Ankenævnet for Forsikring

Den 2. august 2017 blev i sag nr. 89650:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over selskabets afvisning/erstatningsopgørelse for forhold vedrørende vandindtrængen i depot/udhus, skader på betongulv, rust i vinduesoverligger, bagfald på trappesten ved hoveddør og kondens på underside af metaltag i værksted. Han er endvidere utilfreds med selskabets sagsbehandlingstid.

Selskabet har for så vidt angår vandindtrængen i depot anerkendt dækning for udbedring af inddækning og skader på puds samt for ændring af ventilation. Selskabet har gjort gældende, at der skal trækkes to gange selvrisiko, og har afvist at dække klagerens krav om betaling for eget arbejde med udbedring af defekt fuge mellem murværk og tag med henvisning til forsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr. Selskabet har anført, at der ikke er skader på betongulvet i depotet i forsikringens forstand.

Selskabet har tilbudt dækning for udskiftning af rustne jernlejeplader under vinduets jerndrager men har afvist at dække for udskiftning af jerndrageren. Selskabet har afvist at yde dækning for indvendige revner med henvisning til, at disse må henføres under almindelig vedligeholdelse.

Selskabet har afvist dækning for bagfald på trappesten med henvisning til, at skaden kan udbedres ved indsættelse af ny fuge under dørtrin, og at forholdet er under bagatelgrænsen.

Selskabet har afvist, at der er dækningsberettigende skader ved tag i værksted.

Den forsikrede ejendom er opført i 1926. Klageren overtog ejendommen den 15/12 2013 på baggrund af en tilstandsrapport af 8/5 2013.

Tilstandsrapporten indeholder følgende oplysninger:

"Registrering af bygningens tilstand

…

2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle	K2	Der er revnedannelser i murværk på facader mod nord og syd samt gavl mod vest. Afskallet maling flere steder især over vinduet i karnap mod syd. Note: Forholdet vurderes uden betydning for murværkets bæreevne og stabilitet.

…

4. Fundament/sokler

…

4.3 Udvendige trapper	K1	Klinker på trappesten ved hoveddøren har begrænset vedhæftning."

Klageren har i et bilag af 15/7 2016 til klageskemaet bl.a. anført:

"1) DB svarer ikke på vores henvendelser
Vi oplever en gennemgående urimeligt lang svartid fra DB.

D. 29. marts 2015 retter vi henvendelse om 4 forhold, som DB efterfølgende inspicerer. Da jeg rykker for svar d. 27. august (knap 5 måneder senere), modtager jeg et brev dateret d. 4. maj, hvor DB tilsyneladende har glemt at sende os (Bilag 1).

D. 25. december 2015 klager vi over DB's mangelfulde behandling af en række forhold (Bilag 2). Her modtager vi et afvisende svar d. 16. februar 2016, som vi replicerer på 5. marts. D. 3. maj rykker vi efter svar, og denne henvendelse svarer DB ikke på. Godt 4 måneder efter har vi stadig ikke modtaget svar.

Vi oplever ikke at DB behandler vores henvendelser seriøst, og vi oplever at de trækker sagerne unødigt i langdrag. Nu hvor DB er ophørt med at svare på henvendelser, antager vi at de har henlagt sagen. Vi oplever at deres sagsbehandling er afvisende og fejlagtig, og når de løber tør for argumenter, holder de op med at svare.

2) Klage over urimelig behandling af skader i depotrum
Efter overtagelse af huset i december 2013, konstaterede vi vandsivning i vores depotrum. Vandet kom ind via en defekt fuge mellem tag og mur, en nedslidt inddækning, og

en fejlkonstrueret ventilation som tillod vand fra taget at blæse ind. Skaden omfattede skader taget, på muren i depotrummet, loftet, trægulv og betongulv.

Vi har selv udbedret fugen, og ønsker kontanterstatning for denne del. Dette har DB valgt ikke at reagere på. Vore håndværkere har udbedret inddækningen og ventilationen.

[Andet forsikringsselskab] har udbedret loftet under taget og tilkendegivet at ville udbedre trægulvet, men det kan ikke ske før betongulvet er ordnet. DB har tilkendegivet at ville dække udbedring af muren. Her har vi fremsendt tilbud på murerarbejdet. Dette har DB valgt ikke at reagere på.

DB nægter at ville dække det ødelagte betongulv under trægulvet. Gulvet er blevet udvasket efter mange års vandpåvirkning. Nogle steder er det stadig solidt, andre steder er det opløst (sand og skærver), og enkelte steder knækker gulvet når man går på det.

I mail d. 27. august 2015 afviser DB at gulvet forsikingsdække gulvet. Se bilag 3 for følgende forløb:

- jeg protesterer d. 29. august med fotodokumentation
- jeg rykker for svar d. 15. september, men modtager kun et autoreply
- jeg rykker for svar d. 7. oktober
- jeg rykker for svar d. 29. oktober
- jeg rykker for svar d. 11. november, hvor jeg varsler følgende:

  'Jeg vil lige varsle at skaden bliver meget dyr for mig hvis ikke udbedringen er afsluttet inden årets udgang.

  Jeg har haft to sikringsskabe stående i depotrummet, begge i SKAFOR-BLÅ. De er blevet afmonteret i forbindelse med udbedringen af rummets skader, og kan først remonteres når gulvet er repareret. Som bekendt udløber godkendelsen for montering af sikringsskabe i SKAFOR-BLÅ d. 31. december 2015, og hvis ikke de er remonteret inden da, vil jeg skulle ud og anskaffe to nye sikringsskabe i de nye EN-kategorier (og bortskaffe de gamle). To nye sikringsskabe vil koste ca. kr. 7.500 stykket + bortskaffelse af de gamle skabe, hvilket jeg vil se som en direkte omkostning ved byggeprojektet.

  Er det noget I allerede nu vil tilkendegive at dække, eller vil I sikre mig at skaden er udbedret og sagen afsluttet inden nytår.'

…
Til sagsbehandlingen skal det bemærkes at

a) DB aldrig har besigtiget gulvet, men har efterspurgt billeder, og udelukkende har foretaget deres vurderinger ud fra disse.
b) På baggrund af billederne har nægtet forsikringsdækning med henvisning til at 'det ser ud til at der er hugget i gulvet' (se bilag …), hvilket ikke har fundet sted. Gulvet knækker når man går på det.
c) Behandlingen har været plaget af faktuelle fejl fra DB's side. DB har tidligere afvist klagen over gulvet med henvisning til at der var tale om et udhus, og at det var naboens væg der kom vand gennem. Efter længere tids tovtrækkeri har vi kunnet overbevise DB om at der ikke er tale om et udhus, men et rum som støder op til vores badeværelse, vaskerum, en entre og et værksted, samt at det deler en fælles brandmur med naboen.

d) Der er flere gange fremsendt tilbud på udbedring, hvilket DB har valgt at se bort fra. Tilbuddet er vedlagt ...

…

3) Behandling af anmeldelse af revnedannelse over vindue

Vi har konstateret at der er kommet ilt ind til den metaloverlæggeren, som ligger over et stuevindue, og at den står og trykker murværket i stykker. Der er revnedannelse omkring overlæggeren, revnedannelse ud i det øvrige murværk, fugtindtrængen til stuen og skimmeldannelse inde i stuen.

I tilstandsrapporten er forholdet beskrevet som en (K2) med note om at forholdet ikke har betydning for bæreevnen. Der er ingen bemærkninger til overlæggeren som bygningsdel.

…

Vi har flere gange afhjulpet revnerne i væggen, som nu bærer præg af flere reparationer. Der opstår stadig revner som følge af overlæggerens udvidelse, og det påvirker både puds, murværk, hulrumsisolering, tapet og de underliggende vinduer.

…

4) Fejlkonstrueret dørtrin ved hoveddør

Vi har flere gange klaget over at vores dørtrin ledte vand ind under vores hoveddør, frem for at lede det væk fra bygningen. Vi har derfor været nødt til at lave en midlertidig løsning, hvor hoveddør og karm blev udskiftet, og en fuge lagt for at standse skaden. Vinklen på dørtrinnet som må betragtes som en K3 da den leder vand så det nedbryder træværk. Kun ved at rette faldet på dørtrinnet, vil fejlen forhindres i at genopstå.

…

DB har i flere omgang afvist forsikringsdækning på bagfaldet, men foreslået at det kunne ordnes med en fuge (Se bilag …). DB har indledt en diskussion af prisen, men har valgt at se bort fra de tilbud vi flere gange har fremsendt (se bilag …). Vi har i mellemtiden måttet udskifte den nedbrudte dør, dørkarm og fået lagt en fuge, men intet af dette har afhjulpet det tilbagefald, som forårsager skaden.

...

5) DB finder det rimeligt at opkræve 2x selvrisiko, selv ved forbundne skader.

I forbindelse med udbedring af vandnedsivningen i depotrummet, mener DB sig berettiget til at opkræve 2x selvrisiko …

…

Denne tolkning er problematisk at anvende, da vi har anmeldt en skade (at der trænger vand ned), som så har vist sig at have flere skadesårsager (huller i taget og indblæsning gennem ventilation). Læser man i stedet afgørelse 79517 kan forskellige skadesårsager ikke blot adskilles som forskellige forhold, og i 87508 peger ankenævnet på at selskabet kun kan påberåbe sig selvrisiko og bagatelgrænse een gang.

Vi mener kun at DB er berettiget til 1x selvrisiko idet skaderne er tæt forbundne.

…

6) Vurdering af skade i værksted

Efter overtagelsen har vi konstateret at det fra tid til anden regner fra vores værkstedsloft. Vi havde håndværkere ude og standse og inspicere skaden, og de konstaterede at isoleringen var fyldt med vand idet taget var fejlkonstrueret så kondens ikke kunne slippe væk, men i stedet ophobede sig i isoleringen. Da gennemblødt isoleringsmateriale ikke virker isolerende, er der tale om en K3 fejl da skaden forhindrer isoleringen i at virke. Da der er tale om dryppende vand i et opbevaringsrum, er der tale om en skade som medfører skader på vores indbo.

DB afviser klagen (bilag 9) med henvisning til at taget er mere end 15 år gammelt, og at det ikke kunne være lavet anderledes på opførelsestidspunktet. Med andre ord finder DB

det forventeligt at det regner indendørs i et værksted som er opført før år 2001. Her finder vi DBs vurderingskriterier helt urimelige. Der er tydeligvis tale om en skjult fejl som i væsentlig grad nedsætter bygningens anvendelighed.

Afhjælpning af skaden vil enten indbefatte udskiftning af isolering og dampspærre, eller udskiftning af tag, undertag og isolering.

Vi har afholdt udgifter for kr. 4.212,50 inkl. moms til … med henblik på at standse, undersøge og dokumentere skaden. De har konstateret at der mangler en dampspærre, som kan forhindre kondens i at trænge ned i isoleringen. DB har opfordret os til at begrænse eventuelle følgeskader (se bilag …) hvorfor vi har fået nedtaget loft og isolering for at imødekomme dette."

Selskabet har i mail af 9/8 2016 til nævnet bl.a. anført, at selskabet har kontaktet klageren med tilbud om genbesigtigelse, men at klageren ikke har ønsket en sådan. Selskabet har herefter fremlagt en sammenskrevet besigtigelsesrapport af 19/8 2016, hvoraf det bl.a. fremgår:

"Nedenfor følger en sammenskrivning af flere besigtigelsesrapporter, da der på ejendommen har været anmeldt en række forskellige forhold som i perioden fra januar 2014 til december 2015 er blevet besigtiget af 3 forskellige skadekonsulenter.

Indledende bemærkninger:
Ejendommen er et parcelhus opført i 1926, med udnyttet tagetage samt mindre kælderrum, i tidstypiske materialer/konstruktioner. Ejendommen er tilbygget i 1934 (udhusbygning) og 1954 (karnap/vinkel).

Der anmeldes følgende forhold:

1. Betongulv i udhus
2. Overligger over vindue i tilbygning fra 1954.
3. Bagfald på trappesten ved hoveddør
4. Loft over værksted

Besigtigelsen:

1. Betongulv i udhus:
Der er tale om gulvet i udhusbygning, som blev tilbygget i 1934 (se tegningsbilag). Det pågældende rum har oprindeligt været et redskabsrum, og benyttes også forsat som udhus/ depotrum.
…
Ved besigtigelsen d. 16. januar 2014 bestod gulvbelægningen af nogle rupløjede brædder, udlagt som et opstrøet gulv. Muligvis det oprindelige gulv fra 1934. Der trængte vand ind i bygningen fra utætheder i overliggende brandkam mod naboejendom, og trægulvet er blevet fjernet i forbindelse med udbedring af fugtskader (husforsikring).
…
Under gulvet ses et gammelt betongulv, som med sikkerhed er det oprindelige. Se nedenfor (billeder modtaget fra FT).
…

Billederne viser et ældre klaplag udstøbt i en svag beton, som det var sædvanligt i 1934. Der er intet usædvanligt ved materialer eller byggemåde. Klaplaget kan fint fungere som underlag for et nyt gulv, tilsvarende det der var der, da FT overtog huset.

Der har ikke i 1934 været særlige krav til en sådan gulvkonstruktion, navnlig ikke i en sekundær bygning. Et opstrøet gulv kræver ikke nogen speciel styrke eller planhed i underlaget, da opretningen under alle omstændigheder sker i opklodsningen af strøerne.

Konklusion
Der er ikke behov for udbedring såfremt, der skal genetableres med et nyt tilsvarende opstrøet trægulv.

2. Overligger:
…
Forholdet blev besigtiget d. 11. december 2014 (…). Ved besigtigelsen var der foretaget nogle mindre reparationer i pudslaget.
…
Revnerne er opstået som følge af korrosion i den jernbjælke som er indlagt over vinduet. Bygningen er fra 1954 og dengang var det ikke almindeligt at rustbeskytte den type jernbjælker.

Iht. tegningsmaterialet fra 1954 er der indlagt 2 stk. NP 14 jernbjælker (formur og bagmur). Af beskrivelserne fremgår at jerndragerne skal svummes med cement og pudses med 3 cm monierpuds, og at der indlægges ankre i gavlflunkerne. Se uddrag nedenfor:
…
Med udgangspunkt i byggesagen må det lægges til grund, at jernbjælken ikke er indmuret i gavlen. Jernbjælken ligger derimod helt fremme på formuren, dækket af et pudslag på ca. 3 cm. Ved 'monierpuds' forstås en cementpuds, der er forstærket med hønsenet/kyllingetråd.

På billederne ses at pudsen er revnet langs kanterne på jernet, hvilket givetvist skyldes korrosion i flangerne på bjælken. NP 14 betegner en I-profil bjælke, og korrosionen vil naturligt forekomme i de flanger, der ligger umiddelbart under pudslaget. Der er ikke tegn på, at der i øvrigt er sket bevægelser omkring bjælken. Murværket over bjælken fremstår intakt, og der ses ingen nedbøjning over vinduet.

Styrken i I-profilen ligger primært i den lodrette del, og korrosion i kanten af flangerne vil være uden betydning for bjælkens bæreevne.

Konklusion
De vandrette revner er opstået pga. af korrosion i jernbjælkens flanger. Jern udvider sig med en faktor 10, når det ruster, og derfor opstår der nemt revner i pudslaget, selv ved overfladisk korrosion. Der er ingen tegn på, at jernbjælken skulle være svækket, og en udbedring af revnerne vil derfor bestå i en afbankning af pudslaget, overfladebehandling af jern og genoppudsning med en fiberpuds, evt. med indlagt net.

Hvis der ved afbankningen af pudslaget konstateres mere omfattende rustskader, må bjælken udskiftes.

3. Bagfald på trappetrin:
Forholdet blev besigtiget den 11. december 2014. Besigtigelseskonsulenten beskriver forholdet som: Lettere fugtpåvirkning nederst i ydermure/fodlister umiddelbart ved indgangsdør mod nord.

Som årsag anføres, at der primært er tale om en utæt fuge under dørtrin i hoveddør i kombination med lettere bagfald på klinkebelægningen på øverste trappetrin, som i øvrigt ligger med begrænset vedhæftning til underlaget (K1 i TR).

Udbedringen består i at der udføres bagstop/fuge under dørtrin, hvilket fremadrettet vil forhindre vandindtrængen til trods for lettere bagfald på klinker på trappen, som kunden på baggrund af TR er advaret om at udskifte. Evt. fugt i murværk/fodlister vil derefter tørre ud. Udgift under bagatelgrænsen.
…
Billederne viser trappen set indefra og udefra. Udefra ses en mindre opfugtning af dørtrinet, og det ses at fugen er slidt. Hvis man skærer fugen op og i lægger ny fuge vil problemet være løst.

Konklusion
Forholdet er under forsikringens bagatelgrænse på kr. 5.000.

4. Loft over værksted:
Forholdet blev besigtiget d. 18. december 2015. Af besigtigelsesnotatet fremgår:

En mindre del af listeloft, herunder også dampspærre og 100 mm. mineraluld isolering, i uopvarmet værksted var forinden besigtigelsen nedtaget, angiveligt som følge af vanddryp fra listeloftet (billede 3). Det var derfor muligt også at registrere kondensdråber på underside af ståltrapez tagplader både i samme område (billede 4), men også videre ind over tilstødende loftisolering (billede 5).
…
Det vurderes ud fra en visuel bedømmelse, at ståltrapeztagplader/listeloft har en alder på min. 15 år, og at konstruktionen over en bred kam i øvrigt er udført, som det var gængs praksis tidligere. Der er jo også tale om et værksted.

Det vurderes også, at ståltrapez tagpladerne genererer kondens på undersiden allerede i forbindelse med naturligt forekommende kulde/varme ændringer i materialet, og ikke så meget som følge af evt. utætheder i dampspærren. Men sidstnævnte forhold kan da også spille ind. Fugten kan påvirke træværk og isolering i tagkonstruktionen uheldigt, ligesom at vand i mere ekstreme tilfælde også direkte kan dryppe ned fra loftet.

Forekomst af kondens er derfor mere fremtrædende periodevist, og i andre perioder vil fugten så tørre ud igen, hvilket kan forklare, hvorfor der ved besigtigelsen ikke umiddelbart kunne registreres tegn på svamp/råd i tagkonstruktionen.
…
Billederne viser loftet indefra og taget set udefra. Indvendigt ses ingen skader, men på dagen let forhøjet fugt, som følge af kondens. Taget består af metalplader i fuld længde. Der er ingen tegn på utæthed.

Konklusion
Som nævnt vurderes det, at konstruktionsløsningen er udført, som det var gængs praksis tidligere. Problemstillingen omkring tagpladernes kondensdannelse på undersiden er en

erfaring, man har tilegnet sig senere. Da konstruktionen er minimum 15 år gammel og der ikke ses tegn på nedbrud, kan der ikke siges at være nærliggende risiko for skade."

I brev af 22/8 2016 fra selskabet til nævnet hedder det herefter bl.a.:

"2. Dansk Boligforsikring A/S 'opfattelse af sagen.
Der henvises til klagers gennemgang: 'Klagepunkter over Dansk Boligforsikring (DB)'.

Ad 1)
Der har, som klager også oplyser, været en løbende korrespondance siden januar 2014, og det er selskabets opfattelse, at klager har modtaget besigtigelse/afgørelse vedrørende de enkelte anmeldte forhold indenfor en rimelig tid.

Det er uklart hvorfor kunden ikke modtog selskabets afgørelse af 4. maj 2015. I det omfang dette skyldtes en fejl hos Dansk Boligforsikring, kan selskabet kun beklage dette.

Selskabet modtog klagen af 25. december 2015, d. 4. januar 2016 grundet lukning i juleferien. Grundet travlhed i januar var det først muligt at besvare klagen d. 16. februar 2016.

Ad 2)
Vedrørende udbedringen af brandmuren, som er fælles med naboejendommen, har selskabet ikke modtaget dokumentation for, at der er afholdt udgifter til udbedring, som overstiger bagatelgrænsen på kr. 5.000.

Skadebehandleren opgjorde den 27. august 2015 en delvis erstatning vedrørende muren til kr. 2.375. På det tidspunkt havde selskabet ikke modtaget tilbuddet fra [murer] dateret 3. august 2015. Tilsyneladende er dette aldrig blevet fremsendt til skadebehandleren.

Det kan dog bekræftes af oppudsningen af den indvendige mur dækkes med kr. 4.210 inkl. moms, således at den samlede erstatning vedrørende skaderne på muren vil være i alt kr. 6.585 inkl. moms, jf. e-mail af 27. august 2015. Beløbet kan udbetales når forholdet er udbedret og selskabet har modtaget kopi af de relevante fakturaer.

Vedrørende betongulvet i depotrummet, har selskabets teknikere vurderet af forholdet kunne bedømmes på baggrund af de fremsendte fotos, samt klagers beskrivelser. Selskabet har dog tilbudt at besigtige forholdet i forbindelse med nærværende klage, hvilket klager har afslået.

Det er klagers opfattelse, at betongulvet skulle være blevet ødelagt af mange års vandpåvirkning. Dette er ikke sandsynligt. Et betondæk tager ikke skade af vandpåvirkninger.

Det fremgår af bygningstegningerne, at bygningen er opført i 1934, som et udhus indeholdende vaskerum, et redskabsrum, et lille WC og et brændselsrum. Sagen vedrører det gamle redskabsrum (se tegning), og betongulvet her er det oprindelige fra 1934.

Betongulvet er et ujævnt klaplag, som er udført i en svag beton, hvilket var almindeligt i 1934. Cement var et dyrt materiale, der var forbeholdt konstruktioner som krævede en vis styrke. Da betondækket alene har skullet fungere som underlag for et opstrøet gulv, har der ikke været behov for nævneværdig planhed eller styrke. Det opstrøede gulv kunne i princippet have været udlagt direkte på jorden.

Klager gør gældende, at udhuset er en del af beboelsesarealet, hvilket muligvis også er korrekt ud fra BBR-meddelelsen. Rummet er dog opført som redskabsrum/udhus og har været anvendt som sådan siden opførelsen. Der er tydeligt ikke tale om et beboelsesrum, men om et udhuslignede rum, udført i simple materialer. Gulvet bestod således af rupløjede brædder.

Det eksisterende betondæk vil uden problemer forsat kunne anvendes som underlag for et tilsvarende opstrøet trægulv, og selskabet har derfor afvist at dække udgiften til etablering af et nyt armeret betongulv.

Ad 3)
Klager har oprindeligt anmeldt at der kom vand igennem muren ved revnerne over muroverliggeren. Vores undersøgelser har ikke afsløret nogen utætheder. Den fugt klager oplever skyldtes kondens, som følge af en kuldebro over vinduerne.

Iht. tegningsmaterialet ligger der 2 stk. 14 cm I-profil stålbjælker på hhv. formur og bagmur. Det må antages, at konstruktionen er massiv, hvilket forklarer, at der er kuldebro, som medfører periodevis kondensfugt på indersiden af muren.

Konstruktionen er udført i 1954, og er udført efter den tids byggeskik.

Udvendigt er der konstateret nogle vandrette revner i muren over vinduet, som korresponderer med den bagvedliggende stålbjælke. Revnerne er anmærket i tilstandsrapporten med karakteren K2.

Selskabets skadekonsulent overså i første omgang, at der var tale om en tilbygning, og har derfor antaget, at jernbjælken havde en sådan alder, at den formentligt skulle udskiftes. Klager gjorde selskabet opmærksom på at bygningen var 1954, og besigtigelseskonsulenten har efter sin gennemgang af byggesagen kunnet bekræfte dette, og har revurderet sagen.

Iht. tegningerne er bjælken ikke indmuret over vinduerne, men er derimod lagt helt ud på formuren, kun beskyttet af et pudslag på ca. 3. cm. Der ses ingen skævheder/nedbøjning ved vinduet, og ingen tegn på sætninger i det overliggende murværk. Som sådan er der ingen synlige tegn på, at bjælken skulle være svækket. Mest sandsynligt er der kun tale om overfladisk korrosion i bjælkens flanger. Med ovennævnte konstruktion, vil selv begrænset korrosion vise sig som revner i pudslaget.

Selskabet har anerkendt at dække en udskiftning af bjælken, såfremt den mod forventning skulle vise sig at være gennemtæret. På det foreliggende grundlag, har selskabet dog ikke anledning til at meddele dækning vedrørende stålbjælken.

Da revnerne i muren er korrekt anmærket i tilstandsrapporten med karakteren K2, dækker ejerskifteforsikringen ikke en reparation af murværket. Klager er derfor blevet opfordret til at undersøge bjælken nærmere, i forbindelse med, at revnerne i muren udbedres. Det er uklart, hvorfor klager ikke har ønsket selv at undersøge bjælken nærmere.

Det må fastholdes, at det er forsikringstager der skal sandsynliggøre, at stålbjælken er nedbrudt i en grad, der nødvendiggør udskiftning.

Ad 4)
Der er tale om en mindre trappe foran hoveddøren. Det er betontrappe med et trin og en repos, som må antages at være fra opførelsen i 1926. Det fremgår af tilstandsrapporten, at klinkerne på trappen har dårlig vedhæftning.

Klager anmelder at trappen har fald ind mod døren, således at der kan trænge vand ind under dørtrinet. Ved besigtigelsen blev det konstateret at fugen under døren var slidt, og besigtigelseskonsulenten vurderede, at problemet kunne løses ved ilægning af en ny, tæt fuge under dørtrinet.

Klager har fremsendt et tilbud vedrørende en renovering af trappen lydende på i alt kr. 12.306,25 inkl. moms. Selskabet har principielt fastholdt, at forholdet er bagatelagtigt, og vil kunne udbedres med ny fuge under dørtrinet.

Hvis klager er uenig i, at forholdet er bagatelagtigt, må der fremsendes tilbud vedrørende de to forskellige udbedringsmetoder. Det bemærkes i den forbindelse, at det fremsendte tilbud indeholder omlægning af klinker på såvel trin som repos. Det er alene klinkerne på reposen der i givet fald kan ydes dækning for.

Ad 5)
Klager har oprindeligt anmeldt fugtindtrængning og skader på muren ind mod naboen. Dette forhold har selskabet dækket, se under ad 2 ovenfor.

I forbindelse med udbedringen af utætheder ved muren, gjorde klagers håndværkere opmærksom på, at der også kunne komme vand ind gennem ventilationskanalerne. Det er fortsat uklart hvilke ventilationskanaler, der har været tale om, men der må antages, at der har været nogle ventilationsåbninger under tagudhænget.

Klager har ifølge det oplyste fået lukket disse oprindelige ventilationsåbninger, og har i stedet opsat nye taghætter ovenpå taget. Forholdet er ikke blevet besigtiget, men selskabet har anerkendt at dække udgiften til en ændring af ventilationen.

Klager mener at der skulle være en sammenhæng mellem skaderne på muren, og ventilationsåbningerne, idet begge forhold teoretisk vil kunne medføre en opfugtning af loftet. Det bemærkes at de konstaterede fugtskader på loftet er blevet dækket af klagers bygningsforsikring.

Der ses ikke at være nogen sammenhæng mellem de to forhold selskabet har dækket. Skaderne på muren, skyldes en dårlig inddækning, og nedslidt murværk. Det er ikke sandsynligt, at de ventilationsåbninger, der senere anmeldes, skulle have haft nogen betydning for murens tilstand. Der er tale om forskellige bygningsdele (tag og mur).

Skaderne på muren har alene årsag i utæthederne i inddækning og murværk over taget, og udbedringen består derfor i reparationer af mur og inddækning.

Hvis der blæser vand ind gennem ventilationsåbningerne, vil dette alene have betydning for loftet, og udbedringen har været at sløjfe de gamle åbninger, og montere nye taghætter i taget.

På den baggrund opfattes forholdene som to forskellige, uafhængige skadeforhold.

Ad 6)
Det er usikkert hvornår værkstedet er opført, men iht. bygningstegninger og fotos fra www.arealinfo.dk, må det lægges til grund, at bygningen er opført mellem 1988 og 1995. Værkstedet er udført med et metalpladetag i fulde længder, og der er ikke konstateret utætheder i taget. Da der er tale om et metaltag, er det forventeligt at der periodevist vil dannes kondens på undersiden af tagpladerne. Dette er også konstateret ved besigtigelsen.

Da taget har ligget der i minimum 21 år (i rapporten anfører besigtigelseskonsulenten mindst 15 år, baseret på materialevalg m.m.), og vi ikke ved besigtigelsen har kunnet konstatere skader på konstruktionerne, har selskabet konkluderet, at det periodevise kondensdryp, ikke har et omfang, som vil kunne medføre nærliggende risiko for skade på bygningen.

Der er opsat en korrekt placeret dampspærre, og der er ventilationsspalte mellem isolering og tag. Det er sandsynligt at dampspærren ikke er 100 % tæt, men selv om der var en tæt dampspærre ville der alligevel forekomme kondens på undersiden af tagpladerne, som følge af naturlig opvarmning/nedkøling af luften mellem tagpladerne og isoleringen. Hvis man vil hindre kondensen fra undersiden af tagpladerne i at dryppe ned på isoleringen, kan man montere et undertag under tagpladerne.

3. Konklusion
Det er ikke Dansk Boligforsikrings opfattelse, at klager er berettiget til dækning udover, hvad selskabet tidligere har anerkendt at dække. Der henvises til gennemgangen ovenfor."

Klageren har hertil i et udateret brev til nævnet bl.a. bemærket:

"Ad 2)
…
Vi er uforstående overfor DBs afvisning af skulle dække udbedringen af gulvet. Vi takker for forelæsningen om cementpriser op gennem det 20. århundrede, men ser ikke dets relevans for sagen. Endvidere takker vi for at blive oplyst om bygningens brug ved dens opførelse i 1934, hvilket vi heller ikke ser som relevant for sagen.

Der er ikke tale om et udhus, men en tilbygning. Tilbygningen har betongulv i alle rum og indgår i BBR. At halvdelen af et af gulvene er nedbrudt og har en forringet bæreevne er en klar mangel, som nedsætter rummets funktion, uanset om det anvendes til beboelse eller opbevaring. I forlængelse finder vi det mærkværdigt at DB accepterer at vandet er trængt ned gennem loftet, og har beskadiget væggen, men nægter at vandet skulle have skadet andre bygningsdele. Vi fristes til at spørge hvor DB mener at vandet er blevet af efterfølgende. Vores påstand er at vandet er trængt ud gennem gulvet, har trukket materiale med sig, og har nedbrudt gulvet.

DB undlader at kommentere på kravet om udskiftning af sikringsskabe. Som nævnt i klagen, udløber disse sikringsskabes godkendelse hvis de flyttes efter 1. januar 2015, hvilket vil være nødvendigt for oppudsning af mur og reparation af gulv. Da DBs sagsbehandling har trukket sagen i langdrag finder vi det rimeligt at DB dækker denne omkostning uanset gulvet. DB undlader endvidere at kommentere på beskyldningerne om at vi skulle have 'hugget i gulvet' hvorved der insinueres at vi selv skulle have forårsaget skaderne.

Vi har i flere omgange, senest 5. marts 2016 informerer vi DB om at vi selv har repareret udvendigt murværk og fuge, har opgjort timeforbruget, og forlangt kontanterstatning for denne del, hvilket er blevet ignoreret. Vi bemærker at DB har udeladt at kommentere på dette klagepunkt og undladt at reagere på kontanterstatningskravet.

…

Ad 3)

DBs udlægning er faktuel forkert. Den fugt, som konstateres, er ikke kondens. Havde den været kondens som følge af en kuldebro fra metaloverlæggeren, ville den have været at se på bagsiden af denne. Det er ikke tilfældet, da fugten ses på sidevæggene under metaloverlæggeren, og dermed ikke der hvor metaloverlæggeren evt. ville kunne danne en kuldebro, eller evt. ville løbe fra. Vi er derfor afvisende overfor DBs forklaring, da det er helt tydeligt at fugten skyldes de revner, som metaloverlæggeren forårsager.

Om metaloverlæggeren er svækket i en grad så den begynder at hænge, eller om den er gennemtæret, er sagen uvedkommende. Det som er problemet er at den udvider sig og derved løbende trykker murværket i stykker. Herved er den en ubeskrevet K3 som forårsager andre og alvorlige skader på bygningen.

…

Som et nyt tegn på metaloverlæggerens tilstand er der revnedannelse på indersiden over vinduet (se foto A). Der er derfor ingen tvivl om at metaloverlæggeren er under stadig udvidelse, og at denne udvidelse er ved at trække bygningen fra hinanden.

…

Vi forlanger derfor forsikringsdækning for udskiftning af metaloverlæggeren og de følgeskader den har påført, herunder

- udskiftning af overlægger
- udskiftning af murværk omkring overlægger
- udbedring af revnedannelse i murværk forårsaget af metaloverlæggeren - oppudsning og maling udvendigt
- tapesering og maling indvendigt

Såfremt det viser sig at de underliggende vinduer også er beskadiget, forlanges også forsikringsdækning for disse. Idet vi allerede har udbedret de skader i pudsen, som er nævnt i tilstandsrapporten, mener vi at oppudsning efter udbedring er del af forsikringsdækningen.

Ad 4)

Som vi beskriver i klagen, vil en fugeudskiftning ikke afhjælpe problemet, blot udsætte det. En fuge vil blot medføre en vand samles og ligger op ad vores hoveddør. For at afhjælpe skaden må vinklen på trappen rettes, hvilket vi har indhentet og medsendt tilbud på. I tilbuddet har håndværkeren beskrevet hvad der var nødvendigt for at rette forholdet, hvilket tilsyneladende er mere omfattende. Vi ser ingen grund til at skulle indhente et modtilbud for en metode, som ikke vil løse problemet.

Vi bemærker at DB har valgt ikke at tage stilling til at vi har været nødsaget til at skifte hoveddøren og det krav der fulgte der.

Ad 5)

DBs svar giver ikke mening idet de gør sig nogle mærkværdige antagelser om hvor det vand, som kommer ind, ender. Som DB skriver, har vandet haft betydning for loftet, men som bekendt kan vand løbe langt, og vand forsvinder ikke af sig selv, og alt tyder på at det har bidraget til denne skade. Hvis DB mener at vandet ikke har bidraget til at nedbryde mur og gulv, bedes de redegøre for hvor vandet så er blevet af.

Vi bemærker endvidere at DB udtaler sig noget skråsikkert om dette forhold, på trods af at de ikke har ønsket at inspicere skaden (jf. bilag 3 side 3, hvor der meddeles forsikringsdækning uden besøg).

Ad 6)
DB gør sig en række spekulationer om bygningens alder, hvilket er mindre relevant da det er den indvendige isolering og dampspærre, der klages over. Hvis DB vælger at påstå at dampspærren og isoleringen er af ældre dato, må de begrunde det.

DB forholder sig til at de ikke bemærkede skader på trækonstruktionen, men forholder sig ikke til, at fugten indenfor en overskuelig tidsramme vil ødelægge konstruktionen.

DB forholder udelukkende til hvorvidt kondensen har betydning for konstruktionen, men nævner ikke at isoleringen ved besigtigelsen var gennemblødt, og derved ikke havde nogen isoleringsværdi. Den manglende isolering forringer i væsentlig grad værdien af bygningen i forhold til brug og opvarmning.

DB forholder sig heller ikke til de dryp, som kommer fra loftet, og som ødelægger vores indbo.
…
På billederne ses tydeligt at der ikke blot er tale om kondensdryp, men om gennemblødt isolering, som derfor i et omfang som medfører en nærtliggende risiko for yderligere skader på bygningen.

[Klagerens tømrer] havde følgende kommentar til skaden:

> *' … Jeg fremsender beskrivelse efter besigtigelse af vandgennemtrængning. Vi har demonteret loftbrædderne, fjernet isolering og blotlagt ståltag. Der er fejlkonstruktion i opbygningen da dampspærren er lavet mindre heldigt og håndværksmæssigt forkert. Dette gør at der kommer kondens på undersiden af stålpladerne.*
>
> *Vores anbefaling er:*
> *at der laves en korrekt dampspær fra væg til væg som ikke er hullet*
> *at der laves en konstruktion med undertag (en korrekt løsning vil være at lægge tagbrædder med under- og overpap).'*

Som det kan ses på …'s billeder, som er vedlagt som foto 1-5, er der tale om vand i et ikke bagatelliserbart omfang.
…
Krav mod DB
Samlet set mener vi at DBs behandling af vores skadesanmeldelser og efterfølgende klager har været både urimelig og useriøs. På baggrund af ovenstående klagepunkter har vi følgende krav mod DB:

Ad 1) At DB fremadrettet behandler vores sager indenfor rimelig svartid.

Ad 2) At DB tilkendegiver at erstatningsdække reetableringen af gulvet, samt dækker de følgeskader vi har til udløbne sikringsskabe pga. den urimeligt lange behandlingstid.

Ad 3) At DB forsikringsdækker udskiftning af overlæggeren sammen med de følgeskader den måtte have forårsaget. At DB anerkender at vi allerede har repareret K2 skaden og at DB derfor ikke kan fradrage puds og maling fra sin forsikringsdækning.

Ad 4) At DB forsikringsdækker udbedringen af bagfaldet på trappestenen samt ½ af den allerede udførte reparation af hoveddør, karm og dørtrin.

Ad 5) At DB frafalder sit krav om dobbelt selvrisiko i forbindelse med vandindsivningsskaden. At DB anerkender vores krav om kontanterstatning.

Ad 6) At DB tilkendegiver at erstatningsdække skaden på værkstedsloftet, samt anerkender de afholdte udgifter som del af erstatningsopgørelsen."

Selskabet har i brev af 27/9 2016 til nævnet bl.a. bemærket:

"Dansk Boligforsikring A/S har i anledning af den modtagne klage ønsket at genbesigtige ejendommen, hvilket klager dog har afvist overfor vores besigtigelseskonsulent. I det omfang der er tale om en misforståelse, og klager alligevel være indstillet på at lade selskabet genbesigtige, bedes klager venligst bekræfte dette.

…

Ad 2)

Vedrørende udbedringen af muren, må jeg forstå, at klager har udbedret en del som eget arbejde. Klager har tidligere oplyst at have brugt 12 arbejdstimer på arbejdet. Dansk Boligforsikring afregner normalt eget arbejde med kr. 85 pr. time, hvorfor det af klager oplyste arbejde kan opgøres til kr. 1.020.

På det foreliggende grundlag må det således konstateres at der ikke er afholdt udgifter til udbedring, der overstiger forsikringens bagatelgrænse på kr. 5.000, hvorfor der ikke vil ske udbetaling af erstatning.

Vedrørende betongulvet er der intet forelagt, som sandsynliggør, at der skulle være sket skader som følge af fugt. Hvis klager mener at kunne påvise fugtskader på gulvet, er selskabet forsat indstillet på at genbesigtige ejendommen, jf. ovenfor.

Vedrørende klagers våbenskabe bemærkes, at ejerskifteforsikringen ikke dækker indbo. I øvrigt henvises til selskabets tidligere fremsendte bemærkninger til dette forhold.

Ad 3)

Klager mener ikke, at den fugt der er konstateret i vindueslysningen umiddelbart under jerndrageren skulle være kondensfugt som følge af en kuldebro.

Selskabet må henholde sig til besigtigelseskonsulentens konklusioner, og de undersøgelser der blev foretaget. Der blev ikke ved besigtigelsen konstateret tegn på gennemgående revner og den fugtaftegning, som kunne konstateres er helt klassisk for en kuldebro. Som nyt bilag … fremsendes et uddrag fra Bolius' hjemmeside, med information om kuldebroer i vinduer.

Det er uklart hvad klager baserer sine konklusioner på. Selskabet har kun set nogle helt overfladiske fugtaftegninger, som ikke vurderes, at skyldes utætheder i konstruktionen.

Selskabet har ikke fået forevist indvendige revnedannelser. Klager har fremsendt et billede der viser en mindre revne i vægbeklædningen over vinduet. Det er ikke muligt at sige noget nærmere om årsagen til denne revne på baggrund af billedet.

Hvis klager er indforstået med, at ejendommen genbesigtiges, vil vores skadekonsulent formentligt kunne be- eller afkræfte teorien om, at revnen skulle være et udtryk for manglende styrke i konstruktionen.

Det må i øvrigt fastholdes, at en udskiftning af overliggeren alene vil være dækket af forsikringen, hvis overliggeren er nævneværdigt svækket.

Ad 4)
Selskabet har ikke yderligere bemærkninger til dette punkt. Det kan dog oplyses, at der ikke ved besigtigelsen er blevet konstateret skader på døren. Der var tale om en ældre dør, som fremstod med almindelig slitage.
…
Ad 6)
Det kan supplerende til dette punkt oplyses, at selskabet besigtigede loftet i værkstedet d. 18. december 2016, og at både dampspærre og isolering var fjernet ved besigtigelsen. Der var derfor fri adgang til det kolde metaltag, hvorfor det ikke var overraskende, at der sås en del kondens-dråber på undersiden af taget. Tilsvarende ses også på de af klager fremsendte billeder.

Afgørende for ejerskifteforsikringen er, om der på overtagelsestidspunktet (dec. 2013) har været nærliggende risiko for skade. Ifølge besigtigelseskonsulenten var konstruktionen ved besigtigelsen ubeskadiget, og ikke nævneværdigt opfugtet.

Det er ikke sandsynligt, at der siden opførelsen af værkstedsbygningen, har været et fugtproblem i konstruktionen. Havde der gennem en periode på ca. 20 år, været fugt i isoleringen, som det der ses på nogle af klagers billeder, ville træet med sikkerhed have udvist tegn på nedbrud."

Klageren har heroverfor i mail af 13/10 2016 til nævnet bl.a. anført:

"**Ad 2)**
Vi er uforstående overfor at DB nu bringer en tredje selvrisiko på banen i forhold til denne skade.

Der er oprindeligt anmeldt at der kommer vand ned i vores depotrum, og skaden har vist sig at være mere omfangsrigt end først antaget. Her har DBs konsulent ved besigtigelsen forsøgt afvist skaden med henvisning til at fugten skyldes kondens, som opstod fordi et skab havde stået op ad en væg. Efterfølgende har DB anerkendt at der var tale om en skade, og pålagt 1x selvrisiko for udbedring af den ødelagte inddækning på taget, yderligere 1x selvrisiko for udbedring af den ventilation, der blæste vand ind gennem, og nu også 1x selvrisiko for udbedring af den fuge og det ødelagte murværk omkring inddækningen.

Vi kan ikke se i DBs betingelser at de har ret til at påberåbe sig en selvrisiko for hver bygningsdel en skade berører, og regner derfor med at DB frafalder selvrisiko nummer 1 og 2. DB anfører at de normalt afregner eget arbejde med kr. 85,00 pr. time, og bedes i den forbindelse fremsende deres takstoversigt.
…

Ad 3)

…

På DBs billede kan der både ses fugtgennemslag og skimmelfremvækst, hvilket i sig selv er K3 fejl. Efter DB tog det fremsendte billede, har vi igen lappet revnerne i ydermuren, renset og malet indvendigt, hvorved skaden er mindsket på vores billede, men ikke væk. Der er en klar sammenhæng mellem hvor hyppigt vi udbedrer revnerne i ydermurens puds og hvor hurtigt skaden genopstår. Dette peger med tydelighed på at skaden skyldes revner i murværket.

Vi bemærker at DB ikke tager stilling til at revnerne genopstår, og at de nu også kan ses på indersiden, jf. de fremsendte billeder. Vi bemærker også at DB mener at der kun er tale om en forsikringsdækket skade, hvis overlæggeren er nævneværdigt svækket, men undlader at forholde sig til at overlæggeren trykker murstene i stykker.

Vi mener ikke at DBs besigtigelser og beskrivelser er retvisende for skaden og dens omfang. Vi har derfor bestilt en bygningssagkyndig til at besigtige og beskrive skaden.

…

Ad 4)

DB bemærker i deres besigtigelsesrapport (19.09.2016, p. 4) at der er en lettere fugtpåvirkning nederst i ydermure/fodlister ved indgangsdør, og bemærker det lettere tilbagefald på trappens klinker. Ydermere bemærkes der en mindre opfugtning af dørtrinnet (p. 5). I sin mail fra 16. februar 2016 bemærker [selskabets medarbejder] hvad han karakteriserer som et ubetydeligt nedbrud af kanten i yderste gulvbræt, hvilket tydeligvis er en følgeskade af at der trænger vand ind under døren. Han erklærer sig i samme mail også enig i at der bør være et fald væk fra døren. I klagesvaret fra 28. september 2016 skriver DB, overraskende nok, at de ved besigtigelsen ikke konstaterede skader på døren, på trods af at han bemærker at der er råd i gulvbrættet under døren og at dørtrinnet er opfugtet.

…

Ad 6)

Vi bemærker at DB antager, at isoleringen er 20 år gammel, og at skaden derfor må være lige så gammel, og ud fra den antagelse videre antager, at skaden ville have været mere omfangsrig, hvis det var tilfældet. I stedet burde DB konstatere at konstruktionen skaber nok kondens til at gennemvæde sin isolering, at kondensen til tider drypper ned og beskadiger indboet, at kondensen eliminerer isoleringsevnen, at skaden indenfor en overskuelig fremtid må forventes at forårsage følgeskader, samt at forholdet ikke er bemærket i tilstandsrapporten."

Af arkitektnotat af 3/11 2016 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Objektive fund: Vandret revnedannelse i pudslag over vinduet langs overligger. Lodrette revner i pudslaget omkring overligger. Tegn på flere udbedringsforsøg. Indvendigt: Fugtskjolder under overligger, revnedannelse under tapet ud fra overligger, lodret revne over vindue uden på overligger.

Vurdering: Revnedannelsen i murværket vidner om, at overliggeren er kraftigt nedbrudt. Overliggerens udvidelse forårsager revnedannelsen langs med og ud fra overliggeren. De lodrette revner vidner om, at overliggeren er nedbrudt i et sådant omfang, at nedbøjning er begyndt. Det vurderes, at murens vægt hviler på vinduets lodrette karmtræ i stedet for at hvile på overliggeren. Det vurderes endvidere, at der er risiko for sammenstyrtning, hvis vinduespartiet forsøges udskiftet.

Konklusion: De to NP 14 profiljern er ikke længere sikre, idet a) deres udvidelse forårsager revnedannelse i murværk og pudslag, og b) de er under nedbøjning. Overliggeren bør skiftes snarest muligt for at hindre yderligere følgeskader."

I brev af 17/11 2016 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Det må konstateres, at der fortsat ikke er udført sikre undersøgelser af tilstanden på bærejernet over vinduet i karnappen.

På baggrund af det fremsendte, vil selskabet dog tilbyde at lade en murer foretage et destruktivt indgreb, med henblik på at bærejernet kan besigtiges."

Klageren, en murer og selskabets besigtigelseskonsulent foretog den 17/1 2017 besigtigelse af forholdet vedr. jernoverligger over vindue. Af selskabets besigtigelsesnotat af 23/1 2017 fremgår bl.a.:

"Beskrivelse:
Ved besigtigelsen er mureren i gang med at blotlægge stålprofilet over vinduet mod syd, se foto nedhugning af puds nr. 1-3. Det er tydeligt, at man på et tidligere tidspunkt har udført reparationer i dette område. Da man delvist har brugt porebeton (gasbeton) som udfyldningsmateriale inde i stålprofilet samt en kraftig C – mørtel/beton 100/300 – 04 mm (betonen er hård ved nedhugningen). Oven over stålprofilet ligger et betonlag på ca. 50 mm, og der er muret en mursten ind på undersiden, se foto nedhugning af puds nr. 4-6.

Stålet har et vederlag på ca. 16 cm i hver side, og ligger af på en lejeplade, som er meget rusten, se foto ståldrageren nr. 7-10. Efter renhugningen af stålet kan der konstateres en mindre nedbøjning i overliggeren samt, at den ligger lidt skævt, se foto ståldrageren nr. 12. Nedbøjningen er på 0,5-0,7 cm, dvs. indenfor det acceptable jf. stålnormen (l/400).

Ved nærmere gennemgang af overliggeren, kan man se et mindre mellemrum på ca. 1 mm imellem stålprofilet og det betonlag, som er over stålet, se foto ståldrageren nr. 11. På siderne af stålprofilet ligger der et mørtellag imellem stålet og bagsiden af facadestenene.

Da der var lidt uenighed omkring hvor tæret ståloverligger var, valgte FT at bore i overliggeren med et stålbor, se foto ståldrageren nr. 13. Det ses at rusten på overliggeren er overfladisk ved de to prøveboringer.

Ved besigtigelsen var det ikke muligt at åbne vinduerne, for at undersøge om stål/murværk skulle presse på vinduesrammen. Dette skyldtes dog, at FT havde skruet en skrue gennem vinduesrammerne og karmen, se foto vinduerne nr. 14-15. Desuden fortalte FT, at man havde malet vinduet over indvendig, og derfor nok ikke kunne åbne dem. Dog fortalte FT, at de brugte det midterste vindue, altså der hvor nedbøjningen på stålet vil være størst.

Revnedannelsen på siderne af karnapbygningen blev også gennemgået, der er blandt andet kommet revner i en tidligere reparation fortalte FT, se foto karnappen nr. 16,17, på den anden side er der også revnedannelser se foto karnappen nr. 18,19.

Inde i huset er der tegn på revnedannelser på begge vægge, se foto stuevægge nr. 20-21. Dog er de svære at se pga. tapetet. FT fremviste en brundelig plet ved vinduet, og for-

talte, at dette skyldes en kuldebro. Jeg sagde at det må man forvente i denne type konstruktioner med datiden byggeskik. Dette var FT på ingen måde forstående overfor. Se foto stuevægge nr. 22,23.

Konklusion:
Der er ingen uacceptable nedbøjninger af ståldrageren, og det er min vurdering at den fortsat har den nødvendige bæreevne. Det kan desuden fastslås, at der bliver overført nogen last fra murværket ned i vinduerne.

a. Man kan åbne og lukke det midterste vindue uden problemer. Der var ikke nogle synlige tegn på skader i trærammerne, og der er et passende mellemrum imellem vinduesrammen og karmtræet. Der er ingen revnedannelser eller skævheder i karmtræet/vinduesrammer.
b. Der et lille mellemrum på ca. 1 mm mellem stålet og det betonlag, som ligger over på overliggeren, ville ikke kunne forekomme, hvis revnerne skyldtes for stor belastning fra murværket på den underlæggende konstruktion.

Selve bjælken er kun overfladisk rusten og der er ikke behov for udskiftning. Derimod er lejepladerne ikke anvendelige mere. Det er min vurdering, at det primært er korrosionen i lejepladerne der har været årsag til revnedannelserne i muren. Lejepladerne bør derfor udskiftes. Når nu hele stålbjælken er blotlagt ville jeg også vælge at afrense og rustbeskytte, men en udskiftning er ikke påkrævet. Skifter man lejepladerne kan konstruktionen fint holde 10 år +.

Ift. revnedannelserne og kuldebroen på indvendig side af karnappen, er der tale om en almindelig vedligeholdes ift. revner i væggen. Der er tale om materialer som arbejder forskelligt ved skiftende temperaturer og revnedannelserne kan skyldes at overliggeren presser på bagsiden af murværket og på siderne af karnappen. Man kan skære en rille i det cementlag/mørtel som ligger mellem stålet og murværket og udskifte med 10 mm polystyren bånd. Det vil formentligt kunne mindske fremtidige revnedannelser.

Kuldebroen så er en tidstypisk konstruktionsløsning fra 1950erne, som ikke umiddelbart kan fjernes, medmindre man vælger at isolere facaden.
…
Udbedring:
Hvad er udbedringen af det skadet og evt. følgeskader:

[Murer] mener at det vil være prismæssigt mest fordelagtige at udskifte det yderste stålprofil samt lejepladerne se BILAG … tilbud fra [murer].

Min forsikringsmæssige vurdering er, at man sagtens kan nøjes med at udskifte lejepladerne og evt. fjerne den mørtel som ligger imellem stålet og bagsiden af murstenen ude på siderne. Prisen for dette arbejde vil være omkring kr. 6.000 inkl. moms (en arbejdsdag + ca. kr. 750 materialer + stillads)."

Mureren, der deltog ved besigtigelsen, har afgivet et tilbud af 23/1 2017 på 21.800 kr. eksklusiv moms. Tilbuddet indebærer bl.a. udskiftning af jerndrager.

19. 89650

Klageren har fremlagt en mail fra mureren, hvoraf det bl.a. fremgår:

> "Jeg blander mig helst ikke i, at vurdere skadens omfang. Min vurdering er dog, at jerndrageren skal afrenses og rustbeskyttes, med efterfølgende retablering af murværk og puds. Desuden skal vederlagspladerne skiftes.
>
> Afrensningen og rustbeskyttelsen udføres på fronten, over- og underside. Det er et rimeligt omstændigt og tidskrævende arbejde, så man kan lige så godt tage en rask beslutning, og skifte jerndrageren. Ny jerndrager rustbeskyttes som minimum ved varm galvanisering. Jeg har forudsat, at den bagvedliggende jerndrager er intakt og uskadt. Jeg vurderer ikke, at jerndrageren fører laster ned på vinduet."

Selskabet har i brev af 17/2 2017 til nævnet bl.a. anført:

> "På baggrund af det destruktive indgreb, må det nu anses at være fastslået, at bjælken, som tidligere antaget, forsat har den nødvendige styrke. Der er ikke fundet tegn på sætninger i konstruktionen, men det er dog konstateret, at de lejeplader, som bjælken hviler på, bør skiftes.
>
> Det kan på baggrund af besigtigelsen bekræftes, at Dansk Boligforsikring A/S vil dække udgiften til en udskiftning af lejepladerne med kr. 6.000 inkl. moms. Derudover dækkes udgiften til det destruktive indgreb efter regning.
>
> Derimod fastholdes, at ejerskifteforsikringen ikke dækker udgiften til en udskiftning af jernbjælken, ligesom det må fastholdes, at fugt og misfarvninger på den indvendige mur skyldes en kuldebro. Konstruktionen er sædvanlig for opførelsestidspunktet, og ejerskifteforsikringen dækker derfor ikke en evt. ændring af konstruktionen, med henblik på at fjerne/isolere kuldebroen."

Klageren har i mail af 5/3 2017 til nævnet bl.a. bemærket:

> "[Vi ønsker] at tilføje til vores påstand at overliggeren er nedsunket, og at det bidrager til at nedbryde murværket. Vi finder det foruroligende at DB på ingen måde tager stilling til den inderste af de to jerndragere. Vi fastholder vores krav om ind- og udvendig udbedring af skaden."

Nævnet har fået forelagt yderligere korrespondance fra parterne samt bilag fra sagen i øvrigt – herunder fotos.

Forsikringsbetingelserne indeholder 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."

Nævnet udtaler:

Udhus/depotrum

Nævnet lægger til grund, at vandindsivning i udhus/depotrum er en følge af dels skader og utætheder ved murværk – dårlig inddækning, nedslidt murværk og defekt fuge mellem tag og murværk – og dels vandindtrængning gennem ventilationsåbninger.

Selskabet har anerkendt at yde forsikringsdækning for udbedring murværk og puds på væg, hvor vandet er løbet ned. Selskabet har også anerkendt at dække for aflukning af den eksisterende ventilation og etablering af nye taghætter i taget.

Klageren er utilfreds med selskabets opkrævning af 2 x selvrisiko og har desuden anført, at han ved eget arbejde har udbedret den defekte fuge mellem tag og murværk, og han kræver derfor kontanterstatning for 12 timers eget arbejde. Selskabet har heroverfor anført, at det af klageren oplyste eget arbejde kan opgøres til 1.020 kr. (12*85 kr./time), men at dette ikke overstiger forsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr.

Nævnet kan ikke kritisere, at selskabet har anset "skader og utætheder ved murværk" og "forhold omkring ventilation" som to separate skader i relation til selvrisiko og derfor har fratrukket to gange selvrisiko i forbindelse med erstatningsopgørelsen, da nævnet finder, at årsagen til disse to skader er forskellig. Det kan ikke føre til andet resultat, at begge skader giver sig til udslag ved vandindtrængning.

Nævnet finder, at den defekte fuge mellem tag og murværk må anses for en del af "skader og utætheder ved murværk". Nævnet finder derfor, at selskabet skal yde dækning for klagerens eget arbejde med at udbedre fugen mellem tag og murværk uden at foretage yderligere fradrag af selvrisiko.

Det fremgår af sagen, at husforsikringen har givet tilsagn om at udbedre vandskader på loft og trægulv. Klageren har anført, at vandet gennem årene også har forårsaget skader på betongulvet, hvorpå trægulvet var opstrøet, idet gulvet visse steder forekommer nedbrudt og knækker, når man går på det.

Det underliggende betongulv er støbt i 1934 og må således sammenholdes med andre konstruktioner af samme alder. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at betongulvet er i en sådan stand, at det ikke vil kunne tjene som undergulv for et strøgulv som det, der forefandtes på overtagelsestidspunktet. Nævnet finder det på den baggrund ikke godtgjort, at betongulvets stand nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til andre bygninger af samme alder og dermed udgør en skade i forsikringens forstand.

Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde dækning for udbedring af betongulv og følgelig heller ikke for klagerens udgifter vedrørende sikringsskabe, som var fastmonteret på gulvet.

Jerndrager over vindue

Selskabets besigtigelseskonsulent har i rapport af 23/1 2017 efter frihugning af jerndrageren anført, at de underliggende lejeplader er så rustne, at de skal udskiftes. Han anfører, at selve jerndrageren (den forreste) kun har overfladisk rust, at den fortsat har den nødvendige bæreevne, og at der ikke er uacceptable nedbøjninger, hvorfor han vurderer, at der ikke er behov for udskiftning af jerndrageren. Han vurderer, at arbejdet med at udskifte lejepladerne kan udføres for 6.000 kr., og selskabet har herefter anerkendt dækning for 6.000 kr. samt for udgifter efter regning for det destruktive indgreb.

22. 89650

Klagerens murer har anført, at han vurderer, at jerndrageren skal afrenses og rustbeskyttes med efterfølgende retablering af murværk og puds. Da en sådan afrensning og rustbeskyttelse er et tidskrævende arbejde, foreslår han, at man skifter jerndrageren. Han anfører, at han forudsætter, at den bagvedliggende jerndrager er intakt og uskadt, og han vurderer, at jerndrageren ikke fører last ned på vinduet. Han har fremlagt et tilbud på 21.800 kr. eksklusiv moms, som omfatter udskiftning af jerndrageren.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at det er nødvendigt at udskifte den forreste jerndrager, eller at der er grund til at antage, at der kan være skader ved den bagerste jerndrager. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har opgjort erstatningen med udgangspunkt i, at det alene er de underliggende jernlejeplader, der udskiftes.

Nævnet finder, at korrekt skadeudbedring og forsikringsdækning – udover udskiftning af lejepladerne – må antages at omfatte afrensning og rustbehandling af jerndrageren, retablering af murværk og puds samt udbedring af de revner, som er tilkommet indvendigt i vægge nær vinduet. Nævnet finder, at selskabet skal genoptage sagsbehandlingen med henblik på, at der indhentes et udbedringstilbud, der inkluderer disse tiltag.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at den forreste jerndrager havde synlig rust i overfladen, og at klagerens murer har vurderet, at det er nødvendigt at foretage afrensning og rustbehandling af jerndrageren. Nævnet har videre lagt vægt på, at det – som sagen foreligger oplyst – må lægges til grund, at klageren har foretaget et udbedringsforsøg vedrørende de udvendige revner i murværk over vindue, men at disse revner er kommet igen. Klageren har således allerede afholdt udgifter til den i tilstandsrapporten anførte skade, og nævnet finder, at der derfor herefter ikke kan foretages fradrag i klagerens erstatning for udbedring af murværk – en nødvendig del af udbedringen af den dækningsberettigende skade – med henvisning til tilstandsrapportens oplysninger. Nævnet har desuden lagt vægt på, at de indvendige revner ved vindue må anses for en følge af rustangrebet i vinduesoverligger. Udgifter til udbedring af disse revner er derfor dækningsberettigende som følgeskade og kan ikke afvises med henvisning til almindelig vedligeholdelse.

23. 89650

Bagfald på trappesten ved hoveddør

Selskabets besigtigelseskonsulent har i sammenskrevet rapport af 9/8 2016 anført, at der er lettere fugtpåvirkning nederst i ydermure/fodlister umiddelbart ved indgangsdør. Han anfører, at udbedringen består i, at der udføres bagstop/fuge under dørtrin, hvilket fremadrettet vil forhindre vandindtrængen til trods for lettere bagfald på klinker på trappen. Eventuel fugt i murværk/fodlister vil derefter tørre ud. Udgiften vurderes under bagatelgrænsen.

Klageren har fremlagt et tilbud på renovering af indgangstrin til hoveddør på 12.306,25 kr. Dette tilbud indebærer afhugning og udskiftning af de eksisterende klinker på trin og repos, spartling af nyt fald væk fra hoveddør og fugning.

I tilstandsrapportens punkt 4.3 er anført, at klinker på trappesten ved hoveddøren har begrænset vedhæftning. Klageren er således i tilstandsrapporten advaret om at skulle afholde udgifter vedrørende klinkerne på trappestenen, og disse udgifter vil derfor ikke kunne kræves erstattet over ejerskifteforsikringen.

Nævnet finder herefter ikke at kunne kritisere, at selskabet har lagt til grund, at forholdet i øvrigt må anses for at være under forsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at det anmeldte forhold har været årsag til, at det var nødvendigt for klageren at udskifte hoveddør og dørkarm mv. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at betale klagerens udgifter hertil helt eller delvist.

Loft over værksted

Værkstedet er udført med metalpladetag med underliggende isolering, dampspærre og listeloft. Klageren har anført, at isoleringen er våd af kondens, og at hans håndværkere har oplyst, at dampspærren ikke ligger korrekt, hvilket er årsag til kondensen. Han har også anført, at der forekommer vanddryp fra listeloftet.

Selskabets besigtigelseskonsulent har i sammenskrevet rapport af 9/8 2016 anført, at værkstedet er uopvarmet, og at der kunne registreres kondensdråber på undersiden af

metaltaget. Han vurderer, at kondensen er fremtrædende periodevist og i andre perioder vil tørre ud, og at den genereres af naturlige kulde/varme-ændringer i metaltaget, og ikke så meget som følge af eventuelle utætheder i dampspærren. Han kunne ikke registrere tegn på svamp eller råd i loftkonstruktionen.

Der foreligger ikke sikre oplysninger om, hvornår værkstedet er opført. Selskabet skønner på baggrund af arealoplysninger, at det er opført mellem 1988 og 1995, og selskabets besigtigelseskonsulent har ud fra en visuel bedømmelse skønnet, at alderen er mindst 15 år.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at det anmeldte forhold er af en sådan karakter og omfang, at det udgør en skade eller en nærliggende risiko for skade i forsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er fundet tegn på nedbrud af trækonstruktioner. Nævnet har også lagt vægt på bygningens karakter, og at det må lægges til grund, at kondensdannelse i et vist omfang ved den pågældende tagtype og konstruktion må anses for sædvanligt forekommende.

Sagsbehandling

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved selskabets sagsbehandling – herunder selskabets sagsbehandlingstid – som kan begrunde, at selskabet kan pålægges et erstatningsansvar ud over, hvad der følger af forsikringsaftalen.

25. 89650

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal yde dækning uden yderligere fradrag af selvrisiko for klagerens eget arbejde med at udbedre fugen mellem tag og murværk. Selskabet skal vedrørende jernoverligger over vindue anerkende, at den forsikringsdækkede udbedring ud over udskiftning af lejeplader inkluderer afrensning og rustbehandling af jerndrageren, retablering af murværk og puds og udbedring af de revner, som er tilkommet indvendigt i vægge nær vinduet.

Klageren får ikke medhold i øvrigt.

Klagegebyret tilbagebetales.

Peter Thønnings