

Ankenævnet for Forsikring

Den 21. august 2024 blev i sag nr. 100301:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har ejerskifteforsikring. I vedlagte klageskrivelse til klageskema af 28/8 2023 har klagerne advokat bl.a. anført:

"Klagen omhandler Dansk Boligforsikrings afvisning af de af klagerne anmeldte skader samt tilbud om utilfredsstillende udbedring vedrørende én af skaderne.

SAGSFREMSTILLING

Klagerne købte ejendommen [...] med overtagelse den 1. juni 2021.

I forbindelse med købet af ejendommen blev der den 9. oktober 2020 udarbejdet tilstandsrapport (bilag 1).

Klagerne tegnede ejerskifteforsikring hos Dansk Boligforsikring med ikrafttrædelsesdato den 1. juni 2021. Police fremlægges som bilag 2.

Efter overtagelsen af ejendommen har klagerne konstateret flere skader, som de har anmeldt til Dansk Boligforsikring.

Den 20. oktober 2021 anmeldte klagerne tre skader hos Dansk Boligforsikring.

Klagerne anmeldte følgende skader:

1. Fugt i væggene i kontoret i kælderen (beskrevet i anmeldelsen på følgende måde: 'Det virkede som om der har været fugt i væggene. Men væggene virkede tørre. Men væggene er fugtige- og pudsen slipper nogle steder.')
2. Kuldebro over vinduer og dør i stuen (beskrevet i anmeldelsen på følgende måde: 'Skimmel. Vi har behandlet områderne med skimmelhæmmende og rodalon, for at det forsvandt, og efterfølgende malet. Men det kommer igen.')

3. Vandindtrængen ved loft (beskrevet i anmeldelsen på følgende måde: 'Vægge, loft. Mistanke om utæthed i bygningen/facaden/murværket.')

Efterfølgende blev der foretaget besigtigelse af konsulent, [...]. Besigtigelsesnotat af 19. november 2021 fremlægges som bilag 3.

Den 29. november 2021 fremsendte Dansk Boligforsikring afgørelse (bilag 4) om skaderne på baggrund af den foretagne besigtigelse.

Af afgørelsen fremgik blandt andet følgende om skaderne og dækning heraf:

1. Fugt i kældervægge i kontor mod syd
 - Ejerskifteforsikringen kan ikke tilbyde dækning
 - En stor del af væggen er den oprindelige fra 1952.
 - Det er ikke usædvanligt, at der i en kælder fra 1952 kan forekomme fugt i kældervægge og til tider gulve.
 - Fugt i en ældre kælder er ikke et forhold, der vil være dækket af ejerskifteforsikringen, da dette ikke kan siges at nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt set i forhold til andre tilsvarende bygninger af samme alder.
2. Fugt over vinduesparti på 1. sal
 - Ejerskifteforsikringen kan tilbyde dækning
 - Årsagen til, at der opleves kondens og skimmel, vurderes enten at være manglende isolering over vinduet, da der er blevet fuget, eller at jernet går helt ud til fugen og dermed skaber en kuldebro under isoleringen
 - Udbedringen består i at udskifte fugen over vinduespartier, få fyldt isolering ind, så kondens undgås og afslutte med fugning. Det bliver nødvendigt at opstille rullestillads til arbejdet
 - Jeg vil bede dig om at indhente et udspecificeret tilbud på den anviste udbedringsmetode for, at jeg kan opgøre erstatningen til dig
3. Fugt ved vinduesparti i kælder
 - Ejerskifteforsikringen kan ikke tilbyde dækning
 - Udenfor ved 1. salen ses en stolpe, der har holdt gelænderet på terrassen, som nu er nedtaget. Stolpen er bygget ind mod vinduespartiet, og eventuelt fugt bag den kan ikke komme ud og har dermed adgang til at løbe ind under døren bag alu. Ved besigtigelsen ses der at mangle fuge bag træet.
 - I vil snart fjerne dette stykke træ, hvorved det bliver synliggjort, om det ikke er årsagen til fugten ved kældervinduerne
 - Samtidig kan der konstateres fugeslip ved bunden af kældervinduerne, hvor fugt ligeledes kan trænge ind. Og der ses mørke pletter indvendigt ud for de steder, hvor fugeslip er konstateret.

Klagerne skrev ved mail af 1. december 2022 (bilag 5) til Dansk Boligforsikring vedrørende forhold 3, idet det ved fjernelse af det sidste stykke træ fra terrassen viste sig, at der var fuget, og at det i stedet er murværket der er problemet.

Hertil svarede Dansk Boligforsikring den 5. december 2022 (bilag 6), at konsulent [...] vurderede, at der har manglet mørtel mellem murstenene, hvor stolpen tidligere var placeret, og at der er opstået en revne ved overlæggen i murværket formegentlig på grund af opfugtning.

Dansk Boligforsikring skrev ved samme mail, at udbedringen bør bestå i at udbedre de manglende mørtelfuger samt revnen og foretage en partiel vandskuring af væggen i det beskadigede område, samt at gummifugen ligeledes bør kontrolleres.

På baggrund heraf blev klagerne bedt om at indhente et udspecificeret tilbud på det beskrevne arbejde, der således omhandlede forhold 3.

Efterfølgende indhentede klagerne, som anmodet af Dansk Boligforsikring, tilbud vedrørende forhold 2 og 3.

Vedrørende forhold 3 blev der af klagerne indhentet og fremsendt tilbud udarbejdet [murer], hvoraf det fremgår, at udbedringsprisen er kr. 16.680,00 ekskl. moms (bilag 7).

Tilbuddet blev fremsendt til Dansk Boligforsikring af klagerne ved mail af 6. december 2022 (bilag 8), hvor det ligeledes fremgår, at [maler] afgiver tilbud på maling af facade efter murerarbejde på kr. 5.500,00 ekskl. moms.

Vedrørende forhold 2 blev der af klagerne indhentet og fremsendt tilbud udarbejdet af [tømrer] hvoraf det fremgår, at udbedringsprisen er kr. 49.312,50 (bilag 9).

Som tilbagemelding på de af klagerne fremsendte tilbud skrev Dansk Boligforsikring ved mail af 11.

januar 2023 (bilag 10) at det var nødvendigt med destruktive indgreb i murværket for at afklare skadesomfanget og for at kunne forholde sig til tilbuddene.

Konsulent [...] besigtigede ejendommen igen den 25. januar 2023, hvor han mundtligt oplyste klagerne om, at murerarbejdet var mangelfuldt udført. [Konsulent1] blev efterfølgende sygemeldt og fik dermed ikke foretaget yderligere behandling af skaderne, ligesom klagerne ikke har fået fremsendt en besigtigelsesrapport fra denne besigtigelse.

Efterfølgende blev der derfor foretaget en ny besigtigelse ved konsulent [2]. Besigtigelsesrapport af 16. februar 2023 fremlægges som bilag 11.

Den 22. februar 2023 fremsendte Dansk Boligforsikring afgørelse (bilag 12) om skaderne på baggrund af den nye besigtigelse.

Af afgørelsen af 22. februar 2023 fremgik blandt andet følgende om skaderne og dækning heraf:

1. Fugt over vinduespartier mod sydvest, stueplan
 - Der vurderes at være lagt et jern ind med samme størrelse som over vinduespartiet i kælderen, og der kan konstateres en kuldebro på en indvendige side, hvor kulden ledes ind i det varme rum, og der opstår kondens.
 - Ud fra det besigtigede vurderes udbedringen at skulle bestå i indvendigt at etablere en opsætning mellem loft og vinduespartiets overfals, som kan isoleres.
 - Jeg vil bede sig om at indhente et udspecificeret tilbud på den anviste udbedringsmetode.
2. Fugt over kældervindue mod gammel sokkel mod sydvest
 - Muren, som er muret op i kælderen, vurderes ikke at have fået ilagt kuldebrosisolering, hvorved kulden kan vandre ind bag vinduet og kondenserer i muren i forbindelse hermed.

- I 1995, hvor bygningen er opført, er det gængs udførelse ikke at foretage kulbrosisolering, hvorfor forholdet som sådan ikke afviger fra tilsvarende konstruktioner af samme alder.
- Jeg vil dog gerne kulancemæssigt tilbyde at dække en udbedring.
 - Reparationen vil bestå i partielt at udtage vinduespartiet mod venstre set udefra, og derefter skære i murværket med det formål at indlægge et stykke flamingo for at bryde kulbroen. Vinduespartiet reetableres til slut.
 - Jeg vil bede sig om at indhente et udspecificeret tilbud på den anviste udbedringsmetode.

Ved denne afgørelse fra Dansk Boligforsikring er skaderne således angivet anderledes, idet der ikke anvendes betegnelserne 1. Fugt i kældervægge i kontor mod syd, 2. Fugt over vinduesparti på 1. sal og 3. Fugt ved vinduesparti i kælder.

Det fremstod derfor usikkert, om der af Dansk Boligforsikring ved denne afgørelse blev foretaget en sammenblanding af skaderne, om der alene blev taget stilling til 2 ud af de 3 skader, og i så fald hvilke skader der er/ikke er omtalt.

Klagerne anmeldte den 30. marts 2023 en fjerde skade, idet klagerne blev bekendte med, at nogle tagtegl på huset ligger forkert, således at regnvand løber ind under de yderste tegl og ned på udhæng og spær, hvor det nedbryder træet og der dermed opstår råd i træet.

På baggrund af afgørelsen af 22. februar 2023 fra Dansk Boligforsikring opsøgte klagerne advokatbistand ved undertegnede, som fremsendte brev af 31. marts 2023 til Dansk Boligforsikring (bilag 13).

Ved brevet af 31. marts 2023 blev Dansk Boligforsikring anmodet om at beskrive og afklare den uoverensstemmende angivelse af skaderne i den seneste afgørelse, ligesom det overfor Dansk boligforsikring blev tilkendegivet, at afgørelsen af 22. februar 2023 ikke kunne accepteres af klagerne, hvorfor der blev anmodet om en genvurdering af skaderne. Der blev ligeledes anmodet om en stillingtagen til den fjerde skade vedrørende taget.

Som svar på brevet af 31. marts 2023 tilbød Dansk Boligforsikring at foretage en ny besigtigelse af ejendommen ved fugtkonsulent [...].

[Fugtkonsulent] besigtigede ejendommen den 19. april 2023. Klagerne har ikke fået udleveret besigtigelsesnotat for denne besigtigelse.

Efterfølgende fremsendte Dansk Boligforsikring afgørelse af 8. maj 2023 (bilag 14).

Ved afgørelsen beskrev Dansk Boligforsikring årsagen til de uoverensstemmende skadesangivelser, og angav igen nye numre og titler på de omhandlende skader.

Af afgørelsen af 8. maj 2023 fremgik blandt andet følgende om skaderne og dækningen heraf:

1. Kuldebro på jernbjælke over vinduer og altandør
 - Dansk Boligforsikring anerkendte, at der er tale om en dækningsberettiget skade, hvorfor ejerforsikringen kan tilbyde dækning.

- Ved besigtigelsen kunne fugtkonsulenten konstatere, at jernbjælken, som ligger over vinduespartiet med altandøren, er monteret uhensigtsmæssigt.
 - Ved besigtigelsen oplyser fugtkonsulenten, at der er et alternativ til udbedring af kuldebroen ved at montere en skamowall plade under bjælken. Dine klienter har ytret, at de ikke er interesseret i at have 2 forskellige udtryk i de 2 vinduespartier. Hertil kan det tilføjes, at det vil være muligt alene at montere skamowall pladen inde bag gardinet.
 - Jeg vil bede dine klienter om at indhente et udspecificeret tilbud på den anviste udbedringsmetode for, at jeg kan opgøre erstatningen til dem.
2. Utætheder i murværket ved etageadskillelsen
- Ejerskifteforsikringen kan ikke tilbyde dækning.
 - Der ses udvendigt revner i murværket over vinduespartiet i kælderen i området, som ligger lige under altandøren i stueplan, og der er kommet vand ind.
 - Øvre ved det andet vinduesparti i kælderen tættest på tilbygningen ses en mindre kuldebro, og der måles lettere forhøjet fugtniveau. Udvendigt mangler gummifugen mod nord, hvor tilbygningen er opført. Der ses stadig et hul i muren udvendigt fra vores destruktive indgreb.
 - Efter nedtagelse af træterrassen er der kommet flere revner til syne.
 - Der vil ved en kombination af regn og blæst på facaden være en risiko for, at der kan trænge vand og fugt ind i murværket og videre ind på vinduespartiet og kanten af loftet.
 - Årsagen til, at der er kommet vand ind, er bevægelsesrevner i murværket.
 - Konstruktionen er udført helt sædvanlig for den tids byggeri.
 - Af tilstandsrapporten fremgår det i en del anmærkninger, at der er konstateret revner på ydervæggene.
 - På baggrund af de mange anmærkninger, der er til revner og fugeslip, vil ejerskifteforsikringen ikke kunne dække en udbedring af den udvendige del, se punkt 4.1 i betingelserne. Ligeledes må det være forventeligt for dine klienter, at der pågår yderligere reparationsarbejder på facaden, når træterrassen nedtages.
 - Dog dækkes en udbedring af den mursten, som vi tidligere har fjernet, for at kunne foretage det destruktive indgreb mellem de to vinduespartier med døre. Der afsættes et beløb på 1.500 kr. til denne del.
 - Vedrørende det, der i afgørelsen af 22. februar 2023 bliver kaldt 2. Fugt over kældervindue mod gammel sokkel mod sydvest, så har det ikke været vendt ved den seneste besigtigelse, hvorfor jeg formoder, at den kulancemæssige dækning til udbedring omkring vinduespartiet er accepteret. Næste skridt vil være, at der indsendes et udspecificeret tilbud på den tidligere beskrevne udbedringsmetode til brug for erstatningsopgørelsen
3. Utætheder mellem 1. og 2. række tagsten mod sydvest
- Ejerskifteforsikringen kan ikke tilbyde dækning.
 - I forbindelse med besigtigelse af tagfladen mod sydvest kunne der partielt observeres mellemrum mellem 1. og 2. nederste tagsten. Ved kig via tagrenden kunne enkelte af tagstenene i den nederste række tagsten observeres at være gledet ned, så de ligger ujævnt. Overlægget måles til omkring 20 mm de steder, hvor der ikke er mellemrum. En del af tagstenene ses at være skruet med en synlig skrue for fastholdelse. Afstanden mod tagrende og stern er større mod sydvest end mod nord, hvor der nu er etableret fodblik.
 - Der måles forhøjet fugtniveau i underbrædderne og lægterne i området, hvor der er mellemrum mellem tagstenene, men der ses intet tegn på nedbrud på lægter eller underbrædder ved besigtigelsen.
 - Fugtkonsulenten oplyser, at undertaget ikke kan forventes at kunne klare vedvarende nedbør fra tagfladen.

- Årsagen til, at tagstenene ligger som de gør i 1. og 2. nederste række, er grundet dårligt håndværk. Håndværkeren, som har lagt taget i 1994-1995, har ikke været tilpas grundig ved tagfoden mod sydvest, hvorved overlægget er mindre end ved de andre tagsten på samme tagflade.
- Ejerskifteforsikringen dækker aktuelle skader, der er til stede ved overtagelsen eller forhold, der giver nærliggende risiko for, at der opstår skade på bygningen eller de enkelte bygningsdele, se punkt 3.1 og 3.5 i betingelserne.
- Tagbelægningen på tilbygningen består af vingetagsten, som er kendte for at være en meget åben tegl og skal lægges op med et funktionel undertag, da denne type tegl ikke kan fungere som et overtag alene. Undertaget bliver udsat for en del vandpåvirkning, når tagbelægningen er vingetagsten kontra, hvis der var anvendt falstagsten.
- Undertaget er 28 år gammelt nu, og som det fremgår af tilstandsrapporten inden køb af ejendommen, er den forventede levetid sat til 2015, hvorfor det allerede på købstidspunktet måtte forventes at skulle udskiftes.
- Der er ikke konstateret nogle skader på konstruktionerne såsom nedbrud eller lignende.
- Det, at et forhold ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, vil ikke i sig selv udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og da konstruktionen har fungeret i 28 år uden, at det har givet anledning til skader, vil der ikke være tale om et forhold, som er omfattet af forsikringen i henhold til punkt 3.1 i betingelserne.

På grundlag af afgørelsen af 8. maj 2023 fremsendtes intern klage af 8. juni 2023 til Dansk Boligforsikring (bilag 15).

Ved den interne klage blev der igen klaget over udbedringsmetoden vedrørende forhold 1 'Kuldebro på jernbjælke over vinduer og altandør' og der blev klaget over den manglende forsikringsdækning af forhold 2 'Utætheder i murværket ved etageadskillelsen' og forhold 3 'Utætheder mellem 1. og 2. række tagsten mod sydvest'. Derudover blev den tilbudte kulancedækning af forholdet 'Fugt over kældervindue mod gammel sokkel mod sydvest', også behandlet under forhold 2, accepteret, og der blev fremsendt tilbud på udbedring.

Dansk Boligforsikring svarede på den interne klage ved afgørelse af 12. juli 2023 (bilag 16).

Af afgørelsen fremgår følgende om skaderne og dækningen heraf:

1. Kuldebro

- Forholdet vedrører en bærende jernbjælke over vinduesparti i stue mod sydvest. Af ukendte årsager har man ved opførelsen af tilbygningen i 1995, fået placeret jernbjælken over vinduerne på en sådan måde, at den udgør en kuldebro, som vil have medført kondensfugt i toppen af vinduet.
- Dansk Boligforsikring har anerkendt dækning af forholdet, og anvist en udbedringsmetode, hvor bjælken beklædes med et varmeisolerende materiale.
- Du har på vegne af dine klienter gjort gældende, at den anviste løsning ikke skulle være funktionel. Dette må afvises. En beklædning med varmeisolerende materiale er en effektiv og fagmæssigt korrekt løsning på problemet.
- Vores besigtigelseskonsulent har indhentet et overslag fra en håndværker, som foreslår, at der kuldebrosisoleres med en Wedi-plade. Jeg kan oplyse, at producenten bekræfter, at den foreslåede plade vil kunne eliminere kuldebroen. Jeg vedhæfter overslaget.
- I forhold til det kosmetiske må vores kunder acceptere, at lysningen på det ene vindue får et lidt anderledes udseende end det andet vindue.

- Hvis vores kunder vil være indstillet på, at lade forholdet udbedre iht, vedhæftede løsningsforslag, bedes de venligst selv aftale igangsætning af arbejdet med firmaet.
- 2. Revner i murværket
 - Der anmeldes revner i den sydvestvendte facade mellem vinduerne. Revnerne har vist sig efter, at der er foretaget større udgravninger på grunden foran facaderne mod sydvest, og en større terrasse, som har været fastgjort i muren, er blevet fjernet.
 - Der er relevante anmærkninger i tilstandsrapporten vedrørende revner/sætningsrevner under pkt. 1, 2 og 7, men vi er enige om, at revner som tidligere har været skjult bag terrassen eller som først er opstået efter overtagelsen, ikke vil fremgå af tilstandsrapporten.
 - Det er min opfattelse, at revnerne mest sandsynligt, er opstået i forbindelse med den omfattende renovering/tilbygning, som pågår på ejendommen. Der er ikke tale om revner, som har konstruktiv betydning for bygningen, men revnerne må udbedres af hensyn til at undgå, at der trænger vand ind i murværket.
 - Vores kunder har efter overtagelsen igangsat omfattende ombygningsarbejder, som bl.a. indebærer fjernelsen af terrasser og opførelsen af en tilbygning umiddelbart ved siden af det murværk som ses med revner. Det er forventeligt, at rystelser fra udgravningen til fundamenter og tilkørsel af tunge byggematerialer m.m., vil kunne medføre revnedannelser i murværket.
 - Jeg fastholder, at der ikke er grundlag for dækning af de anmeldte revner, da forholdet dels ikke går ud over, hvad vores kunder med rimelighed kunne forvente på baggrund af tilstandsrapportens anmærkninger og da det vurderes, at revnerne for en stor del har sammenhæng med arbejdet på ejendommen.
- 3. Utætheder ved 1. og 2. række tagsten mod sydvest
 - Ved besigtigelsen er det konstateret, at de to nederste rækker tagsten ligger med et lille overlæg og, at enkelte tagsten er skredet, så der kan trænge regnvand ned mellem tagstenene. Ifølge besigtigelseskonsulenten, var lægterne generelt i god stand, men det forekommer sandsynligt, at der kan være nedbrud i lægterne, hvor tagstenene er skredet.
 - Besigtigelseskonsulenten vurderer, at man ved udførelsen af taget, har været upræcis ved monteringen af de nederste lægter. Når overlægget er lille, betyder det, at tagdækningen bliver lidt mere åben end normalt. Dette medfører umiddelbart ikke skader på bygningen, da en tagdækning med vingetegl under alle omstændigheder kræver et undertag (alternativt en understrygning).
 - Undertaget er slidt, men det har også for længe siden udlevet sin sædvanlige levetid. Det må konstateres, at der uanset den dårlige udførelse af taget ikke er sket skader på bygningen, bortset fra nedbruddet i en lægte, som vurderes at være af mindre omfang.
 - Jeg kan bekræfte, at ejerskifteforsikringen vil kunne tilbyde at dække en udskiftning af den nedbrudte lægte, men der er ikke grundlag for at tilbyde dækning til en udskiftning af hele taget, jf. det fremsendte tilbud.
 - Når der er fremsendt et tilbud på udskiftning af taget, formoder jeg, at det er ud fra et ønske om at få udskiftet det nedslidte undertag. Dette forhold dækkes ikke af ejerskifteforsikringen jf. betingelsernes pkt. 4.7.
 - Du er velkommen til at fremsende et tilbud, som alene vedrører en udskiftning af den nedbrudte lægte. Dette forhold vil formentligt også med fordel kunne anmeldes til dine klients husforsikring, hvor selvrisikoen er mindre.

Af afgørelsen af 12. juli 2023 fremgår der ikke noget om forholdet 'Fugt over kældervindue mod gammel sokkel mod sydvest', som Dansk Boligforsikring tilbød at dække pr. kulance, hvilket klagerne har accepteret.

På grundlag af ovenstående fremsendes hermed klage til Ankenævnet for Forsikring over Dansk Boligforsikrings afgørelser vedrørende de af mine klienter anmeldte skader.

ANBRINGENDER

For anbringender vedrørende skaderne henvises der i sin helhed til det i de tidligere breve og den interne klage anførte, samt følgende:

1. Kuldebro på jernbjælke over vinduer og altandør

Dansk Boligforsikring anerkender, at der er tale om en dækningsberettiget skade, hvorfor ejerforsikringen kan tilbyde dækning.

Klager kan dog ikke acceptere den foreslåede udbedringsmetode.

Klager har tidligere anført overfor Dansk Boligforsikring, at den foreslåede udbedringsmetode ikke kunne accepteres, hvorfor Dansk Boligforsikring senest har foreslået en ny udbedringsmetode, som dog fortsat ikke kan accepteres.

Det gøres fortsat gældende, at der er tale om en løsning der pakker kuldebroen inde. Ved den foreslåede udbedringsmetode foretages der således ikke en faktisk udbedring af skaden, men blot en uhensigtsmæssig tildækning.

Dansk Boligforsikring bemærker i øvrigt, at der ved denne udbedring skal etableres en plade bag gardinet, således at dette ene vindue får et anderledes udseende end det andet vindue. At skjule tildækningen af skaden bag gardinet er ikke en tilfredsstillende løsning for klager, og imødekommer ikke klagers ønske om en udbedringsmetode der ikke er skæmmende for boligen.

Den foreslåede løsning er således hverken funktionelt eller udseendemæssigt acceptabel for klager, som er berettiget til at der foretages en reel udbedring af problemet, og hvor udbedringen samtidig er udseendemæssigt acceptabel.

Klager er tidligere af Dansk Boligforsikring blevet bedt om at indhente tilbud på udbedring af denne skade, hvorfor der allerede foreligger et tilbud på en udbedringsmetode som klager kan acceptere.

Jeg henviser derfor til tilbud af 6. januar 2023 (bilag 9) fra [tømrer], hvor både udbedringsmetode og pris på udbedring er angivet. Klager ønsker udbedring af skaden i overensstemmelse med tilbuddet af 6. januar 2023.

2. Utætheder i murværket ved etageadskillelsen

Denne skade behandles to dele, idet Dansk Boligforsikring tidligere har behandlet begge skader under forhold 2. Anbringenderne hertil opdeles derfor også i to.

Utætheder i murværket ved etageadskillelsen

Dansk Boligforsikring tilbyder ikke dækning og har under den løbende korrespondance afvist dækning med forskellige begrundelser.

Tidligere anførte Dansk Boligforsikring, at afvisningen blev foretaget med henvisning til, at der er mange anmærkninger til revner og fugeslip i tilstandsrapporten. Ved nyeste afgørelse fra Dansk Boligforsikring anføres det, at revnerne for en stor del har sammenhæng med arbejdet på ejendommen.

Hertil skal det bemærkes, at der i tilstandsrapporten er få bemærkninger om revnedannelser på huset, og at ingen af disse anmærkninger vedrører den del af facaden, som skaden vedrører. Anmærkningerne i tilstandsrapporten vedrører henholdsvis revnedannelser i murværket ved det sydvestlige hjørne, i tegloverligger over vindue mod syd og i soklen samt det sydvestlige hjørne. Flere af anmærkningerne vedrører tilbygningen fra 1986, og ingen af anmærkningerne vedrører den del af facaden, som skaden vedrører.

De i tilstandsrapporten bemærkede revnedannelser er således ikke relevante i forbindelse med denne skade.

I øvrigt bemærkes det, at der ud for anmærkningerne vedrørende revnerne er skrevet, at der er tale om skader af mindre omfang, som således ikke har betydning for bygningens funktion.

Vedrørende fugeslip bemærkes det, at fugeslip ikke er årsagen til utætheder i murværket. Anmærkningerne i tilstandsrapporten vedrører terrassedøren mod vest og terrassedøren i kælderen mod vest, hvilket således ikke er den del af facaden, som skaden vedrører.

De revner på facaden fra 1995, som klagerne har anmeldt til Dansk Boligforsikring, er ikke beskrevet i tilstandsrapporten. Der kan således ikke afvises dækning med henvisning til anmærkninger i tilstandsrapporten.

I øvrigt henviser jeg til tilbud af 19. maj 2023 fra [murer] (bilag 17). Tilbuddet vedrører ikke denne skade, men tilbudsgiver har alligevel på baggrund af denne besigtigelse bemærket og noteret: 'Der er konstateret revnedannelse i murværket mellem kælder og stueplan på terrasse siden i hele bygningens længde, med stor risiko for fugt indtrængning.'

I forhold til det af Dansk Boligforsikring anførte om, at revnerne skyldes klagernes ombygningsarbejde på ejendommen, skal det anføres, at revnerne var tilstede inden ombygningsarbejdet blev opstartet, ligesom skaden i øvrigt blev anmeldt til Dansk Boligforsikring inden ombygningsarbejdet blev opstartet.

Der er ligeledes ikke tale om revner forårsaget af nedrivning af terrassen, hvorfor hverken ombygningsarbejde eller nedtagning af terrasse har haft betydning for skaden.

Det fastholdes således, at utæthederne i murværket ved etageadskillelsen er en dækningsberettiget skade.

Klagerne har derfor indhentet tilbud på udbedring af denne skade fra [murer].

Af tilbuddet fra [murer] af 6. juni 2023 (18) fremgår det at omkostningerne til udbedring af skaden udgør kr. 53.000 ekskl. moms.

Klagerne ønsker udbedring i overensstemmelse med tilbuddet af 6. juni 2023.

Fugt over kældervindue mod gammel sokkel mod sydvest

Denne skade må identificeres som værende den skade, der af mine klienter oprindeligt blev anmeldt som 'Fugt i kældervægge i kontor mod syd.'

Det fremgår af afgørelsen af 8. maj 2023 at skaden dækkes pr. kulance, hvilket stemmer overens med det af Dansk Boligforsikring tidligere anførte.

Klagerne har accepteret kulancemæssige dækning til udbedringen, og har derfor indhentet tilbud på udbedring. Klagerne har indhentet tilbud af 19. maj 2023 fra [murer] (bilag 19).

Tilbuddet omfatter udbedring i begge sider. Det bemærkes, at klagerne i forbindelse med arbejder på boligen har foretaget udbedring i den ene side, og derfor alene mangler udbedring i den anden side.

Dansk Boligforsikring har dog på trods af klagerne accept af den kulancemæssige dækning og fremsendelse af tilbud ikke anført noget herom i seneste afgørelse, hvorfor det i nærværende klage anføres, at klagerne ønsker at der af Dansk Boligforsikring foretages udbetaling for udbedring af begge sider, hvilket ifølge det fremlagte tilbud udgør i alt kr. 5.000 ekskl. moms.

3. Utætheder mellem 1. og 2. række tagsten mod sydvest

Dansk Boligforsikring anfører, at der tilbydes udskiftning af den nedbrudte lægte, men at der i øvrigt afvises dækning af taget.

Det fremgår af flere afgørelser fra Dansk Boligforsikring, at der er tale om dårligt håndværk, idet taget ikke er lagt korrekt.

Det fremgår i øvrigt, at der måles forhøjet fugtniveau i underbrædderne og lægterne i området, hvor der er mellemrum mellem tagstenene.

Desuden fremgår det, at enkelte tagsten er skredet, og at det er sandsynligt, at der kan være nedbrud i lægterne, hvor tagstenen er skredet.

Det fastholdes, at der er sket nedbrydning i tagkonstruktionen.

Klagerne har indhentet tilbud på udskiftning af tag ved [tømrer], som i den forbindelse har besigtiget taget. Ved besigtigelsen kunne [tømrer] konstatere, at der er tydelig nedbrydning af trækonstruktionen, og at der desuden ses en rest af hvid fuge, som formegentlig er et tidligere forsøg på at lappe taget. [Tømrer] tog billeder, der vedhæftes som bilag 20 og 21.

På andre billeder af nedtagne tagsten kan den hvide fuge ligeledes ses tydeligt (bilag 22).

Det fastholdes således, at der kan konstateres skader på konstruktionerne, ligesom det fastholdes, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Bemærkningen fra Dansk Boligforsikring om, at det har betydning, at der er anvendt vintagesten, bestrides. Ved kontakt til sagkyndige indenfor tegnbranchen er det blevet oplyst til klagerne, at brugen vintagesten ikke er årsagen til de i denne sag aktuelle problemstillinger med taget.

Dansk Boligforsikringens bemærkninger om vintagesten er derfor uden betydning for vurderingen af skaden.

Da det af Dansk Boligforsikring er anerkendt, at taget er udført håndværksmæssigt forkert og at der er forhøjet fugtniveau, og da det i øvrigt kan konstateres, at der sker nedbrydning af tagkonstruktionen, vurderes det nødvendigt at udskifte taget for at udbedre skaden.

Klagerne har derfor indhentet tilbud fra [tømrer]. Tilbuddet på udskiftning af tag af 19. maj 2023 vedhæftes som bilag 18. Det bemærkes, at tilbuddet alene omfatter udskiftning af den relevante del af taget.

Klagerne ønsker således dækning der omfatter udskiftning af taget ifølge det som bilag 18 fremlagte tilbud.

SAMMENFATTENDE

Sammenfattende gøres det gældende, at der er tale om dækningsberettigede skader, som Dansk Boligforsikring er forpligtet til at dække.

Vedrørende forhold 1 gøres det i øvrigt gældende, at Dansk Boligforsikring er pligtig til at dække på en sådan måde, at den foreslåede udbedringsmetode er tilfredsstillende både funktionsmæssigt og udseendemæssigt."

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

"Klagen vedrører tre forhold:

1. Kuldebro over vinduesparti. Forholdet er blevet dækket. Uenigheden vedrører udbedringsmetoden og erstatningsopgørelsen, herunder spørgsmålet om tålegrænsen for kosmetiske ændringer.
2. Revner/utætheder i murværk. DBF har afvist dækning af revner i ydermure da forholdene dels ses beskrevet i tilstandsrapporten, og dels er anmeldt i forbindelse med klagers ombygning/tilbygning.
3. Tagsten er ved opførelsen af tilbygning lagt med minimalt overlæg. Selskabet dækker den aktuelle skade i form af nedbrud i en lægte, men forholdet vurderes ikke at medføre nærliggende risiko for skade.

Sagsfremstilling

Klager har overtaget ejendommen beliggende [...] den 1. juni 2021. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring uden udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport .

Den 20. oktober 2021 anmeldes, at man ved fjernelse af gardiner konstaterede skimmel over vinduer, bilag A

Den 22. oktober 2021 anmeldes vandindtrængning og mistanke om utæthed i facaden/ murværk, bilag B. Den 25. oktober 2021 fremsendes supplerende oplysninger samt nye billeder til skadeanmeldelsen, bilag C.

De anmeldte forhold besigtiges d. 18. november 2021 (klagers bilag 3).

DBF fremsendte en afgørelse d. 29. november 2021, hvor der blev meddelt dækning vedrørende fugten over et vinduesparti som følge af en kuldebro pga. en jernoverligger (klagers bilag 4).

Herefter hørte selskabet ikke fra klager, før skadebehandleren kontaktede klager efter et år. På foranledning af skadebehandlerens forespørgsel til sagen, fremsendte klager yderligere billeder af revner i facaden, bilag D.

På baggrund af klagers nye fotos samt indhentede tilbud blev ejendommen genbesigtiget d. 16. februar 2023, klagers bilag 11.

Ved afgørelse af 22. februar 2023 dækkes kuldebro over vindue i stueplan, og der anvises en udbedringsmetode med indvendig isolering (klage pkt. 1). Vedrørende revnerne i facaden henvises der i afgørelsen til tilstandsrapportens anmærkninger (klage pkt. 2)

Den 3. marts 2023 fremsendes ny skadeanmeldelse vedrørende forkert oplagt tag, bilag E.

DBF har besigtiget forholdet (klage pkt. 3) d. 19. april 2023, og ifm. besigtigelsen blev de 2 øvrige forhold genbesigtiget. Notater fra besigtigelsen fremlægges som bilag F, G og H Den 8. maj 2023 afvises dækning vedrørende forhold 3 henset til, at der ikke ved besigtigelsen blev konstateret skader. Det gøres gældende, at taget er udført med undertag, som fortsat hindrer vandindtrængning uanset, at den sædvanlige levetid for undertaget er opbrugt.

DBF har fastholdt afgørelserne vedrørende de 3 forhold ved e-mail af 12. juli 2023 (klagers bilag 16), dog har selskabet anerkendt at dække mindre rådskader i lægter, som klager først har konstateret efter selskabets besigtigelse.

Desuden har selskabet indhentet en pris på isolering af kuldebro, som klager kan vælge at benytte sig af, bilag I.

Klagers advokat har valgt at indgive klage til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

De enkelte forhold gennemgås nedenfor.

Ad 1

DBF har dækket en udbedring af kuldebroen ved indvendig isolering. Klager gør gældende at den foreslåede løsning 'pakker kuldebroen inde' og ikke udbedrer skaden. Dette udsagn må tilskrives manglende forståelse for, hvad en kuldebro er. En kuldebro er betegnelsen for et område i en bygnings klimaskærm, fx træ- eller stålstolper i ydervægge, med væsentlig større varmeledningssevne end de umiddelbart omgivende dele.

En udbedring kræver ikke, at den bygningsdel der er årsagen til kuldebroen fjernes (det er ofte heller ikke muligt) men derimod, at området med større varmeledningsevne isoleres så varmeledningsevnen bringes på niveau med den omgivende klimaskærm.

En isolering af det varmeledende område vil derfor fjerne kuldebroen og dermed udbedre skaden.

Ved den foreslåede løsning opklæbes en fast højisolerende plade i toppen af vindueslysningen. Pladen filtses så den får samme udseende som de øvrige indvendige vægge. Den eneste synlige forskel vil være, at lysningen foroven bliver 50 mm lavere end ved de øvrige vinduer.

Det er selskabets opfattelse, at klager må tåle, at de to vindueslysninger i stuen efter udbedring ikke synsmæssigt vil fremstå helt ens.

Ad 2

Der er enighed om, at de revner som er beskrevet i tilstandsrapporten, ikke er dækket af forsikringen. Revnerne i murværket mod syd og sydvest er anmærket, som mindre alvorlige skader under nr. 1 og 2 i tilstandsrapporten.

De af klager anmeldte revner er på samme facade, som de anmærkede, men revnerne er først erkendt/opstået i forbindelse med, at klager har nedrevet altanen, som tidligere var fastgjort til facaden.

Der er alle steder tale om bevægelsesrevner, som svarer til de revner, som klager er blevet oplyst om i tilstandsrapporten.

Det vurderes ikke, at revnerne går ud over, hvad klager med rimelighed kunne forvente på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten.

Det bemærkes, at det først er i december 2022, at klager fremsender fotos af revnerne. Det vurderes at være overvejende sandsynligt, at revnerne er opstået eller har udviklet sig, som følge af de ombygnings- og renoveringsarbejder, som klager har fået udført umiddelbart udenfor den sydvestvendte facade.

Klagers billeder fremsendt d. 25. oktober 2021 (bilag C) viser, at der allerede forud for skadeanmeldelsen var foretaget en del gravearbejde umiddelbart udenfor facaden.

Billederne nedenfor viser sydvestfacaden før og efter/under ombygningen.

...

De anmeldte revner dækkes ikke, da der er tale om mindre skader, som er uden konstruktiv betydning for bygningen og som i et vist omfang må anses at være opstået efter klagers overtagelse af ejendommen.

Desuden gøres det gældende, at tilstandsrapportens anmærkninger er retvisende og, at det anmeldte forhold ikke går ud over, hvad klager havde mulighed for at tage i betragtning forud for købet.

Ad 3

Der er tale om to rækker tagsten, der ved opførelsen af tilbygningen i 1995, er blevet oplagt med et minimalt overlæg, hvilket har gjort tagbelægningen mere åben.

Forholdet har ikke medført vandindtrængning til de underliggende bygningsdele, da undertaget har været tilstrækkeligt til at sikre tagets tæthed.

Der er konstateret en mindre rådskaade på den nederste lægte, og det må lægges til grund, at der en sammenhæng mellem rådskaaden og det manglende overlæg på tagstenene.

Besigtigelseskonsulenten anfører desuden, at forholdet medfører en øget vandbelastning på undertaget, som dog ses at have fungeret efter hensigten betydeligt udover den forventede levetid.

Klager har fremsendt et tilbud (bilag 18) vedrørende en komplet udskiftning af taget på den ene side af huset. Det anmeldte forhold kan ikke begrunde en sådan løsning. En udskiftning af den nedbrudte lægte vil være tilstrækkeligt til at sikre bygningen mod skader i en årrække.

Da undertaget er nedslidt, har klager forud for købet måttet forvente, at der skulle afholdes udgifter til en udskiftning af dette. Ved en udskiftning af undertaget vil det være nødvendigt at lægte taget om, og forholdet vil derfor naturligt blive udbedret i forbindelse med dette arbejde.

Det er selskabets opfattelse, at en reparation af den nedbrudte lægte vil være tilstrækkeligt til at sikre taget, indtil klager under alle omstændigheder vil skulle udskifte undertaget.

Det er endelig selskabets opfattelse, at en belægning med vingetagsten under alle omstændigheder er en åben tagdækning og, at det anmeldte forhold ikke nævneværdigt nedsætter værdi eller brugbarhed af tagbelægningen. Nedbrud i taglægter vil også kunne forekomme efter 28 år, selv hvor taget er udført forskriftsmæssigt."

Klagernes advokat har i brev af 8/10 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Bemærkninger vedrørende forhold 1:

Dansk Boligforsikring mener ikke, at klagerne har forståelse for, hvad en kuldebro er, idet klagerne gør gældende, at den foreslåede løsning ikke udbedrer problemet.

Klagerne henholder sig dog til rådgivning fra professionelle håndværkere og en udtalelse fra Skamol, som anfægter den af Dansk Boligforsikring foreslåede udbedringsmetode.

Udtalelsen fra Skamol fremlægges som bilag 19. Skamol vurderer, at pladen blot vil flytte kuldebroen og dermed flytte problemet.

Det bemærkes, at Dansk Boligforsikring ved afgørelsen af 12. juli 2023 ændrede den anvendte plade til den anviste udbedringsmetode vedrørende dette forhold, således at der ikke længere, som det ellers blev angivet ved afgørelsen af 8. maj 2023, er tale om udbedring ved montering af en Skamowall plade under bjælken, men derimod udbedring ved anvendelse af en Wedi plade.

Pladen er således ændret, men Dansk Boligforsikring fastholder i øvrigt udbedringsmetoden.

Det er bemærkelsesværdigt, at Dansk Boligforsikring ændrer pladen fra anvendelse af en Skamowall plade til en Wedi plade, efter at klagerne overfor Dansk Boligforsikring har fremlagt dokumentation for, at Skamol, som producerer Skamowall pladen, anfægter den anførte udbedringsmetode, og efter, at Dansk Boligforsikring selv har indhentet udtalelse fra producenten af Wedi pladen om, at denne plade eliminerer kuldebroen.

Klagerne har ikke set udtalelsen fra producenten af Wedi pladen, idet Dansk Boligforsikring blot har anført, at de har rådført sig med dem.

Det fastholdes derfor, at den anførte udbedringsmetode ikke kan accepteres, herunder med henvisning til, at Skamol vurderer, at pladen blot vil flytte kuldebroen og dermed flytte problemet.

Hertil skal det bemærkes, at Dansk Boligforsikring tidligere har foreslået anden udbedringsmetode, som blev ændret, da Dansk Boligforsikring fandt ud af, at denne metode ikke var korrekt.

Af besigtigelsesnotat af 19. november 2021 (fremlagt som bilag 3) fremgår følgende udbedringsmetode: 'Over vinduet vil jeg tage fuge ud og få fyldt med isolering, så kondens undgås, og en ny fuge i igen.'

Denne metode var ikke mulig, da jernet over vinduer ligger så det ikke kan isoleres.

Dette skaber utryghed om, hvorvidt Dansk Boligforsikring nu foreslår korrekt udbedring.

Klagerne har således ikke tiltro til, at den af Dansk Boligforsikring senest foreslåede udbedringsmetode er korrekt, herunder særligt da Skamol har anfægtet selve metoden.

Det fastholdes ligeledes, at den anførte udbedringsmetode i øvrigt ikke kan accepteres med henblik på udseendet af udbedringen, som ikke er tilfredsstillende for klagerne.

Der er tale om en højdeforskel på 5 cm. i et panorama vinduesparti, hvilket klagerne ikke kan acceptere, ligesom klagerne ikke kan acceptere at denne forskel alene vil kunne skjules af et gardin, hvilket Dansk Boligforsikring foreslår.

I den forbindelse bemærkes det, at klagerne af deres ejendomsmægler er blevet oplyst om, at denne udbedringsmetode vil have negativ betydning ved et eventuelt salg, fordi forskelligt udseende på de store panoramavinduespartier er skæmmende.

Udbedringsmetoden kan derfor ikke accepteres, hverken håndværksmæssigt eller udseendemæssigt.

Bemærkninger vedrørende forhold 2:

Indledningsvist skal det bemærkes, at de af klagerne anmeldte revner i murværket ikke er beskrevet i tilstandsrapporten.

Der er i tilstandsrapporten få bemærkninger om revnedannelser på huset, og ingen af disse bemærkninger vedrører den del af facaden, som skaden vedrører.

I tilstandsrapporten kaldes den facade, hvor der af klagerne er konstateret revner, for vest (tilstandsrapporten side 11, nr. 5 og 6). Der er ikke i tilstandsrapporten konstateret revner på vestsiden, men alene lidt fugeslip ved begge terrassedøre.

De revner, der er beskrevet i tilstandsrapporten, er på hjørnet mod sydvest (tilstandsrapporten side 11, pkt. 1 og 7) og mod syd (tilstandsrapporten side 11, pkt. 2).

Ydermuren bærer tydeligt præg af at være blevet repareret flere steder, men dette er ikke angivet i tilstandsrapporten, og ikke anført under sælgeroplysningerne (tilstandsrapporten side 17, pkt. 5).

Som bilag 20 og 21 fremlægges billeder fra facaden fra juni 2021, hvor reparationer og revner på facaden ses. Billedet på bilag 21 er fra overtagelsesdagen.

Desuden skal det i forhold til det af Dansk Boligforsikring anførte fremhæves, at revner i murværket ikke er anmeldt i forbindelse med klagerens tilbygning, og at revnerne i murværket i øvrigt ikke er opstået i forbindelse med klagerens tilbygning.

Skaden er anmeldt den 20. oktober 2021 og tilbygningen er først påbegyndt den 23. januar 2023, hvorfor der ingen sammenhæng er mellem revnerne og det foretagne arbejde, ligesom skaden er anmeldt langt tid før tilbygningen blev påbegyndt.

Revnerne fremgår tydeligt på billeder fra oktober 2021, der fremlægges som bilag 22 og 23.

Årsagen til, at det på billederne fremlagt af Dansk Boligforsikring som bilag C, ser ud til, at arbejder allerede er påbegyndt i 2021, er fordi [...] Kommune i oktober/november 2021 foretog kloakseparering for alle husstande i området, og i den forbindelse gravede smalle render. Billede af renderne fremlægges som bilag 24.

I forbindelse med kloaksepareringen fjernede klagerne i oktober/november 2021 den gamle beplantning rundt om altanen, tog den rådne altan ned og pillede en gammel flise terrasse op fra jorden foran kælderkontoret.

Udover dette påbegyndte klagerne først selve arbejdet med tilbygningen i januar 2023.

Som bemærkning til de billeder Dansk Boligforsikring har indsat på side 3 i klagesvaret kan det derfor anføres, at det første billede er fra den 2. juni 2021, mens det andet billede er fra 19. april 2023.

Til billedet fra 19. april 2023 skal det i øvrigt supplerende bemærkes, at det på billedet ligner, at der er gravet helt op til huset, men at denne ikke er tilfældet, idet der er et stort fladt område foran huset.

Klagerne har antaget landmåler, arkitekt og professionelle entreprenører i forbindelse med tilbygningsarbejdet, ligesom der er foretaget jordbundsprøver. Alle forhold, også vedrørende arbejdets påvirkning af eksisterende bygninger, er således iagttaget.

Igen skal det fremhæves, at der er fremlagt billeder fra inden arbejdet med tilbygningen blev påbegyndt, og at revnerne kan konstateres på disse billeder.

Dansk Boligforsikring har tidligere overfor klagerne anført, at de mente, at træstumpen, der sad tilbage efter fjernelse af altanen, var årsagen til vandindtrængen.

I afgørelse af 29. november 2022 (fremlagt som bilag 4) skrev Dansk Boligforsikring følgende: 'Udenfor ved 1. sal ses en stolpe, der har holdt gelænderet på terrassen, som nu er nedtaget. Stolpen er bygget ind mod vinduespartiet, og eventuel fugt bag den kan ikke komme ud og har dermed adgang til at løbe ind under døren bag alu. Ved besigtigelsen ses der at mangle fuge bag træet. I vil snart fjerne dette stykke træ, hvorved det bliver synliggjort, om det ikke er årsagen til fugten ved kældervinduerne.'

Da klagerne fjernede træstumpen kunne klagerne konstatere, at denne ikke var årsagen til vandindtrængen. Dette skrev klagerne til Dansk Boligforsikring ved mail af 1. december 2021 (fremlagt som bilag 5).

Derefter anerkendte Dansk Boligforsikring ved mail af 5. december 2022, at der måtte være en anden årsag til vandindtrængen, og at dette måtte være revner og manglende mørtel.

Dansk Boligforsikring skrev i mail af 5. december 2022 (fremlagt ved klagen som bilag 6), følgende: 'Omkring forhold 3 har jeg drøftet denne med konsulent [1], og ud fra de indsendte fotos tyder det på, at der har manglet mørtel mellem murstenene, hvor stolpen tidligere var placeret. Det bærer præg af, at der er opstået en revne ved overlæggeren i murværket formentlig grundet en opfugtning. Den vandrette revne var der også ved den seneste besigtigelse og tyder derved ikke på at have udviklet sig. Fugen ved vinduespartiet bærer heller ikke præg af at være blevet trykket. Ud fra det fremsendte er der intet i selve konstruktionen, der bærer præg af at være lavet forkert. Udbedringen bør bestå i at udbedre de manglende mørtelfuger samt revnen og foretage en partiel vandskuring af væggen i det beskadigede område. Gummifugen ved døren bør ligeledes kontrolleres. Du må gerne indhente et udspecificeret tilbud på det oplyste arbejde og fremsende til mig til brug for erstatningsopgørelsen.'

Dansk Boligforsikring skrev således i øvrigt i mailen, at revnen i murværket allerede var til stede ved den seneste besigtigelse, hvilket må være besigtigelsen den 18. november 2021.

Klagerne er således uforstående overfor, at Dansk Boligforsikring igen påstår at fjernelse af altanen er af betydning for vandindtrængen, og at revnerne er nyopståede.

Med henvisning til det ovenfor anførte fastholdes det, at revnerne ikke er forårsaget af hverken fjernelse af altan eller tilbygning, samt at revnerne ikke var nævnt i tilsandsrapporten.

Dansk Boligforsikring er selv i besiddelse af billeder fra besigtigelsen den 18. november 2021, hvorpå revnerne fremgår. Dansk Boligforsikring opfordres til at fremlægge billederne fra denne besigtigelse.

Det bemærkes, at det fremgår af besigtigelsesnotat af 19. april 2023, at: 'Studsfigerne er lukket over vinduespartiet mod syd, og åbne mod nord, de er formentlig lukket i 2019 hvor der ifølge sælgeroplysninger har været problemer.'

Dette forstås således, at Dansk Boligforsikring forklarer lukningen af studsfigerne med, at sælger har haft problemer med vandindtrængen og derfor har lukket studsfigerne.

Men, sælgers problem var ikke vandindtrængen i loftet i kælderen, men derimod vandindtrængen ved gulvet på grund af kraftig slagregn.

Forklaringen af de lukkede studsfuger stemmer derfor ikke overens med sælgers tidligere problem, hvorfor forklaringen på lukningen af studsfugerne må være en anden.

Dansk Boligforsikrings bemærkning om, at studsfugerne formegentlig er lukket på grund af problemer, må derfor ses som en anerkendelse af, at der er et problem med vandindtrængen i ved murværket.

Slutteligt skal det bemærkes, at der fortsat er vandindtrængen, og at vandindtrængen sker ved loftet/toppen af vinduerne/væggen. Nyere billeder af 19. september fremlægges som bilag 25 og 26.

Bemærkninger vedrørende forhold 3

Klagerne kan ikke acceptere Dansk Boligforsikrings tilbud om alene at dække nedbrud i én lægte.

Dansk Boligforsikring anfører, at der er konstateret en mindre rådskaade på den nederste lægte, og at de vil dække denne ene lægte, fordi det må lægges til grund, at der er sammenhæng mellem rådskaaden og det manglende overlæg.

Uagtet at det naturligvis er positivt, at Dansk Boligforsikring vil dække denne lægte, så er det ikke tilstrækkeligt for klagerne, henset til at det for hele taget er tilfældet, at der er tale om dårligt håndværk, idet taget ikke er lagt korrekt.

Den rådskaade der er af Dansk Boligforsikring allerede er anerkendt, er konstateret ved besigtigelse fra et stillads, hvor det ikke var muligt at foretage en korrekt og gennemgribende besigtigelse af hele taget, og hvor det derved ikke var ikke muligt at konstatere omfanget af konsekvensen af, at taget ikke er langt korrekt. Det fastholdes derfor, at der skal ske udskiftning af hele taget.

At undertaget fungerer er i øvrigt ikke af betydning for, at taget er lagt forkert, hvilket skaber nedbrydning af tagkonstruktionen.

Ved anerkendelsen af dækning af den nedbrudte lægte, sammenholdt med at det på side 9 i besigtigelsesnotatet af 19. april 2023 (fremlagt som bilag H) fremgår, at den byggesagkyndige kunne have konstateret forholdet, må det lægges til grund, at Dansk Boligforsikring vurderer, at der er tale om en skade der er dækket, men at parterne er uenige om omfanget.

Henset til, at hele taget er lagt forkert, og at det medfører nedbrydning af tagkonstruktionen, må udskiftning af hele taget skulle dækkes.

Bemærkninger til det af Dansk Boligforsikring anførte om klagernes manglende tilbagevenden:

Dansk Boligforsikring bemærker, at Dansk Boligforsikring efter afgørelsen af 29. november 2021 ikke hørte fra klagerne, før skadebehandleren kontaktede klagerne efter et år.

Hertil skal det bemærkes, at den manglende tilbagemelding fra klagerne skyldtes at klagerne var i gang med at indhente tilbud, som Dansk Boligforsikring havde efterspurgt, hvilket var omfattende og langsommeligt af flere årsager.

Coronanedlukningen gjorde, at alle håndværkere havde meget travlt og derfor ikke prioriterede at skulle bruge deres tid og ressourcer på, gratis, at skulle besigtige, foretage indgreb og udregne tilbud til klagerne, velvidende om, at de ikke blev hyret til at udføre det pågældende arbejde, men blot til at give tilbud.

I øvrigt var der adskillige coronarestriktioner, som ligeledes vanskeliggjorde processen.

Det var derfor meget besværligt for klagerne at få indhentet disse tilbud fra håndværkerne, hvilket gjorde processen meget langsommelig.

Klagerne er bekendte med, at Dansk Boligforsikring selv har været opmærksomme på denne problematik under coronanedlukningen, idet klagerne ved besigtigelsen den 25. januar 2023 blev fortalt, at taksatorer fra Dansk Boligforsikring på daværende tidspunkt havde fået tilladelse til at udføre eventuelle indgreb i bygningen, til brug for vurdering af omfanget af de anmeldte skader, fordi mange forsikringstagere havde svært ved at få håndværkere ud.

Bemærkninger til øvrige omstændigheder:

Dansk Boligforsikring anfører, at ejendommen blev genbesigtiget den 16. februar 2023.

Hertil skal det bemærkes, at denne besigtigelse rettelig var den tredje besigtigelse af ejendommen, idet [konsulent 1] den 25. januar 2023 besigtigede ejendommen, men efterfølgende blev sygemeldt, hvorfor klagerne ikke fik fremsendt en rapport fra denne besigtigelse.

Det er ved denne tredje besigtigelse af ejendommen den 16. februar 2023, at skaderne betegnes anderledes en tidligere i forløbet, hvilket i det følgende forløb giver anledning til forvirring.

Generelt skal det i øvrigt bemærkes, at Dansk Boligforsikring under denne sag adskillige gange har anmodet klagerne om at indhente tilbud på udbedring af de forskellige forhold, men at Dansk Boligforsikring efterfølgende ikke har ønsket udbedring i overensstemmelse med de indhentede tilbud.

Klagerne har indhentet tilbud ved professionelle håndværkere, som har besigtiget forholdene og foretaget en vurdering af, hvordan forholdene udbedres håndværksmæssigt korrekt.

Klagerne ønsker naturligvis en håndværksmæssig korrekt udbedring, og ønsker derfor ikke at blandt andet kuldebro udbedres på en uhensigtsmæssig måde eller at taget kun udbedres delvist.

Derfor fastholder klagerne i sin helhed det i klagen af 28. august 2023 anførte, ligesom der henvises til de i klagen anførte anbringender og ønsker til udbedring."

Selskabet har i brev af 31/10 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Ad forhold 1

Vedrørende det af DBF fremlagte tilbud (bilag I), kan oplyses at selskabet ikke overfor håndværkeren har specificeret materialevalget. Det er håndværkeren, der har valgt at anvende en Wedi-plade som isolering. Det er også håndværkeren der har drøftet løsningen med forhandleren.

Der er mange forskellige isoleringsprodukter, som ville kunne anvendes. Kravet er alene, at det pågældende produkt ikke skal fylde for meget, og have en isoleringsevne som gør, at der ikke efter isolering vil være større varmeafgivelse fra vindueslysningen end fra de omgivende bygningsdele.

Skamol har mindre isoleringsværdi end mineraluld, mens en Wedi-plade isolerer på niveau med mineraluld. Wedi-pladen er derfor en mere sikker løsning end Skamol, og når Skamol ikke selv vurderer, at deres produkt har tilstrækkelig isoleringsevne, forekommer det rimeligt at vælge et andet materiale.

Det kan oplyses, at Skamol har en lambdaværdi på 68 mW/mK, hvor mineraluld og Wedipladers lambda-værdi er på 37 mW/mK. Til sammenligning har en vinduesramme i fyrretræ lambdaværdi på 140 mW/mK. Lambdaværdien er et udtryk for materialets varmeledningsevne dvs., at jo lavere værdien er, jo bedre isolerer materialet.

Hvis en given bygningsdel har en for høj varmeledningsevne i forhold til omgivelserne, og derfor udgør en kuldebro, vil det være en fagmæssigt korrekt løsning at isolere bygningsdelen, så varmeledningsevnen kommer på niveau med omgivelserne.

Kuldebroen vil derfor principielt kunne fjernes ved, at varmeledningsevnen af lysningen bliver lig med eller mindre end vinduesrammen.

Klagers rådgiver mener, at sælgeren fra Skamol har anfægtet selve løsningsmetoden. Det er vanskeligt at forestille sig, at det skulle være tilfældet, da den pågældende ikke har besigtiget ejendommen, og i øvrigt ikke ses at have byggeteknisk baggrund.

I forhold til den kosmetiske forskel bemærkes, at der ikke er tale om, at lysningen kommer til at gå ned over vinduesrammen. Der vil fortsat være præcist samme udsyn gennem de to panorama-vinduer. Isoleringen bliver pudset og vil derfor heller ikke være umiddelbart synlig, selvom klager ikke ønsker at bibeholde gardinet.

Ad forhold 2

Billederne fra besigtigelsen d. 18. november 2021 fremlægges som nyt bilag J.

Det ses også på disse billeder, at der pågik betydelige gravearbejder tæt på den side af huset, hvor der er opstået revner i murværket. Ligesom det ses, at træaltanen er blevet fjernet.

Klagers nye bilag 20 (det er uklart om det nye bilag skal erstatte det tidligere fremsendte bilag 20) viser umiddelbart ingen revner over vinduerne i juni 2021. Dette syntes at bestyrke teorien om, at det kan være rystelserne fra gravearbejdet og/eller arbejdet med nedtagning af altanen, der har forårsaget revnerne.

I forhold til ejerskifteforsikringens dækning, er det ikke af betydning om revnerne er følger af en planlagt tilbygning, eller af gravearbejder udført af anden årsag. Det væsentlige er, at revnerne ikke har været tilstede ved klagers overtagelse af ejendommen og, at revnerne ikke kan tilskrives fejl ved bygningen.

Det må lægges til grund, at der er tale om bevægelsesrevner, som er opstået efter klagers overtagelse af ejendommen.

Ad forhold 3

Klagers rådgiver, gør gældende, at det skulle være nødvendigt at omlægge hele taget på tilbygningen, fordi det ikke er udført korrekt. Dette kan ikke bekræftes. Det er kun en meget begrænset del af taget, som ikke ses at være udført håndværksmæssigt korrekt.

Som beskrevet i bilag H, er det alene overlægget mellem de to nederste rækker tagsten, som er mindre end på resten af taget.

Normalt er overlægget på tagstenene ca. 4 cm. Ved besigtigelsen blev overlægget mellem de nederste tagsten målt til 2 cm, bortset fra ved enkelte tagsten som er skredet. Et overlæg på kun 2 cm gør taget mere lysåbent, og medfører øget risiko for indtrængning af slagregn og fygesne.

Et tag med vingetagsten er dog under alle omstændigheder en åben tagdækning, som ikke er tæt overfor slagregn og fygesne medmindre, der findes et tæt undertag. Det minimale overlæg stammer fra udførelsen af taget i 1995, og forholdet har ikke medført skader på bygningen udover, at der nu er konstateret en begrænset rådskade på en lægte.

Da undertaget forsat er intakt, er der ikke behov for anden udbedring, end en udskiftning af den rådskadede lægte. En eventuel udskiftning af undertaget, vil ikke være dækket, henset til, at undertaget må anses at have udlevet sin sædvanlige levetid.

Det må fastholdes, at der ikke er konstateret forhold vedrørende tagbelægningen, som kan begrunde en udskiftning af taget, jf. det af klager indhentede tilbud. Tilbuddet kan alene begrundes med undertagets forventede restlevetid. Der ses ikke at være grundlag for dækning ud over det tilbudte."

Klagernes advokat har i brev af 29/11 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Bemærkninger vedrørende forhold 1:

Dansk Boligforsikring angiver, at deres håndværker har valgt at anvende en Wedi-plade, og at håndværkeren har talt med forhandleren.

Klagerne har dog selv kontaktet WEDI og forklaret en medarbejder hos WEDI, ved navn [...], de omstændigheder, som forhold 1 vedrører.

På baggrund heraf kunne medarbejderen hos WEDI bestemt ikke anbefale deres produkter til udbedring af forhold 1, ligesom medarbejdere hos WEDI generelt kraftigt kritiserer den af Dansk Boligforsikring foreslåede udbedringsmetode.

Klagerne har haft en telefonisk drøftelse med medarbejderen hos WEDI, og har efterfølgende fulgt op med anmodning om en skriftlig udtalelse, hvilket medarbejderen fra WEDI har fremsendt. Udtalelsen fremlægges som bilag 27. Til udtalelsen vedhæftede medarbejderen et brandnotat, som fremlægges her som bilag 28.

Medarbejderen fra WEDI bemærker blandt andet, at han ikke er enig i den af Dansk Boligforsikring og deres håndværker foreslåede udbedringsmetode, idet han bemærker: 'Det virker som om at både dit forsikringsselskab og den håndværker, hvis tilbud du har vedhæftet, ikke har nogen form for byggeteknisk viden overhovedet. Men mest handler ud fra hvordan de slipper billigst af med dig og dit tydelige problem. Dem der har skrevet den vedhæftede konklusion, virker som om de aner, hvad de snakker om. Jeg vil give udtalelsen fra Skamol fuldstændig ret, pakker du dette tydelige problem inde, så flyttes problemet bare et andet sted hen.'

I forhold til, hvordan forhold 1 korrekt udbedres, bemærker medarbejderen fra WEDI følgende: 'Der er vist kun en vej her, find en byggeteknisk rådgiver der kan komme med den rigtige løsning på hvordan din jernbjælke bliver udskiftet til en overligger der kan isoleres rigtigt både udefra og indefra.'

Derudover bemærker medarbejderen fra WEDI konkret følgende ift. brugen af WEDI-produkt: 'Wedi er i hvertfald ikke løsningen. Wedi er en Vådrumsplade, det er en vandtæt plade som er godkendt til brug i badeværelser. Det er en plade der er beregnet til at holde vand ude af konstruktioner og ikke en plade der er beregnet til at holde vand inde i konstruktioner. (i dit tilfælde ville kondensen formegentlig bare ophobe sig endnu mere inde i din konstruktion). Noget helt andet er at wedi og produkter der minder om wedi, slet ikke må monteres som der her bliver foreslået.'

Afslutningsvis har medarbejderen hos WEDI følgende anbefalinger til klagerne: 'Find en byggeteknisk rådgiver der kan hjælpe dig og du skal ikke lytte til hverken forsikringsselskabet eller deres uvidende håndværker i denne sammenhæng. Hold dig fra at bruge isolering kun indvendigt også selvom du overholder Dansk lovgivning til overflader. Hold dig fra nogen form for indvendig indkapsling af steder der er grobund for svamp og skimmel, uden at problemet er løst også udefra. Undgå brugen af wedi i denne sammenhæng, (det er en vådrumsplade).'

Det fremstår altså fuldstændig tydeligt, at WEDI hverken kan anbefale deres produkter til udbedring af forhold 1, og at WEDI derudover hverken er enig i Dansk Boligforsikrings betragtninger vedrørende problematikken i forhold 1 eller den foreslåede udbedringsmetode.

Det må lægges til grund, at en medarbejder hos WEDI har større kendskab til deres produkter, end henholdsvis Dansk Boligforsikring og deres håndværker.

Den udbedringsmetode, som medarbejderen hos WEDI anbefaler, stemmer desuden overens med den udbedringsmetode, som adskillige andre fagpersoner har anbefalet klagerne.

Medarbejder hos WEDI er den fjerde fagperson, som anbefaler at udbedring af forhold 1 sker ved, at man får fjernet jernbjælken og udarbejdet lysningen korrekt.

Både WEDI, SKAMOL, [tømrer] og [murer] anbefaler denne løsning.

Derudover har således både SKAMOL og WEDI udtalt, at deres produkter ikke anbefales til udbedring af forhold 1. Da det netop er løsninger med SKAMOL og WEDI som Dansk Boligforsikring har foreslået, har klagerne ikke tiltro til, at Dansk Boligforsikrings løsninger er korrekte.

Klagerne er blevet stærkt frarådet at der foretages indvendig isolering, hvilket Dansk Boligforsikring dog fortsat fastholder, på trods af indvendinger fra både klagerne og adskillige fagfolk, herunder producenterne.

Idet producenterne af materialet til de løsninger, Dansk Boligforsikring foreslår, ikke anbefaler løsningerne, og idet alle kontaktede fagfolk, undtagen Dansk Boligforsikring, mener at forhold 1 skal udbedres ved fjernelse af jernbjælken og korrekt udarbejdelse af lysningen, må Dansk Boligforsikring være forpligtede til at foretage udbedring ved fjernelse af jernbjælken og korrekt udarbejdelse af lysningen.

Bemærkninger vedrørende forhold 2:

Dansk Boligforsikring angiver, at der pågik betydelige gravearbejder på tidspunktet for besigtigelsen den 18. november 2021.

Det er ikke korrekt.

På daværende tidspunkt var der fjernet terrassesten og beplantning op af den gamle terrasse. Derudover havde en lille gravemaskine gravet smalle render til kloakrør, således som det blev beskrevet i klagerens høringssvar af 8. oktober 2023.

Der var således på ingen måde tale om betydelige gravearbejder, som kunne have betydning for bygningerne, herunder murværket.

Der fremlægges i den forbindelse som bilag 29 yderligere billeder fra 7. juni 2021, hvor revnerne i murværket ses tydeligt, ligesom det tydeligt ses, at facaden er forsøgt lappet sammen.

På daværende tidspunkt var der ikke gravet nogen steder eller på anden måde påbegyndt noget arbejde på ejendommen, hvilket ses på billedet fremlagt som bilag 30.

Det fastholdes således, at der er tale om revner omfattet af ejerskifteforsikringen, og at revnerne ikke er opstået efter overtagelsen af ejendommen.

Bemærkninger vedrørende forhold 3

Det bestrides, at skaden på taget er meget begrænset, idet konsekvenserne af det dårlige håndværk er væsentligt mere omfattende end Dansk Boligforsikring anerkender.

Som anført i klagerens høringssvar af 8. oktober 2023, har Dansk Boligforsikring alene foretaget besigtigelse fra et stillads, hvor det ikke var muligt at foretage en korrekt og gennemgribende besigtigelse af hele taget, og hvor det derved ikke var muligt at konstatere omfanget af konsekvensen af, at taget ikke er langt korrekt.

Dansk Boligforsikring har således ikke foretaget tilstrækkelig undersøgelse af omstændighederne vedrørende forhold 3, og kan derfor ikke lægge til grund, at der alene er tale om en begrænset skade.

Det er væsentligt, at der udskiftes alle de lægter, der er nedbrud i, samt at de håndværksmæssige fejl ved taget udbedres. Det vurderes, at udskiftning af hele taget er nødvendigt for at opnå dette."

Selskabet har i brev af 9/1 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Ad forhold 1

Som tidligere oplyst, har en anden konsulent fra Wedi [...] bekræftet at en Wediplade ville kunne anvendes til at holde fugt ude og isolere kuldebroen. Den pågældende ønsker dog ikke at gå ind i en diskussion med sin kollega.

DBF har nu bedt en ekstern rådgiver om at besigtige forholdet, og udarbejde en udbedringsvejledning.

Ad forhold 2

Klagers advokat har fremlagt nyt billedmateriale som oplyses at være fra 7. juni 2021 (dvs. umiddelbart efter overtagelsen). Billederne viser umiddelbart ikke åbne revner, som svarer til dem der efterfølgende er blevet konstateret. Det er også først 4 måneder senere, at klager oplever vandindtrængning.

Det bemærkes, at det på billederne fra juni 2021 ses, at der pågår renoveringsarbejder i værelset bag vinduet. Bilag 29 viser, at der ligger rester af murværk på karmen indvendigt, og bilag 30 viser rummet med nye lofter og gulve.

Det er selskabets opfattelse, at klagers billeder bestyrker antagelsen om, at revnen over vinduet er opstået efter klagers overtagelse og, at revnerne med stor sandsynlighed har forbindelse til de renoverings- og gravearbejder, som er blevet udført efter overtagelsen.

Ad forhold 3

Det er ikke op til DBF at gennemgå hele taget for at lede efter skader. Det er kun de to nederste rækker tagsten, der ses oplagt med minimalt overlæg, og selskabet har derfor ikke haft anledning til at undersøge resten af taget. Det er klager der må påvise, at der er skader udover, hvad selskabet allerede har tilbudt at dække."

Klagernes advokat har i breve af 23/1 2024 og 29/1 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Bemærkninger vedrørende forhold 1:

Dansk Boligforsikring angiver, at de nu har anmodet om ekstern rådgiver om at besigtige forholdet og udarbejde en udbedringsvejledning.

Dette må forstås således, at Dansk Boligforsikring anerkender, at de af Dansk Boligforsikring tidligere foreslåede udbedringsmetoder ikke er egnede.

Hverken undertegnede eller mine klienter har er dog på nuværende tidspunkt blevet kontaktet af Dansk Boligforsikring eller en ekstern rådgiver i forbindelse med en ny besigtigelse.

Undertegnede anser det dog ikke for nødvendigt, at der foretages en ny besigtigelse, idet der allerede, og endda efter anmodning fra Dansk Boligforsikring, af mine klienter er indhentet udbedringsvejledning og tilbud på udbedring— ligesom flere eksterne fagpersoner har udtalt sig om forholdet og udbedringen heraf.

Fire fagpersoner, WEDI, SKAMOL, [tømrer] og [murer], har anbefalet, at udbedring af forhold 1 sker ved, at man får fjernet jernbjælken og udarbejdet lysningen korrekt. Det gøres således gældende, at Dansk Boligforsikring skal acceptere denne udbedringsmetode vedrørende forhold 1.

Det bemærkes i den forbindelse, at Dansk Boligforsikring adskillige gange har foreslået udbedringsløsninger, som bestemt ikke har været egnede, og af andre fagpersoner er blevet kraftigt frarådet, hvorfor mine klienter ikke længere tillid til de af Dansk Boligforsikring foreslåede løsninger.

Forhold 2

Bemærkningerne fra Dansk Boligforsikring forstås således, at man er af den opfattelse, at mine klienters arbejde og renovering inden i boligen har den konsekvens, at der er opstået revner i murværket.

Det bestrides, at mine klienters udskiftning af loft og trægulv i boligen er årsagen til revnerne i murværket. Det af mine udførte arbejde er på ingen måde egnet til at kunne forårsage de forhold, der af mine klienter er anmeldt til Dansk Boligforsikring.

Dansk Boligforsikring har alene anført, at revnerne med stor sandsynlighed har forbindelse til mine klienters arbejde, men anfører ingen begrundelse for denne angivelige sammenhæng.

At mine klienters indvendige arbejde med lofter og gulve skulle have betydning for revnerne i murværket må således alene anses som et postulat, der ikke skal tillægges nogen værdi.

Hertil skal det bemærkes, at mine klienter har foretaget indvendig renovering af stort set alle rum i boligen, men at der alene ses revner på murværket på de ved skadesanmeldelsen angivne steder, hvilket understøtter, at der ikke er nogen sammenhæng.

I øvrigt er der tale om revner, der var opstået inden mine klienters overtagelse af ejendommen.

På en zoomet version af billede af 1. juni 2021 (bilag 31), som var overtagelsesdagen, kan der ses revner og farveforskelle i malingen på facaden, hvilket viser, at revner er blevet lappet inden overtagelsen.

På billede af 7. juni 2021 (bilag 32), kan det også tydeligt ses, hvordan der på murværket er lappet ind med terrassebjælken. Disse reparationer ses flere steder på facaden.

Mine klienter fjernede efterfølgende terrassen, fordi denne var rådden og derfor farlig. Efter terrassen (og beplantning omkring terrassen) blev fjernet, blev mere af facaden synlig.

Revnerne er således ikke opstået på grund af mine klienters arbejde på ejendommen. Mange revner og reparationer kan allerede ses på billeder fra overtagelsesdagen, hvor intet arbejde var udført. Andre revner og reparationer kan først ses på billeder fra senere i forløbet, fordi disse har været skjult af henholdsvis terrasse og beplantning. Der er dog ingen tvivl om, at revnerne har været opstået inden mine klienters overtagelse af ejendommen, hvilket de foretagne reparationer ligeledes understøtter.

Som bilag 33-37 fremlægges billeder der er taget efter nedtagning af terrassen, hvor de samme revner og reparationer fra billeder taget på tidligere tidspunkter fremgår, ligesom det ses, hvordan nogle af revnerne og reparationerne har været skjult.

Jeg henviser i øvrigt til tidligere fremlagte billeder, hvor det ligeledes tydeligt fremgår, at der er tale om revner, der er opstået inden mine klienters overtagelse af ejendommen.

Det fastholdes således, at forhold 2 er en dækningsberettiget skade.

Forhold 3

Dansk Boligforsikrings bemærkninger giver ikke anledning til yderligere bemærkninger vedrørende forhold 3, idet det fastholdes, at der er tale om en dækningsberettiget skade, og at den af Dansk Boligforsikring tilbudte dækning ikke er tilstrækkelig.

...

Klagerne netop foretaget en søgning på ejendommens adresse på 'google streetview', hvor klagerne har set, at der fremgår billeder af ejendommen, som er taget i år 2009. Billederne fremlægges som bilag 38.

På billederne kan man se ejendommens facade, hvor også træterrassen fremgår.

Det fremgår tydeligt af billederne, at der på facaden, over nederste vinduesparti, ved siden af træterrassen, foregår omfattende reparationsarbejder, idet der er store farvede plamager, svarende til reparation af revner.

Det må således lægges til grund, at der i år 2009 skete omfattende reparation af facaden, på præcis

det sted på facaden, hvor klagerne til Dansk Boligforsikring har anmeldt revner. Revnerne bliver i nærværende sag behandlet som forhold 2.

Dansk Boligforsikring har afvist forhold 2 med begrundelsen om, at revnerne er opstået efter klagerens overtagelse, og i forbindelse med klagerens arbejde på ejendommen. Billederne fremlagt som bilag 38 viser tydeligt, at dette ikke er tilfældet, idet skaderne var opstået allerede i 2009 og formegentlig har været repareret flere gange siden.

At der inden klagerens overtagelse har været foretaget reparationer af facaden er tidligere angivet af klagerne, som også har fremlagt billeder af facaden, hvor det er tydeligt at der er foretaget reparationer, hvilket blandt andet ses på de mange farveforskelle i malingen af facaden.

De som bilag 38 fremlagte billeder viser dog endnu tydeligere, at skaderne har været til stede inden klagerens overtagelse af ejendommen, idet der allerede i 2009 ses skader under reparation.

Det fastholdes således, at forhold 2 er en dækningsberettiget skade."

Selskabet har i brev af 29/2 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Ad forhold 1

Som nyt bilag K vedhæftes ingeniørnotat vedrørende løsning af kuldebrosproblematik over vindue. Som bilag L fremlægges opdateret tilbud på udførelsen af arbejdet iht. notat. Klager er velkommen til at kontakte håndværkeren og få udført arbejdet.

Ad forhold 2

Klagers advokat har fremlagt nyt billedmateriale som viser, at der tidligere har været revner over vinduerne.

DBF kan bekræfte, at området over vinduerne bærer præg af tidligere reparationer. At der også tidligere har været revner, vurderes ikke at være af betydning for sagen.

Revnerne har netop været repareret, og klager har ikke dokumenteret, at der var utætheder før overtagelsen. Det er ikke usædvanligt, at tidligere repareret revner i murværk kan vise sig igen, fx i forbindelse med rystelser fra renoveringsarbejder i nærheden.

Det er fortsat selskabets opfattelse, at de utætheder klager har anmeldt, ikke har været tilstede på overtagelsestidspunktet, og at revnerne sandsynligvis er opstået/genopstået som følge af gravearbejder og de renoveringsarbejder, klager har igangsat."

Klagernes advokat har i brev af 14/3 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Forhold 1:

Klagerne bestrider, at det af Dansk Boligforsikring som bilag L fremlagte tilbud på udbedring af forhold 1 kan accepteres.

Der er fortsat tale om en uacceptabel løsning, som ikke endegyldigt løser selve problematikken vedrørende forhold 1. Der henvises til klagernes tidligere bemærkninger vedrørende omstændighederne ved forhold 1, og bemærkes, at den af Dansk Boligforsikring seneste udbedringsløsning ikke imødekommer disse problemer.

Dansk Boligforsikring har accepteret at der er tale om en skade, der skal dækkes af ejerskifteforsikringen, men fortsætter med at fremkomme med uholdbare og uacceptable løsninger på problemet, uanset at adskillige fagkyndige har udtalt sig enslydende om den optimale løsning på forhold 1.

Den som bilag L fremlagte løsning omfatter ikke at man får fjernet jernbjælken og udarbejdet lysningen korrekt, hvilket er nødvendigt for korrekt udbedring af forhold 1.

Desuden vil løsningen være visuelt skæmmende, med tydelig forskel af de to vinduespartier, hvilket ikke kan accepteres af klagerne.

Det bemærkes også, at det af bilag K, notatet fra [ingeniør], fremgår, at: 'Vi opmærksom på, at den beskrevne udbedringsmetode alene har til formål at eliminere kondensdannelse og deraf følgende skimmelsvampvekst på den indvendige overflade.'

Denne bemærkning i notatet understøtter, at der ikke er tale om en optimal udbedring af forhold 1.

Der er ved denne seneste udbedringsløsning således tale om en sminkning af problemet, ligesom det er set ved de øvrige udbedringsforslag fra Dansk Boligforsikring.

I øvrigt bemærkes flere fejl ved det som bilag L fremlagte tilbud. Der er kun indeholdt afdækning af gulv, selvom det må lægges til grund, at yderligere afdækning må være påkrævet. Det fremgår desuden at der skal fjernes eksisterende tapet, selvom der er tale om pudset mursten. Malerarbejde er i øvrigt ikke indeholdt i tilbuddet.

Tilbuddet fremkommer således generelt fejlbehæftet.

At Dansk Boligforsikring under skadens behandling, herunder overfor ankenævnet, har fremkommet med adskillige udbedringsforslag vedrørende forhold 1 understøtter i øvrigt, at skaden ikke behandles korrekt, og at klagerne og de sagkyndige, som klagerne har rådført sig med, har fremsat berettiget kritik af Dansk Boligforsikrings udbedringsforslag.

Det fastholdes således, at der skal ske udbedring af forhold 1 i overensstemmelse med den af mine klienter foreslåede udbedringsmetode, og ifølge det af mine klienter indhentede tilbud.

Forhold 2:

Klagerne er positive overfor, at Dansk Boligforsikring nu kan bekræfte, at området over vinduerne bærer præg af tidligere reparationer. Dansk Boligforsikrings vurdering af, at disse tidligere revner ikke er af betydning for sagen, er dog ikke korrekt.

Det faktum, at området over vinduerne bærer præg af tidligere reparationer, og at der således har været revner inden klagerens overtagelse af ejendommen, understøtter netop, at der er tale om en skade, der er dækket af ejerskifteforsikringen, fordi skaden var opstået inden overtagelse, herunder at revnerne ikke er opstået i forbindelse med klagerens arbejde på ejendommen.

Nedtagningen af terrassen har ikke forårsaget revner, men har dog kunnet skjule revner, som dermed ikke har været synlige ved besigtigelse af ejendommen, herunder udarbejdelse af tilstandsrapporten.

Det fastholdes således, at der er tale om en dækningsberettiget skade, hvilket klagerne har dokumenteret."

Selskabet har i brev af 17/4 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Ad forhold 1

Ankenævnet *for* Forsikring

29.

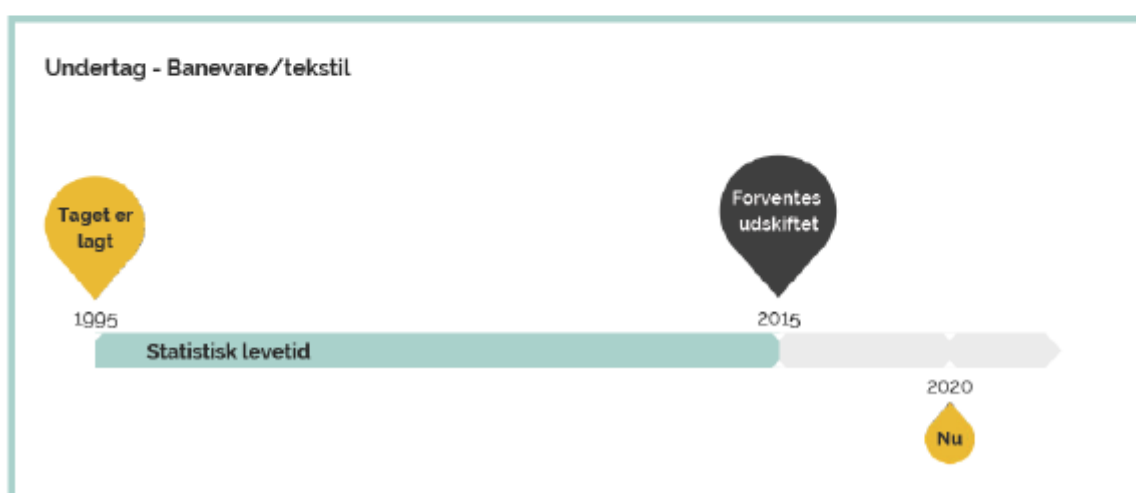
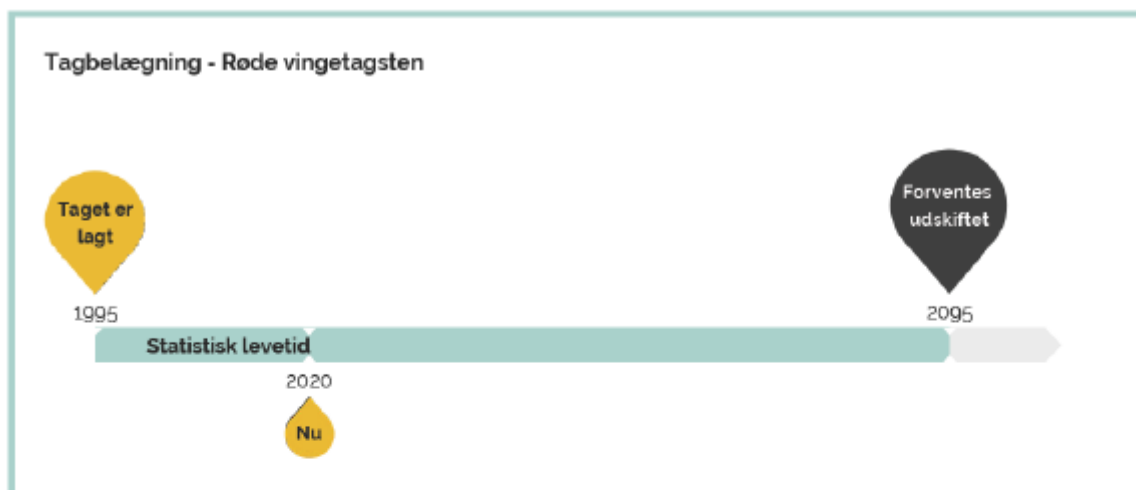
100301

Den tilbudte udbedring tager alene sigte på at eliminere kuldebroen, og sikre bygningen mod fugtskader som følge heraf. Klager har formentligt ret i, at udbedring også kan udføres ved en ændring af konstruktionen.

Erstatningen er opgjort iht. forsikringsbetingelsernes pkt. 5.2 (samme byggemåde og på samme sted). Hvis klager ønsker en anden/dyrere udbedringsmetode kan erstatningsbeløbet også anvendes som delvis betaling af en sådan.

Det er korrekt, at maling ikke er medtaget. Når arbejdet er udført, er klager velkommen til at fremsende et tilbud på maling af det reparerede område."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 9/10 2020 fremgår bl.a.:



SKADER UDEN PÅ BEBOELSE

BEBOELSE - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		Der er revnedannelse i murværk ved hjørne mod sydvest.	Skaden er af mindre omfang.	Forholdet skyldes sætninger i husets fundament
2		Der er revnedannelse i tegloverligger over vindue mod syd.	Der er tale om fine revner.	Overligger vurderes ikke for at være udsat for fugt på nuværende tidspunkt
3		Puds er krakeleret ved hovedtrappe mod øst.	Skaden er af mindre omfang.	-
4		Der er trænedbrydning i rem ved sammenbygning med hus under gulv ved altan mod vest.	Skadeudvikling må påregnes.	På nuværende tidspunkt vurderes der ikke at være risiko for konstruktionssvigt

Ankenævnet for Forsikring

31.

100301

BEBOELSE - DØRE/VINDUER/PORTE				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
5		Elastiske fuger er med fugeslip ved terrassedør mod vest.	Forholdet er af mindre omfang.	-
6		Elastiske fuger er manglende nederst ved terrassedør i kælder mod vest.	Der er risiko for at der kan trænge fugt/vand ind i konstruktionen.	-

BEBOELSE - FUNDAMENT/SOKKEL				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
7		Sokkel er revnet og revnen går videre op i facaden ved hjørne mod sydvest.	Skaden er af mindre omfang.	Forholdet vurderes opstået få år efter husets opførelse og uden betydning for husets stabilitet
8		Sokkelpuds er med afskalninger bl.a. mod syd.	Skaden er af mindre omfang.	-

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
9		Der er revnedannelse ved fundament på kældertrappe mod nord.	Skaden er af mindre omfang.	Forholdet kan skyldes fundament ikke er sammenstøbt med trappen ved husets opførelse

...

SKADER INDE I BEBOELSE

...

BEBOELSE - Kælderplan - Depot				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
15		Væg har revnedannelse over dør.	Forholdet er almindeligt forekommende.	-

BEBOELSE - Kælderplan - Fyrrum				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
16		Loft er med revnedannelse på lofter.	Forholdet er af mindre omfang.	-

Af besigtigelsesnotat af 19/11 2021 fremgår bl.a.:

"ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:

Forhold 1 Fugt i kældervægge i kontor mod syd

Forhold 2 Fugt over vinduesparti 1. sal samt lidt ved vindues partier i kælderen på samme facade. Tilbygget i 1995.

...

BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:

Forhold 1

Konstruktion/opbygning:

Betonkældervægge pudset

Beskrivelse:

Jeg bliver anvist en kælder, som Ft har renoveret med nyt på vægge, se foto 18-20, og i den forbindelse opdagede, at der var lidt fugt i væggen. Store dele af væggen i kælderen er fra oprindeligt hus, og derfor stor risiko for opstigende grundfugt- det er kun forsiden med vinduespartier i samt ca. 2 meter af væggen mod vest, der er fra 1995, da tilbygningen blev lavet. Og jeg kunne ikke måle/observere fugt i væggen ved besigtigelsen, kun helt ude ved vinduespartier. Det ligner på Ft foto, at fugtspærre på den ene væg ligger ca. 50 cm oppe i væg, det passer med det, som gulvet er blevet sænket i det rum. Se FT foto Ft har selv prøvet at sprøjte sokkelstop ind i vægge i kælderen og vil se, om det virker.

Konklusion:

Årsagen til lidt fugt i kældervægen må tilskrives opstigende grundfugt i gamle kældervægge.

Forhold 2

Konstruktion/opbygning:

Rationel træ/alu vinduer med gummifuger.

Beskrivelse:

Jeg bliver anvist et vinduesparti med terrassedøren på 1. sal, hvor der over partiet er mørke pletter, og der hænger vanddråber. Foto 2,3 Der er ikke noget i partiet ved siden af. Foto 5,6 Der, hvor fugt er over vinduet, er et stykke jern, der ligger lige over vinduet, og jeg formoder, det ligger ud oven på vinduet, og dette skaber en stor kuldebro, og derfor kondenseres dette jern meget på indvendig side. Foto 4 Der er fuget udvendig, og disse ser hele og gode ud, så det er ikke utæt. Foto 7,8 Det kan være, der ikke er blevet isoleret over vinduet, da der er blevet fuget, eller at jern evt. går helt ud til fugen og vil skabe en kuldebro under isolering.

Ft har oplevet, at der drypper ved vinduespartiet under terrassedøren på 1. sal der, hvor der før var en terrasse. Foto 14 Der ses uden for på første sal, at den stolpe, der har holdt gelænder på terrassen er bygget ind mod vinduespartiet og evt. fugt bag denne ikke kan komme ud og har adgang til at rende ind under døren bag alu. Foto 43,44,47,48 der mangler fuge bag træet.

Ft fjerner denne træstykke snart og vil så kunne se, om vi har ret, men er nu ret sikker, da det er lige under, vandet kommer ind, og træet er fuget på begge sider, så fugt ikke kan slippe ud, når først det kommer ind.

Der er ved kældervinduer, fuger, der har fugeslip mest i bunden ved de yderste partier, og der er fugt, der kan trænge. Foto 29,32,33,38,39. Der er også lidt mørk plet inde på den anden side af de 2 steder. Foto 15,16

Konklusion:

Årsagen til fugt over vinduet på 1. sal må tilskrives kuldebro pga. jern, der ligger over vinduet, som ikke er isoleret godt nok. Årsagen til fugt de andre steder er at fugearbejdet ikke er ret godt udført, og der er ca. 2 meter fuge i kælderen, der skal skiftes, og der skal fuges ca. 1.5 meter, når træstolpen på 1. sal er fjernet.

UDBEDRING

Beskrivelse af udbedring af det skadede:

2.Fuger skal skiftes ved partier, hvor terrassen har været bygget på. Over vinduet vil jeg tage fuge ud og få fyldt med isolering, så kondens undgås, og en ny fuge i igen

Omkostningerne til det skadede:

2. Beløb: ca. 8000 kr. ekskl. Moms"

Af selskabets brev af 5. december 2022 til klageren fremgår bl.a.:

"Hej [klager], Tak for din mail.

Omkring forhold 3 har jeg drøftet denne med konsulent ..., og ud fra de indsendte fotos tyder det på, at der har manglet mørtel mellem murstenene, hvor stolpen tidligere var placeret. Det bærer præg af, at der er opstået en revne ved overlæggeren i murværket formentlig grundet en opfugtning. Den vandrette revne var der også ved den seneste besigtigelse og tyder derved ikke på at have udviklet sig. Fugen ved vinduespartiet bærer heller ikke præg af at være blevet trykket. Ud fra det fremsendte er der intet i selve konstruktionen, der bærer præg af at være lavet forkert.

Udbedringen bør bestå i at udbedre de manglende mørtelfuger samt revnen og foretage en partiel vandskuring af væggen i det beskadigede område. Gummifugen ved døren bør ligeledes kontrolleres. Du må gerne indhente et udspecificeret tilbud på det oplyste arbejde og fremsende til mig til brug for erstatningsopgørelsen.

Hvis ovenstående giver anledning til nogle spørgsmål, er du velkommen til at kontakte mig."

Af klagerens mail af 6. december 2022 til selskabet fremgår bl.a.:

"Her er tilbud fra muren vedr. forhold 3. – Malerarbejde på facaden efterfølgende: BM Maler afgiver pris på maling af facade efter murerarbejde. Behandling grunding, 2 gange maling med egnet facade maling. Pris. 5.500,00 + moms Prisen er inklusiv hjælpemidler og materialer.

Jeg rykker tømmerne for pris på isolering ved kuldebro. Du hører fra mig igen."

Af det vedhæftede tilbud af 2/12 2022 fra murerfirma til klageren fremgår bl.a.:

"Vurdering og tilbud

Ankenævnet for Forsikring

34.

100301

Undertegnede har besigtiget ejendommen [...] og konstaterede fugt problemer over vinduespartie ved kælder

Min vurdering er, kuldebroer og mangelfuld fugt spærre over vinduer (opbøjet pap)

Løsningen er at nedbryde murværk over vinduer og indlægge ny korrekt monteret fugt spærre, samt til muring igen

Anslået tids forbrug 32 timer a 465 kr+ moms

Materialer, mursten, mørtel, pap, kit mm 1200 kr+ moms

Leje stillads 600 kr + moms

I alt 16680 kr+ moms"

Af tilbud af 6/1 2023 fra tømrer og snedkerforretning fremgår bl.a.:

Vedr:		Fugt indtrængen på facade i stue plan. Udskiftning af overlægges da der er kuldebro ved sammenmuring af mur	TILBUD NR	991
			CVR NR	
<u>ANTAL</u>	<u>STK/M</u>	<u>VAREBETEGNELSE</u>	<u>A PRIS</u>	<u>BELØB</u>
		Afdækning af gulv/vindue samt støvvæg		5.100,00
		Stillads på facade		kr 8.500,00
		Deponi af affald		kr 450,00
		Murerarbejde inde/ude		kr 15.900,00
		Fastgørelse fuge skum bagstop		kr 1.800,00
		Maler indv/udvendig		kr 7.700,00
				<u>kr 39.450,00</u>
			X25% moms	<u>kr 9.862,50</u>
			I alt	<u>kr 49.312,50</u>

Af besigtigelsesnotat af 20/2 2023 fremgår bl.a.:

"ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:

1. Fugt over vinduespartier mod sydvest.
2. Fugt ved kældervindue mod gammel sokkel, mod sydvest.

BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:

Konstruktion/opbygning:

1. Vinduesoverligger i jern over vinduespartier i murværk.
2. Støbt betonsokkel, hvor der ved byggesag 1995 er blevet skalmuret indvendigt.

Beskrivelse:

1. I stueplan, over vinduespartiet foretages der fugtmålinger på overfals, før jern, foto 1 til 7, og der kan ikke måles forhøjet fugt, men der kan ses jern i hele vinduespartiets længde, hvor der også ses fugt, der har løbet ned af over karm, foto 8 til 12. Der ses revnet/mangelfuld pudset murværk, og et forsøg på at udbedre murværk under samme dør, foto 17, 23 til 31. Ved frihugning af murværk, ses jern liggende ca. 90 mm inde, foto 21, og der ses flamingo i flangen, foto 20. Der kan under/op langs døren i stueplan ses åbninger i silikone, foto 119 til 127.

2. Der ses udvendigt ved den gamle sokkel, at der her er muret op, foto 75 til 79. Der måles for fugt på væg i kælderen mod den gamle sokkel (Nordvendt), og der kan kun måles forhøjet fugt, fugt imod vinduet, foto 106 til 118.

Konklusion:

1. Der er i stueplan tale om kondens/kuldebro, da jernet, der ligger der, vurderes at være af samme størrelse (HE160B) som over vinduespartiet i kælderen, og det viser sig på den indvendige side, her ledes kulde ind i det varme rum, hvorved kondensen sker. I kælderen er væggen dog 410 mm tyk, hvilket gør, at denne jernbjælke kommer til at ligge inde i muren/isoleringen. Der er ikke konstateret/set fugt fra overfals, og der er opsat troldekt plader, så forholdet har ikke kunne besigtiges. De revner/manglende puds der er under døren, er/kan være fremkommet ved fjernelse af terrassen, og her hvor det står åbent, kan der være risiko for, at der omkring revner og åbninger, kunne ledes vand ind over kælders loft.
2. Det vurderes, at muren, der er muret op i kælderen, ikke er ilagt kuldebrosisolering, så kulden vandrer ind bag vinduet og kondenserer i muren lige efter. Det samme gælder andre steder i bygningen fra 1995. Man kan for begge forhold se at skadesanmeldelserne er fremsendt sidst i oktober 2021, hvor det begynder at blive koldt, se vedlagt temperatur fra 2021.

UDBEDRING:

Beskrivelse af udbedring af det skadede:

HVIS:

1. Opsætning af en inddækning mellem loft og vinduespartiets overfals, som kan isoleres.
2. Udtagning af partiet, tilskæring i murværket, så der kan ligges en stribe flamingo ind, så kuldebroen stoppes.

Omkostningerne til det skadede:

1. Overslagspris: 4 – 5.000,00 kr. ekskl. moms
2. Overslagspris: 10 – 12.000,00 kr. ekskl. Moms"

Af selskabets afgørelse af 22/2 2023 fremgår bl.a.:

"2.Fugt over kældervindue mod gammel sokkel mod sydvest

Der kan indvendigt måles forhøjet fugtniveau på kældervæggen mod den gamle, nordvendte sokkel i området inde mod vinduet.

Muren, som er muret op i kælderen, vurderes ikke at have fået ilagt kuldebrosisolering, hvorved kulden kan vandre ind bag vinduet og kondenserer i muren i forbindelse hermed. I 1995, hvor bygningen er opført, er det gængs udførelse ikke at foretage kuldebrosisolering, hvorfor forholdet som sådan ikke afviger fra tilsvarende konstruktioner af samme alder, jf. punkt 3.1 i betingelserne.

Jeg vil dog gerne kulancemæssigt tilbyde at dække en udbedring. Det skal understreges, at der ikke er nogen garanti for, at det fuldstændig standser enhver kuldebro, når der er placeret en be-

tonsokkel og mørtel bagved murstensvæggen sammenholdt med, at der nu udbygges med en tilbygning i lecablokke.

Reparationen vil bestå i partielt at udtage vinduespartiet mod venstre set udefra, og derefter skære i murværket med det formål at indlægge et stykke flamingo for at bryde kuldebroen. Vinduespartiet reetableres til slut. Jeg vedlægger en skitse for bedre forklaring på udbedringsmetoden.

Jeg vil bede dig om at indhente et udspecificeret tilbud på den anviste udbedringsmetode for, at jeg kan opgøre erstatningen til dig.

Når erstatningen er opgjort, kan arbejdet sættes i gang. Efter arbejdets udførelse bedes du fremsende en kopi af fakturaen samt dine kontooplysninger, hvortil erstatningen vil blive udbetalt. Ved udbetaling fratrækkes selvrisiko på 5.000 kr.

Også her er der anmærkninger i tilstandsrapporten, som tidligere nævnt og beskrevet, som forsikringen ikke vil kunne dække."

Af genbesigtigelsesnotat af 19/4 2023 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Kuldebro på jernbjælke over vinduesparti og altandør.

...

Konklusion

Årsagen til forholdet er dårligt håndværk.

Jernbjælken der ligger over vinduespartiet med altandøren, er monteret uhensigtsmæssigt, der er et synligt hjørne af bjælken i lysningen over partiet, bjælken er dækket af en facadesten udvendigt, derfor er der risiko for ved kolde temperaturer, at der forekommer en kuldebro på bjælken hvor den fugtige varme luft fra huset kan kondensere, der ses tydeligt sortsværtning/skimmel på bjælken, der måles normal fugt i lysning og væg, der ses kondens løbere på vinduespartiet, luftfugtigheden er normal i huset, der er en større ombygning i gang, der måles ikke kuldebro på bjælken fordi at temperaturen er for høj udvendigt, men der måles forskelle med IR-måleren og der ses kuldebro på det termografiske foto.

Huset er fra 1952, tilbygningen med bjælken er fra 1995, det er ikke sædvanligt at en jernbjælke er synlig indvendig med forbindelse til ydermuren, følgeskaden er risiko for, sortsværtning/skimmel og kondensløbere i de kolde måneder.

Forholdet har været til stede ved overtagelsen, der vurderes ikke at være ændret på konstruktionen.

Fortalt til forsikringstager.

Det er muligt at stoppe kuldebroen med en skamowall plade, pladen monteres nedenunder bjælken, forsikringstager er ikke interesseret i at have 2 forskellige udtryk i de 2 vinduespartier.

...

Tilstandsrapport

Der er ikke noget relevant, TR er lavet i oktober hvor der formentlig ikke har været koldt nok, og ellers kan bjælken have været afrenset og nymalet.

Udbedring og økonomi

Der monteres en skamowall plade i lysningen under bjælken, skamowall pladen stopper kuldebroen.

Skamowall pladen pudses og males med en diffusions åben maling.

Overkant lysningslinjen i de to vinduespartier vil blive uens, og ellers skal skamowall pladen kun monteres inden bagved gardinet.

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):

10-15.000 kr."

Af genbesigtigelsesnotat af 19/4 2023 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Utætheder ved murværket i etageadskillelsen mod sydvest.

...

Konklusion

Årsagen til forholdet er bevægelsesrevner i murværket.

Der ses revner i murværket over vinduespartiet i kælderen, forsikringstager har tætnet nogle af revnerne med en gummifuge, siden er der ikke kommet vand ind.

Efter nedtagelsen af træterrassen er der kommet flere revner til syne.

Gummifugerne ved terrassedøren på 1. sal trænger til at blive skiftet enkelte steder.

Der måles normal fugt i loft, gulv og vægge, der er små pletter på vinduespartiet og gulvet der viser tegn på indtrængende vand, på forsikringstagers billeder kan der ses opfugtet loft partielt tæt på vinduespartiet.

Ved regn og blæst samtidigt på facaden er der risiko for at der kan trænge vand og fugt ind i murværket og videre ind på vinduespartiet og kanten af loftet, tilbygningen er opført før TB-renden, blev indført, derfor er det vigtigt at facaden er intakt og tæt.

Der er tegn på kuldebro ved begge hjørner ved gulvet, tæt på vinduespartiet, der måles normal fugt i væg og fodliste, undtagen mod nord, der måles lettere forhøjet fugt nært ved vinduespartiet i bunden af væg og fodliste.

Studs-fugerne er lukket over vinduespartiet mod syd, og åbne mod nord, de er formentlig lukket i 2019 hvor der ifølge sælgeroplysninger har været problemer.

Huset er fra 1952, tilbygningen er fra 1995, det er en sædvanlig byggemetode, følgeskaden er risiko for indtrængende vand og fugt ved blæst og nedbør samtidigt.

Forholdet var til stede ved overtagelsen, det er delvist nævnt i TR. Det er dog også sandsynligt, at der er revner opstået/genopstået ifm. renoverings-/ombygningsarbejderne.

Fortalt af forsikringstager.

Har mistro til tilbygningen fra 1995, på grund af forholdet.

Inden gummifugen blev lagt af forsikringstager, blev vinduespartiet forberedt med håndklæder ved tegn på regn.

...

Tilstandsrapport

Side 11, punkt 1,2,5,6,7.

Side 18, punkt 9.2.

Udbedring og økonomi

Revnerne i murværket ved etageadskillelsen reparerer, muren vandskures og males.

Gummifugerne skiftes ved terrassedøren.

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):

Revner og vandskuring. 20-25.000 kr.

Gummifuger. 4-5.000 kr."

Af besigtigelsesnotat af 19/4 2023 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Utætheder imellem 1 og 2 række tagsten mod sydvest.

...

Konklusion

Årsagen til forholdet er dårligt håndværk.

I forbindelse med tilbygning 1994-1995 og tag i 1995, har håndværkeren ikke været tilpas grundige ved tagfoden mod sydvest, overlægget er mindre ved 1 og 2 tagsten, end på resten af taget, der er tagsten der er gledet ned, så der er fysisk mellemrum på nogle mm. hvor vandet kan løbe ned imellem, ved nedbør løber vandet ifølge forsikringstager igennem underbrædderne og ned på facaden og jorden.

Undertaget vurderes ikke at kunne klare vedvarende nedbør fra tagfladen, der er risiko for at undertaget nedbrydes hurtigere, når der kan komme direkte sol og nedbør på undertaget, der ses ingen nedbrud på lægter og underbrædder, under hvor der er mellemrum imellem tagstenene, der måles forhøjet fugt i underbrædder og lægter hvor der er mellemrum imellem tagstenene, der måles normal fugt i resten af udhænget.

Forsikringstager er i gang med en ny tilbygning og en generel større renovering, ved tagfoden mod nordøst er der skiftet rendejern, tagrender og lavet fodblik, mod sydvest skal tagrenden ifølge forsikringstager kun skiftes hvis det er nødvendigt.

Huset er fra 1952, taget er fra 1995, det er en sædvanlig byggemetode, bortset fra det manglende overlæg, følgeskader er opfugtet udhæng og risiko for hurtigere nedbrydning af undertag* og udhæng partielt.

Forholdet vurderes at have været til stede ved overtagelsen, der er synlige skruer i enkelte tagsten, derfor vurderes forholdet at have været et problem over længere tid.

* Undertag har allerede udlevet sædvanlig levetid (forventet udskiftning 2015 jf. TR)

...

Tilstandsrapport

Der er ikke noget relevant.

BS kunne have set forholdet, på en stige fra terrassen der nu er nedtaget, stigen skulle være taget igennem huset, og ellers er det svært at se fra jorden på grund af højden.

Udbedring og økonomi

De nederste 2 rækker tagsten aftages, den 2 lægte fra bunden flyttes 20 mm op, tagrende og rendejern flyttes 20 mm op, tagsten monteres igen, tagsten med skruehuller udskiftes.

Udførelse af arbejdet vil kræve et stillads, på grund af højden.

Der kan forekomme ekstra arbejde med tagrenden, i forbindelse med arbejdet.

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):

Tømmer 30-35.000 kr.

Blikkenslager 5-10.000 kr.

Stillads 20-25.000 kr."

Af selskabets afgørelse af 8/5 2023 fremgår bl.a.:

"Vedrørende det, der i afgørelsen af 22. februar 2023 bliver kaldt 2. Fugt over kældervindue mod gammel sokkel mod sydvest, så har det ikke været vendt ved den seneste besigtigelse, hvorfor jeg formoder, at den kulancemæssige dækning til udbedring omkring vinduespartiet er accepteret. Næste skridt vil være, at der indsendes et udspecificeret tilbud på den tidligere beskrevne udbedringsmetode til brug for erstatningsopgørelsen."

Af tilbud af 19/5 2023 fra murerfirma fremgår bl.a.:

"**Vedr**

Kuldebroer ved vindues falser i kælder

TILBUD

Brydning af facademur og indlægning af fugt stoppende materiale (pap -flamingo)

Pris 2500 kr + moms pr side

OBS

Der er konstateret revne dannelse i murværket mellem kælder og stueplan på terrasse siden i hele bygningens længde, med stor risiko for fugt indtrængning."

Ankenævnet for Forsikring

40.

100301

Af tilbud af 19/5 2023 fra tømrer og snedkerforretning fremgår bl.a.:

Vedr:		Tagudskiftning på fjord side	TILBUD NR	1004
			CVR NR	
ANTAL	STK/M	VAREBETEGNELSE	A PRIS	BELØB
1134	stk	Vingetegl med tilbehør		22.500,00
15	m	Fodplade		kr 915,00
2	ruller	Undertag klasse1 med strammer		kr 2.980,00
250	m	T1 Lægter		kr 2.100,00
130	m	25x50		kr 610,00
15	m	Gratbånd		kr 1.250,00
45	m	Hvide ru underbrædder		kr 1.150,00
		Søm/skruer gas		kr 1.200,00
		Deponi af affald		kr 950,00
		Container tagsten		kr 5.400,00
		Kran hjælp		kr 3.400,00
		Stillads		kr 42.000,00
		Nedtagning opsætning tagrende		kr 3.800,00
		Arbejds løn		kr 73.200,00
				<u>kr 161.455,00</u>
			X25% moms	kr 40.363,75
			I alt	<u>kr 201.818,75</u>

Af udtalelse af 1/6 2023 fra SKAMO fremgår bl.a.:

"Ud fra billederne af projektet, mener vi ikke at det vil ændre på problemet med fugt/skimmel med en kalsiumsilikat plade. I det man 'kun' isolere den del, vil man blot flytte kuldebroen, og få problemet et andet sted. Dog vil jeg sige, at det ser også for voldsomt ud, til pladen ville kunne klare det. Det lyder meget som om, man er nødsaget til at ændre på den overligger der er skyld i problemet."

Af tilbud af 6/6 2023 fra murerfirma fremgår bl.a.:

"Vedr

Fugt og kuldebroer ved vinduesparti åbninger i kælder ved terrasse

Nedbrydning af udv murværk mellem og over partier

Opmuring af samme med korrekt udført fugt og kuldebros spærring og ny isolering

Filtsning af ny murværk

Afdækning af terrasse

Bortskaffelse af mur brokker mm

Pris 53000 kr+ moms

Ps vedr kuldebroer ved sider se tilbud fra d 19-5-23"

Af mail af 25/11 2023 fra WEDI fremgår bl.a.:

"Det virker som om at både dit forsikringsselskab og den håndværker, hvis tilbud du har vedhæftet, ikke har nogen form for byggetekniskviden overhovedet. Men mest handler ud fra hvordan de slipper billigst af med dig og dit tydelige problem. Dem der har skrevet den vedhæftede konklusion, virker som om de aner, hvad de snakker om.

Jeg vil give udtalelsen fra Skamol fuldstændig ret, pakker du dette tydelige problem inde, så flyttes problemet bare et andet sted hen. Der er vist kun en vej her, find en byggeteknisk rådgiver der kan

komme med den rigtige løsning på hvordan din jernbjælke bliver udskiftet til en overligger der kan isoleres rigtigt både udefra og indefra. Wedi er i hvertfald ikke løsningen.

Wedi er en Vådrumsplade, det er en vandtæt plade som er godkendt til brug i badeværelser. Det er en plade der er beregnet til at holde vand ude af konstruktioner og ikke en plade der er beregnet til at holde vand inde i konstruktioner. (i dit tilfælde ville kondensen formegentlig bare ophobe sig endnu mere inde i din konstruktion).

Noget helt andet er at wedi og produkter der minder om wedi, slet ikke må monteres som der her bliver foreslået. Altså med en pudset overflade.

I BR. 18 (bygningsreglementet, SBI 272) bliver det tydelig beskrevet at alle produkter der har en densitet som er mindre end 300 kg/m³ bliver jævnfør de præ-accepterede løsninger defineret som et isoleringsmateriale.

Så selv om vi producerer og sælger vores wedi plader som vådrums-plader og ikke som isoleringsmateriale, så er det sådan, at materialet defineres i Danmark. Og i Danmark skal alle isoleringsmaterialer pakkes ind med et bestemt overfladekrav, som ingen form for pudsede overflader overholder.

Overflade krav til alle isoleringsmaterialer i Danmark hedder (beklædning klasse K1 10 B-s1,d0 [klasse 1 beklædning]), det vil være typisk 2 lag 13mm alm. gips eller et lag 15 mm fibergips.

Skal man på nogen måde afvige fra dette og vil nøjes med at pudse pladerne, vil det altid kræve en Brandteknisk vurdering i minimum, Brandklasse 3.

Min konklusion, for at rådgive dig er følgende:

- Find en byggeteknisk rådgiver der kan hjælpe dig og du skal ikke lytte til hverken forsikringsselskabet eller deres uvidende håndværker i denne sammenhæng.
- Hold dig fra at bruge isolering kun indvendigt også selvom du overholder Dansk lovgivning til overflader
- Hold dig fra nogen form for indvendig indkapsling af steder der er grobund for svamp og skimmel, uden at problemet er løst også udefra.
- Undgå brugen af wedi i denne sammenhæng, (det er en vådrumsplade). Jeg håber dette svar hjælper dig den rigtige vej og du får løst dit problem."

Af byggesagkyndig rapport af 21/2 2024 fra ingeniør fremgår bl.a.:

"BAGGRUND OG FORMÅL

Den 30. januar 2024 har [...] Rådgivende Ingeniører ... udført undersøgelse af kondensdannelse på jernbjælke over et facadeparti på ovenstående adresse.

Formålet med undersøgelsen var i henhold til aftale at foretage en linjetabsberegning i HEAT2, med henblik på at beregne, hvorvidt indvendig kondensdannelse kan elimineres ved indvendig efterisolering. Vi gør opmærksom på, at den beskrevne udbedringsmetode alene har til formål at eliminere kondensdannelse og deraf følgende skimmelsvampevækst på den indvendige overflade.

UNDERSØGELSESRISIKATER

Der anvendes vurderingsmetoden som er beskrevet i SBI 277 pkt. 4.6.3 og BYG ERFA blad (23) 100819. Fugtbelastningsklasse 2 er for boliger med normal beboelsetæthed og ventilation svarende til bygningsreglements krav til ventilation i boliger.

Den kritiske overfladetemperatur som skal overholdes Jf. SBI 277 er:

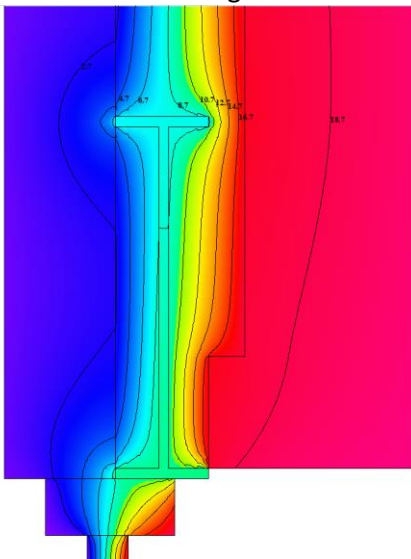
Risiko for skimmel = 13,0°C

Risiko for kondens = 8,6°C

Eksisterende forhold:

Den mindste temperatur under stålprofilen er beregnet til 9,73°C, hvilket er ca. 1°C grader over den kritiske overfladetemperatur for kondensdannelse. Kondens kan være opstået pga. en højere fugtproduktion end antaget her. For boliger med høj beboertæthed, vil den kritiske overfladetemperatur for kondensdannelse være på 11,8°C. Dvs. ca. 3°C højere end de beregnede 9,73°C under stålprofilen.

Nedenunder ses en grafisk afbildning af temperaturen ved eksisterende forhold:



Løsning

Ved indvendig efterisolering er dugpunktet flyttet længere ud, og der opstår således ikke kondensdannelse på den indvendige overflade, såfremt der efterisoleres indvendigt ved følgende fremgangsmåde:

Der anvendes et facadesystem som weber.therm plus ultra med Weber Kooltherm K5 der monteres iht. producentens anvisninger. Jernbjælken afrenses mekanisk og malerbehandles til korrosionsklasse C3. Overfalsen afrettes og 30 mm Kooltherm-isolering fuldlimes (fuldt kontaktareal) til overfladen med weber.therm.plus.ultra klæbe- og armeringsmørtel. Isoleringsoverfladen kan males eller overpudses, og der monteres hjørneprofil som afslutning på falsens udadgående hjørne.

Med 30 mm Kooltherm K5 vil der ikke være risiko for skimmel/kondensdannelse, da den mindste overfladetemperatur vil være over 13,0°C.

Nedenunder ses modelopbygning, anvendte lambda-værdier samt en grafisk afbildning af temperaturen igennem konstruktionen. Desuden er der fremhævet 2 temperaturprofiler som gælder for hhv. lige under stålprofilen og lige under Kooltherm isolering.

Mindste overfladetemperatur under isoleringen er beregnet til ca. 13,49 °C.
Mindste temperatur under stålprofilen er beregnet til ca. 6,52°C."

Af overslag af 28/2 2024 fra entreprenør fremgår bl.a.:

"Arbejdet omfatter:

Her gives en beskrivelse af de arbejder, der er omfattet af overslaget evt. henvises til tegninger/skitser:

Jeg vil vurdere ud fra billederne samt [ingeniørs] beregninger at vi:

- Laver nødvendig afdækning af gulv.
- Fjerner eksisterende tapet på underside overligger, samt sliber det synlige jern rent for skidt, skimmel og rust.
- Maler jernet med en korrosionsklasse C3
- Tilskærer og fuldklæber 30mm Kooltherm på hele over falsen, for at standse den kuldebro, som jernbjælken laver.
- Klæber hjørneskinne på overfalsen
- Filtse Koolthermen med 2 lag Alfix Durapuds 710
- Malerarbejde er ikke inkluderet Pris ide i kr. 12-13.000 + moms

AFFALD:

Evt. miljøscreening af affald vedr. byggesagen er ikke inkluderet i tilbuddet/overslaget. Evt. meromkostninger ved bortskaffelse af miljøfarligt affald er ikke inkluderet i tilbuddet/overslaget. Bemærk at det er dit ansvar som bygherre at alt affald bortskaffes i henhold til gældende lovgivning.

Overslagspris ekskl. moms:	13.000,00
Moms:	3.250,00
Overslagspris inkl. moms:	16.250,00"

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvilke forhold er dækket?

3.1

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

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

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

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1

Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

4.6

Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1.

4.7

Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1952 med tilbygning fra 1995. Klagerne overtog ejendommen den 1/6 2021. Den 20/10 2021 anmeldte klagerne, at man havde konstateret skimmel over vinduer. Den 22/10 2021 anmeldte klagerne vandindtrængen og mistanke om utæthed i facade/murværk. Den 3/3 2023 anmeldte klagerne, at taget var lagt forkert, og at underbrædder var våde og rådne.

Sagen for nævnet vedrører 1) kuldebro ved vinduesparti mod sydvest, 2) utætheder i murværket ved etageadskillelsen mod sydvest, 3) fugt over kældervindue mod sydvest, og 4) utæthe-

der mellem første og anden række tagsten mod sydvest. Klagepunkterne vil blive behandlet særskilt nedenfor.

1) Kuldebro over vinduer og altandør i stueetage mod sydvest

Klagerne ønsker at få udbedret kuldebroen som angivet i tilbud af 6/1 2023 på 49.312,50 kr. ekskl. moms fra klagernes tømrer svarende til at få fjernet jernbjælken og få udarbejdet lysningen korrekt. Både wedi, skamol, tømrer og murer anbefaler denne løsning, og har frarådet at der foretages indvendig isolering. Klagerne har anført, at den af selskabet tilbudte udbedring er uacceptabel, og ikke endegyldigt løser selve problematikken. Den fremlagte løsning omfatter ikke, at man får fjernet jernbjælken og udarbejdet lysningen korrekt. Løsningen vil være visuelt skæmmende med tydelig forskel på de to vinduespartier. Der er ifølge klagerne tale om en sminkning af problemet.

Selskabet har i forbindelse med nævnets behandling af sagen tilbudt at dække en udbedring af kuldebroen ved indvendig isolering med en samlet omkostning på 16.250 inkl. moms. Selskabet har anført, at den tilbudte udbedring tager sigte på at eliminere kuldebroen og sikre bygningen mod fugtskader som følge heraf.

Selskabet har anført, at en udbedring ikke kræver, at den bygningsdel (jernbjælken) – der er årsagen til kuldebroen – fjernes, men derimod, at området med større varmeledningsevne isoleres, så varmeledningsevnen bringes på niveau med den omgivende klimaskærm. Selskabet har anført, at en isolering af det varmeledende område vil fjerne kuldebroen og dermed udbedre skaden. Klagerne må tåle, at de to vindueslysninger i stuen ikke vil fremstå helt ens.

Det fremgår af besigtigelsesnotat af 19/11 2021, at "vinduesparti med terrassedøren på 1. sal, hvor der over partiet er mørke pletter, og der hænger vanddråber... Der, hvor fugt er over vinduet, er et stykke jern, der ligger lige over vinduet, og jeg formoder, det ligger ud oven på vinduet, og dette skaber en stor kuldebro, og derfor kondenseres dette jern meget på indvendig side ... Der er fuget udvendig, og disse ser hele og gode ud, så det er ikke utæt. Det kan være, der ikke er blevet isoleret over vinduet, da der er blevet fuget, eller at jern evt. går helt ud til

Ankenævnet for Forsikring

46.

100301

fugen og vil skabe en kuldebro under isolering ... Årsagen til fugt over vinduet på 1. sal må tilskrives kuldebro pga. jern, der ligger over vinduet, som ikke er isoleret godt nok".

Det fremgår af besigtigelsesnotat af 20/2 2023, at "I stueplan, over vinduespartiet foretages der fugtmålinger på overfals, før jern, og der kan ikke måles forhøjet fugt, men der kan ses jern i hele vinduespartiets længde, hvor der også ses fugt, der har løbet ned af over karm... Der ses revnet/mangelfuld pudset murværk, og et forsøg på at udbedre murværk under samme dør... Ved frihugning af murværk, ses jern liggende ca. 90 mm inde, og der ses flamingo i flangen. Der kan under/op langs døren i stueplan ses åbninger i silikone... Der er i stueplan tale om kondens/kuldebro, da jernet, der ligger der, vurderes at være af samme størrelse (HE160B) som over vinduespartiet i kælderen, og det viser sig på den indvendige side, her ledes kulde ind i det varme rum, hvorved kondensen sker. I kælderen er væggen dog 410 mm tyk, hvilket gør, at denne jernbjælke kommer til at ligge inde i muren/isoleringen. Der er ikke konstateret/set fugt fra overfals, og der er opsat troldekt plader, så forholdet har ikke kunne besigtiges".

Det fremgår af genbesigtigelsesnotat af 19/4 2023, at "Årsagen til forholdet er dårligt håndværk. Jernbjælken der ligger over vinduespartiet med altandøren, er monteret uhensigtsmæssigt, der er et synligt hjørne af bjælken i lysningen over partiet, bjælken er dækket af en facadesten udvendigt, derfor er der risiko for ved kolde temperaturer, at der forekommer en kuldebro på bjælken hvor den fugtige varme luft fra huset kan kondenserer, der ses tydeligt sortsværtning/skimmel på bjælken, der måles normal fugt i lysning og væg, der ses kondens løbere på vinduespartiet, luftfugtigheden er normal i huset, der er en større ombygning i gang, der måles ikke kuldebro på bjælken fordi at temperaturen er for høj udvendigt, men der måles forskelle med IR-måleren og der ses kuldebro på det termografiske foto. Huset er fra 1952, tilbygningen med bjælken er fra 1995, det er ikke sædvanligt at en jernbjælke er synlig indvendig med forbindelse til ydermuren, følgeskaden er risiko for, sortsværtning/skimmel og kondensløbere i de kolde måneder. Forholdet har været til stede ved overtagelsen, der vurderes ikke at være ændret på konstruktionen".

Det fremgår af udtalelse af 1/6 2023 fra skamo, at "Ud fra billederne af projektet, mener vi ikke at det vil ændre på problemet med fugt/skimmel med en kalsiumsilikat plade. I det man 'kun' isolerer den del, vil man blot flytte kuldebroen, og få problemet et andet sted... Det lyder meget som om, man er nødsaget til at ændre på den overligger der er skyld i problemet".

Det fremgår af mail af 25/11 2023 fra wedi, at "Jeg vil give udtalelsen fra Skamol fuldstændig ret, pakker du dette tydelige problem inde, så flyttes problemet bare et andet sted hen. Der er vist kun en vej her, find en byggeteknisk rådgiver der kan komme med den rigtige løsning på hvordan din jernbjælke bliver udskiftet til en overligger der kan isoleres rigtigt både udefra og indefra. Wedi er i hvertfald ikke løsningen... Min konklusion... er følgende: • Find en byggeteknisk rådgiver der kan hjælpe dig og du skal ikke lytte til hverken forsikring selskabet eller deres uvidende håndværker i denne sammenhæng. • Hold dig fra at bruge isolering kun indvendigt også selvom du overholder Dansk lovgivning til overflader • Hold dig fra nogen form for indvendig indkapsling af steder der er grobund for svamp og skimmel, uden at problemet er løst også udefra. • Undgå brugen af wedi i denne sammenhæng, (det er en vådrumsplade)".

Det fremgår af byggesagkyndig rapport af 21/2 2024 fra ingeniør, at "Formålet med undersøgelsen var i henhold til aftale... at beregne, hvorvidt indvendig kondensdannelse kan elimineres ved indvendig efterisolering.... Den mindste temperatur under stålprofilen er beregnet til 9,73°C, hvilket er ca. 1°C grader over den kritiske overfladetemperatur for kondensdannelse. Kondens kan være opstået pga. en højere fugtproduktion end antaget her. For boliger med høj beboertæthed, vil den kritiske overfladetemperatur for kondensdannelse være på 11,8°C. Dvs. ca. 3°C højere end de beregnede 9,73°C under stålprofilen... Ved indvendig efterisolering er dugpunktet flyttet længere ud, og der opstår således ikke kondensdannelse på den indvendige overflade, såfremt der efterisoleres indvendigt ved følgende fremgangsmåde: Der anvendes et facadesystem som weber.therm plus ultra med Weber Kooltherm K5 der monteres iht. producentens anvisninger. Jernbjælken afrenses mekanisk og malerbehandles til korrosions-klasse C3. Overfalsen afrettes og 30 mm Kooltherm-isolering fuldlimes (fuldt kontaktareal) til overfla-

den med weber.therm.plus.ultra klæbe- og armeringsmørtel. Isoleringsoverfladen kan males eller overpudses, og der monteres hjørneprofil som afslutning på falsens udadgående hjørne. Med 30 mm Kooltherm K5 vil der ikke være risiko for skimmel/kondensdannelse, da den mindste overfladetemperatur vil være over 13,0°C".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har godtgjort, at selskabets udbedringsmetode – i form af indvendig isolering – er utilstrækkelig til at udbedre skaden. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det af besigtigelsesrapporterne af 19/11 2021 og 19/4 2023 fremgår, at årsagen til, at der ved vinduespartiet ses sortsværtning/skimmel på bjælken, at der ses kondensløbere på vinduespartiet, og at der måles normal fugt i lysning og væg samt normal luftfugtighed i huset. Det konkluderes, at der på grund af uhensigtsmæssig montering af jernbjælken over vinduespartiet forekommer en kuldebro på bjælken, og at følgeskaderne alene er risiko for sortsværtning/skimmel og kondensløbere i de kolde måneder.

Nævnet har også lagt vægt på, at det af rapport af 21/2 2024 fra ingeniør fremgår, at den indvendige kondensdannelse kan elimineres ved indvendig efterisolering, idet dugpunktet flyttes længere ud, hvorved der ikke opstår kondensdannelse på den indvendige overflade. Der skal anvendes et facadesystem som weber.therm plus ultra med Weber Kooltherm K5, og at der med 30 mm Kooltherm K5 ikke vil være risiko for skimmel/kondensdannelse, da den mindste overflade-temperatur vil være over 13,0°C.

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

2) Revner/utætheder i murværk ved etageadskillelse mod sydvest

Klagerne ønsker at få udbedret revnerne i overensstemmelse med tilbud af 6/6 2023 fra klagerens murer på 53.000 kr. ekskl. moms. Klagerne har anført, at der i tilstandsrapporten er få anmærkninger til revnedannelser og fugeslip på huset, og at ingen af disse anmærkninger ved-

rører den del af facaden, som skaden vedrører. Klagerne har anført, at mureren har oplyst, at revnedannelserne i murværket mellem kælder og stueplan på terrassesiden er med stor risiko for fugtindtrængning. Klagerne har anført, at revnerne var til stede, inden ombygningsarbejdet blev opstartet, og at der ikke er tale om revner forårsaget af nedrivning af terrassen, hvorfor hverken ombygningsarbejdet eller nedtagningen har haft betydning for skaden.

Selskabet har afvist dækning. Selskabet har anført, at de anmeldte revner, er på samme facade, som de anmærkede revner i tilstandsrapporten, og at de anmeldte revner først er kendt/opstået i forbindelse med, at klagerne foretog ombygnings- og renoveringsarbejder. Der er alle steder tale om bevægelsesrevner, som svarer til de revner, som klagerne er blevet oplyst om i tilstandsrapporten. Selskabet har anført, at revnerne er mindre skader, som er uden konstruktiv betydning for bygningen, og som i et vist omfang må anses for at være opstået efter klagernes overtagelse af ejendommen. Selskabet har anført, at tilstandsrapportens anmærkninger er retvisende, og at det anmeldte forhold ikke går ud over, hvad klagerne havde mulighed for at tage i betragtning forud for købet.

Det fremgår af tilstandsrapport af 9/10 2020 under afsnittet "Beboelse ydervægge" punkt 1, at "Der er revnedannelse i murværk ved hjørne mod sydvest. Skaden er af mindre omfang. Forholdet skyldes sætninger i husets fundament". Forholdet har fået en grå anmærkning. Det fremgår af punkt 2 med grå anmærkning, at "Der er revnedannelse i tegnoverligger over vindue mod syd. Der er tale om fine revner. Overligger vurderes ikke for at være udsat for fugt på nuværende tidspunkt". Under afsnittet "beboelse – døre/vinduer/porte" punkt 2 fremgår det med grå anmærkning, at "elastiske fuger er med fugeslip ved terrassedør mod vest. Forholdet er af mindre omfang". Det fremgår af punkt 2 med gul anmærkning, at "elastiske fuger er manglende nederst ved terrassedør i kælder mod vest. Der er risiko for at der kan trænge fugt/vand ind i konstruktionen. Det fremgår under afsnittet "beboelse – fundament/sokkel" punkt 7 med grå anmærkning, at "Sokkel er revnet og revnen går videre op i facaden ved hjørne mod sydvest. Skaden er af mindre omfang. Forholdet vurderes opstået få år efter husets opførelse og uden betydning for husets stabilitet".

Ankenævnet for Forsikring

50.

100301

Det fremgår af besigtigelsesnotat af 19/11 2021, at "Ft. har oplevet, at der drypper ved vinduespartiet under terrassedøren på 1. sal der, hvor der før var en terrasse ... Der ses uden for på første sal, at den stolpe, der har holdt gelænder på terrassen er bygget ind mod vinduespartiet og evt. fugt bag denne ikke kan komme ud og har adgang til at rende ind under døren bag alu... der mangler fuge bag træet. Ft. fjerner denne træstykke snart og vil så kunne se, om vi har ret, men er nu ret sikker, da det er lige under, vandet kommer ind, og træet er fuget på begge sider, så fugt ikke kan slippe ud, når først det kommer ind. Der er ved kældervinduer, fuger, der har fugeslip mest i bunden ved de yderste partier, og der er fugt, der kan trænge... Der er også lidt mørk plet inde på den anden side af de 2 steder.... Årsagen til fugt de andre steder er at fugearbejdet ikke er ret godt udført, og der er ca. 2 meter fuge i kælderen, der skal skiftes, og der skal fuges ca. 1.5 meter, når træstolpen på 1. sal er fjernet".

Det fremgår af selskabets mail af 5/12 2022, at selskabet anførte bl.a., at udbedring bør bestå i at udbedre de manglende mørtelfuger samt revnen og foretage en partiel vandskuring af væggen i det beskadigede område.

Gummifugen ved døren bør ligeledes kontrolleres. Du må gerne indhente et udspecificeret tilbud på det oplyste arbejde og fremsende til mig til brug for erstatningsopgørelsen. Det fremgår endvidere, at klagerens murer tilbød at udbrede forholdet for 16.680 kr + moms og malerarbejder i tilknytning hertil er prissat til 5.500 kr. + moms.

Det fremgår af besigtigelsesnotat af 20/2 2023, at " Der ses udvendigt ved den gamle sokkel, at der her er muret op... Der måles for fugt på væg i kælderen mod den gamle sokkel (Nordvendt), og der kan kun måles forhøjet fugt, fugt imod vinduet... Det vurderes, at muren, der er muret op i kælderen, ikke er ilagt kuldebrosisolering, så kulden vandrer ind bag vinduet og kondenserer i muren lige efter. Det samme gælder andre steder i bygningen fra 1995. Man kan for begge forhold se at skadesanmeldelserne er fremsendt sidst i oktober 2021, hvor det begynder at blive koldt, se vedlagt temperatur fra 2021 ... De revner/manglende puds der er under døren,

Ankenævnet for Forsikring

51.

100301

er/kan være fremkommet ved fjernelse af terrassen, og her hvor det står åbent, kan der være risiko for, at der omkring revner og åbninger, kunne ledes vand ind over kælders loft".

Det fremgår af genbesigtigelsesnotat af 19/4 2023, at "Utætheder ved murværket i etageadskillelsen mod sydvest ... Årsagen til forholdet er bevægelsesrevner i murværket. Der ses revner i murværket over vinduespartiet i kælderen, forsikringstager har tætnet nogle af revnerne med en gummifuge, siden er der ikke kommet vand ind. Efter nedtagelsen af træterrassen er der kommet flere revner til syne. Gummifugerne ved terrassedøren på 1. sal trænger til at blive skiftet enkelte steder. Der måles normal fugt i loft, gulv og vægge, der er små pletter på vinduespartiet og gulvet der viser tegn på indtrængende vand, på forsikringstagers billeder kan der ses opfugtet loft partielt tæt på vinduespartiet. Ved regn og blæst samtidigt på facaden er der risiko for at der kan trænge vand og fugt ind i murværket og videre ind på vinduespartiet og kanten af loftet, tilbygningen er opført før TB-renden, blev indført, derfor er det vigtigt at facaden er intakt og tæt. Der er tegn på kuldebro ved begge hjørner ved gulvet, tæt på vinduespartiet, der måles normal fugt i væg og fodliste, undtagen mod nord, der måles lettere forhøjet fugt nært ved vinduespartiet i bunden af væg og fodliste. Studsfugerne er lukket over vinduespartiet mod syd, og åbne mod nord, de er formentlig lukket i 2019 hvor der ifølge sælgeroplysninger har været problemer. Huset er fra 1952, tilbygningen er fra 1995, det er en sædvanlig byggemetode, følgeskaden er risiko for indtrængende vand og fugt ved blæst og nedbør samtidigt. Forholdet var til stede ved overtagelsen, det er delvist nævnt i TR. Det er dog også sandsynligt, at der er revner opstået/genopstået ifm. renoverings-/ombygningsarbejderne".

Nævnet finder, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved det udvendige murværk ved etageadskillelsen mod sydvest, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade. Nævnet finder, at klagerne på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten ikke har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning forud for købet.

Selskabet skal på den baggrund – i overensstemmelse med selskabets dækningstilsagn i mail af 5/12 2022 – dække udgift til udbedring, og nævnet finder, at udbedring kan ske i overens-

stemmelse med murerens tilbud af 2/12 2022 med tillæg af 5.500 kr. + moms til malerarbejder. Nævnet finder, at dette samlet set efter sagens oplysninger vil udgøre en tilstrækkelig og dækkende udbedring af forholdet. De senere fremlagte tilbud kan ikke føre til en anden vurdering. Nævnet finder, at tilstandsrapportens anmærkninger ikke kan føre til, at erstatningen opgøres til et lavere beløb end fastsat ved selskabets dækningstilsagn.

3) Fugt over kældervindue mod sydvest

Klagerne ønsker at få dækket fugt over kældervindue mod gammel sokkel mod sydvest. Klagerne har anført, at selskabet har tilbudt kulancemæssig dækning til udbedring, at klagerne har indhentet tilbud på udbedringen, og at selskabet ikke har reageret herpå. Klagerne ønsker udbedring af både indvendig og udvendig side i overensstemmelse med tilbud af 19/5 2023 fra klagerens murer svarende til 5.000 kr. ekskl. moms.

Det fremgår af selskabets afgørelse af 22/2 2023, at "Muren, som er muret op i kælderen, vurderes ikke at have fået ilagt kuldebrosisolering, hvorved kulden kan vandre ind bag vinduet og kondenserer i muren i forbindelse hermed. I 1995, hvor bygningen er opført, er det gængs udførelse ikke at foretage kuldebrosisolering, hvorfor forholdet som sådan ikke afviger fra tilsvarende konstruktioner af samme alder, jf. punkt 3.1 i betingelserne. Jeg vil dog gerne kulancemæssigt tilbyde at dække en udbedring ... Reparationen vil bestå i partielt at udtage vinduespartiet mod venstre set udefra, og derefter skære i murværket med det formål at indlægge et stykke flamingo for at bryde kuldebroen. Vinduespartiet reetableres til slut ... Jeg vil bede dig om at indhente et udspecificeret tilbud på den anviste udbedringsmetode for, at jeg kan opgøre erstatningen til dig ... Når erstatningen er opgjort, kan arbejdet sættes i gang. Efter arbejdets udførelse bedes du fremsende en kopi af fakturaen samt dine kontooplysninger, hvortil erstatningen vil blive udbetalt. Ved udbetaling fratrækkes selvrisko på 5.000 kr.".

Det fremgår af selskabets afgørelse af 8/5 2023, at "Vedrørende det, der i afgørelsen af 22. februar 2023 bliver kaldt 2. Fugt over kældervindue mod gammel sokkel mod sydvest, så har det ikke været vendt ved den seneste besigtigelse, hvorfor jeg formoder, at den kulancemæssige

dækning til udbedring omkring vinduespartiet er accepteret. Næste skridt vil være, at der indsendes et udspecificeret tilbud på den tidligere beskrevne udbedringsmetode til brug for erstatningsopgørelsen".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at selskabet har anerkendt at dække fugtskaden over kældervinduet mod sydvest.

Klagerne har fremlagt et overslag på den af selskabet anerkendte udbedring med en samlet omkostning på 5.000 kr. ekskl. moms, og selskabet ses ikke at bestride denne. Selskabet skal derfor dække det anmeldte forhold i overensstemmelse med tilbud af 19/5 2023 fra klagerens murer.

4) Tagsten i tagbelægningen mod sydvest

Klagerne ønsker at få udbedret tagbelægningen i overensstemmelse med tilbud af 19/5 2023 fra klagerens tømrer (svarende til udskiftning af den sydvestlige tagside) på 201.818,75 kr. inkl. moms. Klagerne har anført, at der er sket nedbrydning i tagkonstruktionen. Der er tale om dårligt håndværk, idet taget ikke er lagt korrekt, og der måles forhøjet fugtniveau i underbrædderne og lægterne i området, hvor der er mellemrum mellem tagstenene. Desuden er enkelte tagsten skredet, og det er sandsynligt, at der kan være nedbrud i lægterne, hvor tagstenen er skredet. Klagerne har anført, at den af selskabet anerkendte rådskaade, er konstateret ved besigtigelse fra et stillads, hvorfor det ikke var muligt at foretage en konkret og gennemgribende besigtigelse af hele taget og dermed omfanget af skaden. Klagerne har anført, at det forhold at undertaget fungerer er uden betydning for, at taget er lagt forkert, hvilket skaber nedbrydning af tagkonstruktionen.

Selskabet har tilbudt at dække udskiftning af nederste lægte. Selskabet har anført, at der er tale om to rækker tagsten, der ved opførslen af tilbygningen i 1995 er blevet oplagt med et minimalt overlæg, hvilket har gjort tagbelægningen mere åben. Selskabet har anført, at forholdet ikke har medført vandindtrængning til de underliggende bygningsdele, idet undertaget har væ-

ret tilstrækkeligt til at sikre tagets tæthed. Der er alene konstateret en mindre rådskade på den nederste lægte. Selskabet har anført, at en udskiftning af den nederste lægte vil være tilstrækkeligt til at sikre mod skader i en årrække. Da undertaget er nedslidt, har klagerne forud for købet måtte forvente, at de skulle afholde udgift til en udskiftning af dette. En reparation af den nedbrudte lægte vil være tilstrækkeligt til at sikre taget, indtil klagerne under alle omstændigheder vil skulle udskifte undertaget.

Det fremgår af besigtigelsesrapport af 19/4 2023, at "Utætheder imellem 1 og 2 række tagsten mod sydvest ... Årsagen til forholdet er dårligt håndværk. I forbindelse med tilbygning 1994-1995 og tag i 1995, har håndværkeren ikke været tilpas grundige ved tagfoden mod sydvest, overlægget er mindre ved 1 og 2 tagsten, end på resten af taget, der er tagsten der er gledet ned, så der er fysisk mellemrum på nogle mm. hvor vandet kan løbe ned imellem, ved nedbør løber vandet ifølge forsikringstager igennem underbrædderne og ned på facaden og jorden. Undertaget vurderes ikke at kunne klare vedvarende nedbør fra tagfladen, der er risiko for at undertaget nedbrydes hurtigere, når der kan komme direkte sol og nedbør på undertaget, der ses ingen nedbrud på lægter og underbrædder, under hvor der er mellemrum imellem tagstenene, der måles forhøjet fugt i underbrædder og lægter hvor der er mellemrum imellem tagstenene, der måles normal fugt i resten af udhænget... Huset er fra 1952, taget er fra 1995, det er en sædvanlig byggemetode, bortset fra det manglende overlæg, følgeskader er opfugtet udhæng og risiko for hurtigere nedbrydning af undertag* og udhæng partielt. Forholdet vurderes at have været til stede ved overtagelsen, der er synlige skruer i enkelte tagsten, derfor vurderes forholdet at have været et problem over længere tid. Undertag har allerede udlevet sædvanlig levetid (forventet udskiftning 2015 jf. TR) ... Udbedring og økonomi. De nederste 2 rækker tagsten aftages, den 2 lægte fra bunden flyttes 20 mm op, tagrende og rendejern flyttes 20 mm op, tagsten monteres igen, tagsten med skruehuller udskiftes. Udførelse af arbejdet vil kræve et stillads, på grund af højden. Der kan forekomme ekstra arbejde med tagrenden, i forbindelse med arbejdet".

Ankenævnet for Forsikring

55.

100301

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at den af selskabet tilbudte udbedring (i form af udskiftning af nederste lægte), er utilstrækkelig. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lægt vægt på, at det fremgår af besigtigelsesrapport af 19/4 2023, at der er utætheder imellem 1 og 2 række tagsten mod sydvest, som skyldes dårligt håndværk. Overlægget er mindre ved 1 og 2 tagsten, end på resten af taget, og der er tagsten der er gledet ned, så der er fysisk mellemrum mellem nogle tagsten, hvor vandet kan løbe end i gennem. Det fremgår, at der ikke ses nedbrud på lægter eller underbrædder, og at der er risiko for at undertaget nedbrydes hurtigere, når der kan komme direkte sol og nedbør på undertaget.

Nævnet har herved lagt vægt på, at der alene ved de to nederste rækker tagsten er konstateret, at tagbelægningen er lagt forkert og som kan anses for en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og at der alene er konstateret en mindre rådskade ved en lægte. Den af selskabet tilbudte udbedring, er efter nævnets vurdering tilstrækkelig til at udbedre skaden.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal dække fugtskaden over kældervinduet mod sydvest i overensstemmelse med tilbud af 19/5 2023 fra klagerens murer og dække revner/utætheder i murværk ved etageadskillelse mod sydvest i overensstemmelse med tilbud af 2/12 2022 fra klagerens murer og dække tilhørende malerudgifter med 5.500 kr. med tillæg af moms.

Ankenævnet *for* Forsikring

56.

100301

Klagerne får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.

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

Peter Thønnings