

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 20. maj 2026 blev i sag nr. 99987:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
Kirkebjerg Parkvej 12, 2.
2605 Brøndby

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er ifølge tilstandsrapport/BBR opført i 2007 og er overtaget af klagerne den 8/9 2020. Klagernes rådgiver har i klageskema og brev af 19/6 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?"

Udgifterne til en korrekt og tilstrækkelig udbedring af den alvorlige skade på bygningen vedr. forankringen af tagkonstruktionen og følgeskader deraf samt øvrige anmeldte skaders tilstrækkelige dækning.

Derudover refusion af udgifter til bistand fra ingeniør/statiker samt fra [klagernes rådgiver].

...

Sagsfremstilling

Klager har købt en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning og ikrafttrædelse den 8. september 2020.

Klager har købt et hus opført i 2008, men uden den lovpligtige Byggeskadeforsikring, idet byggetilladelsen er af byggefirmaet indhentet inden 1. april 2008, hvor det blev lovpligtigt at købe Byggeskadeforsikring i forbindelse med opførelse af nye huse til privat beboelse, medmindre der foreligger en dispensation fra en kommune.

Klager anmeldte efter stormen Otto den 17. februar 2022[2023] til husforsikringen hos ..., at der var sket en stormskade. Husforsikringen besigtigede og afviste, at det var stormen der var årsagen til skaden, men derimod var der en fejlkonstruktion af tagkonstruktionen.

Klager anmeldte herefter fejlkonstruktionen og følgeskader deraf til FRIDA, som har anerkendt en delvis udbedring, men derudover ikke svarer længere på klagers henvendelser i skadesagen gennem de seneste 9 uger.

Endvidere har klager en igangværende tidligere skadesag med revner i ydermuren i gavl mod NV, som FRIDA har anerkendt og lovet, at hvis den udførte udbedring ikke var tilstrækkelig, ville FRIDA erstatte en yderligere udbedring, men det er ikke til at have en dialog herom med FRIDA, idet FRIDA ikke svarer klager længere.

Endelig har klager anmeldt en ny skade til FRIDA, der drejer sig om bjælkespærerne, som hviler af på langsgående skillevæg i husets 1. sal, samt de bjælkespær, der er understøttet af HE220B-stålbjælke i stueafsnittet på husets 1. sal, der er delt og samlet med sømplader.

Klagen drejer sig om følgende punkter:

1. Skade ...066 hvor FRIDA Forsikring Agentur på vegne af Domus Forsikring har anerkendt et for lille omfang dækning for en kritisk skade ved tagkonstruktionen og ikke svarer på klagers henvendelser
2. Skade ...838, hvor FRIDA tidligere har anerkendt at erstatte en tilstrækkelig udbedring af revner i ydermure, men ikke svarer på klagers henvendelser
3. Ny anmeldelse om, at der drejer sig om bjælkespærerne, som hviler på langsgående skillevæg på husets 1. sal der er delt og samlet med sømplader. Det drejer sig om badeværelse og værelse på 1. salen samt de bjælkespær, der er understøttet af HE220B-stålbjælke. *FRIDA svarer ikke længere på klagers henvendelser.*

Klager har henvendt sig til FRIDA flere gange, men får ingen svar. Derfor ser klager ikke anden udvej end at indbringe en klage til Ankenævnet.

Skade ...066 – utilstrækkelig forankring af tagkonstruktionen og følgeskader af den grund

Fredag den 17. februar 2023, hvor stormen 'Otto' bevæger sig gennem Danmark konstaterer klager, at der opstår revner imellem loft og væg i husets vestvendte hjørne på 1. sal. Tagkonstruktionen er med ensidig taghældning og konstruktionen er udført med bjælkespær.

På en video, som klager har optaget kan man se, at gipsloft ligefrem hæver sig op ad på grund af vindpåvirkningen.

Mandag den 20. februar 2023 ønsker klager skaden anmeldt hurtigst muligt efter den meget ubehagelige oplevelse. Klager var i tvivl om, hvorvidt skaden skulle behandles af ejerskifte- eller husforsikringen.

Klager tager først kontakt til ejerskifteforsikringen, [taksator1], som henviser klager til Husforsikringen hos ... i første omgang.

Klager anmeldte herefter skaden til husforsikringen hos ..., som rykker ud og besigtiger samme dag, da [husforsikringen] ser på skadesituationen med stor alvor.

Taksatoren fra husforsikringen (herefter kaldet hustaksatoren) konstaterer, at der er reparationer af revner udvendigt i murværket. Hustaksatoren konkluderer, at der ikke bør komme revner af den karakter så hurtigt på et ret nyt hus.

Ved hustaksatorens besigtigelse kan det ses, at fuge mellem loft og væg også har været repareret tidligere. Sælger har selv boet i huset et par år og før sælgers ejertid var det den bygherre, der fik huset opført i 2008, der selv boede i huset.

Klager informerer hustaksatoren om, at klager har haft to skader behandlet under ejerskifteforsikringen siden overtagelsen, hvor store dele af murværket på 1. sal mod SV er repareret og en skade hvor der opstod revner i murværket mellem to vinduer/døre på 1. sal mod NV.

Hustaksatoren konstaterer også revner i stue på 1. sal i overgangen imellem loft og væg, men vurderer umiddelbart, at der måske kan være tale om en svindrevne, som kan opstå i akrylfuger, fordi de tørrer ind.

Desuden er der revner på indervæggene mod NV og på skillevæg ind til det omtalte soveværelse på 1. sal. Førstnævnte revner var der inden stormen, men der er kommet flere revner til og/eller mindre revner er blevet forværret i forbindelse med stormen. Hustaksatoren konkluderede, at der var problemer med forankringen af tagkonstruktionen.

Hustaksatoren bemærker ved besigtigelsen, at de typisk ikke ved stormskader ser, at hele tagkonstruktioner bliver løse uden at der er konstruktionsmæssige fejl, som ligger til grund for, at det kan lade sig gøre. I området, hvor klagers hus ligger, blev der registreret vindstød op til 27 m/sek. oplyste hustaksatoren.

Det er således hustaksatorens vurdering, at der er en fundamental konstruktionsmæssig fejl ved huset. Om det er manglende vindtræksbånd, manglende vindafstivning i murværket eller noget tredje kunne hustaksatoren ikke afgøre ved sin visuelle besigtigelse, men hustaksatoren fastholdt, at det *ikke* er stormen i sig selv, som er skyld i skaden på bygningen.

Hustaksatoren afviste dækning med den begrundelse, at husforsikringen ikke dækker skader som følge af byggefejl, fejlkonstruktion, fejlmontering, underdimensionering m.v.

Derefter anmeldte klager til ejerskifteforsikringen hos FRIDA.

Klager modtog besked om, at [taksator1] var tilknyttet skadesagen hos FRIDA.

Den 24. februar 2023 var klager i telefonisk kontakt med [taksator1] for at høre om en status på anmeldelsen. I den forbindelse nævnte klager også for taksatoren, at klager var i tvivl om, hvorvidt klager skulle entrere med håndværkere i forhold til at få udført destruktive undersøgelser eller om klager selv skulle nedtage loft for at få blotlagt konstruktionen. Hertil nævner taksator, at det sørger FRIDA for og klager skriver derfor til taksator for at have en skriftlig dokumentation på aftalen:

[Mail den 24/2 2023 fra klagerne til taksator1:]

'For god ordens skyld tillader jeg mig at opsummere det aftalte jf. vores telefonsamtale d.d.

Frida Forsikring modtog igår vores anmeldelse korrekt ift. processen.

Vi bliver kontaktet af din kollega fra ... enten mandag eller tirsdag næste uge mhp. at vurdere sagen yderligere, og ligeledes vil Frida Forsikring entrerer med en tømrer med henblik på. i før-

ste omgang at tage 1-2 m2 loft ned i soveværelse for at vurdere sagen. Er du enig i ovenstående?'

[Mail den 24/2 2023 fra taksator1 til klagerne:]

'... Det er så fint. ...'

Klager bliver den 27. februar 2023 kontaktet telefonisk af [taksator2], da [taksator1] afholder ferie.

[Taksator2] har overtaget sagen og oplyser, at han kommer og besigtiger skaderne den 1. marts 2023 med [entreprenør] fra [byggefirma]. Klager er uden orientering om, hvad taksator og håndværker reelt konstaterer ved besigtigelsen. Det blev blot aftalt med klager, at [byggefirma] ville komme og nedtage loft i soveværelse for at blotlægge konstruktionen.

Den 7. marts 2023 modtog klager et dækningstilsagn fra taksatoren:

'... Vi erkender at Jeres anmeldte forhold som vedr. manglende/utilstrækkelig sikring af spærkonstruktion med vindtrækbånd i hulmur er dækningsberettiget iflg. vore forsikringsbetingelser.

Vi har modtaget tilbud på udbedring fra [byggefirma].

Når der åbnes op for loftkonstruktionen tager vi stilling til om der er behov for yderligere tiltag.

I vil blive kontaktet af [entreprenør fra byggefirma] angd. tidspunkt for opstart. ... [Taksator2]'

Taksatoren vedhæftede et tilbud på nedtagning og genmontering af loftet:

[Tilbud af 7/3 2023 på 33.750 kr.]

Den 8. marts 2023 nedtages loftet af [byggefirma] og det konstateres, at vindtræksbånd **ikke** er intakte. Over middag kommer [entreprenør] fra [byggefirma] og besigtiger skaden i tagkonstruktionen. Han nævner, at de kun udfører den udbedring, som der er givet tilbud på og de vil ikke stå inde for noget i forhold til udbedringen.

[Entreprenør fra byggefirma] oplyser, at udbedringsmetoden skal anvises af FRIDA. Klager bemærker her, at taksator ikke dukkede op for at besigtige ved blotlægningen. Taksatoren ringede senere på dagen om, at han var i gang med et løsningsforslag.

Følgende skade konstateres af [entreprenør] fra [byggefirma], som fysisk var til stede og [taksator2] fik blot fremsendt fotos fra [byggefirma]: [Fotos af vindtræksbånd]

Den 9. marts 2023 modtog klager en erstatningsopgørelse fra FRIDA ud fra den utilstrækkelige udbedring:

'... Vi har modtaget vedhæftede tilbud på udbedring af din skade fra [byggefirma]. På baggrund af tilbuddet, kan vi opføre erstatningen som følger:

Udbedring jf. tilbud 33750,- kr

Afskrivning

Selvrisiko -5.000 kr.

I alt 28750,- kr

Erstatningen er opgjort til 28750,- kr. Næste skridt er nu, at du igangsætter udbedringsarbejdet.'

Klager er meget bekymret over den lette tilgang, som FRIDA har til den store og meget alvorlige skade det er, at en tagkonstruktion er utilstrækkeligt forankret og har bevæget sig. Det er klagers opfattelse, at skaden på dette tidspunkt ikke er korrekt og tilstrækkeligt omfangsbestemt. På dette tidspunkt er der blotlagt to spær. Ud af de to spær er to spær uden intakte vindtræksbånd og klager oplever at der tages let på situationens alvor.

Klager har af flere omgange i samtalerne med taksator påtalt, at det må gælde hele tagkonstruktionen, idet det er mærkværdigt, at to ud af to spær ikke er intakte. Det har derfor formodningen for sig, at der er problemer andre steder i tagkonstruktionen.

Klager henviser over for taksator desuden til samtaler og mailen fra 7. marts 2023, hvor det fremgår fra taksator: 'Når der åbnes op for loftkonstruktionen tager vi stilling til om der er behov for yderligere tiltag'. Klager oplever ikke, at FRIDA påtænker yderligere tiltag, men blot isoleret set kigger på de to vindtræksbånd som er blotlagt i soveværelset.

Derudover er erstatningsopgørelsen baseret på 'første tilbud' fremsendt 7. marts 2023 fra FRIDA. Erstatningsopgørelsen giver ikke mening for klager allerede af den grund, at den er utilstrækkelig til at udbedre skaden.

[Byggefirma] har flere gange kontaktet klager telefonisk og presset på for at komme og udbedre soveværelset hurtigst muligt. Klager oplever, at FRIDA med den fejlagtige fastsættelse af skadens omfang og mod bedre vidende lukrerer på klagers bekymring og forsøger at presse klager til at 'komme hurtigt videre'.

Klager kan ikke anerkende erstatningsopgørelsen.

Der mangler ganske enkelt en korrekt fastsættelse af skadens omfang og følgeskaderne deraf. Der er opstået revner på grund af bevægelserne fra tagkonstruktionen.

Klager skriver derfor følgende mail til FRIDA den 9. marts 2023:

'... Vi er ikke enige i erstatningsopgørelsen på denne sag. Derfor ønsker vi at involvere en uvildig til en vurdering af denne sag. Det fremsendte tilbud er ikke fyldestgørende/korrekt, da der ikke fremgår noget ift. udbedring af skade.'

TØMRER:

- Afdækning af gulv ca. 15 m² 500 gr gulvpap og masonit plader
- Stillads.
- Nedtagning af ca. 4m² loft mod ydervæg.
- Tjek vindtræks bånd.
- Opbyg loft igen med dampspærre og 13 mm gips.

Såfremt uvildige giver os medhold i at erstatningsopgørelse ikke er korrekt, vil udgifter hertil tilgå Frida Forsikring. Ligeledes har vi ej heller modtaget et dækningstilsagn skriftligt, ift., hvad den egentlige udbedring og dækning indebærer. Vil I acceptere dette, så vi kan komme videre hurtigst muligt i sagen.'

Efterfølgende har klager en telefonsamtale med taksator og klager følger op med denne mail den 13. marts 2023:

'... Som netop drøftet pr. telefon, har vi behov for at få en udspecificering/dokumentation på, hvad udbedring indebærer, således vi kan videregive dette materiale til lokal tømrer, og han ikke er i tvivl om, hvad og hvordan det skal udbedres. Dette foreligger ikke nu.

Ligeledes nævnte du, at det lå implicit i tilbuddet, at det også var med udbedring. Det eneste vi blot kan se i det vedhæftede tilbud er 'tjek af vindbånd'. Vi afventer din tilbagemelding.'

Klagers mail til FRIDA medfører, at teksten i tilbuddet revideres, men omfanget af dækningen er stadig det samme.

'... Hermed tilbud med rev. tekst som beskriver udbedringsmetode og pris incl. allerede udført arbejde.

...

BESKRIVELSE

TØMRER:

Afdækning af gulv ca. 15 m2 500 gr gulvpap og masonit plader

Stillads.

Nedtagning af ca. 4 m2 loft mod ydervæg.

Tjek og stramning af vindtræks bånd, efter løsning forskrivelse fra ingeniør.

Opbyg loft igen med dampspærre og 13 mm gips.

Allerede udført arbejde er inkluderet i tilbuddet

MALER:

Spartling af loft.

Nyt filt.

Grunder og 2 x maling.

Eventuel Murer og el-arbejde på tilstødende bygningsdele er ikke medregnet.

...

I alt inkl. moms 33.750 kr. ...'

Som det fremgår af tilbuddet påtænker FRIDA blot, at erstatte stramning af de to vindtræksbånd, som er blotlagt i soveværelset + af-/genmontering af loft samt overfladebehandling.

Samtidigt med ovennævnte mail sender FRIDA et løsningsforslag udarbejdet af deres faste samarbejdspartner [selskabets ingeniør] - udarbejdet fra ingeniørens skrivebord ud fra fotos fra en begrænset destruktiv undersøgelse og ikke på baggrund af en konkret besigtigelse. Samtidig med ovennævnte mail sender FRIDA et løsningsforslag, som det for klager ser ud at FRIDA i første omgang selv har udarbejdet, for efterfølgende at fremsende det til [selskabets ingeniør].

Løsningsforslaget fra [selskabets ingeniør] er derudover – og ikke overraskende omstændighederne taget i betragtning – efterfølgende fundet fejlbehæftet – dette vender klager tilbage til senere.

For klager ser det ud som om, at taksator sender sit løsningsforslag baseret på tilbuddet fra [byggefirma] til ingeniøren, som herefter - fra skrivebordet - blot godkender det og skriver til taksatoren:

'... Se vedhæftede, håber det er godt nok. ...'

Klager kan ikke i en så alvorlig skadesag fæste lid til en ingeniørs skrivebordshåb. Klager oplever sig fortsat bekymret og nu også med større mistillid til løsningsforslaget, idet det åbenbart i højere grad drejer sig om, at få afsluttet skadesagen baseret på en billig udbedring i håb om, at klager accepterer dette frem for at udbedringen fastsættes på det fornødne sikre grundlag.

Der mangler rent ud sagt kvalitet i den forudgående skadebehandling fra FRIDAS side og klager indser, at teknisk bistand bliver en nødvendighed for at få fastsat skadens omfang og den nødvendige udbedring på det fornødne sikre grundlag.

Fordi der er tale om en alvorlig skade med omfattende konsekvenser, idet forankringen af tagkonstruktionen ikke er korrekt udført og der kan ske omfattende skade ved en ny storm med vindstød af orkanstyrke, spørger klager telefonisk den 13. marts 2023 taksatoren om, hvorvidt FRIDA vil betale for en nødvendig teknisk bistand.

Taksator ringer den 14. marts 2023 til klager og afviser at betale teknisk bistand, medmindre at der kommer nye oplysninger i sagen. Taksator oplyser samtidigt, at FRIDA's hovedkontor ikke kan acceptere, at taksator bruger tid hos klager på et møde om sagen.

På dette tidspunkt er der fortsat kun blotlagt to spær i soveværelset. I telefonen oplever klager en taksator der er lettere aggressiv og kun vil tage hånd om soveværelset, uanset det synes indlysende at tagkonstruktionen ikke kan lette og give revner i det omfang som der er tale om, hvis der kun er de to slappe vindtræksbånd. Skaden må derfor klart være mere omfattende. Klager støtter sig også til besigtigelsen fra hustaksatoren tidligere, som bekræfter klager i at det står rigtig dårligt til med tagkonstruktionen.

Klager ønsker, at der som helhed bliver taget hånd om tagkonstruktionens forankring og derefter lagt en samlet plan for, hvilke arbejder, der er nødvendige for at udbedre forankringen af hele tagkonstruktionen og de skete følgeskader.

Klager spørger taksator om, at i det omfang klager selv foretager destruktive indgreb i stuen for at afdække omfanget af forankringen i f.eks. stuen, og det viser sig at vindtræksbånd heller ikke er intakte de steder, hvordan FRIDA vil forholde sig til det. Taksator svarer, at er der flere vindtræksbånd, som ikke er intakte, vil de også være dækningsberettigede.

Klager kan efter åbning konstatere, at der også er problemer med vindtræksbånd i stuen tre steder, hvor klager selv har åbnet op. Det støtter klager i klagers vedvarende bekymring om, at det er forankringen af hele tagkonstruktionen, som er utilstrækkelig.

[Fotos af vindtrækbånd]

Den 15. marts 2023 orienterer klager telefonisk taksatoren om de nye konstateringer. Klager gør igen opmærksom på, at det må gælde for hele forankringen, når der i fem ud af fem åbninger er fem slappe, skadede vindtræksbånd.

Klager lægger igen op til FRIDA til et samarbejde om en tilstrækkelig udbedringsløsning. Klager oplyser til taksator, at klager gør, hvad der skal til og kræver det åbning til samtlige spær for konstatering af om vindtræksbånd er uvirksomme eller eventuelt mangler, så gør klager det, så problemet bliver løst hurtigst muligt og i et tilstrækkeligt omfang.

Ankenævnet *for* Forsikring

8.

99987

Den 17. marts 2023 besigtiger [taksator2] på ny. Undertegnede er på grund af det korte varsel blot med ved besigtigelsen over teams.

Undertegnede udarbejdede følgende referat efter mødet og klager sendte det til taksator:

Ultra kort referat fra [taksator2's] besigtigelse.

FRIDA's besigtigelse fredag den 17. marts 2023 v. [taksator2]. Til stede var: [klagerne], [taksator2] fysisk og [klagerens rådgiver] via teams

1. Det blev konstateret at 5 steder med åbninger har dokumenteret slappe vindtræksbånd, som kræver udbedring. FRIDA har tidligere anerkendt ét sted.
2. Der blev udvendigt konstateret, at de revner i ydermurens murværk, som blev erstattet af ejerskifteforsikringen og udbedret i efteråret 2021 er brudt op igen.
3. Der blev udvendigt konstateret nye revner i ydervægge som ikke tidligere har været til stede tidligere.
4. Vi gjorde opmærksom på, at der var fuger udvendigt, som er blevet udbedret i sælgers ejertid, fordi der har været revner, men taksator valgte ikke at gå rundt om huset og konstatere dette.
5. Der blev konstateret mindst én ydervæg ude af lod – øvrige ydervægge er endnu ikke besigtiget af taksator på trods af oplysningen.
6. Der blev konstateret flere revner indvendigt, hvoraf nogle tidligere er repareret af sælger og nu brudt op igen.
7. ... gjorde taksator opmærksom på, at der var andre fejlkonstruktioner i tagkonstruktionen (jeg fangede ikke taksators via teams, da det foregik lidt væk fra højtaleren)

[Taksator2] har lovet at drøfte sagen med en skadebehandler og svare i løbet af den kommende uge, eventuelt også på, om FRIDA betaler for en statiker besigtiger og vurderer.

Referatet udarbejdedes for at undgå efterfølgende diskussion om, hvad blev drøftet og konstateret ved mødet.

FRIDA har tidligere haft [selskabets ingeniør] med inde over en 'skrivebordsvurdering' baseret på FRIDA's egne oplysninger. Den vurdering fik klager med taksators mail den 9. marts 2023. Det afstedkom en 'rapport' fra [selskabets ingeniør], som klager har svært ved at fæste lid til på grund af, at måden rapporten er udarbejdet på og det faglige indhold i rapporten.

Ved besigtigelsen med taksator den 17. marts 2023 blev der af klager stillet spørgsmål til taksator 'om taksator ikke var enig i, at der nu var meget stor sandsynlighed for, at problemet med vindtræksbåndene også gjorde sig gældende for den resterende del af boligen, nu hvor fem ud af fem blotlagte vindtræksbånd havde vist sig ikke at være intakte'. Til det spørgsmål svarede taksator 'jo'.

Grunden til at klager ikke har åbnet op for samtlige spær på dette tidspunkt er ud fra den opfattelse, at klager kunne indgå i et samarbejde med FRIDA. Det var derudover klagers opfattelse, at taksator også kunne se, at problemet har et langt større omfang end tidligere antaget af FRIDA.

Klager lægger ved mødet derfor op flere gange op til, at sagen bør vurderes af en statiker på baggrund af en konkret vurdering af tagkonstruktionens forankring til bygningen.

Klager modtager den 24. marts 2023 et øget dækningstilsagn, hvor de tre nye åbnede steder i stuen indgår dækningsmæssigt, men endnu en gang er der ikke taget stilling til forankringen af tagkonstruktionen samlet set eller følgeskaderne. Dette til trods for, at klager flere gange har gjort opmærksom på, at det er hele tagkonstruktionen, der har problemstillingen og taksator tilkendegav at han var enig med klager. Der er ikke en åbning af de fem åbninger, som er uden skade.

Klager oplever endnu en gang, at FRIDA ikke tager fat i en korrekt løsning formentlig på grund af, at en korrekt udbedringsløsning er væsentligt dyrere end de fem steder som alle har vist sig med skade.

Det er klagers opfattelse, at klager i henhold til ankenævnspraksis skal sandsynliggøre en dækningsberettiget skade. Med 5 åbninger til vindtræksbånd, hvor alle 5 er slappe, mener klager at have løftet sin bevisbyrde. FRIDA har ikke foretaget supplerende åbninger og har således ikke påvist at klager tager fejl i påstanden om, at det er hele forankringen, at det er galt med.

Klager oplever sig 'kastet rundt i manegen' og tager derfor sagen i egen hånd og får blotlagt samtlige spær. Klager kontakter derfor en bygningskonstruktionsingeniør - med baggrund som statiker - fra [klagernes ingeniørfirma] for at få foretaget en professionel gennemgang og vurdering af tagkonstruktionens forankring og følgeskaderne.

Klager åbnede som nævnt op til samtlige spær og forelagde sagen for statikeren (KK2) og her er den første umiddelbare reaktion inden der skete besigtigelse:

'... Tak for jeres mails med vedhæftede dokumenter og ikke mindst filmen – det er voldsomt at se.

Selve løsningsforslaget fra ingeniøren er meget overordnet og der er fejl i udregningen allerede i de første linjer. Der tages desuden ikke højde for de forøgede formfaktorer for vind på husender og -hjørner.

Jeg tror I kan have nytte af at få foretaget en besigtigelse og en efterfølgende rapport, der samler op på de synlige konstruktive forhold som:

- 1. Kan de eksisterende vindtræk anvendes og hvordan*
- 2. Vurdering af indvendige og udvendige revner og årsager.*
- 3. Andet synligt der kan ses ved blotlægningen.*

Jeg tænker umiddelbart I skal regne med:

<i>Indledende arbejde:</i>	<i>2 timer á 1000,- + moms</i>	<i>= 2.500,- incl. moms</i>
<i>Besigtigelse med kørsel</i>	<i>4 timer á 1.000,- + moms</i>	<i>= 5.000,- incl. moms + kørsel</i>
<i>Rapportering</i>	<i>6 timer á 1.000,- + moms</i>	<i>= 7.500,- incl. moms'</i>

Klager bad konstruktionsingeniøren om, at besigtige og udarbejde en rapport over situationen i/med bygningen og oplysning om, hvilke skader der aktuelt kunne konstateres på nuværende tidspunkt.

Rapporten medsendes til Ankenævnet, idet klager dog alligevel fremhæver bygningskonstruktionsingeniørens meget alvorlige fund efter undersøgelsen af tagkonstruktionen:

- 'Ingen af de registrerede tilstedeværende vindtrækbånd var stramme og intakte – dvs. ej virksomme.***
- Der ses ikke værende monteret vindtrækbånd for hvert andet spær, som angivet i oprindeligt projektgrundlag, derimod er der op til 4-5 meter/spær mellem sådanne.***
- Det nordlige hjørne ses slet ikke forankret.'***

Mailen med rapporten fra [klagerens ingeniørfirma] blev sendt til FRIDA den 24. marts 2023 med følgende kommentarer sendt 23. marts 2023 fra klager:

'... Skade ...066

Som I kan se, så er tagkonstruktionen præcis lige så dårligt forankret, som vi bekymret gav udtryk for ved [taksator2's] seneste besigtigelse, hvor jeg deltog via teams. [Taksator2] påpegede, at det ikke var bevist og derfor har jeres kunde nu indhentet notatet, der utvetydigt dokumenterer, hvad jeg nævnte over for [taksator2] ved besigtigelsen, nemlig at det var overvejende sandsynligt at forankringen generelt var dårlig, når der allerede da var så mange steder med dårlig forankring.

Der er endnu ikke kommet faktura fra ingeniørfirmaet, men vi går ud fra, at I på vanlig vis betaler for notatet, når fakturaen foreligger, idet det dels dokumenterer omfanget af tagkonstruktionens manglende forankring, dels påviser fejl i det løsningsforslag som I tidligere har fremsendt fra [selskabets ingeniør].

Det fremsendte tilbud og løsningsforslag er bl.a. baseret på en fejl først i udregningen – hvor egenvægten (ballasten) ikke er halveret – korrigeres den medfører det, at der i selve løsningsforslaget, med de der anvendte forudsætninger, skal forankres for et løft på 2,8 kN/spær – hvilket størrelsesmæssigt ligger i nærheden af de beregnede værdier for de indre spær i Bilag 04. Der er således ikke taget hensyn til udhæng og øgede formfaktorer i randzoner i 'tilbud og løsningsforslag.'

Dags dato har klager fortsat ikke hørt fra FRIDA, uanset klagers henvendelser med klage er dateret 23. og 24. marts 2023 (vedhæftningen blev glemt i første omgang) sendt til både Skadeafdelingen og Kvalitetsafdelingen og den 12. maj 2023 (til Kvalitetsafdelingen), idet der er tale om en klage over en helt forkert afgørelse.

FRIDA vil med stor sandsynlighed forsøge at få ankenævnsagen sat i bero, men det er klagers opfattelse, at der må være en grænse for, hvor længe et selskab kan trække svar ud i en så alvorlig skade. Kommer der en kraftig storm, kan hele tagkonstruktionen lette. Tagkonstruktionen har ligget løst forankret i en årrække og bevæger sig dokumenteret.

Klager er bekymret for ophold i boligen, hvis en storm kommer, fordi den kan være den udløsende faktor for at tagkonstruktionen blæser af med omfattende skader til følge på bygningen og ikke mindst den personfare det betyder for klagers familie, at tagkonstruktionen er løst forankret. Bygningskonstruktionsingeniøren påtaler i hendes mail til klager, at det er voldsomt at se videoen fra stormvejret.

FRIDA har foreløbigt haft perioden fra 23. april 2023 og foreløbigt frem til 18. juni 2023 til at svare klager i skadesagen. Det svarer til 9 uger eller mere end 2 måneder.

Klager henstiller derfor til Ankenævnet om ikke at imødekomme en anmodning om at stille sagen i bero hos Ankenævnet, idet FRIDA har haft rigeligt med tid til at sætte sig ind i klagen og få revurderet.

Eventuelle bemandingsproblemer hos selskabet bør ikke komme selskabets kunder til skade og under alle omstændigheder ikke i en så alvorlig skadesag.

Klager mener derfor, at FRIDA bør tilbyde klager en genhusning indtil skaden og dens følgeskader er blevet udbedret. Desværre kan det hurtigt blive efterår med det tempo FRIDA har i skadesagen på det seneste og det plejer ikke at betyde færre kraftige storme – tværtimod.

Klagers krav i denne skadesag er:

1. en tilstrækkelig forankring af tagkonstruktionen, som udbedrer skaden på det fornødne sikre grundlag, altså i overensstemmelse med anbefalingen fra konstruktionsingeniøren fra [klager-nes ingeniørfirma]. Konstatere der under udbedringen andre skader med relation til forankringen bør disse bygningsdele også forankres og/eller forstærkes tilstrækkeligt i tagkonstruktionen ved samme lejlighed.
2. en tilstrækkelig udbedring af de skader, som den utilstrækkeligt forankrede tagkonstruktion har forvoldt på bygningen, f.eks. relaterede revner. Konstatere der andre følgeskader under udbedringen bør disse udbedres ved samme lejlighed. Klager går ud fra, at følgeskaderne klarlægges i forbindelse med omfangsbestemmelsen. Klager forudsætter i den forbindelse også, at der sker retablering efter blotlægninger, afdækning i det nødvendige omfang så spredning af byggestøv begrænses og at der udføres en almindelig rengøring efterfølgende.
3. Ejerskifteforsikringen betaler for et forstærkningsprojekt udarbejdet af [klager-nes ingeniørfirma], idet klager har mere end almindeligt svært ved at have tillid til [selskabets ingeniør] som FRIDA normalt benytter til disse skadetyper, idet han allerede har begået alvorlige fejl i sin vurdering foretaget fra skrivebordet. Klager henviser til [klager-nes ingeniørfirmas] rapport, hvor fejlen er påpeget af [klager-nes ingeniørfirma].
4. Genhusning af familien indtil det er sikkert at komme tilbage til bygningen efter udbedring er sket.
5. Betaling for eget arbejde i forbindelse med blotlægning foretaget af klager med 100 kroner i timen i henhold til ankenævnspraksis.
6. Refusion af klagers udgift til teknisk bistand fra [klager-nes ingeniørfirma] med **15.391,65 kroner** inklusive moms og bistand fra [klager-nes rådgiver] til skadesagen med **8.500 kroner** inklusive moms.

Skade ...838 tidligere udbedrede revner er igen brudt op

Derudover er der en tidligere skade, der igen er 'brudt op'. FRIDA anbefalede udbedringsløsningen. I den forbindelse lovede [taksator1], at hvis udbedringen ikke holdt, da ville FRIDA erstatte en udbedring som kunne holde.

'... Vedr. Gavl skade: Jeg bekræfter hermed at såfremt den foreslåede omfugning af revner i gavl, ikke holder, er skade stadig åben for løsning. ...'

Derfor vendte klager nu tilbage qua rapporten fra statikeren og beder om, at FRIDA erstatter en mere permanent løsning af problemet i bygningen, som tidligere lovet af FRIDA. Det er desværre ikke lykkedes for FRIDA selv at fremkomme med en holdbar udbedringsløsning og derfor bør det overlades til anden tekniker at vurdere, hvad der skal til for en permanent udbedringsløsning.

Klager bad bygningskonstruktionsingeniøren med statikerbaggrund om, at vurdere de nævnte revner:

'Det vurderes sandsynligt at revnedannelserne i murværket i NV-gavlen stammer fra større vandrette belastninger end murfeltet er i stand til at optage – med de stedgivne understøtningsforhold. Det vurderes nødvendigt at forstærke gavlvæggen – evt. med vindsøjle i hulmur eller tilsvarende samt sikre effektiv forankring til tagkonstruktion / tagskive – for at imødegå

stadigt forekommende revnedannelser. Det samme forhold gør sig gældende i den modstående gavl.

Der skal udarbejdes et ingeniørmæssigt forstærkningsprojekt – der detaljeret beskriver løsningsforslagene i begge gavle.'

Dags dato har klager fortsat intet hørt fra FRIDA på trods af, at klager har rykket FRIDA for svar. Bemærk venligst i mailhovedet, at der begge dage er mailet til både skadeafdelingen og kvalitetsafdelingen samt at klagers rykker den 12. maj 2023 til kvalitetsafdelingen.

Klagers krav i denne skadesag er:

1. En byggeteknisk korrekt udbedring af revnerne med, hvad det kræver for at der ikke fortsat kan opstå nye revner samt at udbedrede revner ikke genopstår på grund af en utilstrækkelig udbedring. Den tidligere udbedring anbefalet og betalt af FRIDA viste sig utilstrækkelig.
2. En tilstrækkelig udbedring af de skader, som den manglende forstærkning i murværket har forvoldt på bygningen, som umiddelbart relaterer sig her til.

Den seneste anmeldte, men ubehandlede/ubesvarede nye skade

Denne skade drejer sig om bjælkespærerne som hviler af på den langsgående skillevæg i husets 1. sal samt de bjælkespær, der er understøttet af HE220B-stålbjælke i stueafsnittet på husets 1. sal, der er delt og samlet med sømplader. På tidspunktet er der blotlagt i soveværelse og stue, men det gælder for hele bygningen.

Det viste sig samtidigt, at bjælkespær, som hviler af på den langsgående skillevæg, idet der er indsat trækiler. Der er dog ingen rem på skillevæg eller en egentlig mekanisk forankring mellem bjælkespær og mur – hvorfor væggen ikke understøtter bjælkespærerne for opadrettede laster lige som bjælkespærerne (tagskiven) ikke understøtter skillevæggen for vandrette laste.

Se den mere udførlige beskrivelse i statikerens notat, der er udarbejdet på baggrund af en reel besigtigelse og efterfølgende beregning.

Klagers krav i denne skadesag er:

1. At FRIDA realitetsbehandler skadesagen og anerkender en udbedring som anbefalet af bygningskonstruktionsingeniøren fra [klagerens ingeniørfirma], der samlet set tager højde for en forstærkning af bjælkespær, som er samlet med sømplader, afstivning af langsgående skillevæg samt forstærkning af samling over stålbjælke:
'Det er nødvendigt at forstærke bjælkespærerne som er 2-delt og samlet med sømplader – således de er i stand til at optage opadrettet last. Det vurderes samtidigt nødvendigt, at sikre fast simpel understøtning af bjælkespærerne i stueafsnittet – hvor de hviler af på stålbjælke via udskrammet endetræ og uden synlige stålforstækninger – ellers vil området være i nærliggende risiko for skade'.
2. Følgeudgifter som retablering efter blotlægning, afdækning og rengøring.
3. Ejerskifteforsikringen betaler for et forstærkningsprojekt udarbejdet af [klagerens ingeniørfirma], idet klager har mere end almindeligt svært ved at have tillid til [selskabets ingeniør] som FRIDA normalt benytter til disse skadetyper, idet han allerede har begået alvorlige fejl i sin vurdering foretaget fra skrivebordet.
4. Betaling for eget arbejde i forbindelse med blotlægning foretaget af klager med 100 kroner i timen i henhold til ankenævnspraksis.

Ankenævnet for Forsikring

14.

99987

Idet det ikke er muligt, at opnå svar fra FRIDA efter flere henvendelser i løbet af de seneste 9 uger og dermed tilstrækkelig økonomisk dækning fra ejerskifteforsikringen fra FRIDA, ser klager sig nødsaget til, at bede Ankenævnet vurdere og afgøre dækningsspørgsmålet."

Klagernes rådgiver har den 7/10 2023 til nævnet bl.a. bemærket:

"Det er foreløbigt lykkedes for Domus, at få sagen træneret siden den 20. juni 2023, hvor ankenævnsklagen blev sendt til Domus.

Henset til at forankringen af tagkonstruktionen er virkelig ringe og den omstændighed at der nu forekommer efterårsstorme, henstiller klager til at Domus - i det mindste og omgående - anerkender genhusning af klagers husstand.

Domus har ved en tidligere storm genhuset klager midlertidigt et par dage, men igen er der storm over ... og familien bor fortsat i ejendommen med risikoen for at tagkonstruktionen letter og der ud over bygningsskade på klagers hus og naboers huse, er der også risiko for personskader. Og der vil statistisk forekomme flere storme hen over efteråret.

Domus anmodes derfor om at tage omgående stilling til genhusning af klager. Domus har anerkendt flere gange at der er tale om en meget kompliceret skadesag og Domus har anerkendt at der er manglende forankring, så det burde ikke tage 3½ måned at få afdækket skaden ud over den periode der medgik inden klagen til Ankenævnet."

Selskabet har den 15/12 2023 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vi har kontaktet en konstruktionsingeniør fra [selskabets rådgivningsfirma2], da vi skal være helt sikre på den korrekte udbedringsløsning, for at undgå, at taget fremadrettet løfter sig ved storm. Vi afventer denne udbedringsløsning fra [selskabets rådgivningsfirma2] og sagen behandles derfor fortsat hos Domus Forsikring.

I den forbindelse har vi løbende meddelt dækning til genhusning til klager, når der er har været tale om storm mv. Indtil taget er udbedret, dækker forsikringen klagers udgifter til genhusning ved storm."

Af selskabets besked af 29/1 2024 til nævnet fremgår bl.a.:

"Domus Forsikrings kvalitets- og klageafdeling har nu truffet afgørelse i sagen. Vi skal i den forbindelse beklage det lange tidsforløb i sagen. Afgørelsen fremlægges som bilag A og indhentet rapport fra [selskabets rådgivningsfirma2] fremlægges som bilag B."

Selskabet har den 12/2 2024 til nævnet bl.a. oplyst:

"Taksatoren oplyser, at der er behov for et møde på skadeadressen, hvor [selskabets rådgivningsfirma 1+2] samt evt. taksatoren deltager. Årsagen til mødet er, at der er behov for udarbejdelse af en mere præcis arbejdsbeskrivelse til brug for indhentning af tilbud fra håndværkere."

Ankenævnet for Forsikring

15.

99987

Af brev af 6/3 2024 fra klagernes rådgiver til nævnet fremgår bl.a.:

"Mødet som Domus havde meldt ud om tidligere blev afholdt den 27. februar 2024.

...

Efter mødet var der enighed om nye beregninger på både NV og SØ gavl, og at der skulle findes løsninger på begge gavle.

Det kan konstateres, at der ikke blev begået fejl fra statiker [klagernes rådgivende ingeniør] side i hendes tidligere notat.

[Taksator3] nikkede ved mødet derudover i øvrigt selv til, at [selskabets rådgivningsfirma1] og [klagernes rådgivende ingeniør] skulle blive enige om selve projekteringen inden det blev fremsendt til [byggefirma].

Da klager derefter spørger ind til regningen for statiker [klagernes rådgivende ingeniørs] arbejde, siger [taksator3] blot, at han ikke er på sagen, og at klager må notere, at det er deres forventning at denne udgift dækkes. Hvis [taksator3] ikke er på sagen, kan det undre at han deltog fra Domus i mødet og havde truffet aftale med håndværker og ingeniør.

...

Konklusionen ved mødet blev, at der skal foretages nye beregninger i henhold til dialogen mellem de to ingeniører ([selskabets rådgivningsfirma] og [klagernes rådgivende ingeniør]) og at der i den kommende projektering også vil være deciderede løsningsforslag til både pkt. 2.a + 2.b. Det betyder, at Domus ingeniørs tidligere notat ikke bliver gældende på netop disse punkter."

Selskabet har den 26/3 2024 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vi har modtaget følgende kommentar efter mødet på adressen fra taksatoren:

'Status er at der er afholdt møde med os, FT, FT's rådgiver og vores egen ingeniør. Møde forløb i enighed og der blev aftalt at vore ingeniør skulle udarbejde mini projekt, som skal gennemses af FT's rådgiver inden prisindhentning og igangsætning. PT. er vore ingeniør i gang med mini projektet'.

Vi afventer i den forbindelse miniprojektet og vil på baggrund af projektet vende tilbage med kommentarer til klagers høringsindlæg fra den 8. marts 2024."

I brev af 14/6 2024 fra selskabets advokat til nævnet hedder det bl.a.:

"I ovennævnte sag har jeg fra min klient, Domus Forsikring, modtaget underretning om, at erstatningsopgørelse skulle være fremsendt til klager og dennes rådgiver, ..., og at udbedring skulle være startet."

Klagernes rådgiver har i brev af 25/6 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Domus har i ankenævns sagen spurgt om klager trækker sagen tilbage.

Klager har følgende bemærkninger til sagen, som fortsat giver unødigt bøvl for klager selv efter så langt et sagsforløb.

1. I de mange dialoger der har været mellem klager og [byggefirma], er det gentagende gange blevet påtalt, at der ikke bliver 'lukket noget som helst' før end projektet er godkendt af [selskabets rådgivningsfirma1]. Klager oplever i løbet af uge 24, at de åbnede huller (som er udført i forbindelse med udbedringen af vindtræksbånd) pludselig bliver lukket til uden forudgående aftale med klager eller [klagerens rådgivende ingeniørfirma]. Og ej heller er blevet godkendt af [selskabets rådgivningsfirma1].

Derfor har klager været udfordret på, at [byggefirma] lukker konstruktioner uden forinden at gøre klager opmærksom på det som aftalt, idet klager gerne vil fotodokumentere de lukkede konstruktioner ligesom Domus byggetekniske rådgiver af gode grunde ikke kan føre det aftalte tilsyn med det udførte arbejde, når der forinden er blevet lukket til. Dermed bliver der løbende lukket konstruktioner, og ikke først tillukning som aftalt, når samtlige skader er udbedret – herunder også delte gavlspær, som pr. dags dato ikke er udbedret.

2. Klager har påtalt [byggefirmas] udførelse med måden limankre var fastgjort, idet det var forkert, og det er blevet rettet efterfølgende. Det gør behovet for tilsyn med det udførte arbejde endnu mere aktuelt. Klager minder om, at Domus er rekvirent af [byggefirma] og som følge deraf må indestå for at udbedringsarbejdet udføres korrekt.

3. Ovennævnte viser derfor nødvendigheden af klager byggetekniske rådgiver stadig er med inde og over og ser fotodokumentationen for de – for nuværende – udførte konstruktioner, således det sikres, at alt er udbedret og udført byggeteknisk korrekt. Domus har mandag d. 17. juni 2024 skrevet *'Foruden ovenstående kan ejerskifteforsikringen anerkende mindre udgift til afsluttende tilsyn. Udgiften til denne forventes ikke at overstige en udgift svarende til maksimalt 4-6 timer'*.

Der er for nuværende aftalt med klagers byggetekniske rådgiver, at hun gennemgår [selskabets rådgivningsfirmas] reviderede konstruktionsnotat fra den 6. juni, som også findes vedhæftet, samt at hun vurderer den nuværende dokumentation af det udførte arbejde fra skrivebordet, og således ikke kører ud for at besigtige. Vurderes det dog nødvendigt at foretage fysisk besigtigelse, og overstiger dette de 4-6 anerkendte timer, beder klager Domus bekræfte at det er OK og også betales af Domus situationen taget i betragtning. For nuværende vurderes det ikke at overstige disse timer, men det er selvfølgelig under den forudsætning, at det nuværende udbedringsarbejde er tilfredsstillende.

4. Der er udført 2 huller indvendigt i bruseniche på hver cirka 40 X 60 cm. Èt hul øverst i en væg og èt hul nederst i samme væg. [Byggefirma] og taksator skal fremkomme med udbedringsløsningen i henhold til mail fra Domus dateret 17. juni 2014. Klager regner derfor med at høre fra Domus taksator og [byggefirma] i denne uge om, hvordan udbedringen kan ske byggeteknisk korrekt, så der ikke efterfølgende opstår utæthed disse steder.

5. Tidsplanen for udbedring må forlænges, idet arbejdet ikke når at blive færdigt til den planlagte tid. Klager beder Domus bekræfte, at genhusning er dækket indtil skaden, er udbedret som helhed og huset klar til genindflytning, og med et fast beløb ugentligt for leje af fx sommerhus qua at klager ikke opholder sig i en beboelsesvogn, der kan forlænges.

Klager har deres nuværende bolig til den 22. juli 2024. [Byggefirma] mener, at de er færdige fredag i uge 29, men det afhænger af om der er mere arbejde som skal omgøres etc. Tidsplan drøftes

på byggemøde mandag d. 24. juni 2024. Derefter kommer rengøring og flytning, Så når vi uge 30, hvor det er højsæson for industriferie og firmaer næppe kan forventes at arbejde.

...

7. Under forudsætning af, at projektet udbedres i overensstemmelse med konstruktionsnotatet fra Domus rådgiver og Domus imødekommer klager omkring genhusning og huller i bruseniche, er klager indstillet på, at ankenævns sagen når arbejderne er færdige - kan afsluttes med et 'Selskab opfyldt klagen'.

...

OBS

Klager gør opmærksom på, at klager ikke har krævet at Domus betaler ny loftsbeklædning selv om loftsbeklædningens udskiftning billiggør Domus erstatningsudgift. Klager mener derfor, at Domus burde tilbyde klager at betale et pragmatisk fastsat beløb for af- og genmontering af loftsbeklædningen eftersom Domus tjener/sparer på at klager skifter loftsbeklædningen som følge af skaden. Klager har selv stået for alt omkring nedtagning, afdækning, flytning af møbler, bortskaffelse af affald mv. Klager bør kompenseres for dette i et eller andet omfang.

Hertil er det også væsentligt at nævne, at den udbedringsmetode, hvor limankre føres gennem betondæk var en konkret løsningsmulighed, som rent faktisk blev drøftet til mødet mellem [selskabets rådgivningsfirma1] og [klagerens rådgivningsfirma] d. 27. februar 2024. Loftsbeklædningen var således oprindeligt ikke planlagt udskiftet inden skaden blev konstateret."

I brev af 15/10 2024 fra klagerens rådgiver til nævnet hedder det bl.a.:

"Tak for svaret fra Domus og klagen kan meddele, at sagen ikke kan lukkes som forligt efter klagers opfattelse.

Hermed en opdatering på resterende udeståender, som klager fortsat er uden Domus bekræftelse på, vil blive løst mellem [byggefirma] og Domus i forbindelse med ubedringen.

På tidspunktet udestår følgende:

- Dokumentation i form af en rapport for de udførte/udbedrede skjulte skader, idet [byggefirma] gik i gang uden den indgåede aftale blev respekteret – Status: Afventer [byggefirma].
- Skriftlig tilbagemelding på vådrumsmembran ift. at den udbedrede skade, hvor der er blevet udført to huller i bruseniche (uden etablering af vådrumsmembran) er udført byggeteknisk korrekt. Klager ønsker en skriftlig tilbagemelding på, at Domus og [byggefirma] mener at den løsning, der er lavet for nuværende, er tilstrækkelig og efter gældende byggestandarder - Status: Afventer fortsat Domus svar på, at [byggefirma] ikke vil stå inde for, at bruserums maling giver tilstrækkelig beskyttelse mod fugtskader fremadrettet, hvor der er taget hul. Klager må med rette kunne forvente, at der gives garanti for det arbejde som er udført af [byggefirma], altså hvor der er lappet huller udført af [byggefirma] har den fornødne tæthed fremadrettet:

Vådrumsmembran i bruseniche

Da der i dag ikke er vådrumsmembran i brusekabine og vi er nødt til at åbne op i murestens væggen for at trække nyt trækbånd, og der er valgt at male med bruserums maling som ikke kan give garanti på, hvis der i fremtiden vi op stå fugt skader.

Klager forventer naturligvis ikke garanti på hele badeværelset – men forventer, at der gives garanti på det arbejde som [byggefirma] har foretaget i badeværelset og at det er en holdbar og tæt løsning.

Domus har indhentet tilbud fra [byggefirma], Domus har haft dialogen med [byggefirma] og ønsket [byggefirma] skulle udbedre, taksator og selskabets byggetekniske rådgiver har besigtiget og drøftet med [byggefirma], hvordan udbedringer skulle udføres. Domus har derfor overtaget bygherrerollen og må indestå for den løsning som Domus har valgt i forhold til udbedring, når [byggefirma] ikke vil indestå for at det er en holdbar løsning.

...

- Loftsbeklædning.

Skaden har været på husets 1. sal, hvorfra det blev vurderet at skaden kunne udbedres ift. vindtrækbånd.

Plan A var derfor, at der kunne limes limankre i ovenfra på husets 1. sal, for derved at fæstne nye vindtrækbånd. Det blev ret hurtigt konstateret, at det alligevel ikke var muligt. Derfor blev det i samråd med [selskabets rådgivningsfirma1] vurderet, at dette skulle foretages fra husets stueetage, og derfor blev Plan B iværksat.

Her er det også væsentligt at nævne, at den udbedringsmetode, hvor limankre føres/bores gennem betondæk var en konkret løsningsmulighed, som blev drøftet til mødet mellem [selskabets rådgivningsfirma1] og [klagerens ingeniørfirma] den 27. februar 2024.

I forbindelse med at der skaden på husets 1 sal blev udbedret, afmonterer klager lofterne på husets stueetage ved projektets begyndelse. Loftsbeklædningen var således oprindeligt ikke planlagt udskiftet af klager inden skaden blev konstateret. Dette kan ligeledes dokumenteres via vedhæftede tilbud dateret 13. maj 2024, hvor klager indhenter tilbud på nyt loft i stueplan.

Klager gør opmærksom på, at klager på daværende tidspunkt ikke krævede at Domus betalte for en ny loftsbeklædning selv om loftsbeklædningens udskiftning billiggør Domus erstatningsudgift samlet set.

Klager mener derfor, at Domus burde tilbyde klager at betale et pragmatisk fastsat beløb for af- og genmontering af loftsbeklædningen i husets stueetage eftersom Domus tjener/sparer på, at klager skifter loftsbeklædningen som følge af skaden.

Klager har selv stået for alt omkring nedtagning, afdækning, flytning af møbler, bortskaffelse af affald mv. Klager bør kompenseres for dette i et eller andet omfang, så klager forventer ikke fuld kompensation for udgiften og eget arbejde, men et rimeligt beløb for at Domus sparer den fulde udgift i skadesagen.

Derfor henstiller klager pragmatisk til, at Domus erstatter en beløb til loftbeklædning, idet de 24 hultagninger i gipsloftet ikke ville kunne repareres særligt pænt og i øvrigt ville gå langt ud over, hvad klager kunne og skulle acceptere i forhold til kosmetisk skade. 24 lapninger i loftet er mere end blot et kosmetisk issue og ville svært kunne skjules pænt. Klager har derfor valgt at opsætte troldekt-loft i stedet for gipsloft.

Klager beder derfor Domus opføre, hvad en udbedring af 24 huller i gipsloftet til limankre ville koste inklusive spartling og maling af loftet efter reparation. Det er dette beløb som klager mener at Domus bør erstatte, idet det er den forventede udgift som Domus ville have haft til udbedring af loftet.

Erstatningsbeløbet ser klager som et bidrag til den nye loftbeklædning. Klager tænker at Domus entreprenør [byggefirma] måske kan give Domus en pris på udbedring af loft om gipsloftet var blevet repareret, eller alternativt finde inspiration i det vedhæftede tilbud. Det tilbud kunne så danne grundlag for et fastsat erstatningsbeløb.

...

Når klagesagen kan lukkes, vil det være på det tidspunkt, hvor der ikke er flere udestående poster og da vil sagen kunne lukkes som 'Selskab opfyldt', hvis Domus får fuldt ud anerkendt at erstatte, hvad Domus burde have anerkendt at erstatte for meget længe siden."

Selskabets advokat har i brev af 22/11 2024 til nævnet bl.a. bemærket:

"Klager anfører, at ejerskifteforsikringen har overtaget rollen som bygherre og skal give garanti for det udførte arbejde af [byggefirma].

Af den erstatningsopgørelse, som er fremsendt til klager den 8. maj 2024, og som fremlægges som sagens bilag C, fremgår udtrykkeligt følgende:

'I er bygherrer. I har derfor også frit håndværkervalg. I kan således vælge at benytte det vedlagte tilbud eller en anden håndværker efter eget valg. Vælger I en dyrere håndværker eller en dyrere løsning, f.eks. fordi I benytter lejligheden til at få udført ekstraarbejder, betaler I selv merprisen.'

Det er derfor ikke korrekt, at Domus Forsikring har overtaget rollen som bygherre. Domus Forsikring skal som ejerskifteforsikring ikke yde garanti for det udførte arbejde og kan derfor heller ikke tilbyde det i nærværende sag."

Selskabets advokat har i brev af 27/1 2025 til nævnet bl.a. anført:

"• Refusion af genhusning

...

Klager har den 15. august 2024 modtaget betaling for yderligere genhusning. Mail fra skadeafdelingen til forsikringstagere og dennes rådgiver fremlægges som bilag D. Indklagede er således af den opfattelse, at man har dækket det, man er pligtig at dække, og endda mere, jf. bilag D.

...

• Eget arbejde

Klager skriver i indlægget (s. 2):

'Klager har selv stået for alt omkring nedtagning, afdækning, flytning af møbler, bortskaffelse af affald mv. Klager bør kompenseres for dette i et eller andet omfang, så klager forventer ikke fuld kompensation for udgiften og eget arbejde, men et rimeligt beløb for at Domus sparer den fulde udgift i skadesagen.'

Klager har den 15. august 2024 modtaget dækning for eget arbejde.

Ankenævnet *for* Forsikring

20.

99987

Indklagede undres således over, om der kræves betaling for noget nyt arbejde. Klager **opfordres (A)** til at konkretisere sit krav nærmere og oplyse, hvad arbejdet nøjagtigt dækker over, i hvilken periode det er udført og hvor mange timer der er anvendt. Herefter vil indklagede forholde sig til kravet.

Ankenævnet for Forsikring

21.

99987

• Gipsloftet

Klager skriver i indlægget (s. 2):

'Klager beder derfor Domus opføre, hvad en udbedring af 24 huller i gipsloftet til limankre ville koste inklusive spartling og maling af loftet efter reparation.'

Klager må indhente et tilbud på, hvad det ville have kostet at udbedre de omhandlede huller, hvorefter indklagede vil forholde sig hertil. Indklagedes anmodning om tilbud er uden præjudice for realitetsbehandling af kravet."

Klagernes rådgiver har den 5/2 2025 til nævnet bl.a. bemærket:

"Eget arbejde: Refusion som klager fik vedr. 'eget arbejde' var arbejdet, der var forbundet med udpakning (flyttefirma blev ikke kompenseret herfor). Dette var efter aftale med [selskabets medarbejder]."

I brev af 24/2 2025 fra selskabets advokat til nævnet hedder det bl.a.:

"• Eget arbejde

Klager ses ikke at have opfyldt indklagedes opfordring til at konkretisere sit krav, herunder oplyse, hvad arbejdet konkret dækker over, i hvilken periode det er udført og hvor mange timer der er anvendt."

Hertil har klagernes rådgiver i brev af 17/3 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Eget arbejde

...

Klager har den 15. august 2024 modtaget dækning for eget arbejde. Indklagede undres derfor over dette punkt, da det må antages, at der er tale om misforståelse af, hvad 'eget arbejde' dækker over på grund af:

Af bilag D - Mail 15. august fremgår

Det fremgår af vedhæftede mail, at differencen vedr. udgiften til flytning (retur) på 10.222,50 kr. ønskes udbetalt som dækning af eget arbejde. Eget arbejde dækkes jf. almindelige praksis med 100 kr. i timen. Ejerskifteforsikringen kan, undtagelsesvis og pr. kulance, tilbyde at dække eget arbejde med et beløb på 5.000 kr.

Begrebet 'eget arbejde' har bestået i at klager selv stod for udflytning af hele 1. sal, og var aftalt med [selskabets medarbejder], at klager selv gjorde dette, fremfor at flyttefirmaet skulle stå for det, og klager derfor pr. kulance modtog de kr. 5.000 DKK.

Det er fortsat helt korrekt, at klager selv har stået for nedtagning mv. ift. huset stueplan, og kravet for yderligere eget arbejde skal ses i sammenhæng med gipsloftet, hvor klager er med på, at indgå i et forlig vedr. 'eget arbejde' i forbindelse med husets stueetage, når tilbuddet fra [byggefirma] foreligger.

Gipsloft

Klager har den 4. februar 2025 kontaktet [byggefirma] med henblik på at modtage tilbud. Klager har fulgt op over for [byggefirma] den 3. marts 2025 og igen den 13. marts 2025. Klaget afventer fortsat [byggefirma]. (se vedhæftede).

...

Udestående fortsat

Derudover udestår fortsat et uafklaret svar i forhold til 'garantien' vedr. bruseniche. Klager ønsker fortsat en skriftlig garanti på udbedringsmetoden, hvilket vi endnu ikke har modtaget fra DOMUS. Og ej har vi heller modtaget rapporten endnu fra [byggefirma] (se mail fra d. 6/9-24, hvor det fremgår):

- Dokumentation / rapport af det udførte/udbedrede skader – Status: Afventer [byggefirma]
Har snakket med [person fra selskabets rådgivningsfirma1], vi laver en dokumentation til jer

Klager har den 30. september 2024:

Der udestår fortsat at [byggefirma]/Domus kommer med et skriftligt svar på, at den for nuværende 'lapning' af de to huller er udført byggeteknisk korrekt, henset til, at der i forbindelse med skaden ikke er foretaget en vådrumssikring, men blot lappet.

Klager har ikke interesse i at der efterfølgende opstår en utæthed i de steder, hvor der har været foretaget huller og efterfølgende muret op og kommet vandskuring på.

Klager ønsker en skriftlig tilbagemelding på, at Domus og [byggefirma] mener at den løsning, der er lavet for nuværende, er tilstrækkelig og efter gældende byggestandarder.

Det er altså ikke garantien for den håndværksmæssige udførelse, fordi den bærer [byggefirma] under alle omstændigheder, men derimod garantien for valget af den udbedringsløsning, der er meldt ud fra Domus, som klager vil bede Domus bære ansvaret for, hvis det måtte vise sig at selve den valgte udbedringsløsning er forkert/fejlagtig.

For god ordens skyld tillader klager sig at vedhæfte disse billeder, så det illustrativt kan ses, hvad punktet omhandler i praksis:

Billede 1: Hul i bruseniche for at påføre limanker

Billede 2: Hul i bruseniche efter lapning"

Selskabets advokat har i brev af 19/5 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Med hensyn til det, som klagers repræsentant betegner som 'Udestående fortsat' bemærkes, at Domus Forsikring som ejerskifteforsikringsselskab foretager taksering af dækningsberettigede skader.

På den baggrund indgår i dette tilfælde klager aftale med udførende håndværker. Som klagers repræsentant anfører i indlægget af 17. marts, er det udførende håndværker, der i forhold til klager står på mål for, at den valgte udbedringsmetode udføres håndværksmæssigt korrekt.

Er udførende håndværker af den opfattelse, at udbedringsmetoden ikke er håndværksmæssigt korrekt, må udførende håndværker enten afstå fra at udføre arbejdet eller tage et udtrykkeligt og klart forbehold over for klager."

Klagernes rådgiver har hertil i brev af 9/6 2025 til nævnet bl.a. bemærket:

"Bemærk at Domus ønskede at møde frem med både ingeniør, håndværker og taksator for at tage dialogen om tilbudsgivningen. Klager var til stede og inviterede deres egen byggetekniske rådgiver til også at være til stede.

Efterfølgende skrev taksator denne mail til klager:

'... I forbindelse med tilbudsgivning for opgørelse af erstatning, er der behov for møde mellem håndværker og rådgiver, med henblik på udførelsesmetode og endeligt omfang. ...'

Taksatoren inviterede:

- håndværkeren,
- Domus egen tekniske rådgiver og
- kollega-taksator.

Eftersom klager boede i bygningen på tidspunktet, var de naturligvis til stede og valgte at deres egen byggetekniske rådgiver – som ikke blev inviteret af Domus – skulle være til stede. Domus sammensatte den fagtekniske persongruppe, som skulle stå for at omfangsbestemme udbedringen, udbedringsmetoden og tilbuddets indhold. Domus egen tekniske rådgiver aftalte selve udbedringen med håndværkeren – det var ikke klager.

Klager bemærker i denne forbindelse, at

- [Byggefirma] har udført arbejdet efter vejledning fra
- [Selskabets rådgivningsfirma1], som er hyret af Domus ligesom
- [Byggefirma] blev hyret ind af Domus til tilbudsgivning og udbedring af skaden.

Klager og klagers byggetekniske rådgiver har ikke haft noget med dette at gøre.

Arbejdet påbegyndes ved, at der åbnes op i konstruktionen primo maj, men først den 29. august modtages en skriftlig indikation af forholdene ligesom der ej heller er skabt transparens i processen, **da dialogen omkring det foregår mellem [byggefirma] og DOMUS.**

Af den efterfølgende udtalelse fra [byggefirma] fremgår det, at:

'Da der i dag ikke er vådrumsmembran i brusekabine og vi er nødt til at åbne op i murstensvæggen for at trække nyt trækbånd, og der er valgt at male med bruserumsmaling, som vi ikke kan give garanti på, hvis der i fremtiden vil opstå fugtskader.'

Det rejser efter klagers opfattelse det her væsentlige spørgsmål: Hvis den udførende håndværker – i dette tilfælde [byggefirma] – vurderer, at den anvendte udbedringsmetode ikke er håndværksmæssigt korrekt, er det i henhold til gældende praksis og ansvarsvurdering nødvendigt, at håndværkeren enten:

- 1. Afstår fra at udføre arbejdet, eller**
- 2. Tager et udtrykkeligt og skriftligt forbehold overfor klager.**

Det må i denne sammenhæng igen pointeres, at det er Domus, der har vurderet, besluttet og anvist/igangsat udbedringsmetoden, som [byggefirma] har udført.

Klager står som boligejer dermed i en situation, hvor klager ikke har reelt valg – men må acceptere en løsning, der på forhånd ikke kan garanteres som fugtsikker.

Klager anmoder derfor om følgende:

- En skriftlig bekræftelse fra Domus og [byggefirma] om, at den valgte løsning er teknisk og byggefagligt forsvarlig og i overensstemmelse med nugældende byggestandarder.
- En udmelding om, hvem der bærer ansvaret i tilfælde af fremtidige fugtskader som følge af den valgte udbedringsmetode ikke er tilstrækkelig fugtsikker – særligt når [byggefirma] udtrykkeligt har fraskrevet sig garantiforpligtelse i forbindelse med løsningen.

Det er ikke håndværkerens ansvar, når håndværkeren gør opmærksom på, at det er et problem at male med pågældende maling, der umiddelbart ikke skærmer for vandindtrængning i forbindelse med badning etc.

Klager understreger, at det ikke handler om den håndværksmæssige udførelse i sig selv, men om selve valget af metode, som er besluttet og igangsat af Domus. Hvis denne udbedringsmetode viser sig at være fejlbehæftet, så vand ikke afvises, beder klager om, at Domus anerkender det fulde ansvar for de skader der måtte opstå af den grund eller alternativt vælger en byggeteknisk korrekt og tilstrækkelig fugtsikker udbedringsløsning.

Som konstruktionen var inden skaden og den hultagning som Domus foranledigede, var der ingen udfordringer med at vand kunne trænge ud fra badeværelset, men ved brug af en maling, der ikke på det tilstrækkelige fornødne grundlag kan afvise vandet, er klager pålagt at bære en risiko selv på grund af, at Domus vil udbedre billigst muligt i stedet for at udbedre så korrekt og tilstrækkeligt som muligt."

Selskabets advokat har den 26/6 2025 til nævnet bl.a. bemærket:

"Som sagens bilag E vedhæftes udtalelse af 4. juni 2025 fra [taksator3], hvori denne anfører, at det ikke er nødvendigt at nedtage gipsloftet for udbedring.

Taksator anfører, at den korrekte måde er at skære et hul i gipsen ud for de steder, hvor der ønskes murankre, ligesom taksator i øvrigt bemærker, at ejendommen er med 1. sal, hvorfor loftet må forventes at være uden dampspærre.

Med henvisning til det i sagens bilag E anførte bestrides det, at det i forbindelse med udbedring skulle være nødvendigt generelt at nedtage gipsloftet."

I brev af 14/7 2025 fra klagernes rådgiver til nævnet hedder det bl.a.:

"Domus oplyser, at taksator anfører, at den korrekte måde er at skære et hul i gipsen ud for de steder, hvor der ønskes murankre, ligesom taksator i øvrigt bemærker, at ejendommen er med 1. sal, hvorfor loftet må forventes at være uden dampspærre.

Nedenstående referer til husets stueplan, og nedenstående stemmer også overens med det tilbud der er givet, da der netop fremgår demontering af 18 m², og ikke hele stueplanets gipsloft. Klager henviser til tilbuddet er fra Domus samarbejdspartner og i øvrigt er godkendt af Domus:

[Tilbud fra byggefirma på 45.000 kr. vedr. nedtagning af lofter i stueplan.]

Ankenævnet for Forsikring

25.

99987

Klager har tidligere gjort opmærksom på, at klager er med på at indgå en eller anden form for forlig bare at sagen snart lukkes. Det har været en langvarig opslidende proces med Domus, hvor Domus har begået mange fejl undervejs."

Af brev af 2/10 2025 fra selskabets advokat til nævnet fremgår bl.a.:

"Domus Forsikring har forelagt klagers tilbud for [taksator3], og dennes svar af 3. september 2025 fremlægges som sagens **bilag F**.

Som det ses, er [taksator3] af den opfattelse, at tilbuddet fremlagt af klager omfatter langt mere end det, der er nødvendigt til forholdets korrekte udbedring.

Klager **opfordres (A)** til at indhente tilbud, der svarer til det nødvendige og tilstrækkelige arbejde, jf. i øvrigt indlægget af 26. juni 2025 med bilag E."

Klagernes rådgiver har den 17/10 2025 til nævnet bl.a. bemærket:

"Klager oplyser, at: Arbejdet med bolte blev ikke udført lokalt i en gavlvæg, men ved at lave huller i betondækket mellem 1. og 2. sal – i alt 18 forskellige steder fordelt på gang, køkken og værelser. Det forklarer omfanget på de 18 m2 gipsloft, som skal nedtages og genetableres.

Malerens post på 120 m2 loft med bånd, fuldspartling og to gange maling hænger sammen med, at man ikke kan nøjes med at lappe lokalt på et gipsloft, da overfladen og samlingerne ellers ikke kan blive ensartede.

Desuden mangler Domus også at komme tilbage på baddelen og deres ansvar her."

I brev af 7/11 2025 fra selskabets advokat til nævnet hedder det bl.a.:

"Den af Domus Forsikring foretagne taksering som meddelt den 8. maj 2024 er sket på baggrund af tilbud adresseret til klager.

Tilbuddet af 13. marts 2023 fremlægges **bilag G**, og som det ses, er der ingen relevante forbehold i relation til, at [byggefirma] vurderede, at arbejdet ikke kunne udføres håndværksmæssigt korrekt.

Der er heller ikke efterfølgende af klager fremlagt dokumentation for, at tilbuddet ikke skulle være retvisende som grundlag for en taksering.

Det pointeres på ny, at det er ukorrekt, når klagers rådgiver anfører, at det er Domus Forsikring, som skulle have vurderet, besluttet, anvist og igangsat udbedringsmetoden.

Som det fremgår af sagens bilag C, og som tidligere redegjort for, har Domus Forsikring foretaget taksering, hvorefter man har meddelt klager i overensstemmelse med Domus Forsikrings faste praksis, at klager som bygherre har frit håndværkervalg.

Af sagens bilag C fremgår følgende:

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

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

Eventuelle prisstigninger som alene skyldes manglende igangsætning af udbedring, er ikke dækket af forsikringen. Forsikringen tager udgangspunkt i, hvad det på skadetidspunktet koster at reetablere det skaderamte. Ved udbedring betales der ikke for dyrere byggematerialer end det beskadigede og højst med et beløb for byggematerialer og byggemetoder, der er almindeligt anvendt på anmeldelsestidspunktet.

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

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

Klagernes rådgiver har i brev af 6/12 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Om Bilag C og Domus' faktiske rolle i udbedringsforløbet

Domus gør gældende, at selskabet alene har foretaget taksering, og at klager herefter som bygherre har frit håndværkervalg, jf. formuleringen i erstatningsopgørelsen af 8. maj 2024 (Bilag C).

Det bestrides ikke, at Bilag C indeholder den standardiserede tekst:

'I er bygherrer. I har derfor også frit håndværkervalg ...'

Efter klagers opfattelse kan denne formulartekst imidlertid **ikke** tillægges den virkning, at Domus – med tilbagevirkende kraft – fritages for den rolle, **selskabet allerede faktisk havde påtaget sig i skadesforløbet**.

Før og omkring Bilag C har Domus bl.a.:

- Rekvireret [selskabets rådgivningsfirma1] til at udarbejde konstruktionsnotater og udbedringsforslag.
- Afholdt møde den 27. februar 2024 med Domus, [selskabets rådgivningsfirma1], [byggefirma], klager og klagers rådgiver ([klagernes ingeniørfirma]), hvor Domus' rådgiver i Notat 2 beskriver, at formålet var at fastlægge udbedringsløsninger for de væsentlige konstruktive skader.
- Den 26. marts 2024 har Domus til Ankenævnet oplyst følgende efter mødet:

'Status er, at der er afholdt møde med os, FT, FT's rådgiver og vores egen ingeniør. Møde forløb i enighed, og der blev aftalt, at vores ingeniør skulle udarbejde mini-projekt, som skal gennemses af FT's rådgiver inden prisindhentning og igangsætning.'

Domus supplerer:

'PT. er vores ingeniør i gang med mini-projektet. Vi afventer mini-projektet og vil på baggrund heraf vende tilbage ...'

Denne redegørelse viser, at **Domus selv** tog initiativ til og styrede mini-projekteringen. Klager havde ingen indflydelse på valg af metode, rådgivere eller entreprenør. Det understøtter således **ikke**, at klager frit vælger metode og forløb som en 'selvstændig bygherre'.

Endvidere har klager i indlæg af 25. juni 2024 påpeget:

- at Domus er rekvirent af [byggefirma], og
- at Domus må indestå for, at udbedringsarbejdet udføres korrekt.

På denne baggrund kan Domus' rolle **ikke** reduceres til en ren 'takseringsfunktion'. Domus har i praksis:

- valgt og styret rådgivere ([selskabets rådgivningsfirma1], [selskabets rådgivningsfirma2]),
- valgt og indkaldt den udførende entreprenør ([byggefirma]),
- fastlagt konstruktionstekniske løsninger,
- samt løbende styret og koordineret udbedringsforløbet.

Bilag C kan ikke ophæve dette faktiske forløb. Ansvar for valget af udbedringsmetode kan derfor **ikke** skubbes over på klager med henvisning til Bilag C.

Om [byggefirmas] efterfølgende forbehold og brusenichen

Domus anfører, at [byggefirmas] tilbud af 13. marts 2023 (Bilag G) ikke indeholder forbehold for, at arbejdet ikke kan udføres håndværksmæssigt korrekt.

Det er korrekt, at tilbudsteksten ikke indeholder sådanne forbehold.

Der er imidlertid **senere i forløbet – under den faktiske udbedring – afgivet en skriftlig udtalelse fra [byggefirma]**, hvori det bl.a. fremgår, at:

- der **ikke** er vådrumsmembran i brusenichen,
- murværket blev åbnet for at føre nye trækbånd,
- der er anvendt 'bruserumsmaling' som overflade, og
- **[byggefirma] ikke kan give garanti for fugtsikkerheden** ved den valgte løsning.

Dette udgør i realiteten både et forbehold og en ansvarsfraskrivelse for fugtsikkerheden. Det afgørende er ikke, at brusenichen mangler en membran som moderne standard – ejerskifteforsikringen kræver ikke, at ældre vådrum opgraderes til nutidige krav.

Det afgørende er, at [byggefirma] udtrykkeligt oplyser, at den valgte løsning **ikke kan udføres tilstrækkeligt tæt**, og at de derfor **ikke** kan indestå for fugtsikringen efter udbedringen. Dette er **ikke** et spørgsmål om opgradering til nyere standarder, men om at den løsning, Domus har valgt som udbedringsmetode, **ikke kan bringe konstruktionen i en tæt tilstand**, og dermed **ikke** kan stå alene som en forsvarlig udbedring.

Når den metode, som Domus selv har valgt og igangsat, **ikke** kan sikre en tæt konstruktion, foreligger der **ikke** en byggeteknisk forsvarlig løsning. Det falder inden for dækningsområdet, fordi problemet **ikke** er manglende moderne standard, men manglende mulighed for at etablere den fornødne tæthed.

Det er samtidigt bemærkelsesværdigt, at forbeholdet/ansvarsfraskrivelsen kommer fra **den håndværker Domus selv har sat på sagen** – ikke en håndværker klager af egen drift har rekvireret.

Domus fastholder den valgte løsning som tilstrækkelig, men vil samtidig støtte sig på et ældre tilbud uden forbehold som 'grundlag for takseringen'. Dette skaber en uholdbar situation for klager, som står tilbage med en bruseniche, som hverken håndværker eller forsikringsselskab indestår for – på trods af, at løsningen er en direkte følge af **Domus' eget set-up, rådgivning og valgte metode**.

Klager kan derfor ikke acceptere, at Domus på den ene side:

- henviser til [byggefirma's] oprindelige tilbud uden forbehold, men på den anden side:
- ser bort fra den senere, langt mere præcise faglige udtalelse, hvori [byggefirma] udtrykkeligt tager forbehold for fugtsikkerheden.

Den 'malede bruseniche' er ikke en fugtsikker løsning efter almindelig anerkendt byggeskik for vådrum, hvilket netop er baggrunden for [byggefirma's] skriftlige forbehold om manglende garanti.

Om gipsloftet og misforholdet mellem [byggefirma's] tilbud og Domus' egne vurderinger

Domus anfører, at der ikke er fremlagt dokumentation for, at [byggefirma's] tilbud ikke skulle være retvisende som grundlag for takseringen.

Klagers synspunkt bygger her på Domus' egne oplysninger, herunder [taksator3's] vurderinger:

- Den 4. juni 2025 udtaler [taksator3], at det ikke er nødvendigt at nedtage hele gipsloftet for at montere murankre; der kan efter hans opfattelse nøjes med partielle huller i loftet.
- Den 3. september 2025 udtaler samme taksator i Bilag F bl.a., at [byggefirma's] tilbud omfatter 18 m2 gipsloft, svarende til loft i et helt køkken/opholdsrum, og at malerposten på ca. 120 m2 lofter ikke kan fås til at passe med opgaven, medmindre alle lofter på etagen skal nedtages og males.

Dette betyder, at vurderingen af 4. juni 2025 står i direkte modstrid med den udbedringsmetode, som Domus selv – via egne rådgivere – havde planlagt og igangsat. 4. juni-vurderingen fremstår derfor som en teoretisk ændring, der ikke tager højde for den faktiske konstruktion eller det projekterede arbejde.

Både:

- [Selskabets rådgivningsfirma1's] Notat 2, mødet på ejendommen den 27. februar 2024, og
- det mini-projekt, som Domus selv bestilte og afventede, viser, at der skulle foretages gennemgående indgreb i lofterne i stueetagen som led i etableringen af nye trækbånd og murankre.

Dette understøtter, at vurderingen af 4. juni 2025 må anses for en teoretisk, skrivebordsbaseret vurdering uden sammenhæng med den faktiske konstruktion og det projekterede arbejde forud for udbedringen.

Klager har i sit indlæg af 14. juli 2025 præciseret, at:

- de 18 m² gipsloft vedrører husets stueplan,
- og at dette stemmer med det faktiske omfang af de huller og nedtagninger i loftet, som er nødvendige for udbedringen.

Klagers synspunkt er ikke, at der skal udbetales erstatning for et vilkårligt 'ekstra' loftrenoveringsprojekt, men at Domus skal dække:

- den nødvendige reetablering af gipsloft og overflader i stueplan,
- i det omfang skaderne på loftet og de etablerede huller er en direkte følge af Domus' valgte udbedringsmåde (trækbånd, murankre mv.).

Når Domus samtidig ønsker at anvende samme tilbud som 'retvisende grundlag' for takseringen, er der efter klagers opfattelse behov for, at Ankenævnet fastlægger et rimeligt og fagligt forsvarligt omfang af, hvad der dækkes på loftsdel.

Om eget arbejde i stueetagen

Der er enighed om, at klager har modtaget 5.000 kr. som kompensation for eget arbejde i forbindelse med, at klager selv stod for udflytning af 1. sal i stedet for at lade flyttefirmaet udføre denne del.

Som anført i klagers indlæg af 17. marts 2025 vedrører dette beløb **udelukkende arbejdet på 1. sal** og den aftale, der blev indgået med Domus' taksator om denne del.

Derudover har klager udført et betydeligt omfang af eget arbejde i stueetagen, bl.a.:

- nedtagning, afdækning og flytning af inventar,
- løbende håndtering af adgangsforhold, oprydning og bortskaffelse af affald i forbindelse med loftsarbejderne.

Denne del af eget arbejde er **fortsat ikke kompenseret**, og klager har tilkendegivet, at kravet om yderligere eget arbejde skal ses i sammenhæng med loftsdel, og at klager er indstillet på et forligsmæssigt fastsat beløb, hvis det kan afslutte sagen.

Klagers anmodning er således, at Ankenævnet:

- anerkender, at der ud over de 5.000 kr. for 1. sal, er udført betydeligt eget arbejde i stueetagen,
- og fastsætter et rimeligt beløb herfor – eventuelt skønsmæssigt – under hensyntagen til, at Domus herved har opnået en besparelse på udgifter til professionelle håndværkere.

Om sagens samlede forløb og det store antal udsættelser fra Domus

Som det fremgår af ankenævnsagens journal, har Domus og deres repræsentant i perioden fra august 2023 til september 2025 indgivet et meget betydeligt antal anmodninger om udsættelse og fristforlængelse – efter klagers optælling mindst *17 fristudsættelser* (både fra Domus og fra Domus' advokat).

Klagers indlæg, tekniske rapporter og kommentarer er derimod løbende fremsendt inden for rimelige frister. Sagen har nu verseret i Ankenævnet siden 2023, og klagerne har igennem hele forløbet primært ønsket:

- en korrekt teknisk udbedring af de konstaterede konstruktionelle skader,
- en rimelig dækning for følgeudgifter og eget arbejde,
- samt klarhed om ansvaret for den valgte løsning i brusenichen.

Det lange sagsforløb og de mange udsættelser bør efter klagers opfattelse indgå i Ankenævnets vurdering af både sagsbehandlingen og behovet for at nå frem til en klar og endelig afgørelse.

Samlet anmodning til Ankenævnet

På denne baggrund skal klager høfligt anmode Ankenævnet om:

1. At fastslå, at Domus – i lyset af selskabets faktiske rolle med valg af rådgivere, entreprenør og udbedringsmetode – ikke kan fraskrive sig ansvar for den **valgte udbedringsmetode** ved blot at henvise til standardteksten i Bilag C.
2. At tilpligte Domus enten:
 - at bekræfte, at den udførte løsning i brusenichen er byggeteknisk forsvarlig og fuldt fugtsikker og at indestå for eventuelle fremtidige fugtskader, **eller**
 - at dække en korrekt vådrumsmæssig udbedring, herunder nødvendig membranopbygning i det konkrete udbedringstilfælde, så den fornødne sikre tæthed opnås.
3. At fastlægge, hvilket omfang af **gipslofts- og malerarbejde i stueplan** der skal dækkes som en nødvendig og rimelig følge af den valgte udbedringsmetode, under hensyntagen til Domus' egne taksatorvurderinger og [byggefirma] faktiske arbejder.
4. At tilkende klager et rimeligt beløb for **egent arbejde i stueetagen**, ud over de 5.000 kr. der allerede er udbetalt for 1. sal, under hensyntagen til det dokumenterede omfang af klagers indsats og Domus' tilsvarende besparelse.
5. At lægge vægt på det lange sagsforløb og det betydelige antal udsættelser fra Domus' side, når der tages stilling til både det dækningsmæssige resultat og eventuelle bemærkninger om selskabets sagsbehandling.

Klager ønsker fortsat at få sagen afsluttet på et rimeligt og pragmatisk grundlag, men har behov for, at der skabes klarhed om både det dækningsmæssige omfang og ansvaret for den valgte udbedringsmetode."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Af tilbud af 7/3 2023 til klagerne fra byggefirmaet fremgår bl.a.:

"Vedr.: Loft: [adresse]

...

TØMRER:

Afdækning af gulv ca. 15 m2 500 gr gulvpap og masonit plader

Stillads.

Nedtagning af ca. 4 m2 loft mod ydervæg.

Tjek vindtræks bånd.

Opbyg loft igen med dampspærre og 13 mm gips.

MALER: Spartling af loft. Nyt filt. Grunder og 2 x maling.

Ankenævnet for Forsikring

31.

99987

Eventuel Murer og el-arbejde på tilstødende bygningsdele er ikke medregnet.

...

I alt inkl. moms kr. 33.750,00"

Taksator3 har i brev af 9/3 2023 til klagerne bl.a. anført:

"Erstatningsopgørelse

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

Udbedring jf. tilbud		33750,- kr
Afskrivning		
Selvrisiko		-5.000 kr.
I alt		28750,- kr

Erstatningen er opgjort til 28750,- kr. Næste skridt er nu, at du igangsætter udbedringsarbejdet."

Af rapport af 19/4 2023 fra klagernes ingeniørfirma fremgår bl.a.:

"Opgavebeskrivelse: Vurdering af evt. konstruktionsfejl i eksisterende bolig.

...

Konstruktionsnotat

Bygningsejer har overtaget ejendommen på ... i 2021. I forbindelse med stormen den 17. februar 2023 oplevede de, at taget bogstavelig talt løftede sig i det vestvendte hjørne, hvilket er dokumenteret på video af rekvirent og placeringen er markeret på nedenstående foto.

...

[Fototekst:] *Rød cirkel markerer hjørne, hvor loft løftede sig indvendigt. Orange markeret område er hvor gavl har været forsøgt repareret/omfuget, men som er revnet igen.*

Det affødte en anmeldelse til husforsikring og senere ejerskifteforsikring, som har anerkendt en skade på vindtrækbånd, der ikke er intakte samt på genopståede revner i murpille mod NV der dog skal undersøges nærmere.

Der er foretaget visuelle og destruktive undersøgelser ved nedtagning af dele af loftskonstruktionen. Disse indledende registreringer er beskrevet på nedenstående plantegning med noter – fremsendt af rekvirent.

...

Efterfølgende er der fra [byggefirma] afgivet tilbud på opstramning af eksisterende vindtrækbånd med veksler placeret mellem hver andet spær, jf. anvisning fra ingeniør rekvireret af forsikrings-selskab.

Rekvirent har efterfølgende taget hul til flere spær-ender – for registrering af de aktuelle forhold og evt. helt manglende vindtrækbånd.

Undertegnede besigtigede ejendommen sammen med rekvirent fredag den 14. april 2023 – hvor de blotlagte forhold blev registreret sammen med øvrige umiddelbart synlige konstruktionsmæs-

Ankenævnet *for* Forsikring

32.

99987

sige forhold der kan / har medvirket til synlige skader eller har nærliggende risiko for at kunne medføre sådanne.

Det kan opdeles i 3 forhold som er undersøgt og beskrevet i nærværende konstruktionsnotat:

1. Manglende lodret forankring af tagkonstruktion
2. Revner i murpille i gavl mod NV
3. Bjælkespær der er delt og samlet med sømplader.

Ad. 1) Manglende lodret forankring af tagkonstruktion

Ved besigtigelsen blev de tilstedeværende vindtrækbånd registreret og de er markeret på følgende plan (rødt tegn) og dokumenteret med foto / video ID (røde tal) af rekvirent. Omtrentlige / forventede bjælkespærplaceringer er indsat med grønne linjer, på baggrund af en konstateret spærafstand på ca. 1 m.

...

- Ingen af de registrerede tilstedeværende vindtrækbånd var stramme og intakte – dvs. ej virksomme.
- Der ses ikke værende monteret vindtrækbånd for hvert andet spær, som angivet i oprindeligt projektgrundlag, derimod er der op til 4-5 meter /spær mellem sådanne.
- Det nordlige hjørne ses slet ikke forankret.

Til afklaring af de stedlige forhold er der i Bilag 01 foretaget en vindlastberegning – hvoraf retningsbestemt normmæssigt hastighedstryk og bygningsafhængige formfaktorer for lukket bygning fremgår.

Bygningen er udført med relativt store tagudhæng på både facader og gavle. På facader er det bjælkespær er udkraget og på gavle er der jf. rekvirent etableret udlæggerjern i stål over gavlspær og ind over tilstødende – er ikke besigtiget.

Tagudhæng har en formfaktor svarende til summen af tryk på underside (= tryk på tilstødende væg) og sug på tag svarende til tagets formfaktorer, jf. DS/EN 1991-1-4 FU:2015 afsnit 7.2.1 (2) figur 7.3. I nærværende bygværk er udhæng på facader opmålt til ca. 500 mm og på gavle ca. 600 mm fra udvendig mur. De yderste 3,9 m bygning målt fra gavl har således et opadrettet tryk / sug på facadeudhæng svarende til $0,79 \text{ kN/m}^2 + 2,0 \text{ kN/m}^2 = 2,79 \text{ kN/m}^2$ mens gavludhænget på det yderste spær fra V har et opadrettet tryk / sug svarende til $0,51 \text{ kN/m}^2 + 1,4 \text{ kN/m}^2 = 1,91 \text{ kN/m}^2$.

Bjælkespær nr. 1 fra gavl bærer foruden udhæng på ca. 0,6 m last fra tag over gavlmur på 0,35 m samt ca. 0,5 m last til spær nr. 2 – beregnet i Bilag 02 for vind på gavl – og der er fundet en opadrettet reaktion på $10,3 \text{ kN} \cdot \cos 150 = 10 \text{ kN}$ pr. spærende – se følgende uddrag fra Bilag 02.

...

Bjælkespær nr. 2 + 3 + 4 fra gavl bærer 1 m lastbredde + udhæng begge sider på ca. 0,5 m – beregnet i bilag 03 for vind på høj facade og der er fundet en opadrettet reaktion på $6,46 \text{ kN} \cdot \cos 150 = 6,2 \text{ kN}$ / meter = pr. spærende.

Bjælkespær nr. 5 + (indre spær) fra gavle bærer 1 m lastbredde + udhæng begge sider på ca. 0,5 m – beregnet i bilag 04 for vind på høj facade og der er fundet en opadrettet reaktion på $3,47 \text{ kN} \cdot \cos 150 = 3,4 \text{ kN}$ / meter = pr. spærende.

Det er således fuldt forventeligt, at taget vil løfte sig fra murværket – når der er storm – idet vindtrækbånd ikke er eksisterende / intakte / virksomme.

Det fremsendte tilbud og løsningsforslag er bl.a. baseret på en fejl først i udregningen – hvor egenvægten (ballasten) ikke er halveret – korrigeres den medfører det, at der i selve løsningsforslaget, med de der anvendte forudsætninger, skal forankres for et løft på 2,8 kN/spær – hvilket størrelsesmæssigt ligger i nærheden af de beregnede værdier for de indre spær i Bilag 04. Der er således ikke taget hensyn til udhæng og øgede formfaktorer i randzoner i 'tilbud og løsningsforslag'.

Det er således nødvendigt at forankre hvert eneste spær til den nødvendige ballast. Det kan muligvis enkelte steder foretages via veksler og opstramning af eksisterende vindtrækbånd. Andre steder skal der etableres en stedgiven forankring til murværk/ betondæk/ sokkel alt efter muligheder og placering.

Der skal udarbejdes et ingeniørmæssigt forstærkningsprojekt – der detaljeret beskriver løsningsforslagene de enkelte steder. Det ligger ikke indenfor nærværende notat, men kan udarbejdes som supplement hertil efter ordre.

Ad 2) Revner i murpille i gavl mod NV

Der er konstateret både udvendige og indvendige revnedannelser i murpillen i den NV vendte gavl. Udvendigt forekommer revnedannelsen igen trods tidligere udbedring (markeret med rød linje på facaden nedenfor) og indvendigt er der synlige revner i overgangen mellem pille og ovenfor liggende murværk (markeret med blå linje) – samt i den langsgående skillevæg der understøtter teglstykket (se efterfølgende fotos).

...

Murfeltet bør være understøttet langs alle fire sider – som vist på følgende tegning tv. Under disse forudsætninger, samt med den anvendte sten RT531 eller tilsvarende i både formur og bagmur, så findes der en udnyttelse ift. regningsmæssig normgiven vindlast jf. Bilag 01 på 147 %, se Bilag 05 – og teoretiske brudlinjer som vist på figuren herunder t.h.

...

Afstivningen af murstykket i den øverste rand er ikke verificeret og hvis den forudsætning fjernes helt (se tegning nedenfor tv) så findes lidt ændrede brudlinjer. Under disse forudsætninger, så findes der en udnyttelse ift. regningsmæssig normgiven vindlast jf. Bilag 01 på 225 %, se Bilag 06 – og teoretiske brudlinjer som vist på figuren herunder t.h.

...

Det vurderes sandsynligt at revnedannelserne i murværket i NV gavlen stammer fra større vandrette belastninger end murfeltet er i stand til at optage – med de stedgivne understøtningsforhold.

Det vurderes nødvendigt at forstærke gavlvæggen – evt. med vindsøjle i hulmur eller tilsvarende samt sikre effektiv forankring til tagkonstruktion / tagskive – for at imødegå stadigt forekomende

revnedannelser. Det samme forhold gør sig gældende i den modstående gavl.

Der skal udarbejdes et ingeniørmæssigt forstærkningsprojekt – der detaljeret beskriver løsningsforslagene i begge gavle. Det ligger ikke indenfor nærværende notat, men kan udarbejdes som supplement hertil efter ordre.

Ad 3) Bjælkespær der er delt og samlet med sømplader.

Det viste sig ved besigtigelsen, at bjælkespærerne i soveværelset er delt og samlet med en sømplade. Det viste sig samtidigt, at bjælkespærerne hviler af på den langsgående skillevæg – idet der er indsat trækiler – der er dog ingen rem på skillevæg eller en egentlig mekanisk forankring mellem bjælkespær og mur – hvorfor væggen ikke understøtter bjælkespærerne for opadrettede laster ligesom bjælkespærerne (tagskiven) ikke understøtter skillevæggen for vandrette laste.

Det betyder som min. 2 ting:

- a) At bjælkespærerne for opadrettet last er instabile – idet der er etableret et charnier (drejeled) via sømpladerne 220*360 der ikke kan erstatte en kontinuert bjælke 45*295 på dens midte. Se endvidere Bilag 02 og 03 – der viser store udnyttelser af bjælkespæret for opadrettet last – herunder overudnyttelse af det yderste bjælkespær Bilag 02.
- b) At den indvendige langsgående skillevæg ikke er afstivet mekanisk til tagskiven – hvorfra revnedannelser i denne kan stamme.

Rekvirenten har efterfølgende taget hul i stuen – for besigtigelse af forholdene i den SØ – lige ende af huset – over stuen.

Her er der fundet en langsgående stålbjælke HE220B der understøtter bjælkespær – som er delte, udskrammet og indlagt i stålbjælken fra begge sider. Derved er bjælkespærerne også 2-delt i stueafdelingen – men det foregår over en understøtning _ hvorved det statiske system er intakt.

Det er dog nødvendigt, at denne understøtning faktisk er fast simpel – dvs. at den er ueftergivelig for både opadrettede og nedadrettede laste – ligesom der skal være en vandret træk/trykforbindelse mellem bjælkerne fra begge sider.

Der ses umiddelbart ingen stålbeslag eller andet der kan sikre disse forbindelser og der vurderes derfor at være umiddelbar eller nærtliggende fare for skade på trædele (samentrykning / flækning) ved fx større snemængder.

Det er nødvendigt at forstærke bjælkespærerne som er 2-delt og samlet med sømplader – således de er i stand til at optage opadrettet last.

Det vurderes samtidigt nødvendigt, at sikre fast simpel understøtning af bjælkespærerne i stueafsnittet – hvor de hviler af på stålbjælke via udskrammet endetræ og uden synlige stålforstærkninger – ellers vil området være i nærliggende risiko for skade.

Der skal udarbejdes et ingeniørmæssigt forstærkningsprojekt – der detaljeret beskriver løsningsforslagene for bjælkespær med sømplader og bjælkespær der ligger af på stålbjælke – herunder vandret understøtning af skillevæg. Det ligger ikke indenfor nærværende notat, men kan udarbejdes som supplement hertil efter ordre.

Konklusion

Det er i nærværende konstruktionsnotat redegjort for årsager til og nærliggende risiko for skader grundet konstruktionsfejl der medfører:

1. Et væsentlig større udbedringsarbejde ift. den lodrette forankring af tagkonstruktion, end angivet i fremsendte 'tilbud & løsningsforslag'.
2. En forstærkning af murværk i begge gavle.

3. En forstærkning af bjælkespær der er samlet med sømplader, afstivning af langsgående skillevæg samt forstærkning af samling over stålbjælke.

Forsikringen bør dække både projektering og udførelse af udbedringsarbejder, udskiftning af skadede konstruktionsdele samt reetablering efter blotlægninger herunder afskærmning og rengøring mv."

Af notat 1 af 26/1 2024 fra selskabets rådgivningsfirma¹ fremgår bl.a.:

"Notat 1 – Notat vedr. Gennemgang af beregninger og udbedringsforslag fra [klagernes ingeniørfirma] samt tilføjelse af korrigerende løsningsforslag.

...

#1 Granskning / kontrol af 'konstruktionsnotat' inkl. udførte beregninger fra [klagernes ingeniørfirma]

Dimensionerende vindlaster herunder sug på tagflade er korrekte.

Betragtninger vedr. manglende forankringer med vindtrækbånd i gavl og facader er ligeledes korrekte.

Revner i murpille i NV gavl vurderes ikke at stamme fra vind ind på gavlen, men fra udfordringer med stabilitet. Ved en konservativ betragtet beregning, med største sug på hele gavlsnittet, last fordelt på for- og bagmur, vægfelt understøttet på alle sider, er murværk 100 % udnyttet og har derved den fornødne bæreevne for største vindlast virkende på gavlen. Se bilag med beregning af NV gavl.

Den manglende stabilitet vil kunne sikres ved etablering af manglende og virksomme vindtrækbånd. Se bilag med beregning af stabilitet af NV gavl.

Gavlspær i NV gavl mangler forankring midt på spændet da vindsug er for stort i forhold til egenlast af tag og udhæng.

Umiddelbart er vindlasten kun regnet virkende på formuren, det tyder ikke på at lasten er fordelt på både for- og bagmur, så disse kan 'hjælpe' hinanden. Se bilag med beregning af NV gavl.

#2 Granskning / kontrol af dokumentet 'udbedringsforslag'

1.a. Enig, det skal sikres at alle forankringer er virksomme.

1.b. Enig, manglende forankringer etableres.

1.c. Vindforankring i skillevægge er ikke nødvendig.

2.a. Vindtrækbånd er nødvendigt, men vindsøjle kan undlades.

2.b. Der er ikke behov for etablering af vindsøjle i SØ gavl.

3.a. Enig, samlinger i spær afstives så sug på tag kan optages.

3.b. Det skal sikres at vederlag for trykkræfter samt sammenhæng af spær for trækraft er til stede.

3.c. Afstivning af langsgående vægge sikres ved at forskalling og loftbeklædning går ned forbi, ingen yderligere tiltag.

#3 Besvarelse af spørgsmål fra DOMUS

Pkt. 1C: Er dette nødvendigt, forankring af tag ned i skillevægge nødvendigt?

Det er forslag for at reducere kravet til forankringerne i facaden, mere end det er en nødvendighed. I NV gavl er det nødvendigt for gavlspæret, ellers ikke for øvrige spær.

Pkt. 2A: Er vindsøjle nødvendig, evt. alternativ billigere løsning? Der er skader på NV gavl, men ikke SV gavl. Vindsøjle er ikke nødvendig, da det ikke er vindlast på gavlen der er problemet, men stabilitet ved vind på facaden.

Pkt. 2B: Som pkt. 2A

Vindsøjle er ikke nødvendig i SØ gavl.

Pkt. 3B og C: Er dette nødvendigt for stabiliteten?

B: Der vurderes ikke at have været 'problemer' i den ende af huset i forbindelse med stormen. Det skal derfor blot sikres at bjælker har et fornuftigt vederlag på stålbjælken således trykkraft kan overføres fra spær til bjælke.

For at sikre mod trækkræft i spærerne kan dette sikres ved montering af dertil bukket patentbånd 'bjælketrop' der føres over eller under bjælken og fastgøres på siden af spærerne med beslagsøm eller -skruer, 4 stk. i hver trædel.

C: Der lader ikke til at være et behov for ekstraordinær afstivning af langsgående vægge, det ser ud til at forskalling og loftbeklædning går ned på siden af væggen og udgør tilstrækkelig afstivning."

I mail af 29/1 2024 fra selskabet til klagerne og klagerens rådgiver hedder det bl.a.:

"Vi har nu modtaget [selskabets rådgivningsfirma1] - ... notat, som er vedhæftet denne mail. Det skal i den forbindelse bemærkes, at [selskabets rådgivningsfirma1] er rekvireret af [selskabets rådgivningsfirma2].

Der er registreret følgende problemer:

1. Manglende lodret forankring af tagkonstruktion
2. Revner i murpille i gavl mod NV
3. Bjælkespær der er delt og samlet med sømplader

Arbejdets omfang som er dækket af forsikringen efter vurdering af de indhentede rapporter af taksatoren:

1. Manglende lodret forankring af tagkonstruktion

- a. Eksisterende uopstrammet vindtrækbånd opstrammes manuelt eller ved båndstrammer og fæstnes til spær eller veksler mellem to spær.
- b. Ved manglende vindbånd, fjernes nogle skifte murværk og der i bores et limanker i dækket, eller gennem dækket med møtrikker og spændeskiver. Gevindstangen fæstnes til to stk. vekslerbjælker og møtrik/spændeskive til to spær.

2. Revner i murpille i gavl mod NV

- a. Gavlspær mod nordvest, sikres ved montering af trækbånd midt for. Trækbånd forankres ned i murværket og revne i mørtelfuge reparerer.

3. Bjælkespær der er delt og samlet med sømplader

- a. Ved bjælkespær samlet med sømplader udføres der laskeplader på begge sider af spær. Pladerne samles med gennemgående bolte i nødvendigt omfang.
- b. Ved stålbjælke sikres der mod trækraft ved etablering af bjælkestop der føres over eller under bjælken og fastgøres til træbjælker med kamsøm eller skruer.

På baggrund af ovenstående skal der indhentes nyt tilbud fra håndværker, som vores kunde er velkommen til at indhente. Af erstatningen fratrækker vi selvrisikoen på 5.000 kroner. Når vi har modtaget tilbuddet fra vores kunde, vender vi tilbage med oplysninger om tilbuddet samt omfanget kan godkendes og arbejdet derfor kan sættes i gang.

I den forbindelse dækker forsikringen fortsat udgifter til genhusning, såfremt der er tale om storm."

Af tilbud – der er dateret den 13/3 2023 – fra byggefirmaet til klagerne fremgår bl.a.:

"Vedr.: Loft: [adresse]

...

BYGGEPLADS: Skurvogn, Byggestrøm, Affalds container, Stillads ved trappe til 1 sal

TØMRER:

Afdækning og demontering.

Afdækning af gulv 1 sal 500 gr gulvpap og 12 mm spandex

Eksisterende døre demonteres og stilles i stueplan

Nedtagning af eksisterende lofter og dampspærre.

Trækbånd.

Der monteres 18 steder skot planker 45 x 195 mm spærtræ C24 mellem spærfag.

4 stk. ABR 105 vinkler pr. spærfag

Der monteres 12 stk. nye vindbånd 2,0 x 40 fra skot plank til dæk gennem hulmuren, fastgøres til eksisterende dæk, med limanker fra Hilti hit-hy 200 V3.

Montering af vindtrækstrammer på alle vindbånd 2,0 x 40 mm

Der er afsat i prisen 5000 kr. ekskl. moms for vindtræks forsøg.

Udveksling.

Udveksling for forankring henover vinduer

Udveksling over 4 spærfag udføres i 3 stk. 45 x 195 mm spærtræ C24

Monteres med 2 stk. tagåseanker pr spær

T-Profil.

3 stk. T-profil 80 x 80 x 9 mm korrosionsbeskyttet til C1

Monteres på under side af spær med HE-anker.

T-profil føres ud i hulmure og monteres sammen med vindbåndet.

Stålbjælke.

18 mm krydsfiner udføres som laskeplader på begge sider af spær, tæt tilpasset af jernprofilen for fuld understøtning.

Montering som afslutning med bjælkestopper

Montering.

Levering og montage af tæt dampspærre

Levering og montage af 1 lag nyt 13 mm gipslofter

Montering af eksisterende døre

Fjernelse af afdækning, samt bort kørsel af alt affald inkl. afgifter

Slut håndværker rengøring.

MURER:

Udtagning af mureresten for at kunne trække og monter vindbånd.

Lukning af huller efter vindbånd og vandskuring

Reparationer af fuger

EL:

Demontering af lamper og dåser

Montering af lamper m.m. efter nyt loft.

MALER:

Spartling af loft slibning

2 x maling

2 x maling af vandskuret vægge

Lak af fodlister og karme

FORBEHOLD:

Der tages forbehold for løsninger der ikke kan udføres pga. noget skjult i konstruktionen.

[Selskabets rådgivningsfirma1] gennemgår projektet og godkender de løsninger der er blevet udført, inden der lukkes igen.

...

I alt inkl. moms 598.125,00"

Af selskabets mail af 8/5 2024 til klagerne og klagernes rådgiver fremgår bl.a.:

"Der er nu modtaget et tilbud på udbedringen af den omhandlende skadessag. Tilbuddet fra [byggefirma] er vedhæftet i denne mail.

Herunder finder I en erstatningsopgørelse, svar på mail modtaget fra [klagernes rådgiver] samt information vedr. det videre forløb.

Genhusning:

Ejerskifteforsikringen omfatter jf. vilkårene, dækning for rimelige og nødvendige udgifter til genhusning i udbedringsperioden, hvis boligen i forbindelse med en dækningsberettiget skade må fraflyttes.

Som følge af udbedringens omfang, vurderes det nødvendigt at boligen fraflyttes i dele af udbedringsperioden. For ikke at skulle flytte frem og tilbage, kan ejerskifteforsikringen anerkende dækning at genhusning i hele udbedringsperiode.

Jf. praksis i branchen samt Ankenævnet for forsikring, er forsikringen alene forpligtet til at dække omkostninger vedr. genhusning med et beløb svarende til leje af en beboelsesvogn opstillet på adressen. Hertil kommer udgifter til levering, opsætning samt afhentning. En beboelsesvogn kan f.eks. lejes via www.... eller lign.

Øvrige udgifter såsom udgifter til vand, varme og el, samt andre indirekte udgifter såsom depositum mv. er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen.

Udbedringsperioden forventes at vare op 8 uger. Dækningen for genhusning omfatter således som udgangspunkt en periode på 8 uger.

Udgifterne forbundet med genhusning kan udbetales ved fremsendelse af dokumentation i form af faktura, underskrevet lejekontrakt eller lign.

Opmagasinerings og flytning af inventar.

Foruden udgifter til genhusning, kan ejerskifteforsikringen anerkende rimelige og nødvendige udgifter til flytning af inventar samt opmagasinering af dette i udbedringsperioden. Dækningen omfatter alene flytning og opmagasinering af inventar i de berørte rum.

Da ejendommen ikke er beboet under udbedringen, forventes det at opmagasinering primært kan ske ved at inventar placeres på andre steder i ejendommen. Såfremt ovenstående ikke er muligt, kan dækningen anerkende dækning af leje af en container på adressen.

Udbedringsperioden forventes at vare op 8 uger. Dækningen for genhusning omfatter således som udgangspunkt en periode på 8 uger.

Vi imødeser således tilbud på flytning samt opmagasinering til godkendelse. Udgifterne forbundet med flytning og opmagasinering kan udbetales ved fremsendelse af dokumentation i form af faktura.

Øvrige udgifter nævnt i mail fra [klagernes rådgiver]

Det fremgår af vedhæftede mail fra [klagernes rådgiver], at der ønskes dækning for en række øvrige omkostninger i forbindelse med den omhandlende skadessag.

Følgende ønskes dækket af ejerskifteforsikringen:

- Udgifter til teknisk rådgivning via [klagernes ingeniørfirma].

Ejerskifteforsikringen kan anerkende dækning af rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand. Vi skal derfor bede om at der fremsendes faktura indeholdelse beskrivelse af hvad nævnte beløb indeholder. Når dette er modtaget vil vi konkret vurdere dækning af dette.

- Udgifter til [klagernes rådgiver]

Ejerskifteforsikringen kan anerkende dækning af rimelige og nødvendige udgifter til rådgivning. Vi skal derfor bede om at der fremsendes faktura indeholdelse beskrivelse af hvad nævnte beløb indeholder. Når dette er modtaget vil vi konkret vurdere dækning af dette.

- Følgeudgifter til rengøring.

Ejerskifteforsikringen kan anerkende rimelige og nødvendige udgifter til rengøring af berørte rum. I er meget velkomne til at indhente et tilbud på nødvendig slutrengøring. Dette vurderes at indeholde almindelig rengøring i form af støvsugning og aftørring af berørte områder. Vi imødeser tilbud til godkendelse.

- Renteudgifter.

Det fremgår af den vedhæftede mail, at der ønskes dækning af renteudgifter forbundet med omkostningerne til teknisk bistand samt rådgivning. Efter en gennemgang af skadessagens bilag, kan jeg konstatere at der ikke er modtaget fakturaer vedr. de nævnte omkostninger.

Ejerskifteforsikringen kan naturligvis ikke betale renter af udgifter når der ikke er fremsendt faktura på de nævnte omkostninger. Dette jf. almindelige praksis.

Udgifter til renter vedr. omkostningerne til teknisk bistand samt rådgivning kan således ikke anerkendes.

Selvrisiko.

Ejerskifteforsikringen er tegnet med en selvrisiko på 5.000 kr. Denne selvrisiko modregnes altid når der udbetales erstatning på en dækningsberettiget skade.

Grundet skadessagen lange forløb, har ejerskifteforsikringen undtagelsesvis og pr. kulance, valgt ikke at modregne den policemæssige fastsatte selvrisiko på 5.000 kr. Der modregnes derfor ikke selvrisiko i nedenstående erstatningsopgørelse.

Erstatningsopgørelse:

På baggrund af vedhæftede tilbud fra [byggefirma], kan vi opgøre erstatningen som følger:

Udbedring jf. tilbud		598.125 kr.
I alt		598.125 kr.

Erstatningen er opgjort til **598.125 kr.**

Hertil kommer rimelige og nødvendige udgifter til genhusning, flytning og opmagasinering, teknisk bistand og rådgivning samt rengøring jf. ovenstående.

Næste skridt er nu, at I igangsætter udbedringsarbejdet.

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

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

Eventuelle prisstigninger som alene skyldes manglende igangsætning af udbedring, er ikke dækket af forsikringen. Forsikringen tager udgangspunkt i, hvad det på skadetidspunktet koster at reetablere det skaderamte. Ved udbedring betales der ikke for dyrere byggematerialer end det beskadede og højst med et beløb for byggematerialer og byggemetoder, der er almindeligt anvendt på anmeldelsestidspunktet.

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

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

OBS: Da I selv skal afregne med håndværkeren, skal I sørge for at fremsende fakturaen i god tid i forhold til betalingsfristen."

Af notat 2 af 6/6 2024 fra selskabets rådgivningsfirma¹ fremgår bl.a.:

"Notat 2

Notat vedr. Udbedringsforslag efter stormskade og gennemgang på stedet.

...

5. april, 2024

6. juni, 2024 - Rev. A - i forlængelse af opstartsmøde: *Angives med kursiv*

I forbindelse med møde på adressen d. 27. februar 2024 blev der drøftet tre punkter der kræver udbedring/nærmere undersøgelse.

- Forankring af tagkonstruktion
- Murværk i gavle
- Bjælkespær der er delte og samlet med sømplader

På mødet deltog Bygherre ([klagerne]) og deres Rådgiver ([klagerens ingeniørfirma]), Entreprenør ([byggefirma]) samt Forsikringsselskab (Domus) og dennes Rådgiver ([selskabets rådgivningsfirma¹]).

De ovenstående punkter undersøges nærmere i dette notat, samt udbedringsforslag.

I forbindelse med opstartsmøde på adressen d. 3. juni 2024 blev der drøftet forankring af tagkonstruktion.

Forankring af tagkonstruktion

Dimensionerende vindlaster bestemt af [klagerens ingeniørfirma] anvendes for videre projektering.

Det ses at vind ind på høj facade giver de største opadrettede krafter på taget, samt de største vandrette laster på facaden. Disse laster bliver dermed dimensionsgivende for den videre projektering.

Resulterende sug ved høj facade bestemmes til maksimalt 6,59 kN/m og 2,20 kN/m ved lav facade. Se bilag vedr. forankring af tag

Iht. plan over 1. salen fremgår det hvor der er registreret eksisterende vindtrækbånd samt hvor der er behov for etablering af nye/supplerende vindtrækbånd.

Ankenævnet for Forsikring

43.

99987

Det er blevet konstateret at eksisterende vindtrækbånd er fastgjort ind i bagvæg med karmskruer flere steder op ad væggen. Dette medfører at der ikke kan sikres en korrekt opstramning af eksisterende bånd, hvorfor der trækkes nye bånd i hulmuren hvor eksisterende bånd skal genbruges.

~~Der skal udføres trækprøve på min. et af de eksisterende trækbånd. Trækbånd i hjørne mod vest vil være hensigtsmæssigt, da det er her vi ved behovet for forankring er meget udtalt.~~

Det er ikke muligt at få udført trækprøve på eksisterende indtrækbånd, da der ikke er den fornødne plads til rådighed. Trækprøve bliver dog irrelevant, da der allivel trækkes nye bånd i hulmuren alle steder.

Til montering af vindtrækbånd til spær udføres skotplanke imellem spær. Montering iht. skitse.

Nye vindtrækbånd føres i hulmur som eksisterende og monteres på skotplanke i top iht. skitse. Montering til etagedæk udføres ved hultagning i murværk, så der skabes plads til at montere ~~HD-anker eller tilsvarende med limanker M12 ned i etagedækket iht. skitse.~~

-forankringer i etagedæk med gennemstiksanker (gevindstang) M12 med spændeskive på underside af dæk erstatter løsning med HD-anker. Der monteres båndstrammer i overgang mellem gevindstang og vindtrækbånd.

På vindtrækbånd monteres båndstrammer, om denne placeres ved skotplanke eller etagedæk er ikke afgørende, men skal være hvad der er udførelsesmæssigt nemmest.

Hen over brede vinduer, hvor der ikke kan placeres vindtrækbånd svarende til hvert andet spær monteres veksler på underside af spær for at føre laster ud på hver side af vindue. Veksler monteres med tagåseanker iht. skitse. -såfremt der ikke er den fornødne plads til veksler mellem underside af spær og gipspladebeklædning på loft kontaktes rådgiver for tilretning af løsning.

I opholdsstue samt trapperum er der ikke den fornødne plads over nedhængt loft. Dimension på veksler reduceres til 170mm i højden og øges med 45mm i bredden.

Nedenfor ses beregninger af Veksler. *Beregning af veksler i soveværelse tilføjet."*

Af brev af 19/6 2024 fra byggefirmaet til klagerne fremgår bl.a.:

"Vedr.: Trækbånd [adresse]

Efter der er blevet åben op så man kunne besigtige trækbånd m.m. Blev projekt gennemgået igen af byggerådgiver [selskabets rådgivningsfirma2] 3 juni.

Man kunne konstatere at man skulle have alle gamle trækbånd skiftet og fastgøres gennem eksisterende dæk. Der skulle også laves anden løsning på gavlspær m.m.

Pga. mere arbejde skal man for vente op til ca. 12 ekstra arbejdsdage udover."

Af tilbud af 17/3 2025 fra byggefirmaet til klagerne fremgår bl.a.:

Ankenævnet *for* Forsikring

44.

99987

"Vedr.: Nedtagning af lofter i stueplan.

...

TØMRER:

Demontering af ca. 18 m2 gipslofter i stueplan, for gennem boring af bolter til trækbånd

Reparation af lofter med ny 13 mm gipsplader

Ankenævnet for Forsikring

45.

99987

MALER:

Bånd og spartling af gips reparationer

Grundning og 2 x maling ca. 120 m²

Eventuel murer og el-arbejde på tilstødende bygningsdele er ikke medregnet.

...

I alt inkl. moms 45.000,00."

Af mail af 4/6 2025 fra taksator3 til selskabets advokat fremgår bl.a.:

"Nej, det er ikke nødvendigt at nedtage et gipsloft for at partielt gå op om at montere muranker. Den korrekt måde er at skære hul i gips, ud for de steder der ønskes muranker, her er gips et taknemligt materiale, hvor man hvor som helst kan bryde loft partielt, reparere det, spartlet og male igen.

[Adresse] er med 1 sal, så loft er uden dampspærre, eller bør være det, for hus har bedst af ikke at have dampspærre inde i konstruktionen, hvilket gør en partiel reparation endnu nemmere."

Af mail af 3/9 2025 fra taksator3 til selskabets advokat fremgår bl.a.:

"Jeg forstod på sag der var tale om muranker der skulle ind i en gavlvæg, her er det nødvendigt at tage hul i gips loft ca. ½-1 m² pr. anker, ved ikke hvor mange der er tale om.

Men udfra tilbud er det 18 M² gipsloft som svarer til loft i hele køkkenet eller opholdsstue, passer det ikke overens med at skulle tages partielt hul i loft for at montere muranker. Maler har 120 m² loft med bånd, spartling og 2 x maling af 120 m² loft, det kan jeg ikke få til at passe med opgave.

Der er i tømres beskrivelse nedtagning af loft for at monteret trækbånd, er opgaven at montere trækbånd, kan det godt passe med at loft skal ned, fordi trækbånd bliver monteret over flere spær. Tilbud passer ikke med opgaven at montere muranker, men det virker som der er noget mere i sagen, siden der i tilbud er nedtagning af loft for gennemboring af bolte, men kan slet ikke få spartling og maling af 120 m² loft til at passe med opgaven, medmindre alle lofter på etage skal ned.

Du er velkommen tilbage hvis jeg skal uddybe noget mere, men jeg syntes ikke tilbud dækker over opgaven med muranker."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 2007-2008 og er overtaget af klagerne den 8/9 2020. Ejendommen har to plan og kælder. Tagkonstruktionen er udført med ensidig taghældning og bjælkespær. Klagerne anmeldte i februar 2023, at der mangler lodret forankring af tagkonstruktionen, at der er kommet revner i murpille i gavl mod NV, og at der er bjælkespær, der er delt og samlet med sømplader. Selskabet har den 8/5 2024 opgjort en erstatning på 598.125 kr. på

baggrund af et tilbud fra et byggefirma. Selskabet har anerkendt at dække udgifter til genhusning, flytning og opmagasinering, teknisk bistand og rådgivning samt rengøring. Skadeudbedringen har blandt andet bestået i, at der fra tagkonstruktionen er trukket nye vindtrækbånd i hulmur med montering i etagedækket, hvor der er blevet etableret en række gennemstiksankre/limankre.

Den tilbageværende tvist ses at angå, at klagerne ønsker erstatning for loftet og eget arbejde i stueetagen, og at selskabet indestår for vandtæthed i brusenichen, hvor byggefirmaet har lavet hul i væggen under udbedringsarbejdet.

Klagerne har anført, at de ved projektets begyndelse afmonterede gipslofterne i stueetagen, idet de ikke før konstateringen af skaden havde planlagt at udskifte loftsbeklædningen i stuen. De har nu fået Troldekt-lofter i stedet. Klagerne har stået for nedtagning, afdækning, flytning af møbler, bortskaffelse af affald mv. Klagerne har anført, at skadeudbedringen ellers ville have indebåret, at der skulle laves 18 hultagninger i gipsloftet fordelt på gang, køkken og værelser for at montere limankre, og at selskabet derfor skal dække, hvad det ville koste at udbedre hullerne i gipsloftet inklusive spartling og maling af hele loftet for tilfredsstillende resultat efter reparationen, idet dette ville være selskabets forventede udgift. Klagerne har indhentet et tilbud af 17/3 2025 fra byggefirmaet på 45.000 kr. for at prissætte dette arbejde med skønsmæssigt 18 m² gipsloft, der skal nedtages og genetableres. Klagerne har anført, at de har udført et betydeligt arbejde i stueetagen, som der bør fastsættes en skønsmæssig erstatning for under hensyntagen til, at selskabet har sparet udgifter til håndværkere. Selskabets compensation på 5.000 kr. for eget arbejde angår alene 1. salen. Klagerne har anført, at byggefirmaet i forbindelse med skadeudbedringen har udført to huller på ca. 40 x 60 cm øverst og nederst i en væg i brusenichen, hvor der er blevet retableret med bruserumsmaling uden vådrumsmembran, idet der ikke var vådrumsmembran i forvejen. Klagerne har anført, at selskabet er bygherre for arbejdet, idet dialogen om udbedringsmetode er foregået mellem selskabet og byggefirmaet. Selskabet må vedkende sig ansvaret, hvis der skulle opstå fugtskader, hvor byggefirmaet lokalt har foretaget udbedringer i brusenichen, idet selskabet må indestå for den løsning, som selska-

bet har valgt. Klagerne har anført, at byggefirmaet ikke vil give garanti for fugtsikkerheden ved den valgte løsning.

Selskabet har anført, at det uden præjudice har opfordret klagerne til at indhente et tilbud på, hvad det ville have kostet at udbedre de omhandlede huller i gipsloftet i stueetagen. Det var ikke nødvendigt at nedtage gipsloftet for at udbedre de anmeldte skader. Selskabets taksator vurderer, at det tilbud, som klagerne har fremlagt angående stueplanets gipsloft, omfatter langt mere end det, der er nødvendigt til forholdets korrekte udbedring, hvorfor selskabet har opfordret til, at klagerne indhenter et tilbud, der svarer til det nødvendige og tilstrækkelige arbejde. Selskabet har anført, at klagerne ikke har konkretiseret deres krav i forhold til eget arbejde i stueetagen, idet de ikke har oplyst, at hvad arbejdet konkret dækker over, i hvilken periode det er udført, og hvor mange timer der er anvendt. Selskabet har anført, at selskabet ikke har overtaget rollen som bygherre, hvilket tillige følger af teksten i det erstatningstilsagn, som selskabet har fremsendt til klagerne. Selskabet kan derfor ikke yde garanti for det udførte arbejde, og det er derfor den udførende håndværker, der må stå på mål for, at den valgte udbedringsmetode i brusenichen kan udføres håndværksmæssigt korrekt.

Det fremgår af tilbud af 17/3 2025 fra byggefirmaet til klagerne: "Vedr.: Nedtagning af lofter i stueplan. ... TØMRER: Demontering af ca. 18 m² gipslofter i stueplan, for gennemboring af bolter til trækbånd. Reparation af lofter med ny 13 mm gipsplader. MALER: Bånd og spartling af gips reparationer. Grundning og 2 x maling ca. 120 m². Eventuel murer og el-arbejde på tilstødende bygningsdele er ikke medregnet. ... I alt inkl. moms 45.000,00".

Det fremgår af mail af 4/6 2025 fra taksator3 til selskabet, at "Nej, det er ikke nødvendigt at nedtage et gipsloft for at partielt gå op om at montere muranker. Den korrekt måde er at skære hul i gips, ud for de steder der ønskes muranker, her er gips et taknemligt materiale, hvor man hvor som helst kan bryde loft partielt, reparere det, spartlet og male igen. [Adresse] er med 1 sal, så loft er uden dampspærre, eller bør være det, for hus har bedst af ikke at have dampspærre inde i konstruktionen, hvilket gør en partiel reparation endnu nemmere."

Ankenævnet for Forsikring

48.

99987

Det fremgår af mail af 3/9 2025 fra taksator3 til selskabet, at "Jeg forstod på sag der var tale om muranker der skulle ind i en gavlvæg, her er det nødvendigt at tage hul i gips loft ca. $\frac{1}{2}$ -1 m² pr. anker, ved ikke hvor mange der er tale om. Men udfra tilbud er det 18 M² gipsloft som svarer til loft i hele køkkenet eller opholdsstue, passer det ikke overens med at skulle tages partielt hul i loft for at montere muranker. Maler har 120 m² loft med bånd, spartling og 2 x maling af 120 m² loft, det kan jeg ikke få til at passe med opgave. Der er i tømres beskrivelse nedtagning af loft for at monteret trækbånd, er opgaven at montere trækbånd, kan det godt passe med at loft skal ned, fordi trækbånd bliver monteret over flere spær. Tilbud passer ikke med opgaven at montere muranker, men det virker som der er noget mere i sagen, siden der i tilbud er nedtagning af loft for gennemboring af bolte, men kan slet ikke få spartling og maling af 120 m² loft til at passe med opgaven, medmindre alle lofter på etage skal ned. Du er velkommen tilbage hvis jeg skal uddybe noget mere, men jeg syntes ikke tilbud dækker over opgaven med muranker."

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at selskabet skal dække udgifter til lofter i stueetagen med 45.000 kr. Nævnet finder, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at betale erstatning til klagerne for eget arbejde i stueetagen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at udbedringsarbejdet medførte, at der skulle monteres limankre gennem etagedækket en lang række steder, hvorfor det var nødvendigt at nedtage loftet i stueetagen lokalt de pågældende steder for at udbedre skaden. Klagerne har valgt at nedtage gipsloftet i sin helhed i stueetagen og efterfølgende opsætte Troldekt-lofter, hvilket må antages at være en dyrere løsning. Klagerne har krav på dækning for de udgifter, som det ville koste at nedtage og retablere gipsloftet i det omfang, som var nødvendigt i forbindelse med skadeudbedringen.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klagerne har fremlagt et tilbud på 45.000 kr. fra byggefirmaet, hvilket efter nævnets vurdering ikke er en urimelig pris for det nødvendige arbejde med lofterne.

Ankenævnet for Forsikring

49.

99987

Nævnet har for så vidt angår eget arbejde i stueetagen lagt vægt på, at nedtagning af hele gipsloftet og opsætning af nyt Troldekt-loft ikke er dækket forsikringen. Klagerne har ikke godtgjort i hvilket omfang, de har udført eget arbejde, der var nødvendigt i forhold til den skadeudbedring med lokale hultagninger i gipsloftet, som selskabet var forpligtet til at dække.

Nævnet bemærker, at klagerne ikke har påvist, at der er tegn på, at byggefirmaets udførte arbejde med at retablere væggen i brusenichen konkret er utilstrækkeligt eller mangelfuldt.

Nævnet finder, at der ikke er anledning til at tage stilling til, i hvilket omfang selskabet er forpligtet til at hæfte for en hypotetisk skade, der måtte opstå i brusenichen.

Det, som parterne i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Domus Forsikring A/S, skal dække udgifter til lofter i stueetagen med 45.000 kr. Erstatningen forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24.

Klagerne får ikke medhold i øvrigt.

Klagegebyret tilbagebetales.



Peter Thønnings