskrevet for Domus som ligger i Bilag 28. ved at etablere ny tagrende kan punkt 2 som er beskrevet nedenfor annulleres fordi den nye tagrende vil blive lavet med 1 nedløb og ikke 3 som der er nu, derved vil installationen også overholde lovgivningen på bebyggelsestidspunktet.

1. Punkt 1

[Selskabets eksterne rådgivende ingeniør] skriver i hans rapport ' **Vedrørende skadesager ...**' følgende.

Tagrender og nedløbsrør bør enten repareres eller udskiftes

[Selskabets eksterne rådgivende ingeniør] skriver i sag [skadesnummer 2] at årsagen til råd i udhænget skyldes utætte og nedbrudte tagrender.

Samtidig beskriver han: De store tagrender på begge sider af huset har faldet væk fra nedløbene, hvorfor der ophober sig vand. Ved syn er disse meget skæve og der er nedbrydning på træværk i denne forbindelse.

[Selskabets eksterne rådgivende ingeniør] skriver: Ved de 2 nedløb, der ikke er tilkoblet et afløbssystem, ses der ophobning af fugt i murværk, der kan medføre skader. Der ses videre ophobning af fugt ved det eksisterende nedløbsrør, der skyldes, at nedløbsrøret er defekt, eller at samlingen med tagrenden er defekt. Denne ophobning kan ligeledes medføre skade.

2. Punkt 2

Efter tilbygningen blev bygget og taget samt tagrenden blev udført skal følgende love regler overholdes, dette står også beskrevet i byggetilladelsen som findes på Weblager.dk

De 2 nedløb som ses på billedet nedenfor, blev etableret da tilbygningen blev bygget. byggetilladelsen fra Weblager.dk står der byggetilladelsen er givet i 2005 derfor **skal** bygningsreglementet BR-S-98 overholdes.

I bygningsreglementet BR-S 98 står der i stk. 7.5.1 at installationer skal udføres efter DS 432, Norm for afløbsinstallationer.

I DS435 punkt 7.5 Afløbsinstallationer står der følgende.

Punkt 7.5.1 Installationer for afløb **skal** udføres efter **DS 432, Norm for afløbsinstallationer**.

Fordi der er etableret nedløbsrør skal disse afsluttes korrekt og efter DS 432 **Norm for afløbsinstallationer**.

Her kan nævnes følgende punkter ud fra lovgivningen som ikke er blevet overholdt Punkt 1.2, Punkt 2, Punkt 2.1, Punkt 2.1.1, Punkt 2.3.5, Punkt 4.4.4.1

...

3. Punkt 3

Dette punkt understøtter at tagrenderne er nedbrudte og træværket ikke har sin bæreevne da det kan ses på billedet hvor skæve disse er

...

4. Punkt 4

Dette punkt beskriver hvordan en utæt tagrende kan give så massivt råd at det ene spær faktisk er helt væk, dette er på husets nord side

...

5. Punkt 5

Her vist et brud på tagrenden hvor vandet har fundet sin vej igennem træværket og drypper ned i soklen det ses på billedet hvor vanddråben kommer fra samt fugt ophobningen i murværket, som det ses på billedet med vanddråben ses det at der er tydeligt råd i træværket.

...

Hvis i har brug for flere punkter må i sige til da dette kun er nogle af dem men mener det tegner et tydeligt billede af der er en sag og ikke kun en sag på 1.5 meter på husets sydside som i skriver.

Tømmerne fra [firma 1] siger han regner med der er råd i flere spær end det ene vi har fundet på husets Nordside, når tømmerne først for åbnet op for at skifte tagrenden kan det hele biled omkring skaden belyses, og hvis der ikke gribes ind vil denne råd bevæge sig længere op i tagkonstruktionen og hvis denne først kommer forbi remmen er det hele længder af spær som skal skiftes og så bliver dette først rigtig dyrt.

Derfor afventer jeg en erstatningsopgørelse på denne sag [skadesnummer 17] eller [skadesnummer 9] kald sagen hvad i vil. Tilbuddene som ligger og venter på en igangsætning, er som følgende.

Tilbud-2 fra [firma 1] udskiftning/reparation af defekt tagrende/råddent træværk

Tilbud-3 fra [firma 1] udskiftning/reparation af spær med råd

Tilbud fra Forsikringstager ... malerarbejde af de 2 sager Tilbud-2 + Tilbud-3 pris 10.000 kr."

Selskabet har i brev af 19/2 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Domus Forsikring A/S har modtaget klagers høringsindlæg fra den 30. januar 2024. Vi skal i den forbindelse beklage overskridelsen af fristen i sagen.

På vegne af Domus Forsikring A/S skal jeg hermed fremkomme med selskabets bemærkninger:

A. Indlæg fra den 10. oktober 2023

Vi har ikke yderligere kommentarer til klagers høringsindlæg.

B. Indlæg fra den 17. oktober 2023

Vi er indforstået med at forlænge vores frist til 1 år.

C. Indlæg fra den 6. november 2023

[Skadesnummer 17] Utæt tagrende og råd på stern

Vi har den 5. januar 2024 fremsendt taksatorrapport til klager, som fremlægges som **bilag 29**.

På baggrund af taksatorens oplysninger om besigtigelsen, har vi samme dag meddelt dækning til udskiftning af det yderste sternbræt i en bredde på ca. 2 meter og partiel malerbehandling af det udskiftede træværk.

Dertil har vi meddelt dækning til udbedringen en lokal lodning af samlingen i tagrenden. Nærmere herom fremgår af vores mail til klager (**bilag 30**).

I den forbindelse er det vores opfattelse, at klager ikke har løftet bevisbyrden for, at den tilbudte erstatning ikke er tilstrækkelig.

Vi fastholder derfor, at vi ikke kan tilbyde yderligere dækning, end vi allerede har meddelt dækning til.

5. Skade [skadesnummer 9] – Fald på tagrender samt manglende brønde

Klager har i sit høringsindlæg medtaget en ny indsigelse over vores afgørelse vedr. et anmeldt forhold, som klager, ikke tidligere har medtaget i sin indsigelse til Ankenævnet for Forsikring.

I det følgende følger vores kommentarer:

Klager anmeldte den 26. oktober 2022 følgende:

4. de store tagrender på begge sider af huset har faldet væk fra nedløbene således der ophober sig vand samt ved syn er disse meget skæve samt der er nedbrydning på træværk i denne forbindelse. 2 af tagrenderene løber ikke til en brønd men lige ned i soklen på huset, kommer dette ikke til at give problemer med fugt på sigt.

Taksator fra Domus Forsikring besigtigede efterfølgende det anmeldte forhold den 21. november 2022. Taksatorens oplysninger om besigtigelsen fremlægges som **bilag 31**.

Hertil besigtigede [selskabets eksterne rådgivende ingeniør] det anmeldte forhold den 13. marts 2023. Rapporten fra rådgiveren fremlægges som **bilag 32**.

Domus Forsikrings kvalitets- og klageafdeling afviste herefter den 20. april 2023 dækning af de anmeldte forhold (**bilag 33**).

Klager fremsendte herefter den 8. maj 2023 en indsigelse over de trufne afgørelser, hvorefter skadeafdelingen den 12. juni 2023 vendte tilbage og fastholdt dækning af de anmeldte forhold. Korrespondancen inkl. afgørelsen vedlægges som (**bilag 34**).

Domus opfattelse af sagen

5.1 Ujævne tagrender

Taksatoren har i forbindelse med besigtigelsen den 21. november 2022 konstateret følgende vedr. selve faldet på tagrenderne (**bilag 31**):

Tagrende buer lidt omkring midten, men tagrender er også fra 1968 Her mod nord Tagrende buer lidt omkring midten, men tagrender er også fra 1968 Her mod syd Med hensyn til årsag har taksatoren noteret følgende:

Årsag er alm. forhold på tagrender med lidt ujævnheder, men tagrender var tætte og kun et sted så det ud som en utæthed, på midten mod syd, der kunne ikke konstateres råd i udhængslister eller stern, ej heller skader fra de 2 stk. nedløb som slutter mod jord på sydside.

Som det fremgår i vores tidligere høringssvar, så har vi meddelt dækning til selve utætheden på tagrenden.

Med hensyn til ujævnhederne mv., er der ikke sket skader, som følge af disse ujævnheder og vi fastholder derfor, at når der ikke er tale om nærliggende risiko for skade, udgør forholdet ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 4A og B.

5.2 To manglende brønde

Klager gør i sit høringsindlæg gældende, at det er ulovligt, at der ikke er etableret brønde for enden af to regnvandsledninger. Nærmere herom fremgår af taksatorrapporten (**bilag 31**) samt rapporten fra [selskabets eksterne rådgivende ingeniør] (**bilag 32**).

Med hensyn til basisdækningen fremgår der følgende af vilkårenes pkt. 3 (**bilag 1**):

Forsikringen omfatter ikke forhold på grunden udenfor bygningen, f.eks. stik- og kloakledninger, brønde, dræn og elinstallationer, samt andre forhold, der ikke er omfattet af hus- eller eleftersynet. Se dog punkt 21 om udvidet dækning.

At der er tale om to regnvandsledninger, hvor der ikke er etableret brønde, er derfor ikke dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 3.

Med hensyn til den udvidede dækning gælder der følgende i pkt. 21.4:

21.4. Forsikringen dækker ulovlige kloak- og stikledninger udenfor en forsikret bygning og indtil ejendommens skel, hvis der i forbindelse med en rørskade på disse ledninger konstateres, at de ikke opfylder lovkravene på opførelses-/ udførelsestidspunktet. Det er en betingelse for dækning, at dispensation fra kravet om lovliggørelse ikke kan opnås hos myndighederne. Ved kloakledninger forstås rør, der leder spildevand væk fra beboelsesbygningen. Rør, der bortleder overfladevand (nedbør), er ikke omfattet. Ved en stikledning forstås rør eller kabler mellem ejendommen og en hovedledning. Brønde, nedsivningsanlæg, faskiner, dræn og afløbsinstallationer i øvrigt er ikke omfattet af dækningen.

Som det fremgår af dette vilkår, er brønde direkte undtaget dækning over den udvidede dækning og vi kan derfor ikke tilbyde dækning til den omstændighed, at der mangler to brønde over den udvidede dækning jf. vilkårenes pkt. 21.4.

Vi afventer ankenævnets kendelse

Vi har ingen yderligere bemærkninger og klagen kan derefter behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Klageren har i mail af 18/3 2024 til nævnet bl.a. anført:

"For at gøre det nemmere for jer at kigge ind i er følgende skader blevet godkendt af Domus, så nedenfor sager skal der ses bort fra.

[skadesnummer 4]+[skadesnummer 5]+[skadesnummer 6] Ventilation/Aftræk.

[skadesnummer 3], vedr. granitklinker i tilbygning med revner.

[skadesnummer 8], Råd i spær over carport.

Ankenævnet for Forsikring

22.

99975

[skadesnummer 11] VVS Sag."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1968 – den 1/10 2022. Sagen for nævnet omhandler en række forhold.

Selskabet har efter sagens indbringelse for nævnet anerkendt at dække skadesnummer 4, 5 og 6 omkring aftræk, der ikke er tilkoblet flere steder, som en samlet skade, der er dækket af basisforsikringens VVS-dækning og forholdet omkring 13 revnede granitklinker i tilbygningen. Derudover har selskabet anerkendt dækning af en tætning af samlingen på tagrenden samt en partiel udbedring af rådskadet sternbræt, men afvist at dække i henhold til de to tilbud, som klageren har indhentet. Selskabet har afvist dækning af de resterende forhold.

Klageren er utilfreds med selskabets erstatningsopgørelse samt afvisning af ikke anerkendte forhold.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

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

Ankenævnet for Forsikring

23.

99975

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 er vanskeligt tilgængelig, vedrører mange byggetekniske forhold og at sagens bilagsmateriale og parternes korrespondance er særdeles omfattende.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Klagegebyret tilbagebetales



Hans-Jørgen Nymark Beck