

Ankenævnet for Forsikring

Den 12. juni 2024 blev i sag nr. 100590:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 24/10 2023 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Afkortelse af HEB-Bjælke og revner i etagedæk
Skimmel i tilbygning (anmeldt ved besigtigelsen)
Fugtopstigning i kældervæg (anmeldt ved besigtigelsen)

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Revurdere beslutning idet vi har haft ingeniør der vurderet at mange ting er gjort forkert af den oprindelig bygherre af huset.
Desuden behandlingstiden har været meget lang bare det at få nogen på lokationen og se skaderne."

Selskabet har den 6/3 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører flere forhold, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har tilbudt en kulancemæssig erstatning på 10.000 kr. til udbedring af en kældervæg men i øvrigt afvist dækning.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 9. marts 2023. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 21. november 2022.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag A** og tilstandsrapport som **bilag B**.

Den 15. maj 2023 anmelder klager, at han under renovering af ejendommen har opdaget, at en HEB-bjælke ligger højere, end de havde forventet. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag C**.

Klager har travlt med at færdiggøre renoveringen, så han får den 24. maj 2023 udarbejdet en rapport af [byggerådgiver1] som dokumentation for skaderne, hvorefter han fortsætter med renoveringen. Rapporten fremlægges som **bilag D**.

Den 18. juli 2023 besigtiger DBF. Ved besigtigelsen anmeldes to yderligere forhold: skimmel i tilbygning i nedre plan og fugt i endevæg ved trappe til nedre plan. Besigtigelsesnotater fremlægges som **bilag E**, **bilag F** og **bilag G**.

Den 20. oktober 2023 afviser DBF dækning. Afgørelse fremlægges som **bilag H**.

Sagen påklages herefter direkte til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager skriver i klageformularen, at klager ønsker, at selskabet revurderer beslutningen, og oplyser, at behandlingstiden efter klagers opfattelse har været meget lang.

DBF medgiver, at sagsbehandlingstiden har været lang, og beklager dette.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 9. marts 2023 var forhold ved ejendommen, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et enfamilieshus fra 1966, som er til- og ombygget i 1979. I forbindelse med ombygningen blev der etableret en høj terrasse, og man satte en skydedør i ydermuren, hvor der før var et vindue.

Forhold 1 – afkortelse af HEB-bjælke og revner i etagedæk

Der henvises til bilag E.

Husets oprindelige hus er opført med in situ støbt etagedæk, som delvis er et terrændæk i stueplan. Dækket bliver til et etagedæk over nedre 'kælderplan.' Dækket er støbt i en plade, og man har indlagt et HEB-profil, som skulle bære dæk og murværk over vinduer i kælderplan.

Stålet er bygget ind i dækket, hvorfor det har ligget over gulvkoten i stueetagen. I 1979, hvor man etablerer en døråbning, vælger man derfor at skære en del af profilet af og understøtte det med et T-profil i kælderplan.

Ved DBF's besigtigelse er alt fjernet og reetableret, så konsulenten har alene haft mulighed for at vurdere forholdet på baggrund af notatet fra [byggerådgiver1] (bilag D), som indeholder meget sparsomme oplysninger.

[Byggerådgiver1] anfører, at ombygningen i 1979 har medført, at dækket har sat sig ca. 25 mm fra indvendig bærende væg til bærende facade og HEB, og at der er opstået sætningsskader i murværket omkring hul i ydervæggen.

DBF's konsulent er ikke enig med [Byggerådgiver1s] vurdering af den konstaterede revnedannelse. Revnen i dækket løber på tværs af overgangen mellem terræn- og etagedæk, og det er helt naturligt, da dækkene vil arbejde forskelligt. I dag havde man etableret en dilatationsfuge i overgangen, så dækkene kunne arbejde individuelt, men dækket er udført, som man gjorde i 1966.

For så vidt angår revnerne i murværket, så afviser DBF's konsulent, at disse har sammenhæng med det anmeldte forhold. Der er tale om almindeligt forekommende bevægelsesrevner, som ofte ses i murværk ved brystninger og overligger, hvor murværket er mest sårbart.

Da konstruktionen har stået siden 1979 uden at medføre skader, som går ud over, hvad man må forvente på baggrund af ejendommens alder og konstruktion, gør DBF gældende, at klager ikke har påvist, at ændringen i 1979 har medført, at der på overtagelsestidspunktet bestod en nærliggende risiko for skade, jf. pkt. 3.1 og 3.5 i forsikringsbetingelserne.

Revnerne i fugerne er i øvrigt anmærket i tilstandsrapporten (pkt. 4).

Forhold 2 – skimmel i tilbygning

Ved besigtigelsen anmeldes skimmel i tilbygningen. Forholdet er beskrevet i notatet fra [byggerådgiver1].

DBF's konsulent har ikke haft mulighed for at besigtige forholdet selv, da det allerede er udbedret ved besigtigelsen. Konsulenten er enig med [byggerådgiver1] i, at der højst sandsynligt er tale om en følge af en utæthed i tagpappen.

DBF har ved en fejl afvist forholdet. DBF er enig med klager i, at både utætheden og den skimmel, som er opstået som følge af utætheden, er dækningsberettigende under ejerskifteforsikringen.

Klager har ikke fremlagt dokumentation for sine udgifter til udbedring af forholdet. DBF's konsulent oplyser, at udbedring består i at udskifte inddækning og den yderste halve meter tagpap ca. 2 meter fra hjørne og rundt om hjørnet ind til husvæggen. Indvendigt nedtages den gamle tapet i det ramte område, og vægfladen rengøres med PROTOX HYSAN efter producentens anvisning samt PROTOX SKIMMEL.

Konsulenten skønner udbedringsudgifterne til 20.000 kr. inkl. moms, hvilket erstatningen kan opgøres til. Der fratrækkes selvrisiko på 5.000 kr.

Klager er velkommen til at fremlægge dokumentation for de faktisk afholdte merudgifter, som forholdet har givet anledning til, idet det bemærkes, at klager efter overtagelsen har foretaget en omfattende renovering af ejendommen.

Forhold 3 – fugt i kældervæg

Der er enighed mellem DBF's konsulent og [byggerådgiver1] i, at der ses opstigende grundfugt nederst i væggen, som er beklædt med tapet. DBF har ikke haft mulighed for at besigtige forholdet, da det er udbedret ved besigtigelsen. Der foreligger kun et enkelt billede.

Ankenævnet for Forsikring

4.

100590

Der er ikke noget usædvanligt i, at der opleves opstigende grundfugt i en kældervæg fra 1966. Klager har stillet sig selv bevismæssigt vanskeligt ved at udbedre forholdet uden, at DBF har haft adgang til at besigtige.

Det er anmærket i tilstandsrapporten (pkt. 11), at der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge samt løst og afskallet puds. Anmærkningen vedrører vægge i fyrrum, men der er ifølge konsulenten tale om samme væg – blot på den anden side af skillevæggen.

DBF har på trods af ovenstående tilbudt klager en kulancemæssig erstatning på 10.000 kr. til nedtagning af eksisterende tapet og maling indtil pudslaget, afvaskning af overflade og ny puds de nødvendige steder samt spartling og maling. Erstatningen er opgjort på baggrund af konsulentens skøn (til den gode side).

Klager har ikke påvist, at den af selskabet tilbudte erstatning er utilstrækkelig til at udbedre forholdet."

Klageren har i brev af 12/3 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Det delte er skaden dokumenteret fra ingeniør og hvad det har kostet at udbedre skaden."

Selskabet har i brev af 2/4 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Efter en gennemgang af de af klager fremlagte bilag ses der ikke at være nye oplysninger, som kan føre til en ændret vurdering.

DBF har allerede fremlagt bilag D (som er det eneste notat, som DBF har modtaget forud for sagens indbringelse for ankenævnet). De af klager resterende bilag ses ikke at indeholde yderligere oplysninger."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 21/11 2022, klagerens anmeldelse af 15/5 2023, rapport fra byggerådgiver1 af 24/5 2023, revideret rapport fra byggerådgiver1 af 24/5 2023, besigtigelsesnotat fra byggerådgiver1 af 24/5 2023, tre besigtigelsesnotater fra selskabet alle af 18/7 2023, tilbud af 16/5 2023 fra entreprenør, bilag fra byggesag, selskabets afgørelse af 20/10 2023, police af 6/3 2023 og forsikringsbetingelser DBF.1.1.21. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Det fremgår af tilstandsrapport af 21/11 2022:

Ankenævnet for Forsikring

5.

100590

"

BEOELSE - YDERVÆGGE				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
3		Udendørshanen er ikke frostsikret..	Forholdet er med nærliggende risiko for skader på andre bygningsdele.	-
4		Der er stedvist mindre revner i murværksfuger, bl.a. ved vindue på altanen mod øst samt på hushjørne mod nord..	Forholdet ødelægger facadens tæthed og vil kunne give følgeskader på de bagvedliggende konstruktioner.	-

...

BEOELSE - Kælderplan - Fyrrum				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
11		Der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge samt løst og afskallet puds..	-	-

"

Det fremgår af klagerens anmeldelse af 15/5 2023:

"2. Oplysninger om skaden

Hvornår blev skaden opdaget? (dato) 08/05/2023

Hvordan blev skaden opdaget? Ved renovering er der opdaget en HEB konstruktionsstål. Den ligger højere end vi havde forventet.

Nogen skar den bare sådan og satte en terrassedør i 1979 (formoder jeg ud fra den ujævne, rå kant og det faktum, at den nu ikke understøtter noget, fordi den starter over vinduet)

Jeg tror, at dette også er årsagen til dette revnede gulv, fordi kræfterne er ujævnt fordelt og derfor revner loftet). Dette skal ses og beregnes af en ingeniør. Den tidligere ejer har ikke udbedret dette konstruktionsfejl og er heller ikke nævnt i tilstandsrapport.

Hvad er skaden? (hvad er skaderamt) Ødelagt undergulv."

Det fremgår af besigtigelsesnotat fra byggerådgiver1 indhentet af klageren af 24/5 2023:

"Baggrund

I forbindelse renovering af huset på ..., konstateres der af [klageren] og udførende entreprenør flere skjulte forhold, hvor bygningen er renoveret og tilbygget på en måde der har beskadiget bygningen.

Herefter er jeg blevet tilkaldt og har gennemført en besigtigelse for at kunne dokumentere og beskrive disse forhold overfor forsikring, samt planlægge udbedringen af disse forhold.

Forsikringen kunne ikke udføre deres egen besigtigelse før 6 uger efter forhold var konstateret iflg. [klageren].

[Klageren] skulle flytte ind i det færdigrenoverede hus inden de 6 uger og havde derfor behov for dokumentation og projekt for udbedring af skaderne.

Oversigt over skaderne

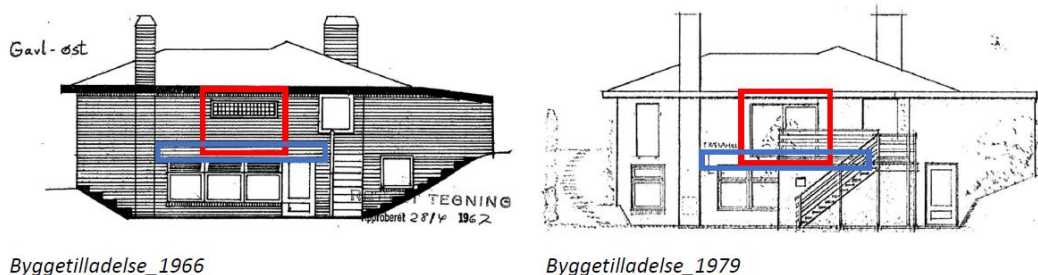
Huset er bygget i 1966, se bilag 1.

Huset er tilbygget/ombygget i 1979, se bilag 2 og 3 og vurderes at det er på dette tidspunkt, at der udføres de arbejder der er konstateret som årsag til skaderne på bygningen.

Der er pt. konstateret 3 forhold, som gennemgås i dette besigtigelsesnotat:

1. Overskåret bærende HEB-bjælke ved skydedør til tagterasse.
2. Skimmel på vægge i tilbygning, højst sandsynligt efter utæt tagpap tag som er skjult af terrassedæk.
3. Fugtskadede puds bag tapet i kældervægge.

Overskåret bærende HEB-bjælke ved skydedør til tagterasse



I 1979 blev der lavet en tilbygning med tagterasse og ifm. dette åbnes eksisterende murværk i området under eksisterende vindue, se rød markering, og der bliver isat en skydedør i hullet.

Under dette arbejde skæres og fjernes ca. 50% af HEB340 som bærer betondæk, samt murværk over de 3 vinduer i kælder med fritliggende facade, se blå markering og billede 1+2.

Dette har givet flg. Skader på huset:

1. Dækket er revnet og har sat sig ca. 25 mm fra indvendig bærende væg til bærende facade og HEB, se billede 3+4.
2. Der er konstateret sætningsskader i murværket omkring hul i ydervæggen, se billede 5.

...

[Fotografier]

Udbedring

Midlertidig afstivning af dæk over kælder med soldater.

Gulv i stueplan optages.

Væg og loft i kælder åbnes for søjle.

Terrassedør afmonteres.

Terrassedæk, ydervæg og tag åbnes for ilægning af ny bjælke.

Bjælke og søjle monteres.

Evt. skal fundamentet forstærkes.
Revne i dæk 'sys' sammen og udstøbes.
Der skal støbes tyndpudslag på overside af dæk for at rette det op.
Fuger skal udkradses og fuges.
Gulv på stueplan reetableres.
Loft og væg i kælder reetableres.
Der skal laves beregninger og tegningsmateriale for dette arbejde inden igangsætning.

...

Skimmel på vægge i tilbygning

...

Plantegning_Kælder_1979

Der er konstateret skimmel bag tapet på ydervæg i tilbygning fra 1979, se rød markering.

Det antages at skimmel er kommet pga. utæt tagpaptag på udbygningen, dette kunne ikke konstateres på besigtigelsen.

Se billede 6+7 herunder.

Udbedring

Hul i tagpap lokaliseres og udbedres.
Rummet skimmelsaneres for at dræbe al skimmel.
Der tages skimmelprøver.
Dette gentages, indtil prøver er under grænseværdien.
Herefter reetableres ønsket overflade.

[Fotografier]

Fugtskadede puds bag tapet i kældervægge

...

Plantegning_1979

Der er fugtskadede puds bag tapet i kælderen, se rød markering.

Det antages at puds har løsnet sig pga. opstigende grundfugt og da væggen er beklædt med tapet, har dette ikke kunne udtørre og har derfor dannet skimmel, se billede 8.

Udbedring

Løs puds bankes af og pudses op igen.
Væggen beholdes diffusions åben, dvs. den må ikke lukkes med organiske plader, plastik maling eller lign.

[Fotografi]."

Det fremgår af statisk notat fra byggerådgiver1 indhentet af klageren af 24/5 2023:

"Baggrund

...

Der blev udarbejdet et Besigtigelsenotat_24.05.2023, dette beskriver de konstruktive forhold vedrørende dette notats pkt. 1, overskåret HEB 120.

Oversigt over skaderne

Huset er bygget i 1966, se bilag 1.

Huset er tilbygget/ombygget i 1979, se bilag 2 og 3 og det vurderes at det er på dette tidspunkt, at der udføres det arbejde med overskåret bærende HEB-bjælke ved skydedør til tagterrasse, som der redegøres for udbedring af i dette notat.

Overskåret bærende HEB-bjælke ved skydedør til tagterrasse

...

Dette notat beskriver alene:

1. Etablering af permanent understøtning af dæk.
2. Udbedring af revne i overside af betondæk.

...

[Fotografi]

Billede af revne i gulv under udbedring

Der skæres 400mm riller pr. 300mm, min.

Bredde på 20mm og dybde 1/3 af dæktykkelse.

Der ilægges Y12 som omstøbes med epoxy.

Riller lukkes med beton.

Kvalitetssikring

Alle udførte arbejder kontrolleres og fotodokumenteres 100%.

Der leveres datablade og følgesedler på alle indbyggede produkter."

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 18/7 2023:

"Overtagelsesdato: 06-03-2023

Anmeldt dato: 15-05-2023

Hvornår blev skaden opdaget (dato): 08-05-2023

...

Anmeldt forhold omhandler:

Der er anmeldt fejl i et læggende HEB-stålprofil som er blevet ændret tilbage i 1979. Dette har så medført revner i forskellige bygningsdele, beskriver forsikringstager og dennes rådgiver (ingeniør).

Der er bl.a. tale om facade mod syd og etagedækket mellem stueetage og kælder.

NOTE: ved besigtigelsen er arbejdet med indlægning af nyt HEB-profil udført, og lukket til så det ikke kan ses.

Der er tilsvarende lagt gulv så revne i dækket ikke kan besigtiges ved fremmødet.

...

Konklusion

Årsag – sætning pga. datids konstruktionsopbygning og bevægelse.

Huses oprindelige opførte råhus, er bygget på en måde som er meget tidstypisk ift. datiden byggeri. Man har bl.a. in situ støbt etagedæk som delvis er et terrændæk i stueplan, som går ud og bliver til et etagedæk over nedre 'kælderplan'. Dækket er støbt i en plade, og man har indlagt et HEB-profil som skulle bære dels dæk og murværk over vinduer i kld. Plan. Stålet er bygget ind så man har kunne støbe ind i profilet og ikke over det. Hvilket så gør at det ikke er tilpasset etagehøjden, men stikker over gulvkoten, i stueetagen.

Dette bliver en udfordring i ombygningen i 1979 hvor man vil etablere en døråbning, og i den forbindelse skærer man en del af profilet af. Der understøttes med et T profil i kælderplan forklarer håndværker på stedet. Men dette er fjernet så kender ikke dimensionen, og hvordan det er monteret på HEB profilet. Da alt er udskiftet før besigtigelsen.

Som jeg primært kan forstå problemstilling, så kan man ikke lave tiltænkte ombygning pga. den måde profilet er lagt ind på. Og at man i forbindelse med renoveringen også opdager en revne, som løber på tværs ved overgangen mellem terrændæk og etagedæk. En revnedannelse som jeg finder naturlig forekommende ift. at man har støbt en plade som har forskellige forudsætninger og vil ift. den placering (revnen) vil arbejde forskelligt. Havde man udført denne konstruktion i dag, ville der være etableret en dilatationsfuget i denne overgang/samling så de har kunne arbejde individuelt. Jeg vil også mene at revne i dækket er opstået, uanset hvad som er sket ved facaden og HEB-profilet.

Ift. revner i facaden så er disse revner ikke placeret i område, hvor det kan tilsiges at havde noget med HEB-profilet eller dækket at gøre med. Normale arbejdes revner i murværk ses oftest ved brystninger og overlægges pga. murværk i disse områder er mest sårbare og har mindre tryk, hvilket gør at de nemmere vil revne i disse områder.

Huset er opført i 1966 dette er gældende for hele råhuset, murværk, dækkonstruktion, fundering m.m. der er så bygget om i 1979 ift. en tilbygning som er tilpasset ind i huses syd facade. Bygningen er opført efter datiden byggeskikke og byggemetoder. Der ses følgeskader som følge af datiden måde at bygge på ift. revnedannelse i bl.a. dækket.

Bygningen har stået som anmeldt for før overtagelse, nok siden 1979.

Vedrørende lovlighed henvises der til den ibrugtagningstilladelse som er udarbejdet af ... kommunes Bygningsinspektorat, som godkender byggeriet den 12.08.1981 se evt. byggetilladelse fra 1979.

Jeg har gennemlæst ingeniørens rapport og notater, er ikke enig med konklusionen omkring revner i dæk og murværk. Hvis man skulle udskifte stålet er det gjort efter nutiden forskrifter. Men ville det være nødvendigt, vis man ikke skulle ombygge huset. Det mener jeg ikke, i så fald vil det være rart at se noget bedre udarbejdet dokumentation på dette ift. svig i tidligere stål konstruktion ift. dimensioner på bl.a. T profil og hvordan jernet i etagedækket er opbygget m.m.

Byggesag, digitale oplysninger, historik

Der er hentet flere byggesager ned, men byggesag fra 1966 der omhandler opførelse af selve huset. Og byggesag fra 1979 omkring tilbygning af ekstra rum på 14 m², med terrasse og ny skydedør i stueplan. Det er især sidst nævnte sag som er relevant for denne sag da det er her man laver om på en af de bærende dele i facaden. byggesagerne er vedlagt notatet.

NOTE: i byggesagen fra 1966 er der udarbejdet en armeringsplan på etagedækket, her fremgår det at der er brugt et IPE-profil i facaden. Dette er så ikke tilfældet da der lå et HEB-profil. Profilet kan være udskiftet i 1979 men det tror jeg ikke er tilfældet, det er nok mere sandsynligt at man har brugt et HEB-profil ift. at sammenbygge med det andet tværgående HEB-profil som er vist på armeringsplanen.

...

Principskitse: Snit af ydervæg og tilbygning 1979

...

Konstruktion er opført som følgende fra før forsikringstager har ændret i facaden.

Der er indlagt et HEB 140 profil i facademuren bl.a. over vinduesåbning i kld. Plan. Betondækket lægger delvis af inde i HEB-profilet som er placeret i murværket. Vist med rødt på snittegningen.

Pga. man i 1979 har lavet dels muråbning større og etableret nyt dør hul i kld. Her en del af HEB-profilet afskåret og der blev opstillet et T profil i kld. Til at understøtte HEB profilet fremadrettet.

NOTE: Denne konstruktion er nu ændret i forbindelse med ombygning i facaden.

Nu udskiftet HEB stål i etageadskillelse

[Fotografi]

Her ses husets facade mod syd, hvor man har ombygget terrassen og udvidet vinduer i stuen. Og revet skorsten ned.

[Fotografi]

Her ses den åbning hvor der blev fundet HEB profil i murværket som der var skåret i. Nyt dørhul er udvidet ca. 1,6 meter.

...

[Fotografi]

Her ses kld. Plan hvor den nye terrasse er påsat facaden. Så man ikke kan se område hvor profil og søjle er opsat.

[Fotografi]

Indvendigt i kld. Plan er der også lukket til ift. udskiftningen af HEB-profil og søjle.

Tværrevne i dækkonstruktion

[Fotografi]

Her ses området hvor revne i dækket er renoveret og lukket til med ny gulvbelægning. Samme belægning som også ses i kælderetagen.

[Fotografi]

Her ses samme område fra modsatte side af rummet.

...

Revnedannelse i murværk.

[Fotografi]

Her ses en revne i murværket, z – revne løber fra rulleskiftet ned til 3 øverste skifte i vinduesfaldsen.

[Fotografi]

Der er også en revne under vinduet, som var fuget om inden besigtigelsen. Igen en z – revne som løb i fugerne vist i ingeniørrapporten.

...

Tilstandsrapport

...

Se punkt 4. i tilstandsrapporten.

Udbedring og økonomi

Hvis man skal lukke revne til, så skal man skære ned til eksisterende jern og binde ny jern på det eksisterende net. Med stødlængde på min. ½ meter på hver side af revnedannelsen i den maskestørrelse som er indstøbt. (Hvis det skal holde fremadrettet). Anslået pris 45.000,00 kr. inkl. moms.

Jeg mener ikke skævheder i gulvet, optagning af eksisterende m.m. kan være en del af udbedringen. Da der ser ud til at være tiltænkt udskiftning ift. forsikringstagers egen ombygning. Det samme gælder dør til terrassen m.m.

Ift. sætninger i murværket så skal fugerne skæres op min. 5 cm ind og om fuget i område hvor revnen er synlig. Anslået pris 5.000,00 kr. inkl. moms"

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 18/7 2023:

"Overtagelsesdato: 06-03-2023

Anmeldt dato: 15-05-2023

Hvornår blev skaden opdaget (dato): 08-05-2023

...

Anmeldt forhold omhandler:

Der anmeldes to yderligere forhold ved besigtigelse ift. skimmel i tilbygning i nedre plan og fugt på endevæg ved trappe til nedre plan.

Ved besigtigelsen er overflader renoveret, da forsikringstager skal flytte ind om en uge oplyses det til besigtigelsen. Derfor er de to forhold ikke gennemgået nærmere, da det ikke vil give videre viden eller svar på årsag end det som er beskrevet i anmelde rapport fra ingeniør.

...

Konklusion

Årsag til fugt - skyldes datids byggeskikke og byggemetoder.

Der er tale om en konstruktion fra 1966, som har opstigende grundfugt. Der ses på byggetegninger at der er lagt dræn på inderside af fundament/kældervæg, men den er formodentlig tilstoppet og stedvis faldet sammen og kan være årsagen til at fugt stedvis i kælderplan så kan stige op i væggene.

Denne del af huset er opført i 1966, og bygget efter datidens byggeskikke og byggemetoder. Der ses mindre følgeskader ift. opfugtede overflader i nederste del af kældervæg stedvis.

Har været til stede ved overtagelse, dels pga. forsikringstagers korte ejertid og dels pga. der er registreret opfugtning i tilstandsrapporten i denne væg i tilstødende rum.

Selve konstruktionen er udført lovlig efter datiden byggelovgivning.

Er som udgangspunkt enig i udarbejdet rapport om udbedring og observation fra ingeniør.

Byggesag, digitale oplysninger, historik

Der er hentet flere byggesager ned, men byggesag fra 1966 der omhandler opførelse af selve huset. Og byggesag fra 1979 omkring tilbygning af ekstra rum på 14 m². Der er konstateret fugt og skimmel i begge bygninger dog med forskellige årsager som grund til skade.

...

Principskitse: Kældervæg opbygning, ved trappeløb til stueplan

...

Kældervæg er opført som følgende

- In situ støbt væg i beton bladning 1-5 -7
- Pudses overflader indvendigt
- Væv og maling

NOTE: Dræn som er lagt under kælderdek, kan være lukket pga.

Opstigende grund fugt i kældervæg fra 1966

...

[Fotografi]

Billedet er taget fra ingeniørrapporten da væggen i dag er renoveret. Her ses bl.a. løs puds og opfugtning fra gulv og ca. 50 – 60 cm op af kælder ydervæg.

Tilstandsrapport

Se punkt 11. side 14 i tilstandsrapporten (NOTE: skade som anmeldelse er samme væg på anden side af skillevæg i kælderplan)

Udbedring og økonomi

Nedtagning af eksisterende overflade (tapet og maling ind til pudslag) afvaskning af overflade gennemgås for løs puds.

Ny puds de nødvendige steder, evt. op spartling og maling

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

Anslået pris for endevæg ca. 6 m² ift. fugt og puds rap. Samt maling m.m. 8.000,00 kr. inkl. moms."

Ankenævnet for Forsikring

13.

100590

Det fremgår af tilbud af 16/5 2023 fra entreprenør:

"

Tilbud

Beskrivelse	Antal	Enhed	Enhedspris	Pris
FLOOR IN THE LIVING ROOM 44,5 m2 - Taking up an existing sildebensparket, baseboards and disposing, - Removal of old glue and grinding the screed, - Reparation of the crack(formed as a result of weaking of the structure by removing HEB and inserting a terrace door by a former craftsman) Removing the highground, cutting grooves 400mm, every 300mm, inserting a reinforcing steel Y12, filling up with epoxy and then concrete. - Priming the screed, - Making a selv-leveling concrete(side where someone cut the HEB was lower), - Laying of new sildebensparket(incl material) sanding, treating with 3x varnish, - Laying of baseboards, sealing, painting	1,00	stk.	122.260,00	122.260,00
REINFORCEMENT - Removal some of ceiling in the basement(to support the concrete floor), - Supporting the floor with soldiers, - Removal of terrace's decking to get an access to insert the HEB, - Removal of terrace door and fittings(to get an access to insert the HEB), - Removal of bricks on the facade and plades inside, - Inserting a HEB 150x150, L:6000mm(according to engineer's calculations), - Inserting a steel column to support the HEB, - Bricklaying on the facade, - Covering HEB with gipsplades inside and brick outside, - Installation of new terrace door with new fittings,	1,00	stk.	144.200,00	144.200,00
- Reparation of ceiling, painting, - Reparation of walls in the basement, painting, - Installation of terrace's decking, - Cleaning, disposing of junk.				
Subtotal			266.460,00	
Moms (25,00%)			66.615,00	
Total DKK			333.075,00	

"

Det fremgår af byggetilladelse af 20/6 1966:

"I anledning af andragende af 2.5.66 angående opførelse af en grundmuret nybygning i een etage med delvis udgravet kælder, forsynet med rygningstag tækket med eternitskifer, indrettet til beboelse i stueetagen, opvarmet med oliefyret centralvarme, ... meddeles herved BYGGETILLADELSE i henhold til byggelev for"

Det fremgår af ibrugtagningstilladelse af 12/8 1981:

"Det på ejendommen ... matr. nr. ... tilhørende ... jfr. Bygesag jour.nr. ... udførte byggearbejde bestående i opførelse af en grundmuret tilbygning i een etage, forsynet med fladt tag tækket med træ og zink, indrettet til beboelse, indretning af terrasse på tag af tilbygning samt udførelse af diverse bygningsforandringer, ... der, så vidt det ved eftersyn har kunnet konstateres, er udført i overensstemmelse med byggeloven, de i medfør af loven udfærdigede bestemmelser og de til byggetilladelsen knyttede betingelser kan tages i brug."

Det fremgår af police af 6/3 2023:

"Udvidet dækning Ja

Særlig undtagelse Forsikringen omfatter ikke indvendige gulve, undtagen laminatgulv i køkken, der ikke er besigtiget af den byggesagkyndige jf. tilstandsrapporten side 9.

Forsikringen dækker ikke skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens tagbelægning-, fra rygning og fra skotrender samt underliggende/tilstødende konstruktioner, jf. tilstandsrapportens pkt. 1 / 25 som følge af fugt."

Det fremgår af forsikringsbetingelser DBF.1.1.21:

"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, deformering, 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.

...

3.4

Forhold under 5.000 kr. er ikke omfattet af forsikringen og kan ikke anmeldes.

3.5

Dækningen er betinget af:

at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen,

og

at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

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.

...

4.11

Forsikringstagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten.

...

16. Udvidet dækning

Såfremt det fremgår af policens forside, er forsikringen udvidet til at dække følgende:

16.1

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligtretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses- /udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI anvisninger, Byg-Erfa blade etc. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af bygningslovgivningen.

Det er en betingelse for dækning, at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Undtagelser til pkt. 16.1:

a) Ulovlige terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag) dækkes kun hvis betingelserne for dækning under pkt. 3.1 også er opfyldt.

b) Forhold vedrørende manglende loftshøjde.

Forsikringsbetingelsernes pkt. 1, 2, 3.4-3.6, 4-7 og 9-15 gælder tillige for dækningen under dette pkt. 16.1."

Fotografier har været forevist for nævnet.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede bygning er opført i 1966 med en tilbygning i husets sydfacade fra 1979. Klageren overtog ejendommen den 9/3 2023 og anmeldte den 15/5 2023, at han under renovering havde opdaget, at en HEB-bjælke lå højere end forventet. Selskabet besigtigede ejendommen den 18/7 2023, hvor klageren yderligere anmeldte skimmel i tilbygning i kælderplan og fugt i endevæg ved trappe til kælder. Klageren ønsker, at selskabet anerkender dækning for udbedring af sætningsskader som følge af afkortelse af HEB-Bjælke og revner i etagedæk, skimmel i tilbygning og fugtopstigning i kældervæg. Han har anført, at bygningsrådgiver¹ har vurderet, at mange forhold er forkert udført. Han har også anført, at behandlingstiden har været lang, og at selskabet var lang tid om at besigtige skaderne.

Selskabet har tilbudt kulancemæssig dækning på 10.000 kr. for udbedring af fugt i kældervæg i form af nedtagning af eksisterende tapet og maling indtil pudslaget, afvaskning af overflade og ny puds de nødvendige steder samt spartling og maling. Selskabet har desuden – under ankenævnsagen – anerkendt at utæthed i tagpap samt heraf følgende skimmel i tilbygning udgør en dækningsberettigende skade. Selskabet har tilbudt dækning herfor på 20.000 kr. inklusiv moms, med fratræk af selvrisiko på 5.000 kr., hvis klageren fremlægger dokumentation for de afholdte merudgifter. Erstatningen dækker udbedring i form af udskiftning af inddækning og den yderste halve meter tagpap ca. 2 meter fra hjørne og rundt om hjørnet ind til husvæggen. Indvendigt nedtages den gamle tapet i det ramte område, og vægfladen rengøres med PROTOX HYSAN efter producentens anvisning samt PROTOX SKIMMEL. Selskabet har beklaget sagsbehandlingstiden.

Selskabet har i forhold til afkortelse af HEB-bjælke og revner i etagedæk anført, at selskabet er uenig med byggerådgiver¹s vurdering af revnedannelse. Revnen i dækket løber på tværs af overgangen mellem terræn- og etagedæk, og det er helt naturligt, da dækkene vil arbejde for-

skelligt. I dag ville man have etableret en dilatationsfuge i overgangen, så dækkene kunne arbejde individuelt, men dækket er udført, som man gjorde i 1966. Selskabet har anført, at der er tale om almindeligt forekommende bevægelsesrevner, som ofte ses i murværk ved brystninger og overligger, hvor murværket er mest sårbart.

Selskabet har anført, at da konstruktionen har stået siden 1979 uden at medføre skader, som går ud over, hvad man må forvente på baggrund af ejendommens alder og konstruktion, har klager ikke har bevist, at ændringen i 1979 har medført, at der på overtagelsestidspunktet bestod en nærliggende risiko for skade. Selskabet har også anført, at revnerne i fugerne er anmærket i tilstandsrapportens punkt 4.

Selskabet er i forhold til fugt i kældervæg enig med klageren i, at der ses opstigende grundfugt nederst i væggen, som er beklædt med tapet. Selskabet har dog ikke haft mulighed for at besigtige forholdet, da det er udbedret ved besigtigelsen, og der foreligger kun et enkelt billede af forholdet. Selskabet har anført, at der ikke er noget usædvanligt i, at der opleves opstigende grundfugt i en kældervæg fra 1966. Klageren har stillet sig selv bevismæssigt vanskeligt ved at udbedre forholdet uden, at selskabet har haft adgang til at besigtige. Selskabet har anført, at det er anmærket i tilstandsrapportens punkt. 11, at der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge samt løst og afskallet puds. Anmærkningen vedrører vægge i fyrrum, men der tale om samme væg – blot på den anden side af skillevæggen. Selskabet har anført, at klageren ikke har påvist at den af selskabet tilbudte kulancemæssige erstatning på 10.000 kr. er utilstrækkelig til at udbedre forholdet.

Det fremgår af tilstandsrapporten under punkt 4, markeret med "gult Hus", at "der er stedvist mindre revner i murværksfuger, bl.a. ved vindue på altanen mod øst samt på hushjørne mod nord". Af punkt 11, markeret med "gråt hus", fremgår det, at "Der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge samt løst og afskallet puds".

Det fremgår af besigtigelsesnotat fra byggerådgiver¹ af 24/5 2023, at "I 1979 blev der lavet en tilbygning med tagterrasse og ifm. dette åbnes eksisterende murværk i området under eksiste-

Ankenævnet for Forsikring

18.

100590

rende vindue, se rød markering, og der bliver isat en skydedør i hullet. Under dette arbejde skæres og fjernes ca. 50% af HEB340 som bærer betondæk, samt murværk over de 3 vinduer i kælderen med fritliggende facade, Dette har givet flg. Skader på huset: 1. Dækket er revnet og har sat sig ca. 25 mm fra indvendig bærende væg til bærende facade og HEB, 2. Der er konstateret sætningsskader i murværket omkring hul i ydervæggen, ...".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 18/7 2023, at "Der understøttes med et T profil i kælderen plan forklarer håndværker på stedet. Men dette er fjernet så kender ikke dimensionen, og hvordan det er monteret på HEB profilet. Da alt er udskiftet før besigtigelsen. Som jeg primært kan forstå problemstilling, så kan man ikke lave tiltænkte ombygning pga. den måde profilet er lagt ind på ... En revnedannelse som jeg finder naturlig forekommende ift. at man har støbt en plade som har forskellige forudsætninger og vil ift. den placering (revnen) vil arbejde forskelligt ... Ift. revner i facaden så er disse revner ikke placeret i område, hvor det kan tilsiges at havde noget med HEB-profilet eller dækket at gøre med. Normale arbejdes revner i murværk ses oftest ved brystninger og overlægges pga. murværk i disse områder er mest sårbare og har mindre tryk, hvilket gør at de nemmere vil revne i disse områder ... Bygningen er opført efter datidens byggeskikke og byggemetoder. Der ses følgeskader som følge af datidens måde at bygge på ift. revnedannelse i bl.a. dækket ... Hvis man skulle udskifte stålet er det gjort efter nutidens forskrifter. Men ville det være nødvendigt, hvis man ikke skulle ombygge huset. Det mener jeg ikke, i så fald vil det være rart at se noget bedre udarbejdet dokumentation på dette ift. svig i tidligere stål konstruktion ift. dimensioner på bl.a. T profil og hvordan jernet i etagedækket er opbygget m.m".

Det fremgår af selskabets andet besigtigelsesnotat af 18/7 2023, at "Der ses mindre følgeskader ift. opfugtede overflader i nederste del af kældervæg stedvis ... Anslået pris for endevæg ca. 6 m2 ift. fugt og puds rap. Samt maling m.m. 8.000,00 kr. inkl. moms."

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de for-

sikrede 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. Det fremgår af punkt 4, at forsikringen ikke dækker forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, 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. Det fremgår af punkt 4.11, at forsikringen ikke dækker forsikringstagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen. Af punkt 16.1 fremgår det, at den udvidede dækning omfatter ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet. Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI anvisninger, Byg-Erfa blade etc. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af bygningslovgivningen. Det er en betingelse for dækning, at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Nævnet bemærker, at sagen for nævnet alene vedrører eventuelle sætningsskader og revner i murværk samt fugt i kældervæg, da selskabet har anerkendt, at utæthed i tagpap samt heraf følgende skimmel i tilbygning udgør en dækningsberettigende skade.

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

Forhold ved HEB-bjælke, sætningsskader og revner i murværk

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet forelå forhold ved HEB-bjælken og vedrørende eventuelle sætninger og revner i murværk som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand – når der tages hensyn til anmærkningerne i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at klageren ikke har godtgjort, at der var forhold ved HEB-bjælken, der på overtagelsestidspunktet havde væsentlig negativ konstruktiv betydning for ejendommen.

Nævnet har også lagt vægt på, at der efter nævnets vurdering ikke er påvist forhold ved fundamenterne eller revner i murværk, som adskiller sig nævneværdigt fra forholdene ved tilsvarende ejendomme af pågældende alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, når der tages hensyn til oplysningerne i tilstandsrapporten.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det af tilstandsrapportens punkt 4 med gult hus fremgår, at "der er stedvist mindre revner i murværksfuger, bl.a. ved vindue på altanen mod øst samt på hushjørne mod nord".

Nævnet har hertil lagt vægt på, at klageren ikke har godtgjort, at den konstaterede revnedannelse har væsentlig negativ konstruktiv betydning for ejendommen, eller at der forventes væsentlige restsætninger i ejendommen. Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 18/7 2023, at "If. revner i facaden så er disse revner ikke placeret i område, hvor det kan tilsiges at havde noget med HEB-profilet eller dækket at gøre med. Normale arbejdes revner i murværk ses oftest ved brystninger og overlægges pga. murværk i disse områder er mest sårbare og har mindre tryk, hvilket gør at de nemmere vil revne i disse områder".

Nævnet bemærker, at klageren har stillet sig selv bevismæssigt vanskeligt ved at udbedre forholdet forud for at selskabet havde adgang til at besigtige.

Ankenævnet for Forsikring

21.

100590

Nævnet bemærker, at det ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at klageren ikke kan foretage ombygning/renovering af ejendommen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4.11.

Skimmel på væg i tilbygning.

Selskabet har efter sagens indbringelse for nævnet, anerkendt at utæthed i tagpap samt heraf følgende skimmel i tilbygning udgør en dækningsberettigende skade.

Selskabet har tilbudt dækning herfor på 20.000 kr. inklusiv moms, med fratræk af selvrisko på 5.000 kr., hvis klageren fremlægger dokumentation for de afholdte merudgifter.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke at kunne kritisere selskabets afgørelse og finder ikke grundlag for at pålægge selskabet at udbetale yderligere dækning.

Fugt i kældervæg

Selskabet har kulancemæssigt tilbudt dækning på 10.000 kr. inklusive moms for udbedring af fugt i kældervæg.

Nævnet finder, at der ikke er grundlag for at kritisere selskabets afgørelse, og at klageren ikke har godtgjort, at den af selskabet tilbudte erstatning er utilstrækkelig til at udbedre forholdet.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet har tilbudt en udbedring af forholdet i form af nedtagning af eksisterende tapet og maling indtil pudslaget, afvaskning af overflade og ny puds de nødvendige steder samt spartling og maling.

Nævnet har også lagt vægt på, at det af tilstandsrapportens punkt 11 fremgår det, at "Der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge samt løst og afskallet puds", og at der ifølge oplysningerne på sagen er tale om samme væg som beskrevet i tilstandsrapportens punkt 11, blot på den anden side af skillevæggen.

Ankenævnet for Forsikring

22.

100590

Nævnet har videre lagt vægt på, at det er sædvanligt, at der kan være opstigende grundfugt i en kældervæg fra 1966.

Nævnet bemærker, at klageren har stillet sig selv bevismæssigt vanskeligt ved at udbedre forholdet forud for, at selskabet havde adgang til at besigtige.

Udvidet dækning

Hvad angår forsikringens udvidede dækning finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er tale om ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen på opførelses-/udførelsestidspunktet. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Det som klageren i øvrigt har anført – herunder at selskabets sagsbehandlingstid har været lang – kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales, idet selskabet i forbindelse med sagens behandling for nævnet delvist har imødekommet klagerens krav.



Jens Kruse Mikkelsen

formand