Ankenævnet *for* Forsikring

Den 22. oktober 2025 blev i sag nr. 102373:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er en villalejlighed fra 1934, hvor klageren bor i stueetagen. Ejendommen har status af ejerlejlighed og er overtaget af klageren den 20/10 2023. Tilstandsrapport …43 af 24/7 2023 vedrørende fællesarealet indeholder bl.a. følgende oplysninger:

"

BEBOELSE - YDERVÆGGE				
Nr.	**Vurdering**	**Skade**	**Risiko**	**Bemærkning**
5	GRÅ	Der er stedvist mindre revner/bevægelsesrevner i ydervæggene, dette er bl.a. registreret mod syd mellem stuevinduerne. På den sydlige gavl er der områder med porøse og udfaldne fuger. Der er enkelte steder småskader i mursten, dette er registreret mod syd og på det nordøstlige hjørne..	Forholdet vurderes ikke at medføre risiko for væsentlig skadesudvikling eller følgeskader.	-
6	GUL	Der er revner og afskalninger i bunden af betonhjørnesøjlerne på det sydøstlige hjørne i både stueplan og 1. sal..	Der er risiko for skadesudvikling.	-

BEBOELSE - DØRE/VINDUER/PORTE				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
...				
8	GUL	Fuger mellem sålbænkklinker begyndende udvaskede, dette er bl.a. registreret ved vinduet i den østlige facade i stueplan. Der er enkelte revnede sålbænkklinker, dette er registreret ved stuevinduer mod syd på både 1. sal og stueetage..	Det vurderes at der er risiko for yderligere skadesudvikling over en længere årrække.	-
9	RØD	Der mangler fuger omkring køkkenvinduer og badeværelsesvinduerne mod vest..	Der er risiko for fugtindtrængning i den bagvedliggende konstruktion.	-

"

Tilstandsrapport …42 af 24/7 2023 vedrørende klagerens særejendom indeholder bl.a. følgende oplysninger:

"

BEBOELSE - Stueplan - Køkken/alrum				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
3	GRÅ	Vægge har stedvist områder hvor vægpuds har begrænset vedhæftning til underlaget, dette er bl.a. registreret mod sydvest.	Forholdet vurderes ikke at medføre risiko for væsentlig skadesudvikling eller følgeskader.	-

"

Klagerens repræsentant har i brev af 2/10 2024 til nævnet bl.a. anført:

> **"PÅSTAND:**
> Klageren er berettiget til ejerskifteforsikringsdækning for fugt i den sydlige ydervæg i ejendommen …, samt forsikringsdækning for følgeskader af fugten, herunder omkostninger til udbedring af fugtskaderne som udskiftning af jern-overliggerne i de 2 sydlige vinduer, samt udskiftning af jernstolper i hjørnesoklerne mod syd og øst m.v.
>
> **1. Sagsfremstilling**
> Klageren har erhvervet privat bopæl ved køb af ejendommen … med overtagelsesdato d. 20. oktober 2023 og har i den forbindelse tegnet behørig ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S.

Efterfølgende konstaterede klageren desværre d. 18. februar 2024 en fugtskade i den sydlige ydervæg i ejendommen, hvorfor klageren anmeldte skaden til Dansk Boligforsikring A/S d. 19. februar 2024.

Desværre har Dansk Boligforsikring A/S ikke ønsket at dække skaden, hvorfor klageren efterfølgende klagede til Dansk Boligforsikring A/S over afslaget på skadesdækningen, men Dansk Boligforsikring A/S har fortsat ikke meddelt tilsagn om at dække skaden skønt, at Dansk Boligforsikring A/S har meddelt, at de vil dække udskiftning af overliggerne (jern-overdragerne) over de 2 vinduer i den sydlige gavl af ejendommen, hvis det kan påvises, at overliggerne har været så svækkede på overtagelsestidspunktet, at en udskiftning er nødvendig.

Dansk Boligforsikring A/S har således afvist (med forbehold for dækning) at dække fugtskaden i den sydlige ydervæg i ejendommen …, jf. bilag 1, bilag 2 og bilag 3.

Det bemærkes, at nærværende sag ikke vedrører taget eller skorstenen, men alene fugtskade i den sydlige ydervæg, samt følgeskader af fugtskaderne og udgifterne til udbedring af fugtskaderne.

Dansk Boligforsikring A/S har nægtet dækning af ejerskifteforsikring med henvisning til, at skader på tag/skorsten må være påregnelige, men det er slet ikke disse skader, som nærværende sag omhandler, da **nærværende sag alene omhandler fugt i den sydlige ydervæg og følgeskader heraf, samt udbedring af fugtskaderne.**

Nærværende klage til Ankenævnet er således desværre nødvendiggjort.

Klagerens skrivelser til Dansk Boligforsikring A/S fremgår bl.a. af bilag 4, bilag 5, bilag 6 og bilag 7.

Tilstandsrapporten fremgår af bilag 8 for så vidt angår stue-lejligheden og bilag 9 for fællesarealet.

Det fremgår af tilstandsrapporten for stue-lejligheden i bilag 8 vedrørende forhold/skadesnr. 3

> *'at Vægge har stedvist områder hvor vægpuds har begrænset vedhæftning til underlaget, dette er bl.a. registreret mod sydvest.* ***Forholdet vurderes ikke at medføre risiko for væsentlig skadesudvikling eller følgeskader****.'*

Det fremgår endvidere af tilstandsrapporten for fællesarealet i bilag 9 vedrørende forhold/skadesnr. 5, at

> *'Der er stedvist mindre revner/bevægelsesrevner i ydervæggene, dette er bl.a. registreret mod syd mellem stuevinduerne. På den sydlige gavl er der områder med porøse og udfaldne fuger. Der er enkelte steder småskader i mursten, dette er registreret mod syd og på det nordøstlige hjørne.* ***Forholdet vurderes ikke at medføre risiko for væsentlig skadesudvikling eller følgeskader****.'*

Dansk Boligforsikring A/S har udarbejdet besigtigelsesnotat af 13. marts 2024 i bilag 10.

Endvidere har [klagerens byggesagkyndige] besigtiget ejendommen d. 26. februar 2024, jf. bilag 11.

Dansk Boligforsikring A/S har ligeledes udarbejdet en taksator-rapport af 2. maj 2024, jf. bilag 12.

Det fremgår af Dansk Boligforsikrings besigtigelsesnotat i bilag 10, at

*'**Ved gennemgang af facaderne udvendigt, ses overliggerne på vinduerne flere steder at være trykket en smule ud, grundet jernet inde i konstruktionen er begyndt at ruste**. Når jernet ruster, så udvider det sig, og trykker mursten og mørtelfuger, der ses udfaldene og revnet fuger mange steder på de to anmeldte facader (syd og vest).*

…

Særligt på facaden mod syd ses der flere reparationer i fugerne, og ved den ene overligger ses det at man har lavet reparations mørtlen så stærk at det er murstenene som er knækket da jernet er blevet ved med at udvide sig.

De mange revnet og løse fuger er skyld i den vandindtrængen som forsikringstager oplever ved de to facader. Generelt ses fugten at udspringe rundt om vinduerne og aftagene jo længere væk du kommer fra vinduerne.
Huset er fra 1934. Det ses udført efter sædvanlig byggeskik.
Der ses opfugtet ydervægge mod syd og vest, som skyldes de omtalte revner i murværk og fuger.
***Forholdet har været tilstede ved overtagelsen**.'*

Af [klagerens byggesagkyndiges] rapport af 26. februar 2024 i bilag 11, fremgår det, at

'*Der er porøse murstensmørtel flere steder. Der er årsagen til at der har givet fugtskader indvendigt.*

…

Der er revner og skader i murværket som har forårsaget til fugtskader ind i bygningen.'

Det fremgår endvidere af taksator-rapporten fra Dansk Boligforsikring (Sedgwick) af 2. maj 2024 i bilag 12, at

'Ved besigtigelsen kunne det oplyses at der kommer fugt ind i facaden ifm. regn, dette har over længere periode opfugtet facaden og der ses derfor skader indvendigt i form af skimmel på begge etager, på den sydvendte facade. I stueetagen er der tale om et mindre område mod vest ved køkken.

*Oplysningen er givet ud fra egen rådgivers gennemgang og notat af facaden. **Årsagen finder jf. tidligere notater sin årsag i at der sporadisk er porøse og udfaldene fuger, samt at overliggere over vinduer er utætte grundet rust pga. indtrængende vand med tiden. Omfanget af skaden vurderes ikke at have været synligt, ud fra den generelle tilstand af facaden**.'*

2. Anbringender og vurdering

…

Der er konstateret fugtskade i den sydlige væg, men aktuelt kendes ikke skadens endeligt omfang, da det kræver, at man (læs: en murer) åbner yderligere op i ydervæggene for at konstatere fugtskadernes omfang.

Det kan dog konstateres nu, at murværket har udvidet sig ca. ½ cm udad, og **dette skyldes, at både de indre og ydre jerndragere/overliggere over de 2 vinduer i den sydlige ydervæg er blevet rustne som følge af fugten, og dermed udvider sig og skubber murværket/murstenene udad. En åbning af murværket ind til jerndragerne/overliggerne kan endeligt dokumentere og bekræfte dette.**

Da det jo direkte fremgår af Dansk Boligsikring A/S' afslag af klagen hertil i bilag 3, at jernoverliggerne ikke er omtalt i tilstandsrapporterne i bilag 8 og bilag 9, og at forholdet var til stede på overdragelsestidspunktet, jf. Dansk Boligforsikring A/S´ besigtigelsesnotat i bilag 10, så er det vores klare vurdering, at der er tale om en skjult skade, som berettiger til forsikringsdækning af ejerskifteforsikringen, da det jo netop er sådanne skjulte skader, som ejerskifteforsikringen skal dække.

Det fremgår også af Dansk Boligforsikring egen taksator-rapport udarbejdet af Sedgwick af 2. maj 2024 i bilag 12, om skaden at

> '***Omfanget af skaden vurderes ikke at have været synligt, ud fra den generelle tilstand af facaden***.'

Flere af de udarbejdede rapporter af både Dansk Boligforsikring A/S m.fl. fastslår således direkte, at der er tale om en skjult skade, der ikke har været synlig.

Tilsvarende gælder det for hjørnesoklen mod syd og øst (hjørnestolpen, da også jern i hjørnestolperne), at denne også er fyldt med fugt og der gælder tilsvarende for både de indre og ydre jerndragere, at disse er rustne som følge af fugt og dermed udvider sig og skubber til murværket. Der skal dermed også åbnes op ind til hjørnesoklen for endeligt at konstatere skadens omfang der.

Det er helt sikkert, at der er fugt i væggene, da den er målt til 80 % fugt indvendigt, og maling kan ikke tørre pga. fugten fra væggene.

Det er således vores vurdering, at følgende skader og følgeskader, samt omkostninger til udbedring heraf, er omfattet af dækning via ejerskifteforsikringen:

- Udskiftning af overliggere på 1-2 vinduer.
- Opsætning af afstivning.
- Udhugning og udtagning af jernprofiler ind- og udvendig.
- Oplægning af nye jernprofiler og udmuring.
- Reparation af hjørnestolper på 2 hjørnevinduer.
- Frihugning af fod på jernprofil.
- Rustbehandling af jern.
- Tilmuring og pudsning.
- Rullestillads.

Det synes at være ubestridt i sagen, at skaderne var til stede på ejendommen ved overtagelsesdagen d. 20. oktober 2023, og dette har ikke været til genstand for diskussion ved forsikringsselskabet, hvorfor det kan lægges til grund, at skaderne var til stede på overtagelsesdagen.

Det bemærkes endvidere, at Sedgwick Danmark A/S, som varetager sagen på vegne af Dansk Boligforsikring A/S, anfører i relation til fugtskade i tagkonstruktionen, at der er tale om en ældre ejendom, og derfor må fugtskader forventes i tagkonstruktionen. Vi skal hertil anføre, at nærværende sag ikke omhandler fugtskade i tagkonstruktionen, hvorfor det er irrelevant, om der er tale om en ældre ejendom, da nærværende sag ikke omhandler fugtskade i en kælder eller i tagkonstruktionen.

Det bemærkes endvidere, at ejendommen/huset er opført efter sædvanlig byggeskik, jf. Dansk Boligforsikring A/S´ eget besigtigelsesnotat af 13. marts 2024, hvilket derfor også taler imod, at ejerskifteforsikringen ikke skulle dække skaden, da der er tale om sædvanlig byggeskik for ejendomme af den pågældende type.

Der er endvidere ikke belæg for på grundlag af de vedlagte rapporter og besigtigelsesnotater at konkludere, at fugtskaderne på den sydlige væg hidrører fra taget/loftet.

Tidligere begrundede Sedgwick Danmark A/S også fugten fejlagtigt med, at der var tale om en kuldebro. Alle byggesagkyndige der har set på fugtskaden konstaterer, at vandet kommer gennem pudset på den udvendige væg.

Sedgwick Danmark A/S henviser også til, at problemet med jerndragerne også er gældende på 1. sal, og i indskyder, at det også gælder den vestvendte væg. Dette er ikke tilfældet. Der er ikke målt fugt ved nogle vinduer på den vestvendte væg.

Sedgwick Danmark A/S´ egen byggesagkyndige, samt øvrige byggesagkyndige, der har tilset fugtskaden, har understreget, at jerndragerne havde rykket til muren, hvorefter der er opstået revner ovenfor vinduerne, hvor vandet så efterfølgende er kommet ind.

De steder på ydervæggene, som tilstandsrapporten henviser til, vurderes ikke at medføre risiko for væsentlig skadesudvikling eller følgeskader. Der har derfor ikke været mulighed for klageren hverken at se eller at forudse skaden eller dens omfang.

I henhold til tilbuddet i bilag 13 vil omkostningerne, der bør være dækningsberettiget i henhold til ejerskifteforsikringen være følgende:

Murerarbejder.:
Omfugning af gavl.:
Afdækning af vinduer m.m.
Udfræsning af alle fuger.
Fugning af gavl med NHL kalkmørtel.
Afsyring af murværk
Tilbud kr.: 99.656, - excl. moms

Hertil kommer undersøgelse af overliggere på gavl.:

Udhugning for undersøgelse af jernprofiler på alle vinduer (2 vinduer i den sydlige gavl i stueetagen + hjørnesoklen mod syd og øst (hjørnestolpen, også jern i hjørnestolper), herunder både de indre og ydre jerndragere).

Og yderligere bør der være dækning for omkostninger til statikere og arkitekt og rådgiver, samt et rullestillads for gavlen (en rullestillads bør være nok, og der kræves ikke et egentligt stillads)."

I brev af 8/11 2024 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Indledning

Klagen vedrører indtrængende fugt i ydervægge samt rustne vinduesoverliggere, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at fugten i ydervæggen er omtalt i tilstandsrapporten, samt at klager ikke har påvist, at rustne vinduesoverliggere udgør skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Sagsfremstilling
Klager overtog ejendommen opført i 1934 beliggende … den 20. oktober 2023. I forbindelse med handlen tegnede klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapporten udarbejdet den 24. juli 2023. Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag A**. Tilstandsrapporter vedr. stuen er fremlagt af klager som bilag 8 og for fællesarealet som bilag 9.

Den 19. februar 2024 og derfor næsten 4 måneder efter overtagelsen anmeldte klager, at ved nedtagning af køkken opdagede klager fugt i vægen. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag B** og fotos vedlagt anmeldelsen som **bilag C**.

Den 29. februar 2024 afviste DBF dækning af det anmeldte forhold, hvorefter klager den 3. marts 2024 fremsendte en indsigelse inkl. en rapport fra sin rådgiver. Korrespondancen fremlægges som **bilag D**, og rapporten har klager fremlagt som bilag 11.

Den 13. marts 2024 besigtigede DBF's besigtigelseskonsulent. Besigtigelsesnotatet er fremlagt af klager som bilag 11.

Den 2. maj 2024 udarbejdede klagers husforsikring v/sedgwick en taksatorrapport (bilag 12), og det er derfor ikke DBF, der har udarbejdet rapporten, som klager ellers nævner i sit klagenævnssvar til ankenævnet, men husforsikringen.

Den 15. maj 2024 afviste DBF dækning af det anmeldte forhold, hvorefter klager den 10. juni 2024 fremsendte en indsigelse, som DBF den 20. juni 2024 fastholdt.

Afgørelsen påklagedes den 25. juni 2024 til DBF´s interne klageafdeling, som den 1. august 2024 fastholdt dækningsafslaget. Korrespondance fremlægges som **bilag E**.

I forløbet indhentede klager et tilbud på renovering af hele ejendommen, dateret den 20. juli 2024 (bilag 13).

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S´ opfattelse af sagen
Fugt i væg
Klager kræver, at DBF skal dække udbedring af følgeskader grundet indtrængende vand gennem ydermuren.

Der er tale om en ejendom opført i 1934. Ejendommen er opført med sadeltag. Ydermuren er udført med hulmur samt massivt murværk. Ejendommen er delt op, så klager alene ejer stueetagen.

DBF's besigtigelseskonsulent har i forbindelse med besigtigelsen den 13. marts 2024 konstateret (bilag 10), at der er opfugtning i ydervæggen indvendigt i køkkenet. Der er særligt ved vinduet i

køkkenet mål opfugtning fra loftet og 1 meter ned mod syd. Konsulenten vurderer, at årsagen til den indtrængende vand skyldes revnerne i facaden.

Hertil har klager indhentet en nærmere undersøgelse af en beskikket bygningssagkyndig, som også vurderer, at årsagen til den indtrængende vand skyldes revner i facaden (bilag 11).

Følgende fremgår af tilstandsrapporten vedr. den udvendige del af ejendommen (bilag 9):

'Pkt. 5: Karakter grå. Der er stedvist mindre revner/bevægelsesrevner i ydervæggene, dette er bl.a. registreret mod syd mellem stuevinduerne. På den sydlige gavl er der områder med porøse og udfaldne fuger. Der er enkelte steder småskader i mursten, dette er registreret mod syd og på det nordøstlige hjørne. Forholdet vurderes ikke at medføre risiko for væsentlig skadesudvikling eller følgeskader.

Pkt. 8: Karakter gul. Fuger mellem sålbænkklinker begyndende udvaskede, dette er bl.a. registreret ved vinduet i den østlige facade i stueplan. Der er enkelte revnede sålbænkklinker, dette er registreret ved stuevinduer mod syd på både 1. sal og stueetage.

Pkt. 9: Karakter rød. Der mangler fuger omkring køkkenvinduer og badeværelsesvinduerne mod vest.'

Endelig har den bygningssagkyndige konstateret følgende, ved udarbejdelse af tilstandsrapporten i forhold til den indvendige del af lejligheden konstateret følgende (bilag 8):

'Pkt. 3. Karakter grå. Vægge har stedvist områder hvor vægpuds har begrænset vedhæftning til underlaget, dette er bl.a. registreret mod sydvest. Forholdet vurderes ikke at medføre risiko for væsentlig skadesudvikling eller følgeskader.'

I forhold til pkt. 5, harmonerer oplysningerne i tilstandsrapporten netop med hvad DBF's besigtigelseskonsulent og klagers egen rådgiver har konstateret i form af, at der er mange revner i ejendommens fuger, som tillader indtrængende vand i ydermuren.

I forhold til pkt. 9, har den bygningssagkyndige valgt at beskrive de manglende fuger i vinduerne med karakteren rød, som beskriver kritiske skader ved bygningsdelen, som allerede har medført eller vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på kort tid.

At der forekommer fugt i væggene indvendigt i køkkenet ved vinduerne, finder DBF derfor som værende beskrevet direkte i tilstandsrapportens pkt. 8 og 9, når DBF's besigtigelseskonsulent ved konkrete fugtmålinger har konstateret, at fugten netop udspringer fra vinduerne, som direkte er beskrevet i tilstandsrapporten, og er aftagende, jo længere man kommer væk fra disse.

Vedr. pkt. 3 i rapporten, omhandlende den indvendige del af lejligheden, har den bygningssagkyndige beskrevet vægpuds med manglende vedhæftning til underlaget, hvilket peger på, at der enten er eller tidligere har været forhøjet fugt i væggene, hvilket klager derfor også har været advaret om på tidspunktet for beslutningen om at købe ejendommen.

Når skaderne såvel indvendigt og udvendigt samt årsagen hertil direkte er nævnt i tilstandsrapporten, dækker DBF ikke revner samt følgeskader, jf. vilkårenes pkt. 4.1.

I forhold til følgeskader har klagers husforsikring uden afskrivning allerede meddelt dækning, jf. taksatorrapporten fra den 2. maj 2024 (bilag 12).

Da klager allerede gennem husforsikringen har modtaget dækning af følgeskader, har klager ikke lidt et dokumenterbart relevant økonomisk tab, og når DBF i øvrigt heller ikke dækker forhold, der er dækket af en anden forsikring, er følgeskader ikke dækket af forsikringen, jf. vilkårenes pkt. 4.5.

Hertil vil udbedringen af følgeskader, jf. DBF's side 14 i DBF's besigtigelseskonsulents notat i afsnittet 'udbedring og økonomi' på side 14 i notatet (bilag 14), bestå i reparation af puds indvendigt. Når der i tilstandsrapportens pkt. 3 vedr. den indvendige del af ejendommen netop er beskrevet disse skader, dækker DBF heller ikke af den grund følgeskaderne, jf. pkt. 4.1 i vilkårene for forsikringen.

Vinduesoverliggere
Klager gør gældende, at DBF bør dække udskiftning af 1-2 vinduesoverliggere.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 20. oktober 2023 var forhold ved ejendommens vinduesoverliggere, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

DBF's konsulent vurderer, at revnerne og de udfaldene fuger er medvirkende årsag til vandindtrængningen gennem murværket. I forhold til vinduesoverliggerne oplyser konsulenten, at overliggerne flere steder er trykket en smule ud, som følge af at jernet er rustet inde i konstruktionen.

Konsulenten vurderer ikke, at rusten i overliggerne er årsag til den indtrængende vand gennem ydervæggen og har derfor heller ikke i afsnittet 'udbedring og økonomi' beskrevet, at udskiftning af overliggerne er nødvendig, men alene udbedringen revnerne i facaderne, som direkte er nævnt i tilstandsrapporten.

Klager har fremlagt et notat fra en beskikket bygningssagkyndig. Rådgiveren er enig med DBF's besigtigelseskonsulent i, at en medvirkende årsag til den indtrængende vand er den porøse murstensmørtel samt revner (bilag 11 side 5-6), som er omtalt i tilstandsrapporten. Rådgiveren har ligesom DBF's besigtigelseskonsulent heller ikke vurderet, at de rustne overliggere er årsag til indtrængende vand i køkkenet, da overliggerne ikke er beskrevet i rapporten.

Hertil har klager fremlagt taksatorrapporten fra klagers husforsikring (bilag 12). Rapporten indeholder ikke en reel undersøgelse, men henviser i stedet til DBF's besigtigelsesrapport samt klagers egen indhentede rapport (bilag 10 og 11). DBF finder derfor ikke, at rapporten i sig selv har nogen form for selvstændig teknisk betydning. Konklusionen, i form af at de rustne vinduesoverliggere er skyld i de indvendige vandskader, finder DBF som værende udokumenteret.

Hertil udgør den omstændighed, at overliggerne forekommer med rust ikke et forhold, som nedsætter bygningens byggetekniske værdi væsentligt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og konstruktion, da man på opførelsestidspunktet i 1934 ikke benyttede rustfrie overliggere. At overliggere kan forekomme med rust, er derfor helt sædvanligt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder og konstruktion.

Hertil er revnerne i øvrigt direkte nævnt i tilstandsrapportens pkt. 5., og der er ikke synlige tegn på, at murværket er svækket, som følge af tilstanden af overliggerne. Da hverken DBF's besigtigelseskonsulent eller klagers rådgiver finder, at årsagen til den indtrængende vand skyldes de rustne overliggere, og da overliggerne fortsat fungerer efter hensigten, finder DBF ikke, at klager har påvist, at det anmeldte forhold udgør nærliggende risiko for skade.

DBF gør på baggrund af ovenstående samlet gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 20. oktober 2023 var forhold ved ejendommens vinduers overliggere, som ud over oplysningerne i tilstandsrapporten udgjorde skader eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 3.1, 3.5 samt 4.1.

Forbehold i policen

Hvis ankenævnet giver klager medhold i sine krav, fremgår der følgende i policen:

'Forsikringen omfatter den i policen anførte lejlighed (særejendom), samt de bygninger/bygningsdele (fællesejendom) der henhører til den samlede ejendom. Særejendommen dækkes fuldt ud, fællesejendommen dækkes forholdsmæssigt i forhold til forsikringstagers fordelingstal for ejendommen.'

DBF gør derfor gældende, at erstatningen skal beregnes på baggrund af klagers fordelingstal."

Klagerens repræsentant har i brev af 12/1 2025 til nævnet bl.a. bemærket:

"På vegne af [klageren], skal vi hermed venligst kort kommentere rapporten i bilag 15 fra ingeniøren i forbindelse med åbningen ind til jerndragerne/søjleprofilerne d. 13. december 2024 kl. 9 i stueetagen i den sydlige gavl på ... Det bemærkes, at det er mureren hyret af Dansk Boligforsikring A/S, der har stået for åbningen ind til jerndragerne/søjleprofilerne.

Som det fremgår af rapporten i bilag 15, fremgår det, at jerndragerne/søjleprofilerne både over de 2 sydvendte vinduer i stueetagen er gennemtæret af rust, og skal udskiftes, da bæreevnen af bjælkerne ikke længere kan forsvares, og det fremgår herom i opsamlingen i rapporten på side 9 af 9 følgende:

'Vinduesoverliggerne blev besigtiget på stueetagen, og en vurdering af 1. sals-åbningerne blev også foretaget. Det ses tydeligt at bjælkerne er medtaget, og at rustdannelsen er nået et omfang hvor bæreevnen af bjælkerne ikke kan forsvares. De yderstliggende bjælker, som kunne ses ud fra de destruktive undersøgelser, har vist gennemtæring. For bjælkerne er det et generelt billede at gennemtæringen forekommer i kroppen, og ved søjlen har det vist sig at være i profilets flange.

Udover det styrkemæssige aspekt, vil revnedannelserne i murværket give anledning til vandindtrængning igennem facaden og ind i hulmur og videre til bagmuren.

Følgende tiltag skal udføres:

- *Midlertidig afstivning af facaden*
- *Nedrivning af murværk over åbningerne i det omfang så bjælkerne synliggøres helt, og mindre brystningsstykke så søjlen kan udskiftes.*
- *Fjerne eksisterende stålbjælker og søjle.*

- *Etablering af nye bjælker (2stk over hver åbning), samt en ny søjle i bygningshjørnet. Samme dimensioner som eksisterende bjælker kan formentlig ikke anvendes, da gældende krav fraviger fra datidens. Der skal udføres beregninger heraf.*
- *Opmuring på ny over vinduerne og ved brystning, samt isolering i nødvendigt omfang.'*

Det er således en meget klar rapport omkring, at jerndragerne/søjleprofilerne skal udskiftes både over de 2 sydvendte vinduer i sydgavlen og i de 2 bygningshjørner (hjørnesoklerne).

Det er vor klare vurdering, at klagerens ejerskifteforsikring skal dække både udskiftningen m.v. både over vinduerne i sydgavlen og i bygningshjørnerne, herunder de tiltag, som ingeniøren har oplistet på side 9 af 9 i rapporten i bilag 15, og som er gentaget ovenfor.

Det bemærkes, at gennemtæringen med rust af jerndragerne/søjleprofilerne selvsagt er en skjult skade efter vor vurdering, da klageren ingen mulighed har for at kunne konstatere dette ved købet af ejendommen, da det kræver en åbning af muren ind til jerndragerne/søjleprofilerne, hvilket blev foretaget d. 13. december 2024 kl. 9 af en af Dansk Boligforsikring hyret murer.

Dermed bør Dansk Boligforsikring nu også tage bekræftende til genmæle og bekræfte, at ejerskifteforsikringen dækker udskiftningen m.v. af jerndragerne/søjleprofilerne både over de 2 vinduer og i bygningshjørnerne."

Selskabet har i brev af 27/2 2025 til nævnet bl.a. bemærket:

"Klager gør i sit høringssvar gældende, at jf. den indhentede rapporten (bilag 15), bør DBF dække de anmeldte forhold ved jerndragerne/søjleprofilerne.

DBF's interne klageafdeling har i forbindelse med korrespondancen med klager sideløbende med den verserende ankenævnssag meddelt følgende den 4. februar 2025 (**bilag F**).

'[Taksator] har bekræftet, at der ved besigtigelsen var enighed om, at jerndragerne skal skiftes, og mureren er derfor blevet bedt om, at udarbejde et tilbud. Desværre er det blevet forsinket, da han dels skulle på vinterferie og efterfølgende også har været ramt af sygdom. Jeg vender tilbage så snart vi har modtaget tilbuddet.'

Når DBF har meddelt dækning, opfordrer DBF klager til at vende tilbage med oplysninger om klager fortsat ønsker sagen behandlet i ankenævnet vedr. punktet 'vinduesoverliggere' eller klager ønsker at trække sagen retur fra nævnet vedr. dette klagepunkt."

I brev af 7/4 2025 fra klagerens repræsentant til nævnet hedder det bl.a.:

"Vi har nu opgjort erstatningens samlede størrelse sådan, som vi vurderer det, og under hensyntagen til, at der er tale om en fællesejendom, hvor klageren deler udgifterne på ejendommen med 50 %/50 %-basis.

Vi har nu endeligt opgjort erstatningens korrekte størrelse i henhold til vedlagte erstatningsopgørelse i bilag 16:

Erstatningsberettiget beløb i alt, jf. bilag 16: **kr. 386.916** (anden tilbudsgiver, der ikke vandt entreprisen vil tage kr. 442.000 for dette arbejde, se vedlagte erstatningsopgørelse).

50 % af de kr. 386.916 er erstatningsberettiget pga. klagerens ejerandel af fællesejendommen udgør 50 %, og at udgifterne vedr. ejendommen deles med 50 % til hver ejer, jf. § 4, stk. 1 i vedtægterne for ejerforeningen i bilag 28: Erstatning herefter **kr. 193.458** (50 % af kr. 386.916).

Erstatningen på de kr. 193.458 skal herefter nedsættes med 22 % nedslag pga. ejendommens alder er mellem 60-90 år gammel, se tabel A i ejerskifteforsikringspolicen i bilag 27. Erstatning udgør herefter: **kr. 150.897** (kr. 193.458 x 0,78). Bemærk at det ikke er 37 % nedslag som fejlagtigt anført af Dansk Boligforsikring, da ejendommen jo ikke var over 90 år på tidspunktet for klagerens overtagelse af ejendommen.

Hertil kommer, at 50 % af stillads og byggeplads-omkostninger på i alt kr. 398.912, jf. bilag 16 og bilag 17, bør dækkes af forsikringen som følge af, at stillads m.v. også anvendes til tagreparation m.v., men også er uundgåeligt for at udskifte jerndragerne på 1. sal af fællesarealet, og jerndragerne både over vinduerne og i hjørnestolper skal jo altså udskiftes på 1. salen, hvilket kræver både stillads og byggeplads, hvorfor 50 % af stillads og byggeplads-omkostninger på kr. 398.912 svarende til, at **kr. 199.456** (50 % af kr. 398.912) bør være dækningsberettiget (et rullestillads er således ikke nok, da jerndragerne jo også skal udskiftes på 1. salen).

Relevante og nødvendigt afholdte omkostninger af klageren i forbindelse med skaden er fremlagt i bilag 19 – bilag 26, og de enkelte fakturaers relevans og nødvendighed m.v. fremgår af bilag 18, hvor hver faktura er kort kommenteret.

Beløbene medtaget i erstatningsopgørelsen for fakturaerne i bilag 19 – bilag 26 fremgår af erstatningsopgørelsen i bilag 16.

De samlede følgeomkostninger til skaden for klageren udgør herefter **kr. 250.081**, der består af de kr. 199.456 ovenfor med tillæg af andele af fakturaerne i bilag 19 – bilag 26, der er medtaget i erstatningsopgørelsen, jf. opgørelsen i bilag 16.

Vi fradrager herefter også efterfølgende 50 % af de kr. 250.081 af omkostningerne til stillads og byggeplads og øvrige nødvendige omkostninger i forløbet, jf. bilag 19 – bilag 26, pga. overboen i ejendommen jo skal dække 50 % af omkostningerne af de kr. 250.081, jf. § 4, 1. punktum i vedtægterne for ejerforeningen i bilag 28, hvorfor det netto alene er **kr. 125.041** af følgeomkostningerne, som ejerskifteforsikringen skal dække.

Så netto-erstatningen bør således herefter udgøres af de **kr. 150.897** med tillæg af de **kr. 125.041**, i alt **kr. 275.938**, jf. også vedlagte erstatningsopgørelse i bilag 16.

Vi vedlægger også uddrag fra [entreprenør 2] tilbud, jf. bilag 17, der har vundet entreprisen med at udføre arbejdet på ejendommen, samt uddrag fra [entreprenør3] tilbud, jf. bilag 29, der ikke vandt entreprisen, og var kr. 19.296/kr. 25.962 dyrere for at udskifte jerndragerne over vinduerne i henholdsvis stueetagen og på 1. sal, og kr. 4.913 dyrere for at udskifte jerndragerne i hjørnestolperne i henholdsvis stueetagen og på 1. sal, hvorfor [entreprenør3] i alt var kr. 55.084 dyrere i forhold til vinderen af udbuddet, [entreprenør 2] i bilag 17. Se også oplistningen af besparelsen og forskellen i bilag 16.

Herudover vedlægger vi øvrige fakturaer m.v. på sagen, der er kommenteret hver især i bilag 18, samt vedlagt enkeltvis som bilag 19, bilag 20, bilag 21, bilag 22, bilag 23, bilag 24, bilag 25 og bilag 26.

Vi bemærker også, at de samlede udgifter til udbedring af ejendommen i henhold til [entreprenør 2] tilbud, der var den billigste tilbudsgiver for arbejdet på ejendommen udgør over 1,3 mio.kr. Det er således alene et – i den forbindelse – lille beløb og lille andel heraf, som klageren anmoder om, at Dansk Boligforsikring dækker via ejerskifteforsikringen.

Vi vedlægger også tilbud indhentet førend, at blev åbnet ind til jerndragerne i december måned 2024 og rapporten i bilag 15 udarbejdet herfor, dvs. tilbuddene i bilag 31 og bilag 32, der blev indhentet på grundlag af tilbudsrammen i bilag 30. Det bemærkes, at tilbuddene i bilag 31 og bilag 32 er dyrere end tilbuddet i bilag 17, der er lagt til grund for erstatningsopgørelsen.

Tilbuddene i bilag 31 og bilag 32 er endog udarbejdet førend, at der blev åbnet op i ydervæggene i december 2024 og rapporten i bilag 15, hvorfor det er lagt til grund, at tilbuddene i bilag 31 og bilag 32 udgør samme pris for udskiftning af jerndragerne i både stueetagen og på 1. sal, selv om det formentligt er dyrere at udskifte jerndragerne på 1. sal. Men alligevel er tilbuddet i bilag 17 altså billigere end tilbuddene i bilag 31 og bilag 32, selv om man ved, at der skal ske udskiftning af jerndragerne både i stueetagen og på 1. sal, da udbudsrunden gennemføres i februar og marts måned 2025, dvs. også på et tidspunkt, hvor det står klar, at et rullestillads ikke er nok at anvende, da der skal ske udskiftning af jerndragerne både i stueetagen og på 1. sal og derfor også anvendes et egentligt stillads og oprettes en byggeplads for at udføre udskiftningen af jerndragerne.

Forsikringsselskabet, indklagede, opnår således i praksis en besparelse ved, at entreprisen har været i udbud, og at entreprisen indeholder yderligere arbejde, som er nærværende forsikringssag uvedkommende, da det er et faktum, at tilbuddet i bilag 17 er det billigste tilbud for at udføre arbejdet omfattet af nærværende skadesforsikringssag.

Det er oplistet i bilag 16 også, hvad arbejdet koster både for tilbuddet i bilag 17, der er medtaget i erstatningsopgørelsen, men de dyrere tilbud i bilag 29, bilag 31 og bilag 32 er også medtaget som sammenligning i bilag 16 for fuldstændighedens skyld.

Det bemærkes endvidere igen, som det fremgår af rapporten i bilag 15, at jerndragerne/søjleprofilerne over de 2 sydvendte vinduer i stueetagen er gennemtæret af rust, og skal udskiftes, da bæreevnen af bjælkerne ikke længere kan forsvares, og det fremgår herom i opsamlingen i rapporten på side 9 af 9 følgende:

> *'Vinduesoverliggerne blev besigtiget på stueetagen, og en vurdering af 1. sals-åbningerne blev også foretaget. Det ses tydeligt at bjælkerne er medtaget, og at rustdannelsen er nået et omfang hvor bæreevnen af bjælkerne ikke kan forsvares. De yderstliggende bjælker, som kunne ses ud fra de destruktive undersøgelser, har vist gennemtæring. For bjælkerne er det et generelt billede at gennemtæringen forekommer i kroppen, og ved søjlen har det vist sig at være i profilets flange.*
>
> *Udover det styrkemæssige aspekt, vil revnedannelserne i murværket give anledning til vandindtrængning igennem facaden og ind i hulmur og videre til bagmuren.*

Følgende tiltag skal udføres:
- *Midlertidig afstivning af facaden*
- *Nedrivning af murværk over åbningerne i det omfang så bjælkerne synliggøres helt, og mindre brystningsstykke så søjlen kan udskiftes.*
- *Fjerne eksisterende stålbjælker og søjle.*
- *Etablering af nye bjælker (2stk over hver åbning), samt en ny søjle i bygningshjørnet. Samme dimensioner som eksisterende bjælker kan formentlig ikke anvendes, da gældende krav fraviger fra datidens. Der skal udføres beregninger heraf.*
- *Opmuring på ny over vinduerne og ved brystning, samt isolering i nødvendigt omfang.'*

Det er således en meget klar rapport i bilag 15 om, at jerndragerne/søjleprofilerne skal udskiftes både over de 2 sydvendte vinduer i sydgavlen og i de 2 bygningshjørner (hjørnesoklerne), herunder i både stueetagen og på 1. sal, dvs. at jerndragerne (6 stk. i alt) skal udskiftes over 3 vinduer, og jerndragerne i hjørnestolperne skal udskiftes både i stueetagen og på 1. sal, dvs. i 2 hjørnestolper.

Det bemærkes også, som det også fremgår af rapporten i bilag 15, at jerndragerne over vinduerne hænger sammen med jerndragerne i hjørnestolperne, og det er således heller ikke muligt at udskifte jerndragerne over vinduerne uden, at jerndragerne i hjørnestolperne også udskiftes, og i nærværende sag er både jerndragerne over vinduerne og i hjørnestolperne gennemtæret af rust.

Det er vor klare vurdering, at klagerens ejerskifteforsikring skal dække både udskiftningen m.v. både over vinduerne i sydgavlen og i bygningshjørnerne, herunder de tiltag, som ingeniøren har oplistet på side 9 af 9 i rapporten i bilag 15, og som er gentaget ovenfor.

Det bemærkes ligeledes, at gennemtæringen med rust af jerndragerne/søjleprofilerne selvsagt er en skjult skade efter vor vurdering, da klageren ingen mulighed har for at kunne konstatere dette ved købet af ejendommen, da det kræver en åbning af muren ind til jerndragerne/søjleprofilerne, hvilket blev foretaget d. 13. december 2024 kl. 9 af en af Dansk Boligforsikring hyret murer."

Selskabet har i brev af 21/5 2025 til nævnet bl.a. bemærket:

"Sagen har siden DBF's sidste høringssvar fra den 27. februar 2025 fortsat været behandlet i DBF's interne klageafdeling vedr. det anmeldte forhold vedr. vinduesoverliggere, som klager den 7. april 2025 har indsendt sine kommentarer til ankenævnet.

I den forbindelse har klager den 1. april 2025 fremsendt sit forslag til erstatningsopgørelse, som DBF den har besvaret den 19. maj 2025. Korrespondancen fremlægges som **bilag G**.

Da sagen nu er færdigbehandlet hos DBF's interne klageafdeling, opfordrer DBF klager til at vende tilbage med oplysninger om klager fortsat ønsker sagen behandlet i ankenævnet vedr. punktet 'vinduesoverliggere' eller klager ønsker at trække sagen retur fra nævnet vedr. dette klagepunkt."

Af brev af 10/6 2025 fra klagerens repræsentant til nævnet fremgår bl.a.:

15. 102373

"Klageren ønsker, at Ankenævnet for Forsikring behandler hele klagesagen nu og afgør sagen på det foreliggende grundlag både i relation til vinduesoverliggerne og hjørnestolperne m.v., og herunder tager endeligt stilling til erstatningens størrelse.
…

Ad. Ejendommens alder
Det er fejlagtigt og ukorrekt, når indklagede, Dansk Boligforsikring, påstår, at ejendommen er over 90 år på det relevante tidspunkt, der selvsagt er overtagelsestidspunktet, da det er forholdene på overtagelsestidspunktet, der er afgørende for både skadernes omfang og alder m.v.

Ejendommen er således fra 1934, og erhvervet/købt af klageren ved købsaftale af 29. august 2023 underskrevet af køber/klageren og sælger d. 30. august 2023, og med overtagelsesdato 1. november 2023, jf. tingbogsudskrift i bilag 33 og købsaftalen i bilag 34, hvoraf også fremgår, at ejendommen er tinglyst til køber d. 9. oktober 2023.

Det er således utvivlsomt, at ejendommen er mindre end 90 år på overtagelsestidspunktet, og at nedslaget i erstatningen således skal nedsættes med 22 % nedslag pga. ejendommens alder er mellem 60-90 år gammel, se tabel A i ejerskifteforsikringspolicen i bilag 27.
…
Ad. Skjult skade og erstatningens opgørelse m.v.
Det er fejlagtigt og ukorrekt, når indklagede påstår, at der er tale om en planlagt renovering af hele ejendommen fra klagerens side. Tværtimod ønskede klageren indledningsvist at foretage mindst mulig renovering af ejendommen og ejendommen er købt for at bo i ejendommen og ikke for at renovere den.

Imidlertid troede klageren indledningsvist, at fugten kom fra taget, og derfor blev der allerede d. 3. april 2024, dvs. før nærværende sag reelt blev opstartet, indhentet tilbud om reparation af taget, jf. bilag 35 og bilag 36, hvilket alene skulle koste kr. 137.000 ifølge tilbuddet. Imidlertid viste det sig desværre efterfølgende, at fugtskaderne m.v. havde et langt større omfang end klageren var klar over, og derfor blev reparationen af taget ikke gennemført, da det viste sig, at fugtskaderne kom andre steder fra, og som jo så endte med at hidrøre fra rustne overliggere i murværket over vinduerne og fra rustne jerndragere i hjørnesøjlerne i murværket.

Der er således ikke tale om nogen planlagt renovering som følge af fugtskader, men derimod har klageren desværre nødtvunget måtte konstatere, at ejendommen krævede en langt større reparation som følge af fugtskade end først antaget.

Dansk Boligforsikring fokuserer meget på i deres mail af 19. maj 2025 på [entreprenør 1] tilbud på kr. 43.040 excl. moms svarende til kr. 53.800 incl. moms helt tilbage fra d. 21.02.2024, hvor klageren indhentede flere tilbud på Dansk Boligforsikrings opfordring på et tidspunkt, hvor Dansk Boligforsikring afviste at ville dække skaden. Imidlertid har [entreprenør 1] ikke villet stå ved deres tilbud efterfølgende og tilbuddet var med forbehold både for statiker (ingeniør) tegninger, ligesom vi læser [entreprenør 1] pris på kr. 53.800 incl. moms til at omfatte alene 1 stk. vindue, og tilbuddet omfatter alene den forreste jerndrager i vinduet. Dvs. at tilbuddet er ikke gældende i relation til, at der skal udskiftes begge jerndragere (både indre og ydre jerndrager) i 6 vinduer i alt, dvs. 12 jerndragere, ligesom [entreprenør 1] tilbud alene omfatter en udskiftning af et vindue i stueetagen, men ikke på 1. sal, og derfor ikke har taget højde for stillads m.v.

På tidspunktet for [entreprenør 1] tilbud d. 21.02.2024 var skadens omfang eller arbejdets omfang heller ikke kendt, og [entreprenør 1] har efterfølgende ikke ønsket at vende tilbage, da [entreprenør 1] d. 16.06.2024 blev bedt om at specificere [entreprenør 1] tilbud, og klageren rykkede flere gange [entreprenør 1] for svar, men [entreprenør 1] vendte ikke tilbage. [Entreprenør 1] har således ikke ønsket at stå ved [entreprenør 1] oprindelige tilbud, og [entreprenør 1] tilbud omfat-

ter slet ikke den fulde arbejdsopgave i relation til fugtskaderne, herunder ikke udskiftningen på 1. sal, og tilbuddet er således ikke anvendeligt i relation til det faktiske arbejde, som der skal udføres for at udbedre skaderne.

Sammenfattende om [entreprenør 1] tilbud kan det derfor konkluderes:
- at [entreprenør 1] aldrig bød på opgaven efter opgaven blev udspecificeret.
- at [entreprenør 1] tilbud var med forbehold for det skulle en rådgiver ind over
- at [entreprenør 1] tilbud var på halvdelen af opgaven. [Entreprenør 1] ville alene udskifte den ene jerndrager og rense den anden. [Entreprenør 1] tilbud var således også afgivet før der var åbnet op og konstateret alle jerndragere var gennemtæret, og dvs. før den fulde opgave var kendt.
- at [entreprenør 1] ikke har ønsket at afgive tilbud, da opgavens omfang var kendt, og har ikke reageret på henvendelser fra klageren til [entreprenør 1] i den forbindelse.

Se også klagerens yderligere bemærkninger herom i klagerens bemærkninger til indklagedes mail af 19.05.2025 i bilag 37.

Det bemærkes ligeledes, at klageren efterhånden har modtaget tilbud fra mange forskellige murerfirmaer, heriblandt 2 firmaer som Dansk Boligforsikring selv har anbefalet og har benyttet i sagen fx til at åbne muren op til ingeniør, og som derfor var med i klagerens indhentning af tilbud for opgaven i forbindelse med udbuddet af opgaven, men de af Dansk Boligforsikring foreslåede murer-firmaer har vist sig at være dyrere end det tilbud der vandt udbuddet for opgaven.

Det bemærkes ligeledes, at tilbuddet fra [entreprenør 4], som Dansk Boligforsikring også omtaler, fremgår af bilag 32, og prisen for udskiftning af begge jerndragere for et vindue udgør kr. 44.105 excl. moms (punkt 2.2. i tilbuddet i bilag 32), og udskiftning af 1 hjørnestolpe udgør kr. 31.880 excl. moms (punkt 2.6 i tilbuddet i bilag 32), og hertil kommer rullestillads til kr. 19.400 excl. moms (punkt 1.1 i tilbuddet i bilag 32).

Tilbuddet fra [entreprenør 4] i bilag 32 lyder således i alt på **kr. 347.190 excl. moms** svarende til **kr. 433.987,50 incl. moms**:
Da der er 6 vinduer, hvor begge jerndragere skal udskiftes bliver dette kr. 264.630 (6 x 44.105 = kr. 264.030), og med tillæg af udskiftning af 2 hjørnestolper til kr. 63.760 (2 x 31.880 = kr. 63.760), og med rullestillads til kr. 19.400, **i alt kr. 347.190 excl. moms svarende til kr. 433.987,50 incl. moms**.

[Entreprenør 4] tilbud i bilag 32 blev også givet førend, at det fulde omfang af opgaven blev kendt, da tilbuddet er givet førend, at der blev åbnet op i ydervæggen ind til jerndragerne.

Samlet set ligger tilbuddene for udførelse af arbejdet fra murerfirmaer for den fulde og kendte skades omfang nogenlunde på niveau prismæssigt med hinanden i forhold til, at der skal ske udskiftning af begge jerndragere i 6 stk. vinduer i både stueetagen og på 1. sal, samt jerndragerne i hjørnesøjlen. Der er således ikke nogen tvivl om niveauet af størrelsen for reparation og udbedring af skaden i form af begge jerndragere i 6 stk. vinduer og jerndragerne i hjørnesøjlen.
…
Indklagede har erkendt sin erstatningspligt for så vidt angår jerndragerne over vinduerne, men tilsvarende gælder det, at indklagede også burde erkende sin erstatningspligt for så vidt angår for jerndragerne i hjørnesøjlerne, der jo endog hænger sammen med jerndragerne over vinduerne.

Der fremgår bl.a. omkring udskiftningen af jerndragerne i hjørnesøjlerne m.v. i ingeniørens rapport i bilag 15 efter åbningen af murværket ind til jerndragerne: På side 3-5 i bilag 15:

'Ved åbning i bygningshjørne (stueetage)
NP8-bjælke er ført ind på NP14 ved en boltesamling. Det ses at bjælkerne generelt er medtaget, hvor rusten i bjælkerne har været så fremtrædende at NP8-profilet er gennemtæret.

Åbningerne er som nævnt tidligere med 2stk bjælker over hver åbning. Det er kun ét profil over hver åbning som kan ses her.

Hul igennem profilets krop ses, samt tykke lag af rust på begge de synlige profiler.

Rustdannelsen giver en anledning til udvidelse af profilet, som så har skubbet murværket ud. Derfor forekommer der revne. Revnerne ses også i liggefugerne.

Her ses det at denne forskubning ses også ved bjælkens vederlag.'

På side 9 i bilag 15 har ingeniøren opsamlet både vedr. jerndragerne over vinduerne og jerndragerne i hjørnestolpen:
…
Det er således vor klare vurdering, at klagerens ejerskifteforsikring skal dække både udskiftningen af jerndragerne m.v. både over vinduerne og i bygningshjørnerne/hjørnesøjlerne, herunder de tiltag, som ingeniøren har oplistet på side 9 af 9 i rapporten i bilag 15, og som er gentaget ovenfor.

Det bemærkes ligeledes, at gennemtæringen med rust af jerndragerne/søjleprofilerne selvsagt er en skjult skade efter vor vurdering, da klageren ingen mulighed har for at kunne konstatere dette ved købet af ejendommen, da det kræver en åbning af muren ind til jerndragerne/søjleprofilerne, hvilket blev foretaget d. 13. december 2024 kl. 9 af en af Dansk Boligforsikring hyret murer. Der ses ikke at være noget, der kan ændre herpå i tilstandsrapporter m.v., da der alene har været en mindre synlig revne i murværket ved hjørnesøjlerne, hvilket ikke gør, at klageren ved købet af ejendommen må påregne rustne jerndragere i hjørnesøjlerne blot som følge af en mindre revne.

Det bemærkes særligt omkring, at der er tale om skjulte skader både for så vidt angår de rustne jerndragere i overliggerne over vinduerne og jerndragerne i hjørnesøjlerne, at skaden på hjørnesøjlerne ikke er anmærket i tilstandsrapporten, da der alene i tilstandsrapporten er anmærket revner og afskalninger ved søjlen i sydøstlige hjørne. Det er ikke til at se udefra, hvad revnen skyldes – det kan være overfladiske skader - slet ikke en fugtskade og slet ikke at jernet er gennemtæret af fugtskaden – ligesom jerndragerne er gennemtæret og skal udskiftes. Herudover hænger jerndrager(ne) til de to vinduer på hjørnet sammen med jerndragerne i hjørnesøjlen, så jerndragerne i disse vinduer kan ikke skiftes uden, at jerndragerne også udskiftes i hjørnesøjlen.

Ad. Sagen er trukket i langdrag af Dansk Boligforsikring
Som det fremgår af mails fra klageren til indklagede, Dansk Boligforsikring, i bilag 38 – bilag 56 i perioden 02.08.2024 til 12.04.2025, har klageren gjort alt for at fremme sagen mest muligt, men dette har Dansk Boligforsikring desværre ikke ønsket at medvirke til, og Dansk Boligforsikring har tværtimod trukket sagen i langdrag. De vedlagte mails i bilag 38 - bilag 56 er blot et udvalg af klagerens henvendelser til indklagede i sagen.

Det bemærkes også, at sagen nu har varet i 18 måneder siden klageren anmeldte sagen til indklagede trods det, at klageren hele tiden har rykket indklagede for at svare i sagen og fremme sagen.

Klageren skal venligst i den forbindelse henlede Ankenævnet for Forsikrings opmærksom på indklagedes skiftende forklaringer i sagen, der er utroværdige, og som alene skiftes i et forsøg på at undgå at betale erstatning og at trække sagen i langdrag, og klageren skal bl.a. bemærke følgende om forløbet:

- Først har Dansk Boligsikring brugt måneder på overhovedet at tilgå sagen. Begrundelserne har været travlhed, udskiftning af sagsbehandler, outsourcing af skadesvurderingen og ferie.
- Dernæst har Dansk Boligforsikring tre gange givet klageren afslag på klagerens skadesanmeldelse og afvist erstatningsansvar med mange begrundelser lige fra, *'at der var tale om kuldebroer'* til *'at det måtte komme fra loftet, toilettet'* og andre 'sjove' forklaringer til trods for omfattende dokumentation fra både klagerens og Dansk Boligsikrings egne rådgivere.
- Efterfølgende, hvor Dansk Boligsikring har erkendt skaden og erstatningsansvar, har Dansk Boligsikring søgt at forhale sagen ved at bede om stadig flere tilbud til trods for, at klageren har fremsendt tilbud fra de håndværkere Dansk Boligsikring selv har benyttet til at vurdere skaden i sagsforløbet.
- Dernæst er Dansk Boligsikring kommet med flere tilbud om erstatninger af en størrelse til klageren, som ikke på nogen måde modsvarer de faktiske omkostninger til at udbedre skaden.

Ofte har klageren intet hørt i lange perioder fra Dansk Boligforsikring, trods klageren udtrykkeligt har efterlevet Dansk Boligsikrings ønsker for dokumentation, rapporter, tilbud med videre. Og klageren har selv gentagne gange måtte rykke for svar telefonisk og skriftligt efter tidsfrister var overskredet af Dansk Boligforsikring. Hele forløbet har været meget utilfredsstillende for klageren i forhold til Dansk Boligforsikrings ageren og undladelse af at agere og fremme af sagen.

Og selv om klageren får fuldt medhold i sagen, så modtager klageren jo på ingen måde en erstatning, der modsvarer klagerens udgifter for udbedring af skaderne."

Selskabet har i brev af 2/7 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Det fremgår af svaret, at klager fortsat ønsker, at Ankenævnet for Forsikring tager stilling til pkt. 1 fugt i væg og pkt. 2 vinduesoverliggere.

I forhold til pkt. 1 er DBF den 8. november 2024 fremkommet med sine kommentarer og fastholder ved denne besvarelse, at klager ikke har krav på dækning.

Nedenfor følger DBF's kommentarer vedr. pkt. 2 vinduesoverliggere mod syd.

Supplerende sagsfremstilling
DBF's besigtigelseskonsulent konstaterede i forbindelse med besigtigelsen den 13. marts 2024, at jernene i overliggerne i facaden mod syd over to vinduespartier i stueetagen var ved at udvide sig (bilag 10).

DBF afviste efterfølgende dækning af det anmeldte forhold.

I forbindelse med en klage, til DBF's interne kvalitets- og klagedeling, meddelte klager den 11. december 2024, at klagers rådgiver den 13. december 2024 ville åbne op for de to jerndragere og foretage en nærmere undersøgelse. Rapporten fra besigtigelsen den 13. december 2024, udarbejdet af klagers rådgiver, har klager fremlagt som bilag 15.

Klager kom den 31. januar 2025 med sine supplerende kommentarer, hvorefter DBF den 4. februar 2025 meddelte dækning til udskiftning af jerndragerne.

DBF oplyste den 17. februar 2025, at der tidligere var modtaget et tilbud på 43.040 kroner + moms for udskiftning af alle 4 vinduer på facaden mod syd og dermed også de to vinduer, som ejedes af overboen (**bilag H**). Hertil var der den 1. oktober 2024 indhentet et tilbud på 44.105 kroner inkl. moms, alene for udskiftning af en overligger over et enkelt vindue (**bilag I**).

Da klager ikke havde indhentet tilbud specifikt på udskiftning af de to vinduesoverliggere, som DBF havde meddelt dækning til, oplyste DBF, at der var behov for indhentelse af nye priser for udskiftning af jerndragerne på de to vinduer (bilag F).

Ud over ovennævnte tilbud, havde klager også tidligere den 20. juli 2024 indhentet tilbud på 42.741 kroner + moms for udskiftning af overligger over et enkelt stort vindue mod syd (bilag 13).

I stedet for at indhente tilbud specifikt på udskiftning af de to vinduesoverliggere, vendte klager efterfølgende den 1. april 2025 tilbage med en erstatningsopgørelse på baggrund af et tilbud omhandlende renovering af ejendommens facader og tag.

DBF meddelte efterfølgende, at udbedringen af overliggerne skønsmæssigt på baggrund af de tidligere indhentede tilbud maksimalt kunne koste 100.000 kroner. DBF oplyste ved samme lejlighed, at der skønsmæssigt kunne tilbydes en samlet erstatning på 63.000 kroner efter afskrivning (bilag G), som klager kunne benytte til den planlagte renovering af ejendommens tag og facader.

Da klager ikke var enig i erstatningsopgørelsen, meddelte klager til nævnet, at klager fortsat ønskede, at nævnet skulle tage stilling til spørgsmålet om erstatningens størrelse.

DBF's opfattelse af sagen
Klager kræver, at DBF skal dække i alt 275.938 kroner for udskiftning af to vinduesoverliggere.

Ydervæggene, hvor vinduesoverliggerne befinder sig, er udført med hulmur/massivt murværk. Hertil er facader udført af mursten.

Følgende har den bygningssagkyndige beskrevet i tilstandsrapporten udarbejdet den 24. juli 2023:

'Pkt. 5: Gråt hus. Der er stedvist mindre revner/bevægelsesrevner i ydervæggene, dette er bl.a. registreret mod syd mellem stuevinduerne. På den sydlige gavl er der områder med porøse og udfaldne fuger. Der er enkelte steder småskader i mursten, dette er registreret mod syd og på det nordøstlige hjørne. Forholdet vurderes ikke at medføre risiko for væsentlig skadesudvikling eller følgeskader.

Pkt. 6: Gult hus. Der er revner og afskalninger i bunden af betonhjørnesøjlerne på det sydøstlige hjørne i både stueplan og 1. sal.. Der er risiko for skadesudvikling.'

DBF's besigtigelseskonsulent har i forbindelse med besigtigelsen den 13. marts 2024 konstateret (bilag 10), at der særligt i facaden mod syd er to vinduer, hvor vinduerne flere steder er trykket en smule ud, grundet at jernet inde i konstruktionen er begyndt at ruste.

Konsulenten har på daværende tidspunkt vurderet, at prisen på udskiftning af jerndragerne i de to vinduespartier vil koste mellem 20.000 og 30.000 kroner.

Klager har fremlagt en rapport fra sin rådgiver (bilag 15). Rådgiveren har konstateret, at der er gennemtæringer i vinduesoverliggerne mod syd og har på side 9 i rapporten konkluderet, at følgende udbedringsmetode er påkrævet:

- Midlertidig afstivning af facaden
- Nedrivning af murværk over åbningerne i det omfang så bjælkerne synliggøres helt, og mindre brystningsstykke så søjlen kan udskiftes.
- Fjerne eksisterende stålbjælker og søjle.
- Etablering af nye bjælker (2stk over hver åbning), samt en ny søjle i bygningshjørnet. Samme dimensioner som eksisterende bjælker kan formentlig ikke anvendes, da gældende krav fraviger fra datidens. Der skal udføres beregninger heraf.
- Opmuring på ny over vinduerne og ved brystning, samt isolering i nødvendigt omfang.

I forhold til skaderne på søjlen er skaderne nævnt i tilstandsrapportens pkt. 6 og er derfor ikke dækket af forsikringen, jf. vilkårenes pkt. 4.1.

I forhold til de øvrige skader på overliggerne på de to vinduespartier, har DBF, på baggrund af konklusionerne i rapporten fra klagers rådgiver den 4. februar 2025, meddelt dækning til udskiftning af selve overliggerne i de to vinduespartier (bilag F).

Klager gør gældende, at det er overtagelsestidspunktet, som er gældende i forhold til vurdering af afskrivning og ikke anmeldelsestidspunktet.

Jf. kendelsen 9959 fra Ankenævnet for Forsikring, er det anmeldelsestidspunktet, som er afgørende for fastlæggelse af afskrivning. DBF fastholder derfor, at det er dette tidspunkt, som er afgørende i forhold til vurdering af afskrivning.

I forhold til fastlæggelse af afskrivning er ejendommen er opført i 1934. Klager har anmeldt skaden den 19. februar 2024 (bilag A) og ejendommen havde derfor på anmeldelsestidspunktet en alder på 90 år.

Der er enighed om, at der skal benyttes afskrivningstabel A, og erstatningen bliver herefter 63 % af 100.000 kroner. Som dokumentation for afskrivningen henvises til kendelse 102261.

Dertil gør klager gældende, at erstatningen bør være på 275.938 kroner, jf. klagers eget forslag til en erstatningsopgørelse.

Klager har indhentet tilbud den 17. april 2024 på 43.040 + moms for udskiftning af overliggerne i alle 4 vinduer i facaden mod syd (bilag H). Dertil har klager indhentet tilbud på udskiftning af overliggeren på et enkelt vindue for 44.105 kroner inkl. moms (bilag I) samt et tilbud på 42.741 + moms for udskiftning af overliggere på 1 stort vindue (bilag 13).

Som følge af de adskillige tilbud, der er indhentet af klager, som har vist en pris fra 10.760 kroner + moms pr. vindue (bilag H) til 44.105 kroner pr. vindue + moms (bilag I), har DBF's interne klageafdeling fundet frem til en skønsmæssig erstatningsopgørelse på 100.000 kroner, som harmonerer med størrelsen af de tidligere indhentede tilbud.

I forhold til vurderingen af prisen på udskiftningen af jerndragerne, har DBF's besigtigelseskonsulent oprindeligt vurderet, at det alene ville koste 20-30.000 kroner at udskifte overliggerne i de to vinduespartier mod syd. Vurderingen er foretaget under den forudsætning, at det alene var vinduesoverliggerne på formuren på de to vinduespartier, som skulle skiftes (bilag 10).

På baggrund af konklusionen i rapporten fra klagers rådgiver (bilag 15) har det dog vist sig, at det er nødvendigt at udskifte overliggerne på både formuren samt bagmuren.

DBF har den 1. juli 2025 indhentet DBF's besigtigelseskonsulents supplerende vurdering af estimatet på udbedringen, hvor bagmuren er medtaget. Mailen fra konsulenten fremlægges som **bilag J**.

I mailen fremgår det, at den samlede pris inkl. brug af rullestillads ligger mellem 80.000 og 85.000 kroner og dermed under, hvad DBF tidligere har tilbudt i erstatning før afskrivning. DBF finder samlet, at det nye indhentede tilbud indhentet af klager, som nu er fremlagt for ankenævnet, ikke harmonerer med tidligere indhentede tilbud, og det kan derfor ikke benyttes til brug fastlæggelse af erstatningsopgørelsen.

Når DBF's besigtigelseskonsulent i øvrigt vurderer, at prisen på udbedringen reelt er lavere, end hvad DBF's klageafdeling har fundet rimeligt, fastholder DBF, at der alene kan tilbydes dækning af i alt 100.000 kroner, hvorefter den samlede erstatning efter afskrivning bliver på i alt 63.000 kroner. Af beløbet fratrækker DBF 5.000 kroner i selvrisiko.

Hertil dækker DBF klagers udgiver til sin rådgiver, hvis bistand har medvirket til dækning (bilag 15). DBF dækker derfor klagers udgifter til bilag 22 og bilag 23 inkl. Renter, jf. FAL § 24."

Klagerens repræsentant har i brev af 4/8 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klageren anmoder derfor venligst om, at Ankenævnet for Forsikring behandler hele klagesagen nu og afgør sagen på det foreliggende grundlag både i relation til vinduesoverliggerne og hjørnestolperne m.v., og herunder tager endeligt stilling til erstatningens størrelse.

Herunder anmoder klageren også Ankenævnet om at tage stilling til forrentning af forsikringssummen i henhold til Forsikringsaftalelovens § 24. Det bemærkes i den forbindelse, at senest 14 dage efter åbningen af ydervæggen d. 13. december 2024 kl. 09.00 på ejendommen …, kunne Dansk Boligforsikring have udbetalt erstatningssummen, da det var klart på dette tidspunkt, at alle jerndragerne skal udskiftes, jf. Forsikringsaftalelovens § 24, stk. 1 og 2, hvorfor erstatningssummen skal forrentes med en årlig rente fra og med d. 27. december 2024 i henhold til rentelovens § 5, jf. Forsikringsaftalelovens § 24, stk. 2.

Det bemærkes yderligere, at Dansk Boligforsikring har bekræftet at ville erstatte fakturaerne i bilag 22 og bilag 23, herunder at betale årlig rente i henhold til Forsikringsaftalelovens § 24 af fakturaerne, hvilket således må være fra og med henholdsvis d. 10. december 2024 for bilag 22 og d.

31. december 2024 for bilag 23, da disse tidspunkter er fakturaernes udstedelsestidspunkter. Vi har derfor også tilrettet erstatningsopgørelsen, som vi vurderer, at klageren er berettiget til, og fremlægger den tilrettede erstatningsopgørelse som nyt og tilrettet bilag 16, og hvor den primære ændring er, at udgifterne til ingeniør og fugtrapporter m.v., som klageren har afholdt som direkte og nødvendige udgift pga. den erstatningsberettigede skade, skal erstattes fuldt ud af Dansk Boligforsikring, jf. bilag 16, og disse udgifter skal erstattes til klageren 'krone for krone', og ikke nedsættes på nogen måde. Klagerens opgjorte erstatning for skaderne i henhold til ejerskifteforsikringspolicen hos Dansk Boligforsikring udgør herefter **kr. 301.250,00** i henhold til det nye bilag 16.

Til de kr. 301.250,00 i bilag 16 skal der reelt tillægges minimum kr. 50.000,00 yderligere, der vil blive pålagt klageren som klagerens andel af yderligere udgifter som følge af skaden til afstivning, opstilling af støvvægge, reparation af ødelagt stuk ved udbedringen af skaden, samt opbygning af cement og pudsning inden maling. De kr. 301.250,00 i bilag 16 bliver således reelt nemt til **kr. 351.250,00**, da håndværkerne allerede har sagt, at der vil påløbe yderligere udgifter til reparationen, da den er langt mere omfattende og indgribende i praksis at gennemføre end man forestiller sig. Herudover har håndværkerne også allerede meddelt, at det er langt sværere at hive jerndragerne ud murvæggen end forudsat ved tilbudsgivningen, da jerndragerne er så gennemtæret, at de sidder fast enten som følge af, at de er klemt fast af det murværk, som jerndragerne selv har presset ud eller som følge af, at de sidder fast i mørtelfuger og cement m.v., og rusten har bredt sig til disse områder.

Der må således forventes yderligere væsentlige udgifter forbundet med udbedringen af skaderne, og disse udgifter forbeholdes der også ret til, at Dansk Boligforsikring dækker, da det er en direkte følge af skaden og en udgift forbundet med udbedringen af skaderne.

Vi har herefter følgende yderligere afsluttende bemærkninger og anbringender til sagen:

Ad. Ejendommens alder
…
Uanset om der således vælges at beregne ejendommens alder på overtagelsestidspunktet d. 1. november 2023 eller på skadesanmeldelsestidspunktet d. 19. februar 2024, så er ejendommens alder fortsat under 90 år, da ejendommen er godkendt som ibrugtaget d. 28. september 1934, jf. vedlagte bilag 60 fra Bygningsarkivet.
…
Ad. Skjult skade og erstatningens opgørelse m.v.

3 vinduer og 6 jerndragerne alene i stueetagen + tilsvarende på 1. sal m.v.:
Der er tale om, at jerndragerne (både indre og ydre) skal skiftes på 3 vinduer i stueetagen (2 vinduer på sydsiden og 1 vindue på østsiden), samt tilsvarende på 1. etagen. Det skyldes, at det har vist sig, at jerndragerne på det sydvendte vindue i stuen hænger sammen med det østvendte vindue i stuen. Det er et hjørnevindue. Og alle jerndragerne er gennemtærede og skal skiftes – se vedhæftede yderligere billeder og ingeniørens rapport i bilag 15, der er ingeniørens rapport af 20.12.2024 fra åbningen i ydervæggen på ejendommen d. 13.12.2024, der direkte skriver, at begge bjælker over hvert vindue skal udskiftes, samt ny søjle i bygningshjørnet.

Det bemærkes yderligere i relation til omfanget af skaderne, at det altså er 2 jerndragere (både indre og ydre jerndragere) i hvert vindue, som der skal udskiftes, og der er tale om 3 vinduer i

stueetagen (2 vinduer på sydsiden og 1 vindue på østsiden), hvorfor det er 6 jerndragere i alt i stueetagen, som der skal udskiftes, samt ny søjle i bygningshjørnet.

Hertil kommer, at det samme skal udskiftes på 1. etage, dvs. også 6 jerndragere i alt fordelt på 3 vinduer, samt ny søjle i bygningshjørnet.

Det vil sige, at der i alt skal udskiftes 12 jerndragere på 6 vinduer i alt i stueetagen og på 1. sal, samt ny søjle i både stueetagen og på 1. sal.

Og årsagen er jo simpelthen den, at jerndragerne er gennemtæret af rust, og skal udskiftes, jf. ingeniørrapporten af 20.12.2024 i bilag 15.

Det bemærkes omkring prisen for udskiftningen også, at det fremgår direkte af mailkorrespondancen af 20.11.2024 og tidligere med Dansk Boligforsikring, der er fremlagt som bilag 59, at …, der er
besigtigelseskonsulent for Dansk Boligforsikring, dvs. Dansk Boligforsikring egen besigtigelseskonsulent, anfører i mail af 14. november 2024 kl. 14:57 på side 3 af 6 i bilag 59, følgende:

> *'Et forsigtigt bud på udskiftning af kun udvendige stål 25.000, pr vindue og eller 45.000,00 for de to. Skal alle stål udskiftes vil prisen blive dyre pga. jokke afstivning støvvæg, støvvægge, maler, stuk osv.'*

Dvs. at Dansk Boligforsikrings egen interne ekspert og besigtigelseskonsulent … anfører allerede d. 14. november 2024, jf. bilag 59, dvs. før åbningen ind til jerndragerne, at udskiftning af 1 jerndrager koster kr. 25.000 pr. vindue og udskiftning af 1 jerndrager for 2 vinduer koster kr. 45.000.

Da skadens omfang er, at 2 jerndragere i 6 stk. vinduer, i alt 12 stk. jerndragere skal udskiftes, så er skadens omfang altså langt større end forudsat af selv Dansk Boligforsikrings egen besigtigelseskonsulent, som dermed også selv ved en pris på kr. 45.000,00 for udskiftning af 1 jerndrager i 2 stk. vinduer rammer langt og væsentligt under, hvad de faktiske omkostninger for udbedring af skaden koster.

Og [besigtigelseskonsulent], Dansk Boligforsikring anfører videre i sin mail af 14. november 2024 i bilag 59, at skal alle stål udskiftes, som det er jo rent faktisk er tilfældet i nærværende sag, så bliver prisen altså endnu dyrere.

Hertil kommer udskiftningen af 2 hjørnesokler i både stueetagen og på 1. sal.

Og hertil kommer følgeudgifterne i form af opsætning af stillads m.v., samt udgifterne til ingeniører, fugtrapporter m.v.

Det bemærkes også, at Dansk Boligforsikring altså internt allerede d. 14. november 2024 erkender, at udskiftningen af jerndragere koster i hvert fald kr. 25.000 for 1 stk. jerndrager i 1 stk. vindue, og erkender at det koster i hvert fald kr. 45.000,00 for udskiftning af 1 stk. jerndrager i 2 stk. vinduer.

Dette er væsentligt i sagen både i relation til, at Dansk Boligforsikring jo efter åbningen ind til jerndragerne d. 13. december 2024 og ingeniørrapporten udarbejdet d. 20. december 2024 i bilag

15 allerede kunne have været realistisk og tilbudt klageren en realistisk erstatning for at udbedre skaderne på bl.a. 6 vinduer i alt á 2 stk. jerndragere i stueetagen og på 1. sal m.v.

Dermed er det også klart, at Dansk Boligforsikring skal betale både en realistisk pris for udskiftningen af jerndragerne m.v., da Dansk Boligforsikring ved, at der er tale om en væsentligt større erstatning end de tilbyder klageren betaling for på noget tidspunkt, jf. bl.a. intern mailkorrespondance i Dansk Boligforsikring i bilag 59, samt skal betale rente af erstatningen fra og med senest d. 27. december 2024, jf. Forsikringsaftalelovens § 24, da Dansk Boligforsikring på det tidspunkt kunne kræves udbetalt af erstatningssummen, og Dansk Boligforsikring har oplysningerne til at udbetale forsikringssummen allerede fra d. 13. december 2024, hvor ydervæggen åbnes.

Vedr. hjørnesoklerne:
…
Med det ovenfor anførte fra Højesteretsdommen af 13. december 2023 og Østre Landsrets dom af 17. marts 2013, så bør det efter klagerens opfattelse være klart, at også behovet for udskiftning af jerndragerne i hjørnesoklerne på ejendommen …, er misvisende eller klart ufyldestgørende beskrevet, og klageren har således ikke haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter eller omfang i betragtning, da den bygningssagkyndige blot har anført omkring hjørnesoklerne i tilstandsrapporten, at *'Der er revner og afskalninger i bunden af betonhjørnesoklerne i det sydøstlige hjørne i både stueplan og 1. etage. … Der er risiko for skadesudvikling.'*

Det er således klart, at klageren på det grundlag ikke kan forestille sig, at der *på overtagelsestidspunktet* er tale om, at jerndragerne i hjørnesoklerne er fuldstændigt gennemtæret af rust, og dermed også skal udskiftes, da der jo netop står, at *'der er risiko for skadesudvikling'*, men altså ikke noget om, at der er risiko for, at jerndragerne i hjørnesoklerne allerede på overtagelsestidspunktet er gennemtæret af rust og skal udskiftes, da tilstandsrapporten blot anfører, at der kan være risiko for en skadesudvikling, dvs. at der udvikler sig en skade *efterfølgende*. Det afgørende er således i relation til, om ejerskifteforsikringen skal dække udskiftningen af hjørnesoklerne også, at der er tale om en skade, der dokumenteret er til stede på overtagelsestidspunktet, og dermed en dækningsberettiget skjult skade, og der er altså ikke tale om en skade som har udviklet sig efter overtagelsestidspunktet.

Dermed skal Dansk Boligforsikring også dække udskiftningen af hjørnesoklerne, da skaden var til stede som en skjult skade på overtagelsestidspunktet, hvilket er det afgørende, og klageren har ikke haft mulighed for på grundlag af tilstandsrapportens formulering om skaden, at tage det reelle skjulte omfang af skaden i betragtning ved købet af ejendommen, jf. bemærkningerne/præmisserne til Højesterets og Østre Landsrets domme refereret ovenfor.

Det bemærkes jo også, at klageren er en forbruger, og dermed omfattet af forbrugerbeskyttelsesloven og reglerne gældende for forbrugere, hvorfor den professionelle part, Dansk Boligforsikring, må anses for at skulle dække en skjult skade, hvis skaden ikke klart er undtaget fra dækning ved at være beskrevet korrekt i tilstandsrapporten, hvilket ikke er tilfældet i nærværende sag, hvor der slet ikke er beskrevet noget om, at der kunne være en risiko for fugt eller fugtskade inde bag ydervæggen eller en risiko for skade på jerndragerne i hjørnesoklerne, hvorfor skaden må være omfattet af dækning via ejerskifteforsikringen.

Skaden i hjørnesoklerne må også anses for at have været til stede fuldt ud både på tidspunktet for udarbejdelsen af tilstandsrapporten for ejendommen og på klagerens overtagelsestidspunkt for ejendommen.

Rullestillads versus almindeligt stillads:
Alle jerndragerne på sydsiden skal udskiftes i både stueetagen og på 1. sal, og bl.a. via vedtægterne for ejendommen i bilag 28 er begge lejlighedsejere i ejendommen gensidigt forpligtet hertil, jf. bl.a. § 5 i vedtægterne. Så når alle jerndragerne er gennemtærede på hele sydsiden, skal de alle også skiftes i ejendommen i både stueetagen og på 1. sal, og det er jo skjulte skader dækket af ejerskifteforsikringen hos Dansk Boligforsikring i både stueetagen og 1. sal, jf. ejerskifteforsikringspolicen i bilag 27.

Det er heller ikke muligt at nøjes med et rullestillads for udførelse af udskiftningen, da lovgivningen og reglerne på området kræver et fast stillads, når der er tale om murerarbejde, hvilket jo er tilfældet i nærværende sag, hvilket kræver et stillads med stor stabilitet, og Arbejdstilsynet vil derfor kræve et fast stillads i en sag som nærværende allerede fordi, at der er tale om murerarbejde.

Det er således ikke muligt at nøjes med et rullestillads for at udbedre skaderne dækket af ejerskifteforsikringen som påstået af Dansk Boligforsikring, da Arbejdstilsynet ikke vil acceptere dette, da Arbejdstilsynet vil kræve et fast stillads, da der også er tale om murerarbejde, og i nærværende sag er der endog tale om omfattende murerarbejde i ydervæggen for at udbedre forsikringsskaderne både i stueetagen og på 1. sal af ejendommen.

Omfang af kompensation:
De kr. 301.250,00 i klagerens nye erstatningsopgørelse i bilag 16, som klageren mener, at de erstatningsberettigede udgifter til udbedring af skaderne, omfattet af ejerskifteforsikringen dækker ikke blot 2 vinduer og 2 jerndragere i alt som Dansk Boligforsikring fejlagtigt lægger til grund. **Ejerskifteforsikringen skal således dække udskiftningen ved 3 vinduer i stueetagen med hver 2 jerndragere (indre og ydre jerndragere), i alt 6 jerndragere i stueetagen, samt hjørnesoklen i stueetagen, samt dække udskiftningen ved 3 vinduer i 1. sal med hver 2 jerndragere, i alt 6 jerndragere på 1. sal, samt hjørnesoklen på 1. sal, dvs. i alt 6 vinduer og i alt 12 jerndragere, samt 2 hjørnesokler (stueetagen og 1. sal)**, og hertil kommer stueetagens 50 % procentvise andel af omkostninger til stillads m.v., samt klagerens udgifter til ingeniører og fugtrapporter m.v. som skal dækkes fuldt ud som følge af skaden.
…
Tilstandsrapport og byggesagkyndig:
I forbindelse med opdagelsen af skaden, erfarer klageren i det efterfølgende forløb, at den byggesagkyndige fra …, der har lavet tilstandsrapporten, som klageren lagde til grund for klagerens køb af ejendommen, ligeledes har været oppe hos klagerens overbo på 1. sal.

Der var store plamager på tapetet på den sydvendte væg hos overboen, der indikerer fugt-/vandskader. Den viden er ikke videreformidlet til klageren af den byggesagkyndige fra …, der har udarbejdet tilstandsrapporten, eller kommet til klagerens kendskab før efter købet da klageren opdagede skaden på klagerens ejendom.

Den byggesagkyndige fra … burde allerede have iværksat en fugtmåling af væggen som følge af, at den byggesagkyndige fra … havde besigtiget 1. sal indvendigt.

I forbindelse med skaden, har der således efterfølgende været flere ude at måle fugten i væggen på ejendommen til over 80 % hvilket har bevirket skaderne.

Det bemærkes endvidere for god ordens skyld, at den byggesagkyndiges evt. fejl ikke skal reducere Dansk Boligforsikrings erstatning til klageren, og ejerskifteforsikringsselskaberne har således f.eks. en direkte lovhjemlet regresadgang mod den bygningssagkyndige. Men dette er klageren uvedkommende.

Seriøsitet af tilbud fra Dansk Boligforsikring, der ligger til grund for erstatningskrav:
Sagen har taget knapt 1,5 år, hvor Dansk Boligforsikring er gået fra at afvise klagen med usaglige argumenter til at erkende erstatningsansvar. Nu er det i stedet primært erstatningens størrelse, der diskuteres, og igen fremkommer Dansk Boligforsikring med useriøse tilbud, der ikke dækker skadens reelle omfang, ligesom [entreprenør 1] ikke har villet stå ved sit fremsatte 'tilbud' på udbedring af skaden, og tilbuddet var samtidig afgivet med flere forbehold, da væggen ikke var åbnet op eller skadens omfang var afdækket på dette tidspunkt, og tilbuddet omfatter jo slet ikke den fulde skade, og slet ikke, at der skulle udskiftes to jerndragere ved hvert vindue. Dette tilbud kan derfor heller ikke bruges som grundlag for fastsættelse af erstatningens størrelse. Det kan derimod de indkomne tilbud, da klageren lavede en udbudsrunde baseret på en nøje beskrivelse af, hvad der skulle laves. Herunder indgår også tilbuddet fra den entreprenør, som Dansk Boligforsikring selv har anbefalet, at klageren skulle henvende sig til.

Det bemærkes også, at klageren netop har foranlediget og sikret via rådgiver, at de indkomne tilbud for udbedring af skaderne blev struktureret og specificeret, så de omfattede den fulde skade og at tilbuddene var sammenlignelige, jf. den udarbejde skitse og ramme for tilbudsindhentningen/tilbudsgivningen, der fremgår af bilag 30.

Det bemærkes yderligere, at Dansk Boligforsikring jo er udmærket er klar over, jf. Dansk Boligforsikrings interne korrespondance i bilag 59 af bl.a. den 14. november 2024, at prisen for udbedring af skaden bliver ganske væsentlig, når begge jerndragere skal udskiftes ved hvert vindue, og at der vil være en række yderligere udgifter forbundet med at udskifte jerndragerne. På trods heraf bliver Dansk Boligforsikring ved med at trænere sagen og tilbyde en urealistisk lav erstatning i stedet for at 'komme til biddet' og være realistisk omkring udgifterne, som Dansk Boligforsikring jo godt er bekendt med er væsentlige for den omfattende udbedring af skaderne.

Udgifter til rådgiver:
Dansk Boligforsikring har i seneste høringssvar af 2. juli 2025 anført følgende:

> *'Hertil dækker DBF klagers udgiver til sin rådgiver, hvis bistand har medvirket til dækning (bilag 15). DBF dækker derfor klagers udgifter til bilag 22 og bilag 23 inkl. Renter, jf. FAL § 24.'*

Klageren skal hertil bemærke, at klageren har haft mange flere udgifter til rådgivere end dem, som Dansk Boligforsikring accepterer at dække, og disse øvrige udgifter til ingeniører og fugtrapporter og rådgivere afholdt af klageren, tager Dansk Boligforsikring ikke hensyn til. Der henvises til de i sagen fremlagte bilag, samt klagerens opgørelse af den berettigede erstatning på kr. 301.250,00 i det nye bilag 16. Klageren ville aldrig have haft de udgifter til rådgivere, der indgår i erstatningsopgørelsen i bilag 16, hvis ikke der havde været en skade på ejendommen eller en sag med Dansk Boligforsikring.

Det er sammenfattende vor klare vurdering, at klagerens ejerskifteforsikring skal dække både udskiftningen af jerndragerne m.v. både over vinduerne og i bygningshjørnerne/hjørnesøjlerne, herunder de tiltag, som ingeniøren har oplistet på side 9 af 9 i rapporten i bilag 15, og som er gentaget ovenfor, og at dækningen herfor udgør de kr. 301.250,00, som fremgår af den nye erstatningsopgørelse i bilag 16.

…

Vi anmoder på det grundlag om, at klageren tildeles kr. 301.250,00 i erstatning som følge af skaderne omfattet af ejerskifteforsikringen tegnet hos Dansk Boligforsikring med tillæg af kr. 50.000,00, i alt **kr. 351.250,00**, da klageren som minimum vil blive pålagt at dække yderligere udgifter på dette beløb til udbedringen af skaderne som følge af udgifter til afstivning, opstilling af støvvægge, reparation af ødelagt stuk, samt opbygning af cement og pudsning inden maling, og hertil kommer, at håndværkerne allerede har meddelt, at det er langt sværere at hive jerndragerne ud murvæggen end forudsat ved tilbudsgivningen, da jerndragerne sidder fast som følge af gennemtæringen af rust.

Hertil kommer renter af erstatningssummen, jf. Forsikringsaftalelovens § 24.

Der forbeholdes over for Dansk Boligforsikring ret til dækning af yderligere udgifter og omkostninger for udbedringen af skaden."

Heroverfor har selskabet i brev af 27/8 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Renter

Klager gør i forhold til renter jf. FAL § 24 gældende, at renter skal beregnes på tidspunktet for åbning af ydervæggen mv. og dermed på tidspunktet for DBF's konstatering af skaderne ved overliggerne.

Følgende fremgår af vilkårenes pkt. 5.5:

'Dansk Boligforsikring A/S udbetaler kun erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres eventuelt ved genanskaffelse eller udskiftning med noget tilsvarende. Erstatningen forfalder til udbetaling, når der er ført bevis for erstatningens anvendelse.'

Som følge heraf forfalder erstatning først til betaling, og dermed tidspunktet for beregning af renter, tidligst, når klager har fremlagt dokumentation på, at arbejdet, dækket af DBF, er udført.

At klager først har krav på renter, når der er ført bevis for erstatningens anvendelse støttes af kendelsen 100101 fra Ankenævnet for Forsikring.

DBF kan derfor alene tilbyde at beregne renter, når klager har ført bevis for erstatningens anvendelse.

Ejendommens alder

Klager gør gældende, at ejendommen først er taget i brug den 28. september 1934, og alderen var derfor på overtagelsestidspunktet alene 89 år, som afskrivning skal beregnes ud fra.

DBF er indforstået med at beregne afskrivning efter en alder på 89 år.

Omfanget af skader

Klager gør gældende, at jerndragerne (både indre og ydre) skal skiftes på 3 vinduer i stueetagen (2 vinduer på sydsiden og 1 vindue på østsiden), jf. klagers rådgivers notat fra den 20. december 2020 (bilag 15).

DBF's konsulents vurdering, fra den 1. juli 2025 omkring estimater på udbedringen, tager netop udgangspunkt i skaderne, beskrevet i klagers rådgivers notat (bilag 15), samt konsulentens egen vurdering på baggrund af besigtigelsen og dermed udbedring af overliggere på både formur samt bagmur på 2 vinduer på sydsiden samt vindue mod øst, jf. bilag J.

DBF finder derfor ikke, at der er nye oplysninger omkring omfanget af dækningsberettigede skader i klagers ankenævnssvar fra den 4. august 2025.

DBF fastholder derfor, at der fortsat skønsmæssigt, på baggrund af alle indhentede tilbud, kan tilbydes en erstatning på 100.000 kroner på trods af, at DBF's besigtigelseskonsulent reelt vurderer, at prisen er lavere.

Når klager nu har fremlagt dokumentation på, at alderen på ejendommen er på 89 år, foretager DBF afskrivning på 22 %, jf. tabel A.

Den samlede erstatning bliver herefter på 78.000 kroner, hvorfra der fratrækkes 5.000 kroner i selvrisiko.

Klager har ikke fremlagt dokumentation på, at der er sket udbedring, og DBF kan derfor ikke tilbyde at betale renter af den tilbudte erstatning.

Hvis klager har udbedret det anmeldte forhold **opfordrer** DBF klager til at fremlægge fakturaer herpå, hvorefter DBF vil tage stilling til, om klager er berettiget til renter af den tilbudte erstatning.

Endelig gør klager gældende, at der også vil være udgifter forbundet med indvendige følgeudgifter til maling mv.

DBF kan oplyse, at udgifterne er medtaget i DBF's skønsmæssige erstatningsopgørelse på 100.000 kroner, hvor der bl.a. er fratrukket indvendige skader nævnt i tilstandsrapportens pkt. 3.

Hjørnesøjle

I forhold til hjørnesoklerne er der beskrevet følgende i tilstandsrapportens pkt. 6 udarbejdet den 2. juli 2023:

> *'Gult hus. Der er revner og afskalninger i bunden af betonhjørnesøjlerne på det sydøstlige hjørne i både stueplan og 1. sal. Der er risiko for skadesudvikling.'*

Søjlerne er først anmeldt på tidspunktet for klagers rådgivers udarbejdelse af rapport den 20. december 2024 (bilag 15) og dermed 1 år og 5 måneder efter udarbejdelsen af tilstandsrapporten, hvor rådgiveren har konstateret følgende:

> *'Søjlen ved bygningshjørnet er ligeledes blev besigtiget, og her ser man samme billede som ved de øvrige stålprofiler. Det ses at profilets flange er gennemtæret.'*

På billederne i rapporten (side 5) ses alene overfladetæring af søjlen og ingen brud, som kunne pege på, at søjlen er udskiftningsparat, men derimod kan bibeholde sin funktion ved en lokal reparation.

At søjlerne fortsat kan benyttes efter sin funktion, og udbedring ikke nødvendiggør udskiftning, dokumenteres af, at klager har indhentet et tilbud på reparation af hjørnestolperne (bilag 13) på 2 hjørnevinduer og dermed også hjørnestolpen på 1. sal, som ikke er forsikringsdækket, da 1. salen ikke ejes af klager.

Når der først er sket anmeldelse 1 år og 5 måneder efter overtagelsen, finder DBF ikke, at klager har påvist, at det anmeldte forhold på hjørnesøjlen, ud over oplysningerne i tilstandsrapportens pkt. 6, på overtagelsestidspunktet udgjorde nærliggende risiko for skade eller en skade i ejerskifteforsikringens forstand og er derfor ikke dækket af forsikringen, jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.

Hertil fremgår det af det indhentede tilbud (bilag 13), at den samlede pris for såvel klagers vindue samt overboens udgør 6.710 kroner + moms – i alt 8.387,50 kroner, hvorefter klagers andel er på 50 % - i alt 4.193,75 kroner inkl. moms.

I tilbuddet på 4.193,75 kroner er indeholdt udbedring af revner og afskalninger i bunden af betonhjørnesøjlen, hvilket er beskrevet i tilstandsrapportens pkt. 6, og prisen på reparation af selve søjlen er derfor lavere end de 4.193,75 kroner.

Når det fremgår af vilkårenes pkt. 3.4, at forhold under 5.000 kr. ikke er omfattet af forsikringen, og derfor ikke kan anmeldes til DBF, og prisen på udbedringen er under dette beløb, gør DBF gældende, at det anmeldte forhold heller ikke af den grund er dækket af forsikringen.

Rullestillads

Klager gør gældende, at klager har krav på et fast stillads omkring ejendommen pga., at der skal udføres murerarbejde.

DBF's konsulent oplyser, at der i dette tilfælde alene skal udføres mindre murerarbejde i form af udskiftning af overliggere, og at der ikke er krav til opstilling af fast stillads ved dette konkrete arbejde dækket af DBF.

Hertil fremgår det direkte af tilbud indhentet af klager (bilag 13), at klager har planlagt en omfattende renovering af ejendommens klimaskærm i form af udskiftning af tagbelægningen, omfugning af gavlen, udskiftning af sålbænke, ventilation af gavl, nedrivning af skorsten mv. Når klager har planlagt en større renovering af ejendommens klimaskærm, og allerede den 20. juli 2024 har indhentet tilbud på dette arbejde, og dermed før DBF har meddelt dækning til udskiftning af overliggerne inkl. et stillads for 153.128 kroner + moms, finder DBF reelt ikke, at klager har krav på dækning til udgifter til et rullestillads, når klager allerede har planlagt en større renovering af ejendommen og dermed ikke lidt et økonomisk tab i forhold til udgifter til stillads.

På trods af denne omstændighed dækker DBF fortsat udgifter til et rullestillads, som er indeholdt i DBF's erstatningsopgørelse, som er beskrevet ovenfor i afsnittet 'omfanget af skader'.

Udgifter til rådgiver

31. 102373

Klager gør gældende, at der er lavet en lang række undersøgelser, bl.a. fugtundersøgelser af ejendommen, og at omkostningerne forbundet hermed bør være dækket af DBF.

DBF finder alene, at klager har påvist, at klagers udgifter til rådgivere, jf. bilag 22 samt 23, har medvirket til efterfølgende dækning og kan derfor ikke tilbyde yderligere dækning end det, som DBF, ved høringssvar fra den 2. juli 2025, allerede har meddelt dækning til.

Klager er velkommen til at kontakte DBF direkte med relevante kontooplysninger, så DBF kan overføre klagers udgifter til bilag 22 og 23 inkl. renter jf. FAL § 24."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Klageren har i skadeanmeldelse af 19/2 2024 til selskabet bl.a. anført:

"Hvordan blev skaden opdaget?
Vi er i gang med at få opsat nyt køkken og dermed male og dermed fjerne glas-væv fra væggene. Her finder vi fugt og cement og puds falder ned.
…
Hvad er skaden? (hvad er skaderamt)
Fugt og nedfalden puds."

Af rapport af 26/2 2024 fra klagerens byggesagkyndige fremgår bl.a.:

"[Gavl mod sydvest]
…
5 Der er porøse murstensmørtel flere steder. Der er årsagen til at der har givet fugtskader indvendigt.
…
6 Der er revner og skader i murværket som har forårsaget til fugtskader ind i bygningen.
…
7 Der er vandindtrængende gennem revner til underliggende konstruktioner som har givet høj fugtighed ind i væggen.
…
[Indvendigt]
…
1+2 Der blev målt høj fugtighed med to forskellige fugtmåler.
…
3 Der er tegn på skimmelsvamp på væggen mod syd flere steder. Der blev også målt højt fugtighed på de steder med skimmelsvamp.
…
4 Høje fugtniveauer har resulteret i, at puds er faldet af og ikke har haft tilstrækkelig vedhæftning til underlaget."

Klageren har i mail af 3/3 3034 til selskabet bl.a. bemærket:

"6. Skaden er ikke blot begrænset til tilstedeværelsen af skimmelsvamp på væggen. Det er nødvendigt at udføre omfattende reparationer på væggen, da skaden er dybdegående, og der kræves en grundig affugtning af huset for at afhjælpe problemet.

7. Indtrængende fugt har forårsaget, at pudset i køkkenalrummet har mistet vedhæftning, hvilket igen har givet anledning til skadeudvidelse over tid. Dette understreger behovet for en omfattende reparation og affugtning for at forhindre yderligere skade."

33. 102373

Af selskabets besigtigelsesnotat af 18/3 2024 fremgår bl.a.:

> **"Anmeldt forhold omhandler:**
> Fugt i ydervægge. Forsikringstager har fået lavet en fugtrapport omkring ydervæggene, samt utætheder i tagrummet. Rapporten ligger på sagen.
> …
> **Konklusion**
> Det anmeldte forhold skal tilskrives udløb af levetid, kombineret med manglende vedligehold.
>
> Ved gennemgang af facaderne udvendigt, ses overliggerne på vinduerne flere steder at være trykket en smule ud, grundet jernet inde i konstruktionen er begyndt at ruste. Når jernet ruster, så udvider det sig, og trykker mursten og mørtelfuger, der ses udfaldene og revnet fuger mange steder på de to anmeldte facader (syd og vest).
>
> Det bemærkes at på de to andre facader (nord og øst) her har man fået lavet andre overliggere på et tidspunkt, på disse facader ses der standerskifter over vinduer og døre. Særligt på facaden mod syd ses der flere reparationer i fugerne, og ved den ene overligger ses det at man har lavet reparations mørtlen så stærk at det er murstenene som er knækket da jernet er blevet ved med at udvide sig.
>
> De mange revnet og løse fuger er skyld i den vandindtrængen som forsikringstager oplever ved de to facader. Ved besigtigelsen blev lejligheden på 1sal også gennemgået, også her måles der opfugtning i facaderne mod syd og vest. Der ses de samme problem med overliggere og revnet fuger. Generelt ses fugten at udspringe rundt om vinduerne og aftagene jo længere væk du kommer fra vinduerne.
>
> Huset er fra 1934. Det ses udført efter sædvanlig byggeskik.
>
> Der ses opfugtet ydervægge mod syd og vest, som skyldes de omtalte revner i murværk og fuger.
>
> Forholdet har været tilstede ved overtagelsen.
> …
> **Plantegning**
> De to facader hvor der måles lokalt opfugtning markeret med rød
> …
> **Indvendigt**
> Foto 1 De to vægge i køkkenet hvor forsikringstager har konstateret fugt særligt ved yderhjørnet.
> Foto 2 Fra loftet og ca 1 meter ned måles der lokalt opfugtet, særligt omkring vinduet
> Foto 3 Omkring vinduet i stuen måles der også opfugtning i væggen, igen ses det oppe fra og aftagene ned mod gulvet.
> Foto 4 Omkring vinduet på vest siden i køkkenet, måles der ingen opfugtning. Udvendigt ses der også lavet en anden overligger end den oprindelige som ses mod syd.
>
> **Indvendigt og udvendigt**
> Foto 5 Der måles med RF måler ind i hulmuren flere steder, der ses let opfugtning, hulmuren er isoleret med flamingo kugler.
> Foto 6 Det er på facaden mod syd at der ses mest opfugtning i murværket, særligt rundt om alle 4 vinduer. Det er dog kun de to nederste som hører til forsikringstager.

Foto 7 Generelt for murværket mod syd, ses der en del revnet og udfaldene fuger, og særligt omkring vinduerne.
Foto 8 Overliggerne på vinduerne ses skudt frem på et par af vinduerne, grundet jernet er rustet inde i konstruktionen.

Udvendigt
Foto 9 Nogle af fugerne ses med reparationer, men her har man brugt en stærk mørtel, så murstene flækker i stedet for fugerne. Også her ses der fremspring på overliggeren.
Foto 10 Også i den øverste del af gavlen ses der flere større revner i fugerne, samt udfaldene fuger.
Foto 11 Sålbænkene under vinduerne ses også at være i dårlig stand, der mangler fuger og de ses lokalt revnet.
Foto 12 Fugerne i mellem fliserne ses at mangle på stort set alle sammen, og derved kan vand trænge ned i muren.

Udvendigt + tagrummet
Foto 13 Det bemærkes at man har skiftet overligger på vest siden, til standerskifter, men ikke på syd siden.
Foto 14 Også på vest siden ses der udfaldene og revnet fuger, og gesimsen ved taget, ses med revne og fremspring.
Foto 15 Oppe i tagrummet på gavlen mod syd, måles der ikke fugt i indermuren, så vurderes ikke at der kommer fugt fra taget og ned i hulmuren.
Foto 16 Gavlen ses delvist dækket af isolering, denne mærkes heller ikke opfugtet. Men der ses lokale utætheder i taget som behandles under forhold 2.

…

Udbedring og økonomi
Udbedring af mørtelfuger på syd gavl, i nødvendigt omfang.
Muligt at overliggerne på vinduerne mod syd skal skiftes, grundet rust i de oprindelige.
Udbedring af mørtelfuger på facade mod vest, i nødvendigt omfang.
Sålbænke gås efter og fuges om.

Følgeskader:
Puds og tapet fjernes på vægge i stue og køkken mod syd, samt ca. 3meter på væg mod vest i køkken, fra yderhjørnet mod sydvest.
Puds fjernes, der affugtes, væggene saneres og reetableres med puds, tapet og males.
Forsikringstager er i gang med at få skiftet køkken, så noget maler arbejde må der være regnet med i den proces.

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

Fræse fuger ud i nødvendigt omfang, og reetabler på gavl mod syd.	20-30.000kr
Udskiftning af to overliggere på gavl mod syd	20-25.000kr
Fræse fuger ud på vest facaden i nødvendigt omfang og reetablere	10-15.000kr
Gennemgå og fuge sålbænke 2 stk. på syd gavl	3-5.000kr
Følgeskader indvendigt. Alt inkl	40-50.000kr

Det er muligt at der er regres mulighed mod byggesagkyndig, i forhold til de grå anmærkninger på murværket.

I forhold til opdelingen på udbedringen af mørtelfuger på de to facader, der ved jeg ikke hvordan man gør? Min udbedring er med partiel udbedring over hele gavlen, også på 1sal hvor den anden lejlighed er placeret.

Ved ikke om man kan rette et krav til overboens forsikring?? Hun har også tydelige fugtskader på bl.a. syd væggene, som potentielt vil kunne løbe ned i hulmuren til forsikringstager. Også overboens overliggere ses let fremskudt og med revner ved de to vinduer på sydgavlen."

Af tilbud af 17/4 2024 fra entreprenør1 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Tilbud – Murerafdelingen
Vedr. … Facade Nedrivning af bærende bjælker over vinduer st. samt 1 sal. Omfugning af gavl

Tilbuddet omfatter:
Bærende konstruktion
- Nye vinduesoverliggere over 4 vinduer
- Ny overligger i ydermur, afrensning af eksisterende i indervæg
- Opsætning af midlertidig afstivning. ifl. ingeniørens tegninger
- Nedrivning af de bærende bjælker iht. ingeniørens tegninger
- Levering og montering af jernkonstruktioner.
- Fugning ved vinduer (overkant)

Omfugning af Gavl facade
- Ud fræsning af fuger på facade [1,5/2,5cm dyb]
- Fugning af hus [Strandmørtel 0,4mm 6,6% Skrabefuge]
- Afsyring af murværk
- Affald ryddes op samt bortkøres efter endt arbejde

Tag.
Tagpap:
- Demontering af eksisterende tagpap
- Montering af ny underpap samt overpap inkl. div inddækninger
- Affaldshåndtering af tagpap

Stillads
- Opsætning af let facadestillads, monteres med konsoldæk og hoveddæk for hver 2 meter
- Der er opsat net på stillads fra bund til top af tagrende m. galender
- Der vil være opsat hejs
- Stillads er beregnet til facade samt murer samt tag arbejde

Stillads	1,00 stk	42.500,00 DKK	42.500,00 DKK
Leje stillads pr. dag inkl. skatter og afgifter [estimeret 2 uger-3 uger	1,00 stk	650,00 DKK	650,00 DKK
Tag Tagpap	1,00 stk	69.890,00 DKK	69.890,00 DKK
Omfugning af facade [gavl]	1,00 stk	42.800,00 DKK	42.800,00 DKK
Udskiftning af bjælker i ydermur	1,00 stk	43.040,00 DKK	43.040,00 DKK

…

Ordresaldo	**Moms 25%**	**Total**
198.880,00 DKK	49.720,00 DKK	248.600,00 DKK"

Af taksatorrapport af 2/5 2024 rekvireret af husforsikringen fremgår bl.a.:

> **"OPLYSNINGER OM SKADEN:**
> I forbindelse med behandlingen af den anmeldte skade, er skaden besigtiget d. 15-04-2024 sammen med medlem … (1.sal) og [klageren] (stuen).
>
> Ved besigtigelsen kunne det oplyses at der kommer fugt ind i facaden ifm. regn, dette har over længere periode opfugtet facaden og der ses derfor skader indvendigt i form af skimmel på begge etager, på den sydvendte facade. I stueetagen er der tale om et mindre område mod vest ved køkken. Oplysningen er givet ud fra egen rådgivers gennemgang og notat af facaden.
>
> Årsagen finder jf. tidligere notater sin årsag i at der sporadisk er porøse og udfaldene fuger, samt at overliggere over vinduer er utætte grundet rust pga. indtrængende vand med tiden.
>
> Omfanget af skaden vurderes ikke at have været synligt, ud fra den generelle tilstand af facaden.
>
> Den anmeldte skade behandles som en udvidet vandskade ud fra forsikringsbetingelser 41-6 punkt 6+.
>
> Skaden er omfattet af den tegnede bygningsforsikring med det forhold at årsagen skulle vise sig at være anderledes ifm. ejerskiftes vurdering og rapport.
>
> Årsagen til skaden skal udbedres og dokumenteres med virke, inden skadesbehandlingen kan genoptages.
>
> Der afventes på nuværende tidspunkt en afgørelse fra ejerskifteforsikringen, da det er vurderingen at hele skaden dækkes via den forsikring.
>
> Da besigtigelsen fandt sted, var status at der afventes på nuværende tidspunkt en afgørelse fra ejerskifteforsikringen, da det er vurderingen at hele skaden dækkes via den forsikring."

Af tilbud af 20/7 2024 fra entreprenør 2 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

> **"Vedr.: ... Tagudskiftning og reparation af sydgavl og murværk om vinduer.**
> Vi har hermed fornøjelsen at fremsende tilbud på følgende.:
>
> Byggeplads.:
> [Mandskabsvogn, byggestrøm, byggevand]
> Tilbud kr.: 38.218, - excl. moms.
>
> Stillads.:
> - Stillads op/ned

- Stillads leje

Tilbud kr.: 153.128, - excl. moms.

Tømrerarbejder.:
[Aftagning af tagpaptag, nye tagbrædder, nye vindplader, Protoxbehandling, isolering mv.]
Tilbud kr.: 166.993, - excl. moms.

Tagdækker.:
[Nyt tagpaptag mv.]
Tilbud kr.: 72.650, - excl. moms.

Murerarbejder.:
Omfugning af gavl.:
- Afdækning af vinduer m.m.
- Udfræsning af alle fuger.
- Fugning af gavl med NHL kalkmørtel.
- Afsyring af murværk

Tilbud kr.: 99.656, - excl. moms.

Undersøgelse af overliggere på gavl.:
- Udhugning for undersøgelse af jernprofiler på alle vinduer.

Tilbud kr.: 7.975, - excl. moms.

Udskiftning af overliggere på 1 stort vindue.:
- Opsætning af afstivning.
- Udhugning og udtagning af jernprofiler ind- og udvendig.
- Oplægning af nye jernprofiler og udmuring.

Tilbud kr.: 42.741, - excl. moms.

Rep. af hjørnestolper på 2 hjørnevinduer.:
- Frihugning af fod på jernprofil.
- Rustbehandling af jern.
- Tilmuring og pudsning.

Tilbud kr.: 6.710, - excl. moms.

Sålbænke.:
- Udskiftning af 4 sålbænke til sort skifersålbænke

Tilbud kr.: 8.745, - excl. moms.

Ventilation i gavle.:
- Udhugning og etablering af 4 stk. ventilationsriste, 2 på hver gavl

Tilbud kr.: 8.965, - excl. moms.

Skorsten.:
- Nedrivning og bortkørsel af skorstenshoved

Tilbud kr.: 7.762, - excl. moms.

Indvendig puds på gavle i stue- og 1.sals plan.:
- Afhugning af løst puds og genoppudsning af beskadigede områder

Tilbud kr.: 23.355, - excl. moms.

Samlet tilbud kr.: 636.898, - excl. moms. + 25% moms kr.: 159.224,50 i alt kr.: 796.122,50 incl. moms."

Selskabet har i mail af 1/8 2024 til klagerens repræsentant bl.a. anført:

"Vi har besigtiget ejendommen d. 13. marts 2024. Ved besigtigelsen konstateres områder med løs/nedfalden puds i køkken/alrum. Forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten for stuelejligheden under pkt. 3.

…

Der er ikke synlige tegn på, at murværket er svækket, og besigtigelseskonsulenten kan ikke på baggrund af besigtigelsen afgøre, om det er nødvendigt at udskifte muroverliggeren på de to vinduer mod syd.

…

Når murværket er muret massiv, som det er tilfældet omkring døre og vinduer, er det naturligt, at der også i våde perioder kan måles fugt i bagmuren. Når bygningen er 90 år gammel, er det forventeligt, at murværket vil slidt med porøse fuger, som tillader mere vandindtrængning end nyt murværk.

…

Vi har ikke set skader på bygningen, som gør at tilstandsrapportens anmærkninger kan siges at have været forkerte. Jeg mener tværtimod at vores kunde har måttet forvente at finde løstsiddende puds bag glasvæven, og jeg mener også, at der er advaret om ekstra fugt omkring vinduerne."

Selskabet har i mail af 3/10 2024 til klagerens repræsentant bl.a. anført:

"Vi er enige om, at der er korrosion på jerndragerne, det har vores besigtigelseskonsulent også konstateret som årsag til revnerne i murværket. Det er ikke det samme som, at der er nødvendigt at udskifte dem. Korrosionen opstår ret hurtigt efter, at huset er opført, da overliggerne ikke er rustbeskyttede, men der går mange år, før de er så rustne, at der er nødvendigt at skifte dem.

Vi har ikke behov for, at der iværksættes syn og skøn. Vores kunder kan bare få en håndværker (murer) til at udtage et par sten, så tilstanden af jernene kan undersøges. Hvis der viser sig et dækningsberettigende forhold, dækker vi også rimelige og nødvendige udgifter til undersøgelser.

Du har fremsendt tilbud på udbedring af det slidte murværk, herunder udskiftning af bjælker i ydermur, men det fremgår ikke hvilke bjælker, der er tale om. Besigtigelseskonsulenten nævner kun muroverliggerne over de to vinduer mod syd. Tilbuddet vedrører umiddelbart 4 vinduer og tilsyneladende nogle yderligere bjælker iht. ingeniør tegninger. Jeg kan ikke se, at vi har modtaget tegninger fra en ingeniør.

Jeg vil ikke afvise, at den billigste løsning for os kan være, at vi kulancemæssigt dækker udskiftningen af jern uden at afvente en undersøgelse, men det kommer jo meget an på, hvilket beløb der

gøres krav på. Det kan jeg ikke se ud af det fremsendte tilbud. Det samlede tilbud lyder på kr. 248.600 inkl. moms og vedrører tilsyneladende renovering af både facade og tag.
Vær opmærksom på, at skader på fællesejendommen dækkes iht. fordelingstallet for ejendommen og, at en evt. erstatning vil blive reduceret med 37 % på grund af alder."

Af tilbud fra entreprenør 4 af 18/10 2024 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"00 Orientering
Ejendommen beliggende … er opdelt i 2 ejerlejligheder. Ejerne har indhentet 2 tilbud på istandsættelse af facader, sålbænke og tag. De 2 tilbud er ikke afgivet på samme grundlag, så dette notat skal præcisere, hvad der ønskes prissat (kun for istandsættelse af dragere over vinduer og hjørnestolper).
…
01 Punkter til prissætning

1.0	**Byggeplads** (afdækninger medtages under de enkelte punkter)		
1.1	Rullestillads til vinduesoverliggere	Kr.	19.400,-
1.2	Toilet / mandskab	Kr.	
2.0	**Murerarbejde**		
2.1	Udhugning til undersøgelse af jernprofiler - 2 vinduer	Kr.	9.150,-
	Beskrivelse: Jerndragere frihugges, så tilstanden af begge jern kan besigtiges indefra. Vindue skal afdækkes med plast. Gulvet skal afdækkes med plader.		
2.2	Udskiftning af overliggere på 1 vinduer (begge jerndragere)	Kr.	44.105,-
	Udskiftning af overligger omfatter følgende: • Opsætning af afstivning • Udhugning og udtagning af jernprofiler indv. og udv • Oplægning af nye jernprofiler inkl. udmuring og fugning (genbrug af teglsten). • Stålbjælker påsvejses endeplader i 10 mm og monteres på vederlagsplader på 150mmx150mmx15. • Der etableres mørtelpude CM100/300 i ca 40mm. • Stålkvalitet af bjælke og vederlagsplade S235MPa. • Korrosionsklasse C5i. • Bjælkerne omstøbes med 25 mm beton og strækmetal i 1,5kg/m2. • Murværk tilskæres og pålimes betonudstøbning omkring bjælker. • Fugning af vindue		
2.3	Udskiftning af overligger på 1 vindue (1 jerndrager)	Kr.	27.450,-
	Udskiftning af overligger omfatter følgende: • Opsætning af afstivning • Udhugning og udtagning af jernprofil indvendigt. • Afrensning og rustbehandling af det yderste jern • Udskiftning af den indvendige drager • Udmuring og pudsning • Stålbjælker påsvejses endeplader i 10 mm og monteres på vederlagsplader på 150mmx150mmx15. • Der etableres mørtelpude CM100/300 i ca 40mm. • Stålkvalitet af bjælke og vederlagsplade S235MPa. • Korrosionsklasse C5i. • Bjælkerne omstøbes med 25 mm beton og strækmetal i 1,5kg/m2. • Murværk tilskæres og pålimes betonudstøbning omkring bjælker		

2.4	Udhugning til undersøgelse af hjørnestolper på 1 vindue *Beskrivelse:* Hjørnestolper frihugges i top og bund så tilstanden af stolpe kan besigtiges indefra. Vindue skal afdækkes med plast. Gulvet skal afdækkes med plader.	Kr.	2.250,-
2.5	Reparation af hjørnestolpe på 1 vindue Beskrivelse: • Puds nedhugges • Jernprofil afrenses og rustbehandles • Tilmuring og nypudsning.	Kr.	5.050,-
2.6	Udskiftning af hjørnestolpe på 1 vindue Beskrivelse: • Puds nedhugges • Jernprofil afrenses og rustbehandles. • Tilmuring og nypudsning. • Der etableres midlertidig afstivning. • Stålstøjle nedtages og ny monteres. • Stålbjælker påsvejses endeplader i 10 mm og monteres på vederlagsplader på 150mmx150mmx15 i bund. Der etableres mørtelpude CM100/300 i ca 40mm. • I top boltes søjle til eksis. bjælker. • Stålkvalitet af bjælke og vederlagsplade S235MPa. • Korrosionsklasse C5i. • Søjle omstøbes med 25 mm beton og strækmetal i 1,5kg/m2.	Kr.	31.880,-

"

I mail af 29/10 2024 fra klagerens repræsentant til selskabet hedder det bl.a.:

> "Vedlagt tilbud fra murer pr. vindue, og de vil tage mursten ud af væggene, så de indre og ydre jerndragere bliver synlige, så det kan konstateres, om det er nok med en reparation af jerndragerne eller de skal helt udskiftes. De tager mursten ud både over de 2 vinduer i stueetagen i den sydlige væg af ejendommen og i de 2 hjørnestolper for at konstatere, om jerndragerne i hjørnestolperne skal repareres eller udskiftes helt.
>
> Der vil være statiker/ingeniør til stede, når murstenene tages ud af væggene for at gøre jerndragerne synlige både ved vinduerne og ved hjørnestolperne, og det er således statiker/ingeniøren, der afgør, om det er følgende fremgangsmåde A. eller B.:
>
> A. Reparation af indre og ydre jerndrager (rustbehandling) over vinduerne og ved hjørnestolperne, såfremt statiker/ingeniør vurderer, at dette er en holdbar løsning
> B. Udskiftning af indre og ydre jerndrager over vinduerne i stueetagen og ved hjørnestolperne, såfremt statiker/ingeniør vurderer, at de bør udskiftet
>
> …
> Vi er enige i, at dækningen for Dansk Boligforsikring A/S skal være i henhold til fordelingstallet på selve skaderne."

41. 102373

Af tilbud fra entreprenør 5 af 4/11 2024 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"00 Orientering
Ejendommen beliggende … er opdelt i 2 ejerlejligheder. Ejerne har indhentet 2 tilbud på istandsættelse af facader, sålbænke og tag. De 2 tilbud er ikke afgivet på samme grundlag, så dette notat skal præcisere, hvad der ønskes prissat (kun for istandsættelse af dragere over vinduer og hjørnestolper).
…
01 Punkter til prissætning
Følgende punkter bedes prissat: *ALLE PRISER ER EKSKL. MOMS.*

1.0	**Byggeplads** (afdækninger medtages under de enkelte punkter)	
1.1	Rullestillads til vinduesoverliggere	Kr.12.000,00
1.2	Toilet / mandskab - UDGÅR	Kr.
2.0	**Murerarbejde**	
2.1	Udhugning til undersøgelse af jernprofiler - 2 vinduer	Kr.10.740
	Beskrivelse: Jerndragere frihugges, så tilstanden af begge jern kan besigtiges indefra. Vindue skal afdækkes med plast. Gulvet skal afdækkes med plader.	
2.2	Udskiftning af overliggere på 1 vinduer (begge jerndragere)	Kr. 48.556,00
	Udskiftning af overligger omfatter følgende:	
	• Opsætning af afstivning • Udhugning og udtagning af jernprofiler indv. og udv • Oplægning af nye jernprofiler inkl. udmuring og fugning (genbrug af teglsten). • Stålbjælker påsvejses endeplader i 10 mm og monteres på vederlagsplader på 150mmx150mmx15. • Der etableres mørtelpude CM100/300 i ca 40mm. • Stålkvalitet af bjælke og vederlagsplade S235MPa. • Korrosionsklasse C5i. • Bjælkerne omstøbes med 25 mm beton og strækmetal i 1,5kg/m2. • Murværk tilskæres og pålimes betonudstøbning omkring bjælker. • Fugning af vindue *Der er regnet med HEB 120 stål.*	
2.3	Udskiftning af overligger på 1 vindue (1 jerndrager)	Kr. 39.600,00
	Udskiftning af overligger omfatter følgende: • Opsætning af afstivning • Udhugning og udtagning af jernprofil indvendigt. • Afrensning og rustbehandling af det yderste jern • Udskiftning af den indvendige drager • Udmuring og pudsning • Stålbjælker påsvejses endeplader i 10 mm og monteres på vederlagsplader på 150mmx150mmx15. • Der etableres mørtelpude CM100/300 i ca 40mm. • Stålkvalitet af bjælke og vederlagsplade S235MPa. • Korrosionsklasse C5i. • Bjælkerne omstøbes med 25 mm beton og strækmetal i 1,5kg/m2. • Murværk tilskæres og pålimes betonudstøbning omkring bjælker. *Der er regnet med HEB 120 stål.*	

2.4	Udhugning til undersøgelse af hjørnestolper på 1 vindue	Kr. 7.380,00
	Beskrivelse: Hjørnestolper frihugges i top og bund så tilstanden af stolpe kan besigtiges indefra. Vindue skal afdækkes med plast. Gulvet skal afdækkes med plader.	
2.5	Reparation af hjørnestolpe på 1 vindue	Kr. 14.275,00
	Beskrivelse: • Puds nedhugges • Jernprofil afrenses og rustbehandles • Tilmuring og nypudsning.	
2.6	Udskiftning af hjørnestolpe på 1 vindue	Kr. 37.800,00
	Beskrivelse: • Puds nedhugges • Jernprofil afrenses og rustbehandles. • Tilmuring og nypudsning. • Der etableres midlertidig afstivning. • Stålstøjle nedtages og ny monteres. • Stålbjælker påsvejses endeplader i 10 mm og monteres på vederlagsplader på 150mmx150mmx15 i bund. Der etableres mørtelpude CM100/300 i ca 40mm.	
	• I top boltes søjle til eksis. bjælker. • Stålkvalitet af bjælke og vederlagsplade S235MPa. • Korrosionsklasse C5i. • Søjle omstøbes med 25 mm beton og strækmetal i 1,5kg/m2. *Der er regnet med RHS profil 80x80x5 mm.*	

"

Af mail af 6/11 2024 fra klagerens repræsentant til selskabet fremgår bl.a.:

> "I forlængelse af nedenstående mail vedlægges venligst også det andet tilbud, som klager/forsikringskunde har indhentet for undersøgelse og udbedring af skaderne.
>
> Som det fremgår af det andet tilbud af 4/11-24, så er det dog desværre dyrere end tilbuddet af 18/10-24, som blev fremsendt d. 29/10-24 til dig/Dansk Boligforsikring.
>
> Har Dansk Boligforsikring også indhentet et tilbud på undersøgelse og udbedring af skaderne?"

Selskabets besigtigelseskonsulent har i mail af 14/11 2024 til selskabet bl.a. anført:

> "Et forsigtigt bud på udskiftning af kun udvendige stål 25.000, pr vindue og eller 45.000,00 for de to. Skal alle stål udskiftes vil prisen blive dyre pga. jokke afstivning støvvæg, støvvægge, maler, stuk osv."

Selskabets besigtigelseskonsulent har i mail af 20/11 2024 til selskabet videre bl.a. anført:

> "Mureren har ikke udarbejdet et tilbud på udskiftning af jern, men det gør han naturligvis gerne, hvis det bliver aktuelt."

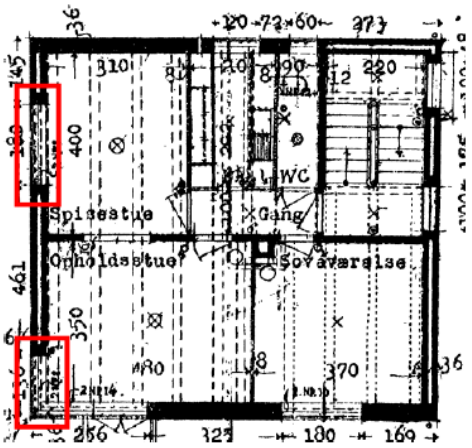
43. 102373

Af rapport af 20/12 2024 fra rådgivende ingeniørfirma til klageren fremgår bl.a.:

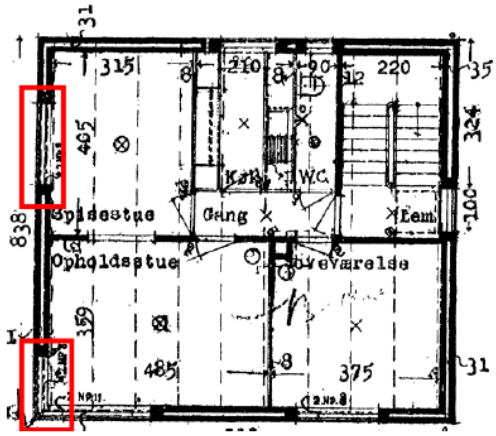
"Bestigelse af vinduesoverliggere
[Ingeniørfirma] er blevet indkaldt til en bestigelse af en facade og dens vinduesoverliggere ifm. revner i over vinduesåbninger og dermed vandindtrængning igennem facaden. Nærværende notat omhandler primært bæreevnevurdering af ståloverliggere, hvor murværket har vist tegn på skader. Skaderne er konstateret i bygnings sydvestlige facade, samt rundt om hjørnet til den sydøstlige facade. Skaderne fremgår henover vinduesåbningerne.

Bygningen er et fuldmuret byggeri med træbjælkelag og gitterspær som spænder på tværs af bygningen, hvor vinduesoverliggerne er udført med stålprofiler, som i bygningshjørnet mødes ved en stålsøjle. Herunder ses en stueplan og 1.salsplan, hvor de pågældende områder for skaderne er markeret på.

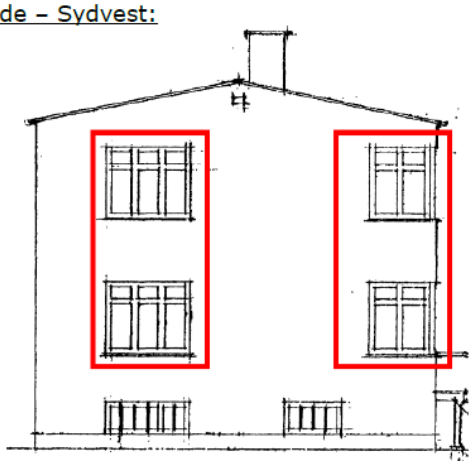
Stueplan:



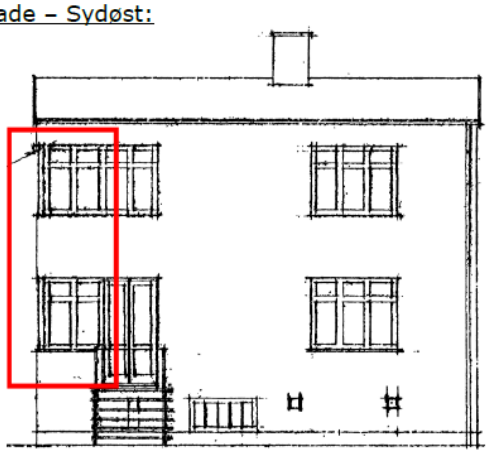
1.salsplan:



Facade – Sydvest:



Facade – Sydøst:



Henover hver åbning er der placeret 2 stålprofiler, hvor der er differentieret i mellem profilstørrelser efter åbningerne størrelse. Bjælkerne over åbninger i den sydvestlige facade er med 2stk NP8 og den større åbning på den sydøstlige facade er med 2stk NP14. På hjørnet af bygningen mødes de 4 bjælker over en stålsøjle som er udført i dimensionen NP7½. Herunder ses et udsnit fra planerne:

…

Ved åbning i bygningshjørne (stueetage)
NP8-bjælke er ført ind på NP14 ved en boltesamling. Det ses at bjælkerne generelt er medtaget, hvor rusten i bjælkerne har været så fremtrædende at NP8-profilet er gennemtæret.

Åbningerne er som nævnt tidligere med 2stk bjælker over hver åbning. Det er kun ét profil over hver åbning som kan ses her.
…
Hul igennem profilets krop ses, samt tykke lag af rust på begge de synlige profiler.
…
Rustdannelsen giver en anledning til udvidelse af profilet, som så har skubbet murværket ud. Derfor
forekommer der revne. Revnerne ses også i liggefugerne.
…
Her ses det at denne forskubning ses også ved bjælkens vederlag.
…
Og ved bygningshjørnet er der ligeledes mindre revner.
…
Søjlen ved bygningshjørnet er ligeledes blev besigtiget, og her ser man samme billede som ved de øvrige stålprofiler. Det ses at profilets flange er gennemtøret.
…
Ved åbning i sydvestlige facade (Stueetage)
NP8-bjælke over åbningen er delvist blotlagt. Det ses at bjælken generelt er medtaget, hvor rusten i bjælkerne har været så fremtrædende at NP8-profilet er gennemtæret.

Åbningerne er som nævnt tidligere med 2stk bjælker over hver åbning. Det er kun ét profil som kan ses her.
…
Hul igennem profilets krop ses, samt tykke lag af rust på begge de synlige profiler.
…
Rustdannelsen giver en anledning til udvidelse af profilet, som så har skubbet murværket ud. Derfor forekommer der revner. Revnerne ses også i liggefugerne.
…
Her ses det at denne forskubning ses også ved bjælkens vederlag.

Ved åbning i bygningshjørne (1.salsplan)
Der er ikke udført destruktive undersøgelser på denne etage, hvorfor billederne kun er medtaget for at vise at det er et generelt problem for åbningerne.

Opsamling
Vinduesoverliggerne blev besigtiget på stueetagen, og en vurdering af 1.sals-åbningerne blev også foretaget. Det ses tydeligt at bjælkerne er medtaget, og at rustdannelsen er nået et omfang hvor bæreevnen af bjælkerne ikke kan forsvares. De yderstliggende bjælker, som kunne ses ud fra de destruktive undersøgelser, har vist gennemtæring. For bjælkerne er det et generelt billede at gennemtæringen forekommer i kroppen, og ved søjlen har det vist sig at være i profilets flange.

Udover det styrkemæssige aspekt, vil revnedannelserne i murværket give anledning til vandindtrængning igennem facaden og ind i hulmur og videre til bagmuren.

Ankenævnet *for* Forsikring

45. 102373

Følgende tiltag skal udføres:
- Midlertidig afstivning af facaden
- Nedrivning af murværk over åbningerne i det omfang så bjælkerne synliggøres helt, og mindre brystningsstykke så søjlen kan udskiftes.
- Fjerne eksisterende stålbjælker og søjle.
- Etablering af nye bjælker (2stk over hver åbning), samt en ny søjle i bygningshjørnet. Samme dimensioner som eksisterende bjælker kan formentlig ikke anvendes, da gældende krav fraviger fra datidens. Der skal udføres beregninger heraf.
- Opmuring på ny over vinduerne og ved brystning, samt isolering i nødvendigt omfang."

Klagerens repræsentant har i mail af 7/1 2025 til selskabet bl.a. anført:

"Vedlagt venligst rapporten fra ingeniøren fra åbningen d. 13/12-24 kl. 9 ind til jerndragerne både over de 2 vinduer og i bygningshjørnerne i stueetagen.

Som det fremgår af vedlagte rapport fra ingeniøren er jerndragerne gennemtæret af rust og skal udskiftes både over de 2 vinduer og i bygningshjørnerne, samt at bærevnen af bjælkerne ikke kan forsvares som følge af gennemtæringen af rust.

Det er vores vurdering, at der er tale om skjulte skader både for så vidt angår jerndragerne over de 2 vinduer og i bygningshjørnerne, der berettiger til forsikringsdækning af ejerskifteforsikringen."

I mail af 4/2 2025 fra selskabet til klagerens repræsentant hedder det bl.a.:

"[Selskabets medarbejder] har bekræftet, at der ved besigtigelsen var enighed om, at jerndragerne skal skiftes, og mureren er derfor blevet bedt om, at udarbejde et tilbud. Desværre er det blevet forsinket, da han dels skulle på vinterferie og efterfølgende også har været ramt af sygdom. Jeg vender tilbage så snart vi har modtaget tilbuddet."

Selskabet har i mail af 17/2 2025 til klagerens repræsentant bl.a. anført:

"Vi har desværre et problem med tilbudsindhentningen, og jeg vurderer derfor, at det vil være nødvendigt at komme forbi med en anden håndværker.

Jeg har svært ved at gennemskue de tilbud, der i forvejen ligger på sagen, da de også indeholder priser på en mere omfattende renovering af bygningen, som ikke vedrører ejerskifteforsikringen. Da priserne desuden er ret forskellige, har jeg ikke noget godt grundlag for at komme med et forligstilbud.

Vi har modtaget et tilbud fra en tømrermester [entreprenør 1], som oplyser en pris på kr. 43.040 ekskl. moms for udskiftning af bjælker over 4 vinduer. Senere har murermester [entreprenør 4] til sammenligning angivet en pris på 44.105 ekskl. moms, men tilsyneladende kun for et vindue.

Jeg vurderer, at der er behov for en pris, som kun angår udskiftningen af de nedbrudte jern, for at vi kan opgøre erstatningen korrekt.
Vil du bekræfte, at vi kan kontakte vores kunde og aftale endnu en besigtigelse?"

Af tilbud af 20/2 2025 fra entreprenør 2 fremgår bl.a.:

Arbejdsbeskrivelse 100 - byggeplads ark: 1
Tilbudsliste dato: 20.02.2025

arb.	lb.nr.		beskrivelsestekst	enhed			pris i kr.
			Beskyttende foranstaltninger (interrimsforanstaltninger)				
4.100.	01		Arbejdsområder og færdselsarealer - afdækninger	i alt			7.500
			Byggepladsens indretning				
4.100.	02		Skiltning	i alt			1.500
4.100.	03		Nødhjælpsstationer inkl. Telefon	i alt			500
4.100.	04		Brandslukningsudstyr	i alt			500
			Byggepladsens færdselsarealer og arbejdsområder				
4.100.	05		Oprydning og renhold af færdselsarealer og arbejdsområder				7.500
			Skurby, oplagsplads og miljøarbejder				
4.100.	06		Skurvogn - Velfærdsskur / byggelederskur	i alt			32.100
4.100.	07		Miljøvogn	i alt			7.500
4.100.	08		Luftsluser, støvvægge og undertryk.	i alt			1
4.100.	09		Miljøarbejder	i alt			1
4.100.	10		Materialecontainer	i alt			8.500
4.100.	11		Affaldscontainere inkl. affaldscontainere til farligt affald. indeholdt 360	i alt			1
			Tekniske hjælpemidler				
4.100.	12		Stillads	i alt			313.308
4.100.	13		Øvrige tekniske hjælpemidler inkl. tekniske hjælpemidler til transport	i alt			1
			Forsyning til byggeplads/skurby/arbejdsområder				
4.100.	14		Byggepladsinstallationer	i alt			5.500
			Byggepladsområder				
4.100.	15		Terræn - reetablering af græs og beplantning mv. (afsat beløb)	i alt			8.500
			Byggeplads, styring				
4.100.	16		Byggeplads, styring og tidsplankoordinering inkl. KS	i alt			3.000
			Sikkerhed og sundhed				
4.100.	17		Pladsens sikkerhed og sundhed + APV	i alt			3.000
			i alt (overføres til tilbudslistens side 2)				398912

48. 102373

Arbejdsbeskrivelse 240 - Murværk					ark :		2
Tilbudsliste					dato :		#REF!
arb.	lb.nr.		beskrivelsestekst	enhed	antal	enhedspris	pris i kr.
240	01.		Skorsten, eksisterende - nedrivning				
		01	Skorsten, eksisterende - nedrivning	stk.	1	7917	7917
240	02		Overligger, jern - udskiftning				
		01	Stuelejlighed - 3 vinduer	stk.	6	26784	160704
		02	1. sals lejlighed - 3 vinduer	stk.	6	28673	172038
240	03		Hjørnestolper, jern - udskiftning				
		01	Stuelejlighed	stk.	1	27087	27087
		02	1. sals lejlighed	stk.	1	27087	27087
240	04		Facader, udbedring af sætningsrevner				
		01	Sydfacade	stk.	2	4493	8986
		03	Vestfacade	stk.	1	4493	4493
240	05		Facader, udskiftning af enkeltsten				
		01	Udskiftning af teglsten (enhedspris)	stk.	100	171	17100
240	06		Murværk,pudset sokkel - istandsættelse				
		01	Sydfacade	stk.	2	2484	4968
		02	Nordfacade	stk.	2	2484	4968
		03	Vestfacade	stk.	1	2484	2484
240	07		Murværk, blank mur - omfugning				
		01	Sydfacade (totalomfugning) - bruttoareal	m2	58	1762	102196
		03	Vestfacade	m2	10	1762	17620
		04	Østfacade	m2	10	1762	17620
240	08		Sålbænke - istandsættelse				
			Sydfacade /østfacade	stk.	6	1620	9720
			i alt (overføres til tilbudslistens side 2)			**kr.**	**584988**

Af tilbud af 20/2 2025 fra entreprenør 3 fremgår bl.a.:

Arbejdsbeskrivelse 100 - byggeplads					ark:		1
Tilbudsliste					dato:		20.02.2025
arb.	lb.nr.		beskrivelsestekst	enhed			pris i kr.
			Beskyttende foranstaltninger (interrimsforanstaltninger)				
4.100.	01		Arbejdsområder og færdselsarealer - afdækninger	i alt			5000,- 0
			Byggepladsens indretning				
4.100.	02		Skiltning	i alt			1000,- 0
4.100.	03		Nødhjælpsstationer inkl. Telefon	i alt			1000,- 0
4.100.	04		Brandslukningsudstyr	i alt			1000,- 0
			Byggepladsens færdselsarealer og arbejdsområder				
4.100.	05		Oprydning og renhold af færdselsarealer og arbejdsområder				3000,- 0
			Skurby, oplagsplads og miljøarbejder				
4.100.	06		Skurvogn - Velfærdsskur / byggelederskur	i alt			40.000,- 0
4.100.	07		Miljøvogn	i alt			0
4.100.	08		Luftsluser, støvvægge og undertryk.	i alt			0
4.100.	09		Miljøarbejder	i alt			0
4.100.	10		Materialecontainer	i alt			8000,- 0
4.100.	11		Affaldscontainere inkl. affaldscontainere til farligt affald.	i alt			15000,- 0
			Tekniske hjælpemidler				
4.100.	12		Stillads	i alt			250.000 0
4.100.	13		Øvrige tekniske hjælpemidler inkl. tekniske hjælpemidler til transport	i alt			5000,- 0
			Forsyning til byggeplads/skurby/arbejdsområder				
4.100.	14		Byggepladsinstallationer	i alt			5000,- 0
			Byggepladsområder				
4.100.	15		Terræn - reetablering af græs og beplantning mv.	i alt			8000,- 0
			Byggeplads, styring				
4.100.	16		Byggeplads, styring og tidsplankoordinering inkl. KS	i alt			12000,- 0
			Sikkerhed og sundhed				
4.100.	17		Pladsens sikkerhed og sundhed + APV	i alt			5000,- 0
			i alt (overføres til tilbudslistens side 2)				0

364.000,-

Arbejdsbeskrivelse 240 - Murværk ark : 2
Tilbudsliste dato : 20.02.2025

arb.	lb.nr.		beskrivelsestekst	enhed	antal	enhedspris	pris i kr.	
240	01.		Skorsten, eksisterende - nedrivning					
		01	Skorsten, eksisterende - nedrivning	stk.	1		15000,-	0
240	02		Overligger, jern - udskiftning					
		01	Stuelejlighed - 3 vinduer	stk.	6	30.000,-	180.000,-	0
		02	1. sals lejlighed - 3 vinduer	stk.	6	33.000	198000,-	0
240	03		Hjørnestolper, jern - udskiftning					
		01	Stuelejlighed	stk.	1	32.000	32000,-	0
		02	1. sals lejlighed	stk.	1	32.000	32.000,	0
240	04		Facader, udbedring af sætningsrevner					
		01	Sydfacade	stk.	2	2500	5000,	0
		03	Vestfacade	stk.	1	2500	2500,-	0
240	05		Facader, udskiftning af enkeltsten					
		01	Udskiftning af teglsten (enhedspris)	stk.	100	150	15000,-	0
240	06		Murværk,pudset sokkel - istandsættelse					
		01	Sydfacade	stk.	2	1500	3000,-	0
		02	Nordfacade	stk.	2	1500	3000,-	0
		03	Vestfacade	stk.	1	1500	1500,-	0
240	07		Murværk, blank mur - omfugning					
		01	Sydfacade (totalomfugning) - bruttoareal	m2	58	900,-	52.200,-	0
		03	Vestfacade	m2	10	900,-	9000,-	0
		04	Østfacade	m2	10	9000,-	9000,-	0
240	08		Sålbænke - istandsættelse					
			Sydfacade /østfacade	stk.	6	2500,-	15000,-	0
			i alt (overføres til tilbudslistens side 2)			**kr.**		**0**

572.200,-

Hertil har klagerens repræsentant i mails af 25/2 2025 til selskabet bl.a. anført:

> "Du kan blot kontakte [klageren] i sagen vedrørende endnu en besigtigelse.
>
> Der er jo allerede flere tilbud i sagen, som ligger meget tæt på samme pris pr. vindue på ca. kr. 43.000 – kr. 44.000 excl. moms (op til ca. kr. 50.000 excl. moms pr. vindue), men hvis i/Dansk Boligforsikring ønsker at indhente flere tilbud udover de allerede foreliggende for udskiftningen pr. vindue, så er det helt i orden med os/klageren.
>
> I/Dansk Boligsikring skal vel også have indhentet tilbud – eller benytte jer af nogle af de allerede indhentede tilbud – for udskiftning af bjælker/jerndragere i hjørnestolpen/hjørnesoklen, da dette jo også indgår i klagesagen ved Ankenævnet for Forsikring.
>
> Hertil kommer jo også kunden/klagers i sagen nødvendige afholdte udgifter til rådgiver m.v., som Dansk Boligforsikring også bør dække/erstatte, da det alene er den skjulte skade, der har forårsaget afholdelsen af disse udgifter, og dermed er dækningsberettigede. Det har selvfølgelig også betydning for størrelsen af disse udgifter i 'den sidste ende', at Dansk Boligforsikring har vægret sig ved at betale erstatning i forløbet og dermed trækker sagen i unødvendigt langdrag, hvilket jo ikke skal komme kunden/klageren til skade 'i sidste ende' (tværtimod).
>
> Kunne du/Dansk Boligforsikring ikke komme med et samlet bud på det beløb, som Dansk Boligforsikring vil betale i erstatning, og hvilke dele af sagen, som Dansk Boligforsikring vil betale erstatning for.
>
> …

Som det fremgår af vedlagte tilbud er de kr. 43.040 excl. moms pr. vindue, der skal udskiftes.
…
Vedlagt også dokumentation for rådgiver-udgifter, som kunden/klageren må afholde som følge af sagen/skaderne.

Pt. udgør disse udgifter følgende:
Hermed en status vedr. rådgiverhonorar til og med 11.02.2025:

[Arkitektfirma]	– kr. 24.875
[Ingeniørfirma] (2 vedhæftede faktura)	– kr. 8.425 ([Arkitektfirma] har betalt disse 2 faktura)
I alt ekskl. moms	kr. 33.300
i alt inkl. moms	41.625

Disse udgifter skal også indgå i opgørelsen af det endelige erstatningsbeløb til kunden/klageren.
…
Vi vil gerne bemærke til sagen, at der er jo ikke nogen tvivl eller usikkerhed om, hvad det koster at udskifte jerndragerne pr. vindue, da der er indhentet adskillige tilbud herfor – og de ligger meget tæt på hinanden prismæssigt.

Vi tænker jo nok, at nu hvor det er klart, at Dansk Boligforsikring kommer til at dække udskiftningen af jerndragerne/vinduerne, så er det – desværre – Dansk Boligforsikrings næste træk nu at drage tvivl om de adskillige tilbud for udskiftningen af jerndragerne, der allerede foreligger på sagen, også selv om de stort set har enslydende pris herfor."

51. 102373

Selskabet har i mail af 26/2 2025 til klagerens repræsentant bl.a. anført:

> "I min erfaring er der ofte ret stor forskel på, hvordan forskellige håndværkere prissætter samme arbejdsopgaver.
>
> Vedrørende tilbud nr. [fra entreprenør 1] forstår ikke, hvor du læser, at prisen på kr. 43.040 ekskl. moms skulle være pr. vindue.
>
> Det oplyses på side 1, at tilbuddet omfatter:
>
> - Nye vinduesoverliggere over 4 vinduer
>
> Og på side to angives en pris på kr. 43.040 vedrørende 'Udskiftning af bjælker i ydermur'.
>
> Flertalsendelsen angiver mere end en bjælke, og med reference til side 1, må det forudsættes at prisen er for 4 bjælker. Tallet indgår tilsvarende også kun en gang i den samlede tilbudssum på kr. 248.600 inkl. moms, som naturligt må ses som en pris på det 'tilbuddet omfatter', jf. beskrivelsen på side 1. Hvis du har ret i, at prisen er pr. vindue, så må tilbuddet karakteriseres som vildledende.
>
> Jeg har i øvrigt lidt svært ved at gennemskue, hvorfor tilbuddet er udstedt til en …, som ikke ser ud til at have noget med ejendommen at gøre.
>
> Jeg bemærker for god ordens skyld, at hvis entreprenøren kan bekræfte, at den oplyste pris er for fire vinduer, som angivet i tilbuddet, kan prisen godt accepteres (kr. 21.520 ekskl. moms for 2 vinduer).
>
> I forhold til de rådgiver udgifter du har fremsendt, kan jeg ikke se, at de har særlig relation til skaderne på vinduesoverliggerne. For mig ser det ud til, at vores kundes overbo har hyret et arkitektfirma til udarbejdelse af projekt og tilbudsindhentning ifm. planlagt renovering af facade og tag.
>
> Ejerskifteforsikringen dækker alene de udgifter der har været nødvendige til konstatering og afdækning af skaden, og vi betaler selv udgiften til de nødvendige destruktive indgreb."

Hertil har klagerens repræsentant i mail af 12/3 2025 til selskabet bl.a. bemærket:

> "Det er simpelthen lykkedes for Dansk Boligforsikring at køre [klageren] både træt og at gøre hende vred over Dansk Boligforsikrings ageren i sagen og fortsatte trænering og umuliggørelse af enhver endelig afslutning på sagen.
>
> Der er indhentet sammenlignelige og nærmest enslydende tilbud på ca. kr. 50.000 pr. vindue vedr. udskiftning af jerndragerne, og at forsøge at 'spise klageren af' med kr. 21.520 excl. moms for 2 vinduer er både urealistisk og virkelighedsfjernt.
> …
> Det bemærkes, at det må forventes at udskiftningen af alle jerndragerne over vinduerne på sydfacaden og i hjørnesoklen vil koste mellem kr. 400.000 – kr. 450.000. Det bemærkes også i den forbindelse, at jerndragerne over vinduerne jo hænger direkte sammen med jerndragerne i hjørnesoklen, og det giver således ikke mening at indtage det standpunkt og synspunkt, som Dansk Boligforsikring har valgt, at Dansk Boligforsikring alene vil betale for udskiftningen af jerndragerne over vinduerne, da jerndragerne over vinduerne jo hænger sammen med jerndragerne i hjørne-

soklen. Så både jerndragerne over vinduerne og jerndragerne i hjørnesoklen skal selvsagt udskiftes og er skjulte skader netop dækket af ejerskifteforsikringen.

At Dansk Boligforsikring ikke vil erstatte den nødvendige udskiftning af jerndragerne i hjørnestolpen/hjørnesoklen, men alene jerndragerne over vinduerne, er således fagligt set en fejl og et udtryk for, at Dansk Boligforsikring åbenbart ikke forstår, hvorledes jerndragerne i ejendommen hænger sammen.

Vi bemærker således venligst, at jerndragerne i ejendommen jo hænger sammen for så vidt angår jerndragerne over vinduerne og i hjørnestolpen, hvilket er oplyst af håndværkerne på sagen således, at jerndragerne oven vinduerne jo ikke kan udskiftes uden at også jerndragerne i hjørnestolpen udskiftes, da det er 'same same' og de hænger sammen, og det er således også samme skjulte skade, og derfor er jerndragerne i hjørnestolpen jo fuldstændigt lige så rustne og skal udskiftes på samme måde som jerndragerne over vinduerne.
…
Klageren bemærker selv følgende omkring tilbuddene for udbedring af jerndragerne:

'Først og fremmest har vi efterhånden det, der svarer til 4 forskellige tilbud fra 4 forskellige murere (deriblandt 2 af deres egne anvendte). [Entreprenør 5], [entreprenør 2], [entreprenør 3] (deres egen), [entreprenør 1] (som i øvrigt ikke ville lave opgaven) og slutteligt en nu nr. 4 murer … (anvendt af Ejerskifteforsikringen) som kom ud til os i går og så opgaven for at sætte pris på 2 jerndragere. ALLE peger entydigt på nogenlunde samme pris med undtagelse af [entreprenør 1] som har et tvetydigt tilbud.

Det bemærkes også, at [entreprenør 1] gav en pris, som var med forbehold for en rådgivende ingeniørs vurdering af, hvad der skulle laves og med forbehold for, at der blev åbnet op i ydervæggen og for, hvad man så faktisk kunne se, hvad der skulle laves. På det tidspunkt [entreprenør 1] kom med en pris, var der således ikke åbnet op i ydervæggen og man havde ikke set jerndragernes tilstand og der var ikke udarbejdet ingeniørrapporter. Der findes jo også en indre og en ydre jerndrager. Det vides ikke om deres tilbud er for begge. I hvert fald har en håndfuld andre murere taget klart afstand fra [entreprenør 1] tilbud på kun 21.000 eksl. moms for 2 vinduer og anser det for helt urealistisk at lave arbejdet for denne pris.

Det bliver således langt dyrere at udskifte jerndragere over vinduerne og i hjørnesoklen end forventet, og at det er meget omkostningstungt at udskifte en hjørnesokkel og det vil ødelægge al stuk m.v. indenfor også. … tilbud på betaling af 21.520 eksl. moms for 2 jerndragere er helt til grin.'"

Klagerens repræsentant har i mail af 1/4 2025 til selskabet bl.a. anført:

"Vi har nu endeligt opgjort erstatningens korrekte størrelse i henhold til vedlagte erstatningsopgørelse:

Erstatningsberettiget beløb i alt: Kr. 386.916 (anden tilbudsgiver, der ikke vandt entreprisen vil tage kr. 442.000 for dette arbejde, se vedlagte erstatningsopgørelse)
50 % andel, erstatningsberettiget pga. fællesejendom: kr. 193.458

Erstatning efter 22 % nedslag pga. ejendommens alder er mellem 60-90 år gammel, se tabel A i ejerskifteforsikringspolicen, erstatning herefter: kr. 150.897 (og ikke 37 % nedslag som fejlagtigt anført af Dansk Boligforsikring)

Hertil kommer, at 50 % af stillads og byggeplads-omkostninger bør dækkes af forsikringen som følge af, at stillads m.v. også anvendes til tagreparation m.v., men også er uundgåeligt for at udskifte jerndragerne på 1. sal af fællesarealet, og jerndragerne både over vinduerne og i hjørnestolper skal jo altså udskiftes på 1. salen, hvilket kræver både stillads og byggeplads, hvorfor 50 % af stillads og byggeplads-omkostninger bør være dækningsberettiget (et rullestillads er således ikke nok, da jerndragerne jo også skal udskiftes på 1. salen). Jeg fradrager herefter også efterfølgende 50 % af omkostningerne til stillads og byggeplads pga. overboen skal dække 50 % og jo ikke har ejerskifteforsikring, hvorfor det netto alene er 25 % af stillads og byggepladsomkostninger, som Dansk Boligforsikring anmodes om at dække.

Så netto-erstatningen bør således udgøre **kr. 267.838**.

Vi vedlægger også uddrag fra [entreprenør 2], der har vundet entreprisen med at udføre arbejdet på ejendommen. Herudover vedlægger vi øvrige fakturaer m.v. på sagen."

I mail af 19/5 2025 fra selskabet til klagerens repræsentant hedder det bl.a.:

"Jeg har ikke besvaret din mail, da du jo allerede har valgt at sende en klage til Ankenævnet for Forsikring. Det gjorde du allerede i oktober 2024, hvorfor det er vanskeligt at se formålet med at den fastsatte svarfrist. Jeg vil dog alligevel knytte nogle bemærkninger til din opgørelse.

Vores undersøgelse udført d. 13. december 2024 har bekræftet, at det gennemtærede jern over de to vinduer i gavlen skulle skiftes, og at også stolperne i hjørnerne var betydeligt tærede. Jeg har anerkendt, at bærejernenes tilstand berettiger udskiftning af jernbjælkerne over vinduerne, men da skaderne på hjørnestolperne er anmærket i tilstandsrapporten, dækkes disse ikke.

Du har gjort gældende at prisen pr vindue skulle være kr. 44.105 ekskl. moms, jf. tilbud udarbejdet af [entreprenør 4], men du har også fremsendt et tidligere indhentet tilbud fra [entreprenør 1], som har tilbudt at udskifte fire jernbjælker for en samlet pris på 43.040 ekskl. moms. Den sidstnævnte pris er givet ifm. et samlet tilbud på renovering, som vores kundes overbo har indhentet.

Der er tale om en lidt større planlagt renovering af såvel tag som murværk, som jeg må forudsætte, er aftalt mellem husets to ejere.

Skadeanmeldelsen vedrørte alene spørgsmålet om fugt i murmærket, men det må konstateres, at der før tilstanden på de indmurede jernoverliggere blev undersøgt, var blevet indhentet tilbud på udskiftning af overliggere i formur, og afrensning af overliggerne på bagmuren. Iht. tilbuddet skulle der også allerede i april 2024, have været udarbejdet ingeniør tegninger, som dog ikke er blevet forelagt for Dansk Boligforsikring.

Tilbuddet fra [entreprenør 1] blev først fremsendt ifm. klagesagen d. 7. august 2024 og det er genfremsendt d. 25. februar 2025. Efter at jeg har talt med entreprenøren, som kunne bekræfte

at prisen på kr. 43.040 ekskl. moms er for udskiftning af fire overligger over de fire vinduer i gavlen, samt afrensning af jernet på bagmuren, er dette tilbud dog åbenbart gledet i baggrunden, og i stedet oplyser du nu, at en anden entreprenør, hvis priser er betydeligt højere, har fået entreprisen.

Du oplyser nu, at der samlet set skal udføres arbejder for ca. 1.3 mio. Det er bemærkelsesværdigt, at det samlede tilbud fra [entreprenør 1] er på kr. 248.600 dvs. nogenlunde det beløb der nu gøres krav på alene vedrørende vinduesoverliggerne.

Sagen bærer præg af, at der har været planlagt en større renovering og, at der også forud for skadeanmeldelsen har været udført arbejder af diverse rådgivere ifm. bl.a. tagudskiftning, som Dansk Boligforsikring ikke er blevet delagtiggjort i.

Jeg anerkender, at bærejernene på formuren over vinduerne i gavlen mod syd er konstateret i en tilstand, som kan berettige forsikringsdækning, men vi kan som forsikringsselskab ikke tilbyde at betale for renoveringer, som vores kunde allerede havde planlagt, før jernenes tilstand blev undersøgt.

Jeg er enig i, at vores kunde ikke via tilstandsrapporten er blevet advaret om de nedslidte bærejern, og derfor har jeg i et forsøg på at nå til en mindelig løsning tilbudt at opgøre erstatningen ud fra en samlet estimeret pris på kr. 100.000 inkl. moms for udskiftningen af nedbrudte bærejerne over de to vinduer i stueetagen.

Tages der udgangspunkt i tilbuddet fra [entreprenør 1] vil prisen for udskiftning af fire bærejern være kr. 53.800 inkl. moms, mens [entreprenør 4] oplyser en pris på 110.262,50 for samme arbejde. Begge priser er eksklusive stillads og udgifter til ingeniør og derfor vurderer jeg, at en samlet pris på kr. 100.000 må anses at være dækkende. Henset til den planlagte renovering, er det min opfattelse, at det giver bedst mening, at vi enes om et fast beløb, vedrørende dette forhold. Jeg må fastholde, at forsikringens nedskrivningstabeller angiver, at procenten angives for en alder indtil 90 år. For alderen 90 år indtil 120 år gælder en erstatningsprocent på 63. Da huset er opført i 1934 og vi har konstateret og dækket forholdet ultimo 2024, beregnes erstatningen som 63 procent af de 100.000, svarende til kr. 63.000 før fradrag af selvrisiko.

Erstatningen udbetales iht. forsikringsbetingelserne, når der er sket udbedring, og vi har modtaget dokumentation i form af fakturaer.

I det beløb på kr. 250.000, som du har krævet, har du iht. den af dig udarbejde erstatningsopgørelse også medtaget en lang liste af rådgiver udgifter, som tydeligvis ikke har noget med overliggerne at gøre, dog bortset fra fakturaen fra [ingeniør] på kr. 5.275 ekskl. moms vedrørende notat af 20. december 2024. Rådgiverudgifter der angiver at vedrøre tagudskiftningen, er sagen uvedkommende.

Jeg bemærker endelig, at der i din opgørelse også medtages betydelige stilladsudgifter og byggepladsudgifter uanset, at disse primært vedrører tagarbejdet. Arbejdet med udskiftning af jerndragere vil kunne udføres fra rullestillads. Bemærk i øvrigt også, at aldersnedskrivningen vedrører den samlede udgift til udbedring, dvs., at der også nedskrives på stilladsudgiften."

Ankenævnet *for* Forsikring

55. 102373

56. 102373

Klageren har i en udateret skrivelse bl.a. anført følgende bemærkninger til selskabets mail af 19/5 2025:

> "Skaden på hjørnestolperne er ikke anmærket i tilstandsrapporten – kun revner og afskalninger ved søjlen i sydøstlige hjørne. Det er ikke til at se udefra, hvad revnen skyldes – det kan være overfladiske skader – slet ikke en fugtskade og slet ikke at jernet er gennemtæret af fugtskaden – ligesom jerndragerne. Herudover hænger jerndrager(ne) til de to vinduer på hjørnet sammen med hjørnesøjlen. Så det kan ikke skiftes uden at skifte det hele.
> …
> [Entreprenør 1] gav i sin tid et overslag på en opgave på at skifte jerndragere under forbehold for statiker (ingeniør) tegninger. Som på det tidspunkt slet ikke var udarbejdet, og derfor kendte vi ikke skadens og arbejdets omfang. Fx at både indre og ydre jerndrager skal skiftes. Da opgaven endelig blev specificeret bad vi d. 16-6-2024 om et mere specificeret tilbud, og så vendte [entreprenør 1] aldrig tilbage til trods for at vi rykkede flere gange. Vi talte senere hen med dem mundtligt, hvor de fortalte at de ikke ville byde på opgaven, og de desuden havde for travlt.
>
> Herudover har vi efterhånden modtaget tilbud fra mange forskellige murere firmaer, heriblandt 2 som Dansk Boligforsikring selv har anbefalet og har benyttet i sagen fx til at åbne muren op til ingeniør, og som vi derfor havde med i vores udbud, men han viste sig at være dyrere end det tilbud der vandt udbuddet, men som sjovt nok ikke italesættes af Dansk Boligsikring. Samlet set har alle de andre tilbud fra murerfirmaer ligger nogenlunde på niveau prismæssigt.
> …
> Der er IKKE tale om en planlagt renovering! Det hele er startet med ønske om at nedtage glasvæv i køkkenet, og vi opdagede fugt – herefter fugtrapporten fra [klagerens byggesagkyndige], hvor vi til at starte med troede at taget var synderen og fugten kom derfra.
>
> Grunden til vi nu har tag med i udbuddet er, at rådgiver efterfølgende har anbefalet os at få lagt nyt tag i forbindelse med alt murerarbejdet – dvs. udbedring af skaden.
> …
> Vi indhentede netop tilbud jf. mail fra onsdag d. 21-2-2024, hvor Dansk Boligsikring selv anbefaler, at man indhenter tilbud med henblik på at fremme sagsbehandlingen. Men da skaden viste sig mere omfangsrig end antaget har disse tilbud ikke kunne bruges. Dansk Boligsikring har modtaget alle rapporter og tegninger som vi har modtaget.
> …
> Det er bemærkelsesværdigt at Dansk boligsikring overser, at der ikke er givet tilbud på to identiske opgaver. Det er også bemærkelsesværdigt, at ejerskifteforsikringen overser, at [entreprenør 1] faktisk aldrig har givet tilbud på den endelige opgave trods vi har rykket herfor.
> …
> [Entreprenør 1] er ikke anvendelig som udgangspunkt for pris. Der er krav om skurvogn, stillads, overdækning med mere som loven foreskriver. Det er ikke med i [entreprenør 1] tilbud. [Entreprenør 1] har faktisk aldrig kommet med et tilbud på den udbudte opgave, trods vi har ønsket tilbud fra dem og rykket for svar.
> …
> Vi kan ikke benytte rullestillads da fugten ikke blot er ift vores vinduer men også for vores overbo. Men da forsikringssagen ikke vedrører vores overbo, har vi kun medtaget vores andel af omkostningerne."

57. 102373

Selskabets sagsbehandler har i mail af 1/7 2025 til selskabets besigtigelseskonsulent bl.a. anført:

> "Du har i denne sag udarbejdet et besigtigelsesnotat. Du har vurderet, at det vil koste 20-25.000 kroner til udskiftning af to vinduesoverliggere på gavlen mod syd. I telefonsamtalen oplyste du, at prisen alene indeholdt udskiftning af vinduesoverliggeren på formuren og dermed ikke bagmuren, som er inkluderet i rapporten fra ingeniøren.
>
> Kunden rådgiver har i notat af 20. december 2024 vurderet, at der skal ske følgende arbejde:
> - Midlertidig afstivning af facaden
> - Nedrivning af murværk over åbningerne i det omfang så bjælkerne synliggøres helt, og mindre brystningsstykke så søjlen kan udskiftes.
> - Fjerne eksisterende stålbjælker og søjle.
> - Etablering af nye bjælker (2stk over hver åbning), samt en ny søjle i bygningshjørnet. Samme dimensioner som eksisterende bjælker kan formentlig ikke anvendes, da gældende krav fraviger fra datidens. Der skal udføres beregninger.
> - Opmuring på ny over vinduerne og ved brystning, samt isolering i nødvendigt omfang.
>
> Jf. pkt. 6 i tilstandsrapporten er der med karakteren gul beskrevet følgende: *Der er revner og afskalninger i bunden af betonhjørnesøjlerne på det sydøstlige hjørne i både stueplan og 1. sal.*
>
> At [ingeniør] på side 5 i rapporten beskriver, at søjleprofilen er gennemtæret, er derfor ikke dækket af forsikringen og skal ikke medtages i dit estimat.
>
> Hvad vil du vurdere, at prisen vil være for dette samlede arbejde? (hvis du vurderer, at der skal bruges et rullestillads, må du gerne tillægge dette i dit estimat)."

Hertil har selskabets besigtigelseskonsulent i mail af 1/7 2025 til selskabets sagsbehandler bl.a. anført:

> "Som du selv skriver er mit estimat kun på udskiftning af overligger på for-muren. Der har ikke være åbnet op ind til jernet ved min besigtigelse, så derfor har det ikke været muligt at vurdere om en udskiftning af overliggeren på bagmuren var nødvendig. Men ud fra den rapport som er lavet efterfølgende vurderes det korrekt at man også skal udskifte overliggeren på bagmuren.
>
> Men som udgangspunkt tænker jeg det koster ca. dobbelt så meget at skifte, så må være omkring 50.000 kr. i alt.
>
> Et rullestillads skal der bruges for at udskifte overliggerne, det bør ikke koste mere end 10.000 kr. i leje.
>
> I forhold til afstivning af murværket kan jeg ikke helt konkret svare på hvad der skal til, men det er klart der skal laves noget så murværket over, ikke falder ned imens man udskifter overliggerne. Et skøn vil være 10.000 kr.

Når man har skiftet overliggerne på bagmuren, kommer der yderligere noget murer og maler arbejde indvendigt, så væggene føres tilbage til samme stand. Det vurderes at være omkring 10-15.000 kr."

Af klagerens bilag med oversigt over fakturaer fra sagkyndige med kommentering (bilag 18) fremgår bl.a.:

"1. Faktura …241 – [Klagerens byggesagkyndig] (23.02.2024) – Se bilag 19
Ydelse: Byggeteknisk gennemgang, fugtmåling, rapportering
Formål og baggrund: Indledende vurdering af fugtskader og behov for videre handling.
Betydning for sagen: Bruges som grundlag for anmeldelse til ejerskifteforsikring og planlægning af udbedringer.
Nødvendighed: Dokumentation for fugtens omfang og karakter.

2. Faktura …248 – [Klagerens byggesagkyndig] (11.03.2024) – Se bilag 20
Ydelse: Tilsyn af tag og loft, kommunikation med forsikring
Formål og baggrund: Skadesvurdering og rådgivning i forbindelse med anmeldelse til ejerskifteforsikring. Vurdering af, hvor skaden/fugten kom fra (sydmur/jerndragere).
Betydning for sagen: Understøtter krav om erstatning og dokumenterer faglig vurdering.
Nødvendighed: Nødvendigt som led i forsikringssagens behandling og kommunikation.

3. Faktura …676 – … Ingeniørservice (11.07.2024) – Se bilag 21
Ydelse: Besigtigelse, laboratorieanalyse og rapport
Formål og baggrund: Undersøgelse af materialer og fugtpåvirkede konstruktioner.
Betydning for sagen: Underbygger teknisk vurdering og erstatningskrav.
Nødvendighed: Væsentlig del af dokumentationsgrundlaget.

4. Faktura …163 – [ingeniørfirma] (10.12.2024) - Se bilag 22
Ydelse: Ingeniørtimer vedr. fugtskadeundersøgelse
Formål og baggrund: Undersøgelser og vurdering af konstruktionens bæreevne og skadesomfang.
Betydning for sagen: Afgørende for vurdering af risiko og ansvar i relation til ejerskifteforsikringen.
Nødvendighed: Nødvendigt for teknisk dokumentation i erstatningssagen.

5. Faktura …207 – [ingeniørfirma] (31.12.2024) – Se bilag 23
Ydelse: Udarbejdelse af teknisk notat og yderligere undersøgelser.
Formål og baggrund: Udbygning af tidligere analyse, med vurdering af teknisk levetid og konsekvenser af fugtskader.
Betydning for sagen: Styrker argumentation overfor forsikring og skadeansvar.
Nødvendighed: Indgår som teknisk bilag i erstatningssagen.

6. Faktura …64 – [Arkitektfirma] (28.02.2025) – Se bilag 24
Ydelse: Teknisk rådgivning vedrørende udskiftning af jerndragere og hjørnestolpe, udbedring af sydmur, tagudskifning m.m.
Formål og baggrund: Rådgivningen relaterer sig til skader på mur, tagkonstruktionen og vurdering af renoveringsbehov i relation til fugtskadeproblematikken.
Betydning for sagen: Arbejdet har bidraget til teknisk dokumentation og vurdering i forhold til, hvordan skaderne kunne udbedres, og hvad der var forsikringsdækket.

59. 102373

Nødvendighed: Ydelsen var nødvendig for korrekt projektering og opdeling mellem privat og fællesejendom, og sikrer forsvarlig vurdering og udbedring af skader.

7. Faktura …65 – [Arkitektfirma] (28.02.2025) – Se bilag 25
Ydelse: Teknisk rådgivning vedr. udskiftning af jerndragere og hjørnestolpe, tagudskiftning og relateret skadesafdækning.
Formål og baggrund: Supplerende rådgivning i forlængelse af ovenstående.
Betydning for sagen: Dokumentation og koordinering af arbejder relateret til istandsættelse og udbedring af skaden.
Nødvendighed: Rådgivningen understøtter erstatningssagen og sikrer forsvarlig vurdering og udbedring af skader.

8. Faktura …635 – [Analysefirma] (12.03.2025) - Se bilag 26
Ydelse: Prøvetagning og laboratorieundersøgelse
Formål og baggrund: Undersøgelse af fugt og mugrelaterede forhold i konstruktionen.
Betydning for sagen: Giver grundlag for vurdering af helbredsmæssige konsekvenser og teknisk skade.
Nødvendighed: Krævet af ejerskifteforsikringen som dokumentation."

Af klagerens bilag med erstatningsopgørelse (bilag 16, tilrettet) af 4/8 2025 fremgår bl.a.:

"Erstatning, bygningsskade:		**Anden tilbudsgiver, se bilag 29**
Jerndragere, fællesejendom (indre & ydre x 3 - kun stue), se bilag 17, **delvis godkendt** …	160.704	180.000
Jerndragere, fællesejendom (indre & ydre x 3 - kun 1. sal), se bilag 17, **delvis godkendt** …	172.038	198.000
Hjørnestolpe, fællesejendom (kun stue), se bilag 17	27.087	32.000
Hjørnestolpe, fællesejendom (kun 1. sal), se bilag 17	27.087	32.000
I alt udbedring af skade, se bilag 17	386.916	442.000
50 % nedslag pga. fællesejendom og 50 % medejer af fællesejendom, erstatning herefter	193.458	
22 % nedslag pga. ejendom over 60 år gammel, men under 90 år gammel, erstatning herefter, se	**150.897**	

Tillæg til erstatning pga. følgeudgifter stillads og tekniske byggerådgivere og skadesrapporter m.v.:

50 % af omkostninger til stillads og byggeplads pga. også laves tag m.v. ved samme stillads…	199.456
50 % nedslag pga. klageren ejer 50 % af fællesejendom, erststatning for stillads m.v.	**99.728**

[Klagerens byggesagkyndige] (2 fugtrapporter), se bilag 19 og bilag 20	7.500
… (skadesrapport), se bilag 21	13.500
Andel af tekniske byggerådgivere m.v. (ifm. udbud), alene 25 % af kr. 41.030 er medtaget, se bilag	10.257
… (ingeniørrapport), … Ingeniører, se bilag 22, **er godkendt betalt med renter** …	6.593

… (ingeniørrapport), … Ingeniører, se bilag 23, **er godkendt betalt med renter** …
5.275
[Analysefirma], se bilag 26 7.500
I alt udgifter til ingeniører og fugtrapporter m.v.
50.625

Netto-erstatning udbedring af skader + stillads + udgifter til ingeniører og fugtrapporter …
301.250
Hertil kommer renter af erstatningssummen m.v. i henhold til Forsikringsaftalelovens § 24"

Af vedtægterne for ejerforeningen fremgår bl.a.:

"4. Der udfærdiges ikke årsregnskab, idet samtlige udgifter afholdes af medlemmerne med halvdelen fra hvert medlem.
…
5. Den fælles vedligeholdelse omfatter udendørs murværk, hoveddør, vinduer, terrasse, tag, trappeopgang samt alle fælles arealer, fælles rum og fælles anlæg i øvrigt, rør, faldstammer, trækkananler, hovedelledning m.v., uanset om disse er ført gennem den enkelte lejlighed. Denne vedligeholdelse skal foretages i fællesskab eller ved fælles foranstaltning, således at hver ejerlejlighedsejer så vidt muligt udfører halvdelen af det arbejde der skal udføres, herunder også ved vedligeholdelse af have.
…
Ejendommen, samt haven, skal fremtræde i vel vedligeholdt stand, og ejerlejlighedsejerne er pligtig at medvirke til dette arbejde og medvirke til at afholde udgifter hertil, herunder til indkøb af materialer i fornødent omfang.
…
Vedligeholdelse af den enkelte ejerlejlighed påhviler alene ejeren af denne. Denne vedligeholdelse omfatter såvel maling, hvidtning, tapetsering og anden vedligeholdelse, som fornyelse af gulve, indvendigt træværk og murværk, puds, elektriske installationer, gas- og vandinstallationer m.v."

Af policen fremgår bl.a.:

"Særlig undtagelse
Forsikringen omfatter den i policen anførte lejlighed (særejendom), samt de bygninger/bygningsdele (fællesejendom) der henhører til den samlede ejendom. Særejendommen dækkes fuldt ud, fællesejendommen dækkes forholdsmæssigt i forhold til forsikringstagers fordelingstal for ejendommen."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"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.

…

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.

…

Bilag A

Afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele

…

Bygningsdel - Vægkonstruktion	Afskrivningstabel
Murværk (tegl)	Tabel A

…

Tabel A

Alder indtil	Erstatning
30 år	100%
60 år	93%
90 år	78%
120 år	63%
150 år	48%
180 år	38%
210 år	34%
240 år	30%
270 år	26%
300 år	22%
Mere end 300 år	20%

"

<u>Nævnet udtaler:</u>

Den forsikrede ejendom er en villalejlighed fra 1934, hvor klageren bor i stueetagen. Ejendommen har status af ejerlejlighed, og klageren og overboen skal hver især betale halvdelen af udgifterne til udvendige vedligeholdelsesarbejder. På sydgavlen er der to vinduer i stueetagen og to vinduer på 1. sal, idet vinduerne længst mod øst er hjørnevinduer på syd- og østsiden af bygningen. På det sydøstlige hjørne er der en hjørnestolpe i stueplan og på 1. sal. Ydervægge er fuldmurede.

63. 102373

Klageren overtog ejendommen den 20/10 2023 og anmeldte den 19/2 2024, at der var indvendige fugtskader på sydgavlen. Der blev ved besigtigelser af gavlen konstateret rustskader på vinduesoverliggere af jern. Den 3/12 2024 foretog et ingeniørfirma en destruktiv undersøgelse af det indmurede jern over vinduer og i hjørnesøjle i stueplan. Selskabet har anerkendt, at både de yderste og de inderste vinduesoverliggere i sydgavlen i klagerens del af ejendommen er så rustangrebne, at en udskiftning er nødvendig og dækket af forsikringen. Selskabet har tilbudt klageren en samlet skønsmæssig erstatning på 100.000 kr. før 22 % aldersafskrivning og fradrag af 5.000 kr. selvrisiko. Selskabet har derudover tilbudt at dække udgifterne til ingeniørfirmaets undersøgelser den 3/12 2024, jf. fakturaer på 3.937,50 kr. og 6.593,75 kr. med tillæg af renter. Selskabet har afvist at dække en udskiftning af hjørnesøjlen og en udbedring af indvendige fugtskader. Klageren har opgjort sit erstatningskrav for udbedring af vinduesoverliggere og hjørnesøjle til i alt 301.250 kr. inklusive udgifter til stillads, byggeplads og tekniske rådgivere. Hertil har klageren rejst krav om 50.000 kr. for dækning af tillægsomkostninger, herunder til indvendig retablering. Klageren ønsker desuden dækning for fugtskader på vægge.

Klageren har anført, at der er målt 80 % fugt i væggene indvendigt, og at maling ikke kan tørre på grund af fugten fra væggene. Klageren har anført, at ingeniørfirmaet ved undersøgelsen den 3/12 2024 har fastslået, at der skal ske udskiftning af både vinduesoverliggere og hjørnesøjle på grund af rust. Tilstandsrapporten advarer ikke mod rust i hjørnesøjlen. Klageren har anført, at jerndragerne over de to vinduer på hjørnet hænger sammen med hjørnesøjlen og derfor ikke kan udskiftes, uden at man skifter det hele. Klageren og overboen ønsker også at udskifte taget, hvilket ikke var planlagt, før skaderne blev konstateret. Klageren har gennemført et udbud for at indhente billigst mulige tilbudspris på den samlede entreprise. Der er indhentet udspecificerede tilbud fra entreprenør 1-5, og et arkitektfirma har bistået med tilbudsgrundlaget for det endelige udbud til entreprenør 2 og 3. Tilbuddet af 20/2 2025 fra entreprenør 2 var billigst – også hvad angår de dækningsberettigende skadeforhold. Klageren har anført, at selskabet skal dække hendes halvdel af dette tilbuds udgifter vedrørende vinduesoverliggere og hjørnestolper samt 50 % af udgifterne til byggeplads og stillads, idet disse udgifter angår både tagarbejde og murerarbejde, hvorfor der må ske en fordeling mellem selskabet og klageren/overboen. Klageren har anført, at det ikke er tilstrækkeligt ifølge lovgivningen med et rullestillads, når der skal

foretages murerarbejde på 1. sal, og at erstatningen derfor skal baseres på udgifter til et fast stillads. Klageren har anført, at tilbuddet af 17/4 2024 fra entreprenør 1 ikke kan lægges til grund. Tilbuddet er afgivet, før det stod klart, at både den inderste og den yderste jerndrager over hvert vindue skulle udskiftes. Tilbuddet forudsætter ingeniørrådgivning, og entreprenør 1 var ikke interesseret i opgaven, da klageren vendte tilbage for at få tilbuddet opdateret til den faktiske arbejdsopgave. Klageren har anført, at entreprenør 2-5's priser på udskiftning af jernoverliggere er nogenlunde ens, og med i alt 6 vinduer med hver 2 jerndragere er selskabets skønsmæssige erstatning utilstrækkelig. Klageren har anført, at der skønsmæssigt vil påløbe yderligere 50.000 kr. i udgifter til afstivning, opstilling af støvvægge, reparation af ødelagt stuk ved udbedringen af skaden samt opbygning af cement og pudsning inden maling. De 50.000 kr. skal derfor tillægges i erstatningen. Håndværkerne har meddelt, at der vil komme ekstraudgifter, og at det bliver vanskeligt at hive de beskadigede jerndragere ud af murværket, fordi de er meget nedbrudte. Klageren har anført, at hendes udgifter til byggesagkyndig, ingeniørservice og analysefirma har været nødvendig for teknisk dokumentation for forsikringssagen, og at udgifterne skal dækkes uden fradrag. Klageren har i sit krav medtaget 25 % af udgifterne til arkitektfirma, svarende til 10.257 kr., for teknisk rådgivning vedrørende bygningsarbejder og tilbudsgrundlag, idet arkitektfirmaet har rådgivet om den samlede entreprise. Klageren kræver renter af erstatningen, jf. forsikringsaftalelovens § 24.

Selskabet har anført, at de indvendige fugtforhold i sydvæggen ikke er dækningsberettigende, idet skaderne er anmærket i tilstandsrapporten. Der er i tilstandsrapporten for den udvendige del oplyst om revner i ydervægge, skader ved fuger ved sålbænke og manglende fuger omkring vinduer, og i tilstandsrapporten for den indvendige del er der oplyst om vægpuds med begrænset vedhæftning. Tilstandsrapporten beskriver både de indvendige og de udvendige skader og harmonerer med, hvad besigtigelseskonsulenten og klagerens egen rådgiver har konstateret angående indvendige fugtforhold. Selskabet har anført, at skaden ved hjørnesøjlen er beskrevet i tilstandsrapportens punkt 6 med karakteren gul, hvorfor rust i hjørnesøjlen ikke er dækningsberettigende. Der er endvidere ikke behov for udskiftning af hjørnesøjlen, idet der alene ses overfladetæring og ingen brud. Søjlen kan bibeholdes med lokale reparationer svarende til det, der fremgår af tilstandsrapporten. Selskabet har anført, at klageren den 20/7 2024 selv har ind-

hentet et tilbud på reparation af søjlen. Selskabet har anført, at erstatningen på baggrund af de indhentede tilbud må opgøres skønsmæssigt, idet klageren først har fremlagt tilbud af 17/4 2024 fra entreprenør 1, der omfatter nye vinduesoverliggere på formuren over 4 vinduer til 43.040 kr. eksklusive moms. Klagerens senere tilbud fra entreprenør 2 er baseret på ønsker om en omfattende renovering af ejendommen med udskiftning af tag, omfugning af gavl mv. Selskabets konsulent har skønnet, at overliggerne på klagerens del af ejendommen kan skiftes for 85.000 kr. inklusive udgifter til rullestillads og indvendige skader. Selskabet har tilbudt klageren et samlet beløb på 100.000 kr. før afskrivning og selvrisiko. Selskabet har anført, at overliggerne kan udbedres fra et rullestillads, og at selskabet derfor ikke kan dække udgifter til et fast stillads. Selskabet har anført, at det kun er ingeniørfirmaets undersøgelser i december 2024, der har medvirket til efterfølgende dækning, hvorfor selskabet alene kan tilbyde at dække udgifter til ingeniørfirmaet og ikke udgifter til øvrige sagkyndige.

Indvendige fugtskader

Det fremgår af klagerens skadeanmeldelse af 19/2 2024, at "Vi er i gang med at få opsat nyt køkken og dermed male og dermed fjerne glas-væv fra væggene. Her finder vi fugt og cement og puds falder ned".

Det fremgår af rapport af 26/2 2024 fra klagerens byggesagkyndige, at "Der er porøse murstensmørtel flere steder. Der er årsagen til at der har givet fugtskader indvendigt. … Der er revner og skader i murværket, som har forårsaget til fugtskader ind i bygningen. … Der er vandindtrængende gennem revner til underliggende konstruktioner som har givet høj fugtighed ind i væggen. … [Indvendigt] … Der blev målt høj fugtighed med to forskellige fugtmåler. … Der er tegn på skimmelsvamp på væggen mod syd flere steder. Der blev også målt højt fugtighed på de steder med skimmelsvamp. … Høje fugtniveauer har resulteret i, at puds er faldet af og ikke har haft tilstrækkelig vedhæftning til underlaget".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 18/3 2024, at "De mange revnet og løse fuger er skyld i den vandindtrængen som forsikringstager oplever ved de to facader. Ved besigtigelsen blev lejligheden på 1sal også gennemgået, også her måles der opfugtning i facaderne mod syd

og vest. Der ses de samme problem med overliggere og revnet fuger. Generelt ses fugten at udspringe rundt om vinduerne og aftagene jo længere væk du kommer fra vinduerne. Huset er fra 1934. Det ses udført efter sædvanlig byggeskik. Der ses opfugtet ydervægge mod syd og vest, som skyldes de omtalte revner i murværk og fuger".

Det fremgår af punkt 5 i tilstandsrapporten vedrørende fællesarealet med karakteren GRÅ, at "Der er stedvist mindre revner/bevægelsesrevner i ydervæggene, dette er bl.a. registreret mod syd mellem stuevinduerne. På den sydlige gavl er der områder med porøse og udfaldne fuger. Der er enkelte steder småskader i mursten. Dette er registreret mod syd og på det nordøstlige hjørne. Forholdet vurderes ikke at medføre risiko for væsentlig skadeudvikling eller følgeskader". Det fremgår af punkt 8 med karakteren GUL, at "Fuger mellem sålbænkklinker begyndende udvaskede, dette er bl.a. registreret ved vinduet i den østlige facade i stueplan. Der er enkelte revnede sålbænkklinker, dette er registreret ved stuevinduer mod syd på både 1. sal og stueetage. Det vurderes at der er risiko for yderligere skadesudvikling over en længere årrække". Det fremgår af punkt 9 med karakteren RØD, at "Der mangler fuger omkring køkkenvinduer og badeværelsesvinduerne mod vest. Der er risiko for fugtindtrængen i den bagvedliggende konstruktion".

Det fremgår af punkt 3 i tilstandsrapporten vedrørende klagerens særejendom med karakteren GRÅ, at "Vægge har stedvist områder hvor vægpuds har begrænset vedhæftning til underlaget, dette er bl.a. registreret mod sydvest. Forholdet vurderes ikke at medføre risiko for væsentlig skadesudvikling eller følgeskader".

Efter en gennemgang af sagen kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at dække udbedring af indvendige fugtskader på sydgavlen, idet skadeforholdene er beskrevet i tilstandsrapporten.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af punkt 3 i tilstandsrapporten for klagerens særejendom, at der er områder, hvor vægpuds har begrænset vedhæftning til underlaget.

Klageren har ikke godtgjort, at denne beskrivelse af de indvendige skadeforhold er klart forkert eller utilstrækkelig.

Nævnet har også lagt vægt på, at der i punkt 5, 8 og 9 i tilstandsrapporten for fællesarealet er beskrevet udvendige skader ved murværket i samme område af bygningen. Klagerens byggesagkyndige og selskabets besigtigelseskonsulent har vurderet, at skaderne på murværket og fuger er årsag til, at der trænger fugt ind i konstruktionen.

Det kan ikke føre til andet resultat, at der er konstateret dækningsberettigende rustne jernbjælker i facadekonstruktionen.

Hjørnesøjle ved sydøst

Det fremgår af rapport af 20/12 2024 fra ingeniørfirma, at "Nærværende notat omhandler primært bæreevnevurdering af ståloverliggere, hvor murværket har vist tegn på skader. Skaderne er konstateret i bygnings sydvestlige facade, samt rundt om hjørnet til den sydøstlige facade. Skaderne fremgår henover vinduesåbningerne. Bygningen er et fuldmuret byggeri med træbjælkelag og gitterspær som spænder på tværs af bygningen, hvor vinduesoverliggerne er udført med stålprofiler … På hjørnet af bygningen mødes de 4 bjælker over en stålsøjle som er udført i dimensionen NP7½. … Søjlen ved bygningshjørnet er ligeledes blev besigtiget, og her ser man samme billede som ved de øvrige stålprofiler. Det ses at profilets flange er gennemtæret. … Ved åbning i bygningshjørne (1.salsplan). Der er ikke udført destruktive undersøgelser på denne etage, hvorfor billederne kun er medtaget for at vise at det er et generelt problem for åbningerne. Opsamling. Vinduesoverliggerne blev besigtiget på stueetagen, og en vurdering af 1.sals-åbningerne blev også foretaget. Det ses tydeligt at bjælkerne er medtaget, og at rustdannelsen er nået et omfang hvor bæreevnen af bjælkerne ikke kan forsvares. De yderstliggende bjælker, som kunne ses ud fra de destruktive undersøgelser, har vist gennemtæring. For bjælkerne er det et generelt billede at gennemtæringen forekommer i kroppen, og ved søjlen har det vist sig at være i profilets flange. Udover det styrkemæssige aspekt, vil revnedannelserne i murværket give anledning til vandindtrængning igennem facaden og ind i hulmur og videre til bagmuren. Følgende tiltag skal udføres: -Midlertidig afstivning af facaden -Nedrivning af mur-

værk over åbningerne i det omfang så bjælkerne synliggøres helt, og mindre brystningsstykke så søjlen kan udskiftes. -Fjerne eksisterende stålbjælker og søjle. -Etablering af nye bjælker (2stk over hver åbning), samt en ny søjle i bygningshjørnet. Samme dimensioner som eksisterende bjælker kan formentlig ikke anvendes, da gældende krav fraviger fra datidens. Der skal udføres beregninger heraf. -Opmuring på ny over vinduerne og ved brystning, samt isolering i nødvendigt omfang".

Det fremgår af punkt 6 i tilstandsrapporten vedrørende fællesarealet med karakteren GUL, at "der er revner og afskalninger i bunden af betonhjørnesøjlerne på det sydøstlige hjørne i både stueplan og 1 sal. Der er risiko for skadeudvikling".

Nævnet finder, at klageren har bevist, at rustnedbrud i jernprofilerne i hjørnesøjlen udgør en dækningsberettigende skade.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at ingeniørfirmaet den 3/12 2024 ved destruktivt indgreb har undersøgt rustangrebet i hjørnesøjlen. Ingeniørfirmaet har anført, at der ses gennemtæring i profilets flange, og at den eksisterende søjle i bygningshjørnet skal fjernes og erstattes. Nævnet finder det godtgjort, at det er nødvendigt at udskifte søjlen, og at skaden var til stede på overtagelsestidspunktet.

Nævnet har videre lagt vægt på, at punkt 6 i tilstandsrapporten vedrørende fællesarealet alene beskriver, at der er revner og afskalninger i bunden af betonhjørnesøjlerne. Klageren er ikke herved advaret mod, at der i søjlerne er indbygget jern, som er rustet i et omfang, at udskiftning af jernet er nødvendigt. Tilstandsrapportens beskrivelse af skaden er klart ufyldestgørende.

Erstatningsopgørelse

Nævnet bemærker, at hele det udvendige murværk er en del af fællesejendommen, således at klageren i ejerforeningen skal betale halvdelen af udbedringsomkostningerne, uanset om skaderne på murværket er i stueplan eller 1. salsplan. Nævnet lægger til grund, at der foreligger

samme udbedringsbehov ved vinduerne og hjørnesøjlen i stueplan og 1. salsplan – udskiftning af jern – men at prisen herfor ikke nødvendigvis er den samme. Erstatningsopgørelsen må tage udgangspunkt i skaderne i både stueplan og 1. salsplan, hvorefter selskabets erstatningspligt vedrører halvdelen af udbedringsomkostningerne. Nævnet henviser til policen, hvor det fremgår, at "Forsikringen omfatter den i policen anførte lejlighed (særejendom), samt de bygninger/byg-ningsdele (fællesejendom) der henhører til den samlede ejendom. Særejendommen dækkes fuldt ud, fællesejendommen dækkes forholdsmæssigt i forhold til forsikringstagers fordelingstal for ejendommen".

Nævnet finder efter en samlet vurdering, at klagerens erstatning skal opgøres i overensstemmelse med tilbuddet af 20/2 2025 fra entreprenør 2, som klageren har indhentet.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren har haft entreprisen i udbud, og at tilbuddet fra entreprenør 2 er udtryk for billigste tilbud. Tilbuddet er udspecificeret i forhold til prisen for at udskifte jernoverliggere over vinduer og jern i hjørnestolper. Selskabet har ikke indhentet et kontroltilbud, der kan begrunde en lavere erstatning. Det forhold – at klageren og overboen i samme ombæring ønsker at få foretaget andre renoveringsopgaver på ejendommen – kan ikke føre til, at tilbuddet fra entreprenør 2 i den konkrete situation må tilsidesættes. Der er efter nævnets opfattelse ikke grundlag for, at klagerens erstatning i det hele må fastsættes skønsmæssigt, når der foreligger et rimeligt og egnet entreprisetilbud. Nævnet bemærker, at entreprisetilbuddet af 17/4 2024 fra entreprenør 1 ikke omfatter hele det dækningsberettigende arbejde, og at entreprenør 1 i øvrigt ikke har ønsket at udføre entreprisen.

Nævnet finder, at selskabet skal dække klagerens andel af tilbuddets poster: "Overligger, jern - udskiftning Stuelejlighed - 3 vinduer … 160.704", "1. sals lejlighed - 3 vinduer … 172.038", "Hjørnestolper, jern - udskiftning Stuelejlighed … 27.087" og "1. sals lejlighed … 27.087". Nævnet lægger med henvisning til klagerens egen opgørelse i bilag 16 til grund, at de anførte beløb er inklusive moms.

Nævnet finder, at selskabet endvidere skal dække klagerens andel af et skønsmæssigt fastsat beløb på 25.000 kr. til stillads og byggepladsrelaterede omkostninger.

Nævnet kan ikke pålægge selskabet at dække udgifter til et fast stillads mv., der er nødvendiggjort af udskiftningen af taget.

Nævnet finder ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække udgifter til sagkyndig bistand i videre omfang end allerede anerkendt af selskabet.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har godtgjort, at udgifterne til byggesagkyndig, OBH Ingeniørservice, fugtanalyse og arkitektfirma har været rimelige og nødvendige i forhold til de skadeforhold, der er dækningsberettigende over forsikringen, dvs. forhold i relation til indmurede jernbjælker. Nævnet har i den forbindelse henset til klagerens beskrivelser af de sagkyndiges arbejde, jf. klagerens bilag 18. Nævnet bemærker, at arkitektfirmaets arbejde altovervejende må henføres til omfanget af den samlede entreprise, som klageren ønsker udført.

Nævnet finder herefter, at klagerens erstatning kan opgøres som følger, jf. tilbuddet fra entreprenør 2:
Udskiftning af overliggere: 160.704 kr. + 172.038 = 332.742 kr.
Udskiftning af hjørnestolper: 27.087 kr. + 27.087 kr. = 54.174 kr.
Udgifter til stillads + byggeplads (skønsmæssigt): 25.000 kr.
Udbedringsarbejde i alt: 411.916 kr.
Heraf udgør klagerens andel af udgifterne halvdelen, dvs. 411.916 kr./2 = 205.958 kr.
Ifølge afskrivningstabel A, der gælder for murværk, udgør klagerens erstatning 78 % af udgifterne til materialer og arbejdsløn, idet ejendommen var 89 år på skadetidspunktet.
Klagerens erstatning udgør derfor 205.958 kr. x 0,78 = <u>160.647 kr.</u> før fradrag af selvrisiko.

Nævnet lægger til grund, at selskabet – som anerkendt – herudover erstatter klagerens udgifter til ingeniørfirma for ingeniørfirmaets undersøgelser af jernbjælker den 3/12 2024.

Nævnet bemærker, at erstatningen forfalder til betaling ved fremlæggelse af faktura for arbejdets udførelse. Som sagen foreligger oplyst, lægger nævnet til grund, at udbedringsarbejdet endnu ikke er udført. Nævnet kan på den baggrund ikke pålægge selskabet at betale renter af erstatningen, jf. forsikringsaftalelovens § 24.

Det, som parterne i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.
Nævnet bemærker afslutningsvist, at nævnet forudsætter, at selskabet genoptager sagsbehandlingen og tager stilling til eventuelle yderligere erstatningskrav, hvis klageren anmelder, at der under skadeudbedringen konstateres fordyrende forhold eller øvrige ekstraomkostninger for indvendigt eller udvendigt arbejde, der kan henføres til dækningsberettigende skader.

Med denne bemærkning

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at rust i hjørnestolper ved sydøst udgør en dækningsberettigende skade. Selskabet skal betale en erstatning på 160.647 kr. før fradrag af selvrisiko for de dækningsberettigende rustskader på vinduesoverliggere og hjørnestolper.

Klageren får ikke medhold i øvrigt.

Klagegebyret tilbagebetales.

Hans-Jørgen Nymark Beck