Ankenævnet *for* Forsikring

Den 15. august 2018 blev i sag nr. 90243:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Bygningen er opført i 1899, men er senere ombygget ad flere omgange. Forsikringen er tegnet pr. 1/4 2012 for en 10-årig periode på baggrund af en tilstandsrapport af 23/1 2012. Klagesagen vedrører skader angående fejlvendte døre og vinduer, manglende friholdelse af sokkel, løse sten og revner i ydermur, fejl ved tagkonstruktion og dækning for udgifter til sagkyndig bistand.

Nævnet traf den 9/11 2016 afgørelse i sag nr. 88999 mellem klageren og selskabet vedrørende en række skader på den forsikrede ejendom. I nævnets afgørelse hed det bl.a.:

> **"Nævnet udtaler:**
> Forhold anmeldt i 2012
> I sit brev af 2/3 2016 gør selskabet gældende, at de forhold klageren anmeldte ved skadeanmeldelse af 14/11 2012, er forældede. Det fremgår af selskabets brev af 7/1 2013, at klageren har anmeldt følgende forhold: 'Fuger omkring vinduer og døre', 'yderdøre/vinduer vender forkert', 'fugt i bund af skillevæg i entre', 'fugtskadede hylder og topplade i emhætteskab', 'revner i fuger i vægfliser over vinduer i toilet' og 'laminatgulv skiller i længdesamlinger'. På nær forholdet om 'revner i fuger i vægfliser over vinduer i toilet' afviste selskabet at dække det anmeldte.
>
> Nævnet finder, at klageren i hvert fald på tidspunktet for anmeldelsen af ovenfornævnte forhold, måtte have fået et sådant kendskab til de omstændigheder, der kunne begrunde et krav mod selskabet, at forældelsesfristen på tre år senest er begyndt at løbe fra 14/11 2012, hvor klageren anmeldte forholdene, jf. forældelseslovens § 3, stk. 1 og 2. Forældelsen af klagerens eventuelle

krav – samt krav om dækning for følgeskader af de anmeldte forhold – er herefter indtrådt 14/11 2015.

…

Senere anmeldte forhold

…

1. Rem i murværk

…

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var tale om dækningsberettigende skader ved remmene, eller at der var forhold ved remmene, der udgjorde en nærliggende risiko for, at der vil indtræde skader. Nævnet bemærker, at det ikke i sig selv udgør en dækningsberettigende skade, at der kan konstateres remme af træ i murværk – selvom remmene er pudset over, og der kan konstateres porøsitet eller nedbrydning i et vist omfang. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning herfor.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på bygningens alder, ligesom der ikke er fremlagt tilstrækkeligt med oplysninger om, hvad forholdet med remmene konkret har medført af betydning for eksempelvis bygningens værdi og brugbarhed – herunder dens vedligeholdelse.

2. Løse sten i ydermur

…

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved murværket, der på overtagelsestidspunktet – inden pudsen blev fjernet – udgjorde en skade eller en nærliggende risiko for skade. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning i et større omfang end sket.

Nævnet har lagt vægt på, at der er tale om det oprindelige murværk, der har stået siden 1899. Endvidere har nævnet lagt vægt på, at selskabet har tilbudt klageren et beløb på 3.000 kr., og at der alene er tale om 3-4 m2 med løse sten.

3. Tagkonstruktionen

…

På baggrund af det af klagerens bygningssagkyndiges anførte om, at han skønner, at det er nødvendigt, at der bliver udarbejdet statiske beregninger af tagkonstruktionen for klarlægning af tagkonstruktionens stabilitet og bæreevne, samt det af klagerens bygningskonstruktørs oplyste om tagkonstruktionens holdbarhed, finder nævnet, at det er tilstrækkeligt antageliggjort af klageren, at der kan være tale om en dækningsberettigende skade i form af risiko for opståen af skader på bygningen som følge af tagkonstruktionens stabilitet og bæreevne. Nævnet finder herefter, at selskabet skal bekoste udgifterne til at iværksætte en sagkyndig undersøgelse, der kan af- eller bekræfte antagelsen, herunder hvad der skal gøres for at udbedre forholdet, såfremt det vurderes, at der er nærliggende risiko for skade på bygningen som følge af tagkonstruktionen. Undersøgelsen skal foretages af en af parterne i fællesskab udpeget sagkyndig.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at tagkonstruktionen siden opførelsen af bygningen er ændret i et ikke ubetydeligt omfang, hvorved der bl.a. er ændret på loftshøjden i beboelsen.

Klagerens udgifter til bygningssagkyndig

Da nævnet som ovenfor anført finder, at det er antageliggjort, at der kan være tale om dækningsberettigende forhold ved tagkonstruktionen, finder nævnet efter en samlet vurdering af sagens oplysninger, at selskabet skal dække en del af klagerens udgifter til den bygningssagkyndige og bygningskonstruktøren. Beløbet fastsættes skønsmæssigt til 5.000 kr. med moms."

Af brev af 4/1 2017 til klageren fra nævnets formand på det nævnsmøde, hvor afgørelsen i sag 88999 blev truffet, fremgår bl.a.:

"I mail af 5/12 2016 har du anmodet om genoptagelse af sag nr. 88999 for så vidt angår forholdene forældelse, murværk og remme.

…

Forældelse

…

Efter min gennemgang af sagen og dine mails finder jeg, at der for så vidt angår forholdet 'yderdøre/vinduer vender forkert' er grundlag for at genoptage denne del af sagen.

Jeg har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af selskabets brev af 10/7 2015, at selskabet anerkender, at forholdet vedrørende 'vinduer og dørparti, der er vendt forkert', er dækningsberettigende.

For så vidt angår forholdet 'friholdelse af sokkel' har selskabet tilsvarende i brev af 10/7 2015 anerkendt, at forholdet er dækningsberettigende. Jeg vil derfor også tillade, at dette forhold indgår i den genoptagne sag.

…

'Løse sten i ydermur'

For så vidt angår forholdet 'løse sten i ydermur' har du anført, at nævnet i sin afgørelse har lagt vægt på, at der er tale om det oprindelige stuehus fra 1899. Dertil har du anført, at der også er skader på den nyere del af bygningen, idet det oprindelige stuehus blev udvidet i 1976 med ca. 32 m2, og igen udvidet af tidligere ejer med 18 m2. Til et foto har du beskrevet, at tilbygningen fra 1976 har store bagvedliggende revner i muren. Du har oplyst, at den 18 m2 store tilbygning har revner fra et vindue til soklen, og at en 4 meter lang nybygget mur har flere revner. Til andre fotos har du beskrevet, at der er revner bag malingen i murværk. Derudover har du anført, at der er et misforhold mellem det beløb – som selskabet har tilbudt for udgifterne til udbedringen af murværket – og det beløb, som din håndværker har tilbudt at udføre arbejdet for.

…

På baggrund af dine oplysninger om, at dele af bygningen er opført i 1976, finder jeg, at der er grundlag for at genoptage sagen for så vidt angår forholdet vedrørende løse sten og revner i murværk.

'Rem i murværk'

…

Med hensyn til forholdet 'rem i murværk' finder jeg, at der ikke er fremkommet nye oplysninger, der kan begrunde, at sagen genoptages, jf. nævnets vedtægters § 21.

Jeg har blandt andet lagt vægt på, at nævnet i sin kendelse udtalte:

> *'... at det ikke i sig selv udgør en dækningsberettigende skade, at der kan konstateres remme af træ i murværk – selvom remmene er pudset over, og der kan konstateres porøsitet eller nedbrydning i et vist omfang'.*
>
> …
>
> Omkostninger til sagkyndige
>
> …
>
> Jeg har derfor ikke i forbindelse med din anmodning om genoptagelse mulighed for at tage stilling til, om du er berettet til at få dækket omkostninger til teknisk bistand, idet sådanne krav må afgøres samtidig med, at hovedkravet afgøres."

Klageren og selskabet har – som bestemt af nævnet i afgørelse 88999 – i fællesskab indhentet en sagkyndig erklæring af 7/7 2017 fra en rådgivende ingeniør vedrørende tagkonstruktionen. Erklæringen vedrører også murværkskonstruktioner, idet klageren har bekostet, at ingeniøren tillige undersøgte og afgav rapport om disse. Det fremgår af sagen, at klageren og selskabet herefter ikke har kunnet nå til enighed for så vidt angår, om der er dækningsberettigende forhold ved tagkonstruktionen. Nærværende sag omfatter derfor også klagerens anmeldte krav om forsikringsdækning for skader vedr. tagkonstruktionen.

Klagesagen vedrører således følgende forhold: Fejlvendte døre og vinduer, manglende friholdelse af sokkel, løse sten og revner i ydermur, fejl ved tagkonstruktion og dækning for klagerens udgifter til sagkyndig bistand.

Nævnet henviser i det hele til sagsfremstillingen i 88999. I det følgende gengives et uddrag af de breve og bilag, som nævnet har modtaget fra klageren og selskabet efter nævnets afgørelse af 9/11 2016.

Klagerens byggesagkyndige har i brev af 13/12 2016 bl.a. bemærket:

> "Ved gennemlæsning af sagen, synes jeg at sagen fra forsikringstagers side er belyst rigtig godt, men det er som om at Ankenævnet har svært ved at gennemskue, at der virkelig er tale om et 'sminket lig', når man tager hele forløbet fra ejendomsmæglers beskrivelse af ejendommen som velrenoveret til tidligere ejers særdeles mangelfulde renovering indenfor de seneste år.
>
> Med hensyn til tagkonstruktionen er bæreevnen i den oprindelige spærkonstruktion helt fjernet, da spærene er savet over indenfor murværket, og resten er jo allerede beskrevet i tidligere rapporter, og det er da også pålagt DB at afholde udgifter til en uvildig undersøgelse her. Forsikringstager har her dokumenteret at væsentlige dele af tag renoveringen er foretaget for nylig."

5. 90243

Klagerens byggesagkyndige har i notat af 2/2 2017 bl.a. anført:

"En generel bemærkning: Selv om huset oprindeligt er opført i 1899, er der ikke meget tilbage af det oprindelige, da der er blevet renoveret/tilbygget i flere omgange. Der kan eksempeltvist nævnes:

- Dele af tagkonstruktionen
- De få m2 teglstensmur der er konstateret
- Måske enkelte af de indvendige vægge men jævnfør tilgængeligt tegningsmateriale er der ændret en del på indretningen.

'Yderdøre/vinduer vender forkert'
Terrassedør mod syd vender forkert (yderside indad) og der skal en ny til (aftalt med [taksator] pr mail 13-01-2016) (25.000,- kr. - 7.000,- kr. = 18.000,- kr.) Dørparti mod øst ved bryggers skal udskiftes, da der skal støbes sokkel under.

Udskiftning af dørparti mod øst ved bryggers jvf tilbud fra Tømrermester …: **20.625,- kr. incl moms**. Udskiftning terrassedør jvf aftale med [taksator]: **18.000,- kr. incl. moms**.
…
'Løse sten i ydermur'
Det er rigtigt at der er opført en ca. 32 m2 tilbygning mod vest i 1976 som er udført i lecablokke. Dette murværk er fyldt med revnedannelser af forskellig størrelse overalt, som kræver en større renovering, for at få en holdbar pudset facade uden risiko for vandindtrængen, og for flere af revnernes vedkommende har de betydning for bygningens stabilitet. Da huset som beskrevet i salgsmaterialet var nyrenoveret ved handelens indgåelse er det undertegnedes opfattelse at facaden havde fået en gang salgslak (puds over revner) uden den byggetekniske korrekte løsning der kræves i et sådant tilfælde.

Det er rigtigt at de løse sten i den øvrige del af stuehuset kan betragtes som værende fra husets oprindelse i 1899, og at der er tale om nogle få m2, men igen er der her tale om en gang salgslak, da det ikke er en byggeteknisk korrekt løsning, at påføre en gang tyndpuds hen over et sådant murværk, uden at sikre sig at underlaget er stabilt, hvilket det kan siges langtfra at være tilfældet her, da man i flere tilfælde kan tage stenene ud uden brug af værktøj, efter at tyndpudsen er slebet væk.

Som det fremgår af de mange fotos i sagen, er der muret adskillige kvadratmeter mur op med lecasten (i murstensstørrelse), og da de tilbygninger/ombygninger som tidligere ejer har udført i sin ejertid, netop er udført med den størrelse lecasten, kan man udlede at størstedelen af murværket i den oprindelige del, og tilbygningerne mod gade er udført indenfor de seneste år af tidligere ejer, og således kan betragtes af nyere dato. I dette murværk af nyere dato, er der fremkommet en del revnedannelser og efter bortslibning af tyndpudsen er der konstateret yderligere skader som påvirker husets stabilitet.

Da tilbygning indeholdende bryggers er opført mellem 2006 og 2008 ifølge luftfotos fra www.arealinfo.dk skønnes murværket med lecasten (i murstensstørrelse) opført på samme tid, da der er sammenhæng mellem bygningsdelene.

En af de alvorlige ting er at man har ladet den oprindelige murrem (træ) ligge i muren og så bare muret ovenpå, hvilket gør at man mangler stabilitet i murens øverste del, da den indmurede rem virker som en form for 'hængsel' ved vindpåvirkninger på tag og facade, og i den forbindelse skal man tænke på, at bygningen ligger i landlige omgivelse med en højere vindklasse en hvis der er tale om et parcelhuskvarter.

Den tilbudte fugning omkring spær fra Dansk Boligforsikring er lidt grinagtig, da fugningen jo ikke ændrer på den manglende stabilitet i murværket, som får murværket til at bevæge sig ekstra meget i området over den indmurede rem, og for øvrigt vil det svage murværk højst sandsynligt tag skade af det værktøj der skal anvendes for at montere en korrekt elastisk fuge omkring spærene efter Fugehåndbogens anvisninger.

Der er konstateret revnedannelse i murværket ved 24 af 28 indmurede spær som jo bekræfter ovenstående.

Den indmurede trærem har ingen forbindelse til tagkonstruktionen, som jo er blevet løftet i 1976, og de bjælker der hvilede på remmen er fjernet/afkortet inde i tagrummet.

Pris for udbedring af murværk ifølge overslagspris [byggefirma]: **275.000,- kr. incl. moms**. Afsat tømrerarbejde: **19.000,- kr. incl. moms**.

'Friholdelse af sokkel'
Allerførst skal det nævnes at der i forbindelse med tilbygningen indeholdende bryggers mod øst, er der ikke udført sokkel/fundament i, og da det på tilbygningens udførelsestidspunkt var et krav at der krav at der var 15 cm fra overkant gulv i bygningen ned til det omkringliggende terræn netop for at undgå opfugtning af bygningskonstruktionerne. Dette kan lade sig udføre byggeteknisk korrekt ved at etablere en såkaldt voldgrav langs gavlen med grus i bunden 15 cm under gulvniveau. For at lede det tilstrømmende vand væk fra gavlen etableres der drænledning/afløbsledning som føres til regnvandssystemet. Der monteres en fintmasket galvaniseret stålrist ud for dør for adgang til boligen. Da der har været oversvømmelse i bryggerset bl.a. på grund af den manglende niveauforskel og utætheder, er der sket skader på inventar og nederste dele af lette vægge, og der skønnes tillige risiko for skader som skimmelsvampeangreb m.m. i disse konstruktioner. Tilbygningen indeholdende bryggers er opført mellem 2006 og 2008 ifølge luftfotos fra www.arealinfo.dk

Samme procedure med etablering af en voldgrav gør sig gældende, ved de to andre døre (terrassedør mod syd og fordør mod nord), hvor der også er trængt vand ind i bygningen, p.g.a. at terrænet faktisk er i niveau med overkant gulv i bygningen. Der monteres en fintmasket galvaniseret stålrist ud for dør for adgang til boligen. Ved terrassedør er der sket fugtskader på gulvet som følge af vandindtrængen.

Anslået pris kloak/voldgrav/rist ved gavl mod øst: **17.500,- kr. incl. moms**.
Udbedring indvendige vægge/inventar/trægulv anslået: **23.000,- kr. incl. moms**.
Anslået pris kloak/voldgrav/rist ved terrassedør mod syd og fordør mod nord: **18.000,- kr. incl. moms**."

7. 90243

Klageren har fremsendt fotos vedrørende skader på murværk, manglende friholdelse af sokkel, fejlvendte døre samt vand og opfugtet gulv. Han har i mail af 27/3 2017 til nævnet bl.a. anført:

> "Her er lige et par billeder der dokumentere skjulte skader bag nyetableret badeværelse. Jeg vil henlede til [klagerens byggesagkyndiges] rapport fra d. 20-05-2015 vedrørende badeværelse. Jeg er ved at fjerne det ulovlige etableret badeværelse bygget i lecasten og finder murværket revnet og gamle mursten igen løse og lige til at tage ud af muren bag lecamuren."

I brev af 4/4 2017 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

> "Klager ses ikke at have fremsendt nye oplysninger i sagen, hvorfor der i det hele henvises til det af selskabet anførte i forbindelse med sag 88.999.
>
> I forhold til det af klager fremsendte vedrørende nye skader i badeværelset, kan oplyses at Dansk Boligforsikring ikke har besigtiget disse forhold. Det må dog, jf. skadeanmeldelsen, lægges til grund, at sagen ikke vedrører egentlige skader, men derimod opbygningen af de bagvedliggende konstruktioner, der er kommet til syne efter at klager har påbegyndt en renovering.
>
> Der kan henvises til, at klager har været bekendt med, at badeværelset er udført af sælger som selv-/medbyg, og som sådan ikke kan have haft forventning om, at konstruktionerne skulle være udført fagmæssigt korrekt. Der henvises i den forbindelse også til policens særlige undtagelse vedrørende badeværelset."

Klageren har i mail af 10/4 2017 til nævnet og selskabet bl.a. anført:

> "Her får i lige dokumentation på 2 døre sat i af tidligere ejer. Dørene er i den tilbygning op af stuehuset. Som i kan se er kondensaftapning indvendig i bygningen. Fejlen bliver opdaget af tømmer/murer under renovering af ydermuren."

I mail af 6/7 2017 fra selskabet til klageren hedder det bl.a.:

> "Jeg har drøftet sagen med [taksator], og han kan ikke bekræfte, at han skulle have givet dækningstilsagn vedrørende dørene. Det han har sagt er, at han på stedet har bekræftet, at dørene er blevet vendt forkert, og at denne oplysning ville blive videregivet til skadeafdelingen. Det er skadebehandleren der træffer afgørelse om, hvorvidt et forhold vil være dækket.
>
> [Taksator] oplyser i øvrigt, at der ikke er konstateret skader som følge af forholdet. Hverken på døre eller på gulve. Der er ikke tegn på, at der skulle være kommet vand ind gennem drænhullerne i den tid du har haft huset (siden april 2012) og det er formentligt også årsagen til, at forholdet ikke er blevet erkendt tidligere.
>
> Det er ikke min opfattelse, at forholdet medfører nærliggende risiko for skade, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1."

8. 90243

Af skønserklæring af 7/7 2017 fra en rådgivende ingeniør rekvireret af klageren og selskabet i fællesskab fremgår bl.a.:

"**Spørgsmål, der omkostningsmæssigt afholdes af Dansk Boligforsikring A/S:**

Spørgsmål 1: *Kan det ud fra sagens akter og konstateringer på stedet udledes, hvornår de forskellige ombygninger er foretaget, og i bekræftende fald bedes det beskrevet i hvilke tidsrum de enkelte konstruktioner er udført. …*

Svar: Svaret er benægtende. På baggrund af sagens akter, herunder på baggrund af de registrerede forhold under besigtigelsen er det ikke muligt at udtale sig om, hvornår og/eller på hvilket tidspunkt de forskellige ombygninger er foretaget.

Nedenstående vises en skematisk og 'historisk oversigt' over ejendommens grundplan, som den efter undertegnedes opfattelse har udviklet sig over tid:
…
Efter undertegnedes opfattelse ligger det klart, at den oprindelige bygningsdel er fra 1899, og det er ligeledes klart, at der mod vest er opført en tilbygning i 1976 (som der formentlig er søgt byggetilladelse til i 1973).

Endeligt er det undertegnedes opfattelse, at det også ligger klart, at 'indhakket' mod øst mellem beboelsen og øvrige længer / øvrige bygningsdele tillige er blevet 'lukket af' og inddraget til beboelsen, men tidspunktet herfor er uvist.

I facaderne 'fra 1899' er der i nogle områder muret cementsten i murstensformat ind i formuren, herunder er formuren i det sydøstlige hjørne af ejendommen af cementsten i murstensformat (se erklæringsbilag, fig. 1-5).

Anvendelsen af cementsten kan være sket i forbindelse med at dør- og vinduesåbninger evt. er flyttet eller er blevet ændret og i det sydøstlige hjørne kan der være sket 'en skalmuring' af facaderne. Tidspunktet for hvornår cementsten er muret ind i facaderne er uvist, og på det foreliggende grundlag er det ikke muligt at udtale sig nærmere om forholdet.

Tagfladerne over beboelsen er visuelt bedømt af samme årgang. Bedømt udefra fremstår tagfladerne ensartede, uden synlige nedbøjninger eller lignende.

Det er ikke muligt at udtale sig om, hvornår der er lagt ny tagbelægning på ejendommen, men det er nærliggende at formode, at tagbelægningen/bølgeeternitpladerne er monteret i hele beboelsesafsnittets udstrækning i 1976, da tilbygningen mod vest blev lavet.

Indvendigt i boligen er der bl.a. monteret nye listelofter. Disse loftbrædder er monteret på 'nedstroppede' forskallingsbrædder, og forskallingsbrædderne er hængt op i relativt nyt spærtræ, der i loftrummet er monteret vandret på siden af spærene. Dette spærtræ er mærket 'T1 Byko-Lat', et træprodukt fra Letland, der efter det oplyste først er solgt i Danmark fra 2004 og fremefter.

Hvorvidt ny tagbelægning (bølgepladerne) og dermed opretning af tagfladerne er udført på tidspunktet, da ovennævnte spærtræ af mærket 'T1 Byko-Lat' er monteret vandret i loftrummet eller

de to arbejdsopgaver (med henholdsvis ny tagbelægning og ny loftbeklædning) er udført på to forskellige tidspunkter, er det ikke muligt at udtale sig om. Som nævnt ovenfor finder undertegnede det dog mest sandsynligt, at ny tagbelægning er monteret i hele beboelsesafsnittets udstrækning i 1976, da tilbygningen mod vest blev lavet, og dermed være også sagt, at nyt loft med tilhørende underlag (vandret spærtræ af mærket 'T1 Byko-Lat') sandsynligvis er udført på et andet tidspunkt. Dog kan udseendet af spær og gitterkonstruktion i indhak mod øst se ud til, at østligste del af tagfladerne er udført på et senere tidspunkt end tagfladen i øvrigt over såvel den oprindelige del fra 1899 som over tilbygningen fra 1976 – udseende af spær og gitterkonstruktion kan tyde på, at østligste del af tagfladen er udført i samme tidsperiode som ny loftbeklædning er udført i boligen, jf. også besvarelsen af spørgsmål 2.

Spørgsmål 2: *Tagkonstruktionen i huset bedes beskrevet generelt og det bedes besvaret, om konstruktionerne er hjemmehørende i en bygning, der beskrives som nyrenoveret i et salgsmateriale (renoveret/ombygget indenfor de seneste 5 år og fremstår i god stand jf. tilstandsrapport).*

Svar: Over den oprindelige del af beboelsen fra 1899 vurderes de oprindelige spær at have været en form for bjælkespær med vandrette hanebånd monteret relativt lavt mellem spærene i de to tagflader. Gennemgående åse vurderes desuden at have været monteret i husets længderetning, og åsene er monteret i niveauet under førnævnte hanebånd.

Hældningen på tagfladerne vurderes på et tidspunkt at være ændret ved at montere tømmer ovenpå de oprindelige spær. Tømmeret er kileskåret øverst og er i kip monteret direkte ovenpå de oprindelige spær. I bunden og/eller ved spærfod er der en vis afstand mellem de oprindelige spær og tømmeret ovenpå spærene, således at oprindelig hældning på taget dermed ændres. Afstanden mellem oprindelige spær og tømmeret ovenpå opretholdes med trælasker på siden af henholdsvis spær og tømmer. Vandret spærtræ er desuden monteret omtrent i niveau med overside ydervægge, og 'gitterkonstruktion' af høvlede forskallingsbrædder er ydermere monteret mellem spær og vandret spærtræ (se erklæringsbilag, fig. 6-17).

'Gitterkonstruktionen' er udført på interimistisk vis med kun 1-2 stk. skruer pr. samling i knudepunkterne (se erklæringsbilag, fig. 18-20). Kantafstande for så vidt angår montagen af skruerne er ikke overholdt alle steder, og nogle 'gitterstænger' er revnede på grund af skruernes befæstelse (se fig. 21).

Enkelte hanebånd er løse og uden fastgørelse/befæstelse i spærene.

Svigt i konstruktionerne, herunder tegn på nedbøjning i tagfladerne eller lignende er ikke registreret på grund af de 'interimistiske' udførte gitterkonstruktioner og/eller på grund af manglende vedhæftning/fastgørelse af nogle hanebånd.

Forskallingsbrædder er 'stroppet ned' under vandret spærtræ. Forskallingsbrædderne danner underlag for fastgørelse af profilbrædderne i lofterne i boligen (se erklæringsbilag, fig. 22 og 23).

Over tilbygningen mod vest er spærene gitterspær, formentlig sømmet sammen på byggepladsen (se erklæringsbilag, fig. 24-26 – spærene over tilbygningen fra 1976 er ikke en del af indeværende ankenævnssag).

I den østlige ende af boligen ses de oprindelige 'små sadeltagsspær', fra perioden før 'indhakket' mod øst blev inddraget og lagt til boligen. Nye spær er rejst og 'interimistisk' gitterkonstruktion er udført over ejendommens østlige ende, hvorved 'indhakket' mod øst derved er inddraget/tillagt boligarealet (se erklæringsbilag, fig. 27-29). Svigt i konstruktionerne, herunder tegn på nedbøjning i taget eller lignende er ikke registreret på grund af de 'interimistiske' udførte gitterkonstruktioner m.v.

Det er ikke muligt at svare på spørgsmålet om, hvorvidt konstruktionerne er hjemmehørende i en bygning, der beskrives som nyrenoveret i et salgsmateriale (renoveret/ombygget indenfor de seneste 5 år og fremstår i god stand jf. tilstandsrapport). De 'interimistiske' gitterkonstruktioner er ikke lavet på korrekt vis, men som nævnt er svigt i konstruktionerne, herunder tegn på nedbøjning i taget eller lignende ikke registreret og da det ikke er muligt at svare på, hvornår gitterkonstruktionerne er udført, herunder er det ikke muligt at svare på hvorvidt begrebet 'nyrenoveret' omfatter tagkonstruktionen, er det ikke muligt at svare på spørgsmålet.

Spørgsmål 3: *Er taghældningen ændret/løftet på den midterste del af huset, og i bekræftende fald hvor meget, og hvad hviler de nyere spærplanker på ved ydervæggene, og hvordan er disse fastgjort og sikret mod sug i forbindelse med stormvejr.*

Svar: Svaret er bekræftende. Hældningen på taget er blevet ændret i den midterste del af huset fra 1899. Ved tagfoden er taghældningen ændret ved visuelt bedømt at 'hæve' taget ca. 300 mm, medens taget ikke er hævet i kip. Taghældningen er ændret ved at montere tildannet tømmer ovenpå de oprindelige spær, og tømmeret 'bæres' af trælasker, der er slået på siden af såvel spær som tildannet tømmer, jf. også besvarelsen af spørgsmål 2.

Tømmeret (spærplankerne) hviler desuden på interimistisk vis af på en lægte, der er monteret vandret på porebetonen. Porebetonen er formentlig rejst/opført som en ny væg indvendigt (ydervæg er formentlig efterisoleret indvendigt ved opførelsen af porebetonen langs ydervæggen). Små træklodser er sømmet på siden af tømmeret, og klodserne hviler af på lægten, hvorved tømmeret (spærplankerne) dermed på interimistisk vis hviler af på lægten. Hvor tagpladerne på forhånd var fjernet, var der ingen understøttelse af tømmeret over formuren, men andre steder kan tømmeret være helt eller delvist understøttet i formuren (se erklæringsbilag, fig. 30-35).

Sikring mod sug på tagfladen i form af lodrette forankringer er ikke registreret.

Spørgsmål 4: *Er de oprindelige spær afkortet i tagrum uden at hvile af på remme eller murværk og er dette i bekræftende fald en håndværksmæssig/byggeteknisk korrekt løsning og sidder der rester af remme i murværket?*

Svar: Svaret er bekræftende. Oprindeligt spær er blevet afkortet.

I den østlige ende af facaden mod syd blev et afkortet spær fremvist. Der er tale om et af 'de små' sadeltagsspær i ejendommens sydøstlige hjørne. 'Nyt' spær er i stedet på 'interimistisk' vis understøttet af en laske/forskallingsbræt, der er skruet fast på siden af spæret, og lasken er muret inde og understøttes/hviler af på remmen under letklinkerblokkene (se erklæringsbilag, fig. 36-39). Løsningen er ikke en håndværksmæssig/byggeteknisk korrekt løsning.

På spørgsmålet om der sidder rester af remme i murværket, er svaret delvis bekræftende, forstået således, at træplanker ses i både facaden mod nord og i facaden mod syd (se fig. 4045), men hvorvidt der er tale om remme i ydervæggene eller der er tale om overliggere over dør- og vinduespartier (mod syd kan plankerne være skåret over for at 'hæve' de to små vinduer i badeværelset), herunder om der evt. er tale om en kombination heraf, er det ikke muligt at udtale sig om.

I ældre ejendomme er det ikke usædvanligt, at trædele er indmuret (i form af remme eller fx overliggere over dør- og vinduespartier).

Spørgsmål 5: *Er de monterede 45x95 mm tængers fastgørelser med skruer en håndværksmæssig/byggeteknisk korrekt løsning?*

Svar: Svaret er delvis benægtende forstået således at fastgørelse med skruer i sig selv kan være en håndværksmæssig/byggeteknisk korrekt løsning, men i den konkrete sag er tængerne ('gitterkonstruktionen') udført på interimistisk vis med kun 1-2 stk. skruer pr. samling, hvilket ikke er en håndværksmæssig/byggeteknisk korrekt udførelsesmetode, jf. også svaret til spørgsmål 2.

Spørgsmål 6: *Er der bjælker/hanebånd o.l. der burde have været ændret fastgørelse på, eller helt have været udskiftet for at opnå sædvanlig håndværkermæssig eller byggeteknisk standard på tagkonstruktionen?*

Svar: Svaret er bekræftende. Som anført i svaret til spørgsmål 2 er enkelte hanebånd løse og uden fastgørelse i spærene, og dermed burde disse løse hanebånd have været fastgjort på ny.

Spørgsmål 7: *Er der ophængt en nyere loftskonstruktion under spærkonstruktionen og i bekræftende fald er fastgørelserne her udført håndværksmæssigt og byggeteknisk korrekt?*

Svar: Svaret er bekræftende. Nye listelofter/profilbrædder er monteret i ejendommen. Profilbrædderne er sømmet fast i forskallingsbrædder, der med lasker er 'stroppet' ned under nye vandrette spærtræ/planker, der er monteret på siden af hvert spær, jf. svaret til spørgsmål 2.

Fastgørelsen af lofterne er i princippet udført på korrekt vis, men forskallingsbrædder som underlag for profilbrædder er reelt for spinkle til at montere loftbrædderne i, og spærafstandene i huset er for store til at profilbrædderne kan spænde mellem disse spærfag. Listelofter kan i reglen monteres direkte i undersiden af spærene, forudsat at spærafstanden maksimalt er 1000 mm – i den konkrete sag varierer de faktiske spærafstande i intervallet ca. 1100-1450 mm, hvilket er for store spændvidder for montage af listelofter.

Spørgsmål 8: *Opfylder den monterede loftskonstruktion de på monteringstidspunktet gældende brandkrav, og herunder afstand mellem underlag for loftsbeklædningen.*

Svar: Tidspunktet for monteringen af loftsbeklædningen er ukendt, men da spærtræ/plankerne på siden af spærene, mærket 'T1 Byko-Lat', efter det oplyste først er solgt i Danmark fra 2004 og fremefter, må loftbeklædningen være opsat på et tidspunkt efter år 2004.

Da indbyrdes spærafstande i huset generelt er større end 1000 mm, er brandkrav for loftbeklædningen/loftskonstruktionen ikke opfyldt. Som nævnt i svaret til spørgsmål 7 er loftbrædderne i princippet fastgjort på korrekt vis, ligesom isoleringen i tagrummet på korrekt vis er monteret på

ophængt ståltråd (se erklæringsbilag, fig. 46 – indbyrdes afstande mellem ståltråden i loftet er dog visse steder over de tilladte 300 mm). Spærafstande varierende i intervallet ca. 1100-1450 mm og (for spinkle) forskallingsbrædder er anvendt som underlag for profilbrædderne, og disse to forhold er årsagen til, at brandkrav ikke er opfyldt.

Spørgsmål 9: *Opfylder den monterede dampspærre de håndværksmæssige og byggetekniske krav, der var på monteringstidspunktet?*

Svar: Dampspærre er monteret i loftet mellem profilbrædder og underside isolering. Dampspærren i de 'ordinære, regulære' flader vurderes at være monteret på korrekt vis, men dampspærren er ikke klæbet i samlingerne ligesom dampspærren er 'stødt mod' tilstødende konstruktioner, uden at være klæbet fast til disse tilstødende konstruktioner (se erklæringsbilag, fig. 47 og 48). På grund af manglende klæbning af samlinger samt manglende klæbning mod tilstødende konstruktioner, er dampspærren ikke monteret på korrekt vis.

Spørgsmål 10: *Er isoleringen udført håndværksmæssig og byggeteknisk korrekt og er der i bekræftende fald risiko for skader som f.eks. kondens/skimmelsvampeangreb?*

Svar: Svaret er bekræftende. Isoleringen i tagrummet er udført på korrekt vis, dog bærer isoleringen flere steder præg af, at der ad flere omgange er foretaget undersøgelser i tagrummet og der dermed er 'rodet rundt' i isoleringen.

I ingen tilfælde er der registreret tegn på, herunder begyndende tegn på kondens-/fugtskader på grund af isoleringens udførelse og/eller på grund af manglende klæbning af dampspærren, og henset til at ventilationen i tagrummet er tilfredsstillende vurderes der ikke at være risiko for kondens eller skimmelsvampeangreb i tagrummet.

Spørgsmål 11: *Kan det konstateres, at der er udført en nyere tagkonstruktion over tilbygningen mod gade, og i bekræftende opfylder denne konstruktion de håndværksmæssige og byggetekniske krav, der var til sådanne konstruktioner på udførelsestidspunktet, herunder spærafstand, tænger ophæng af loftkonstruktion m.m.?*

Svar: Svaret er bekræftende. Nyere tagkonstruktion er udført over tilbygningen mod øst, hvor 'indhakket' er inddraget til beboelse. Som anført i svaret til spørgsmål 2 er nye spær rejst og 'interimistisk' gitterkonstruktion er udført i disse spær. Listelofter/profilbrædderne er sømmet fast i forskallingsbrædder, der med lasker er 'stroppet' ned under spærkonstruktionen, svarende til udførelsen i den midterste del af ejendommen.

Spærafstande er generelt mere end ca. 1000 mm og med 'interimistiske' udførte gitterkonstruktioner opfylder tagkonstruktionen/spærkonstruktionen ikke sædvanlige beregningsmæssige standarder for spærs styrke og stivhedsmæssige egenskaber.

Spørgsmål 12: *Opfylder den monterede loftskonstruktion over tilbygningen de på monteringstidspunktet gældende brandkrav, og herunder afstand mellem underlag for loftsbeklædningen.*

Svar: Tidspunktet for monteringen af loftsbeklædningen er ukendt, men da spær med en vis sandsynlighed er rejst/udført efter år 2004 er brandkrav for loftbeklædningen/loftskonstruktionen ikke

opfyldt. Dette på grund af, at spærafstande er mere end ca. 1000 mm og på grund af, at (for spinkle) forskallingsbrædder er anvendt som underlag for profilbrædderne i loftet.

Spørgsmål 13: *Opfylder den monterede dampspærre de håndværksmæssige og byggetekniske krav, der var på monteringstidspunktet?*

Svar: På grund af manglende klæbning af samlinger samt manglende klæbning mod tilstødende konstruktioner, er dampspærren ikke monteret på korrekt vis i lofterne i tilbygningen mod øst.

Spørgsmål 14: *Er isoleringen i tilbygningen mod gade udført håndværksmæssigt og byggeteknisk korrekt og er der i bekræftende fald risiko for skader som f.eks. kondens/skimmelsvampeangreb?*

Svar: Svaret er bekræftende. Isoleringen i tagrummet er udført på korrekt vis, dog bærer isoleringen flere steder præg af, at der ad flere omgange er foretaget undersøgelser i tagrummet og der dermed er 'rodet rundt' i isoleringen.

I ingen tilfælde er der registreret tegn på, herunder begyndende tegn på kondens-/fugtskader på grund af isoleringens udførelse og/eller på grund af manglende klæbning af dampspærren, og henset til at ventilationen i tagrummet er tilfredsstillende vurderes der ikke at være risiko for kondens eller skimmelsvampeangreb i tagrummet.

Spørgsmål 15: *I det tilfælde at der konstateres mangler i tagkonstruktionen jf. ovenstående, bedes det besvaret, om disse mangler giver nærliggende risiko for skader på bygningen i fremtiden herunder stormskader, brandspredning o.l.?*

Svar: Det er ikke muligt at svare på, hvorvidt der er nærliggende risiko for skader på bygningen.

Henset til, at det reelt ikke er muligt at opklare, hvornår de enkelte konstruktioner er lavet (ny tagbelægning over midterste del af ejendommen og ny loftbeklædning i ejendommen – for sidstnævnte vedkommende er loftbeklædningen dog med en vis sandsynlighed udført efter år 2004), vil det ikke være muligt at svare på, hvorvidt der er nærliggende risiko for skader (nærmere betegnet stormskader) på bygningen. Når det ikke er muligt at svare på, hvorvidt der er nærliggende risiko for skader, hænger det sammen med, at det er uvist hvor mange år konstruktionerne reelt har stået, uden at der er sket skader på bygningen.

I ældre ejendomme er det ikke usædvanligt, at der ikke er udført lodrette forankringer for fastgørelse og sikring af tagkonstruktionen mod stormskader, og selv i 1970erne kan man støde på konstruktioner, hvor lodret forankring ikke er udført.

Desto nyere konstruktionerne er, herunder desto yngre en udført ombygning/omlægning af tagkonstruktionen er, desto mere skal og bør der selvsagt være fokuseret på korrekt forankring af taget.

I den midterste kerne af huset synes der indvendigt at være rejst nye vægge af porebeton. Væggene vurderes at være rejst som en form for efterisolering af ydervæggene, og det er ikke undersøgt, om de oprindelige spær stadig hviler af på de oprindelige ydervægge og/eller om porebetonen helt eller delvis understøtter spærene i visse områder.

Ydermere er det efter undertegnedes opfattelse ikke undersøgt, hvorvidt der evt. er lavet en form for forankring af de oprindelige spær, da porebetonen langs ydervæggene er udført (sandsynligheden herfor vurderes dog at være lille).

På spørgsmålet om, hvorvidt der er risiko for brandspredning er svaret bekræftende, men størrelsen af risikoen heraf er det ikke muligt at svare på. Som anført tidligere er brandkrav ikke opfyldt, da spærafstande er for store og da der er anvendt (for spinkle) forskallingsbrædder som underlag for profilbrædderne i loftet, men størrelsen af risikomomentet på grund af disse to forhold er det ikke muligt at udtale sig om.

Spørgsmål 16: *I det omfang der konstateres fejl, mangler og skadesrisici i tagkonstruktionen bedes der fremlægges udbedringsløsninger og omkostninger forbundet hermed.*

Svar: I fald der skal iværksættes udbedring vurderes dette at kan ske ved fjerne loftbeklædning, isolering og 'nedstroppede' forskallingsbrædder i ejendommens midterste sektion samt i tilbygningen mod øst. Tagkonstruktionen understøttes midlertidigt og porebetonen langs ydervægge afrettes/tildannes således at ny rem kan monteres.

Nye 'spærfødder' monteres med vederlag på remmene i ydervæggene og spærfødderne monteres på korrekt vis på eksisterende spær (evt. monteres nye spærfødder på hver side af eksisterende spær). Ny gitterkonstruktion udføres på eksisterende spær, og lodret forankring af tagkonstruktionen etableres, hvorefter isolering i tagrum monteres, herunder monteres dampspærre, spredt forskalling (evt. krydsforskalling) og nye lofter m.v.

Omkostningerne forbundet hermed beløber sig skønsmæssigt til kr. 170.000,- eks. moms. Løsningen indebærer at fornøden bæreevne er til stede i porebetonen langs ydervægge og at dimensionering af spær m.v. eftervises.

Spørgsmål vedrørende murværkskonstruktioner. Omkostningsmæssigt afholdes besvarelsen af disse spørgsmål m.v. af husejerne:

Spørgsmål A: *Kan det ud fra sagens akter og konstateringer på stedet udledes, hvornår de forskellige ombygninger er foretaget, og i bekræftende fald bedes det beskrevet i hvilke tidsrum de enkelte konstruktioner er udført?*

Svar: Svaret er benægtende. På baggrund af sagens akter, herunder på baggrund af de registrerede forhold under besigtigelsen er det ikke muligt at udtale sig om, hvornår og/eller på hvilket tidspunkt de forskellige ombygninger er udført i facaderne. Dog ligger det efter undertegnedes opfattelse klart, at der mod vest er opført en tilbygning i 1976 (som der formentlig er søgt byggetilladelse til i 1973). Men hvornår der i øvrigt er foretaget ombygninger og/eller ændringer i facaderne, er det ikke muligt at svare på.

Spørgsmål B: *Murværkskonstruktionen i huset bedes beskrevet generelt og det bedes besvaret, om konstruktionerne er hjemmehørende i en bygning, herunder konstruktionens bæreevne, der beskrives som nyrenoveret i et salgsmateriale (renoveret/ombygget indenfor de seneste 5 år og fremstår i god stand jf. tilstandsrapport). Der gøres opmærksom på at spørgsmålet også omfatter nyere indervægge og deres stabilitet/isolering/murbindere.*

Svar: Ydervægge i tilbygningen mod vest vurderes at være af 29 cm massive letklinkerblokke. Facadepudsen på letklinkerblokkene er blevet slebet af, men pudsen vurderes at være stærk og cementrig. Der er ikke registreret løst facadepuds i nævneværdigt omfang, men mange revner ses ud for fugerne i blokforbandtet i ydervæggene, hvilket formentlig kan henføres til naturligt svind i udtørrings- og hærdeprocessen i umiddelbar forlængelse af tilbygningens opførelse (se erklæringsbilag, fig. 1-3 og 49-53).

Den midterste sektion i ejendommen er fra 1899, og alderen taget i betragtning har ydervægge formentlig oprindeligt været opført i massivt 1/1-stens murværk. Facadepudsen i ydervæggene er slebet bort og teglstensmurværk ses stadig flere steder i facaderne. Murværket fremstår med svage mørtelfuger (hvilket er helt normalt i murværk, der er opført i 1899), og tilbageliggende mørtelfuger i større eller mindre omfang ses flere steder (muligvis som følge af den udførte afslibning). Løse mursten kan observeres i mindre, afgrænsede områder.

Ombygning er flere steder udført i facaderne mod nord og syd, muligvis på grund af at dør- og vinduesåbninger er ændret/flyttet, og til disse ombygninger er der anvendt cementsten i formuren (se erklæringsbilag, fig. 1-4, 40, 41 og 54-67).

I det sydøstlige hjørne af ejendommen, såvel i facaden mod syd som i gavlen mod øst er ydervægge med cementsten i formuren (se erklæringsbilag, fig. 4, 5 og 68).

Ydervæggen mod syd er gennem terrassedøren målt at være ca. 410 mm i dimension, hvoraf der i den midterste del af bygningen er rejst/opført 100 mm porebeton, som skønsmæssigt vurderes at være en form for efterisolering af ydervæggene. Hvorvidt der forekommer yderligere isolering i ydervæggene, herunder om der er monteret trådbindere mellem porebeton og oprindelig del af ydervægge er så vidt det er undertegnede bekendt ikke undersøgt nærmere.

Konstruktionsmæssigt er det undertegnedes opfattelse, at ydervæggenes tilstand, stabilitet og bæreevne ikke er svækket på grund af, at der indvendigt er rejst nye vægge af porebeton.

Det er ikke muligt at svare på spørgsmålet om, hvorvidt murværkskonstruktionerne er hjemmehørende i en bygning, der beskrives som nyrenoveret i et salgsmateriale (renoveret/ombygget indenfor de seneste 5 år og fremstår i god stand jf. tilstandsrapport). Der er intet at udsætte på hverken tilmuringerne/ændringerne i facaderne, udført med cementsten eller det forhold, at der er rejst nye vægge indvendigt som en form for efterisolering af de oprindelige massive ydervægge, og det er tvivlsomt om begrebet 'nyrenoveret' fx skal omfatte en total ommuring af facademurværket.

Spørgsmål C: *Det bedes besvaret om murværket er forhøjet på et tidspunkt og i bekræftende fald bedes tidspunktet for denne bygningsændring anslås med udgangspunkt i sagens bilag og andre bygningsdele.*

Svar: Svaret er bekræftende. Murværket i ydervægge er blevet forhøjet, og efter al sandsynlighed er det sket i forbindelse med, at hældningen på taget er blevet ændret. Nærmere tidspunkt herfor kan ikke angives, da der ikke foreligger dokumentation for, hvornår hældningen på tagfladerne er ændret, men for så vidt angår den midterste kerne af bygningen samt tilbygningen mod vest, anslås hældningen på taget i den midterste sektion at være ændret i 1976, da tilbygningen blev udført.

Spørgsmål D: *Det bedes besvaret om der er indmuret trækonstruktioner i murværket og i bekræftende fald bedes det besvaret, om det er en håndværksmæssig og byggeteknisk korrekt løsning og løsningens indvirkning på bygningens stabilitet bedes beskrevet.*

Svar: Svaret er bekræftende. I både facaden mod nord og i facaden mod syd er trækonstruktioner/træplanker muret inde. Der kan være tale om oprindelige træremme i ydervæggene, men der kan også være tale om træoverliggere over dør- og vinduespartier (mod syd kan plankerne som nævnt tidligere være skåret over for at 'hæve' de to små vinduer i badeværelset), herunder kan der evt. være tale om en kombination af de to forhold.

I ældre ejendomme er det ikke usædvanligt, at trædele er indmuret (i form af remme eller fx overliggere over dør- og vinduespartier), men i det konkrete tilfælde består det usædvanlige i, at der er muret ovenpå trædelene (højden på ydervæggene er blevet hævet ved at mure ovenpå trædelene).

Med hensyn til spørgsmålet om bygningens stabilitet forstås dette som stabiliteten af ydervæggene i ejendommens midterste del. Umiddelbart er det ikke muligt at svare på spørgsmålet, da det som anført i svaret til spørgsmål 15 ikke er undersøgt, om de oprindelige spær stadig hviler af på de oprindelige ydervægge og/eller om porebetonen helt eller delvis understøtter spærene i visse områder.

Der er ikke registreret revner og/eller tegn på revnedannelser i hverken oprindelige ydervægge eller porebetonvæggene indvendigt, der indikerer, at der er eller kan være tegn på stabilitetsproblemer.

Spørgsmål E: *Det bedes besvaret om der er områder af ældre murværk med teglsten i bygningen og i bekræftende fald beds dette murværk beskrevet både med hensyn til placering, mørteltype (og dennes tilstand), og om det er håndværksmæssigt og byggeteknisk korrekt at udføre puds hen over disse områder i forbindelse med en facaderenovering.*

Svar: Svaret er bekræftende. Der findes større områder med teglmursten i ydervæggene i den oprindelige del af ejendommen fra 1899. Teglmursten forekommer i den midterste del af facaden mod nord og omtrent i hele facadens udstrækning mod syd.

Som anført i svaret til spørgsmål B fremstår murværket med svage mørtelfuger (hvilket er helt normalt i murværk, der er opført i 1899). Sammensætningen af mørtelfugerne er ikke undersøgt, men der er formentlig tale om ren kalkmørtel (uden tilsætning af cement) eller også er der tale om 'lerholdigt mørtel'.

Løse mursten i mindre omfang kan observeres under vinduet mod nord samt ved siden af terrassedøren mod syd. Endeligt kan få løse mursten observeres under et vindue mod syd. Tilbageliggende mørtelfuger i større eller mindre omfang ses flere steder (muligvis som følge af den udførte afslibning i facaderne). De tilbageliggende fuger kan observeres i større eller mindre omfang, tilfældigt forekommende i facaderne mod såvel nord som syd.

Det er ikke håndværksmæssigt korrekt at udføre facadepuds på løse mursten, men der er intet til hinder for at facadepuds kan udføres på relativt svagt murværk herunder på murværk med tilba-

geliggende mørtelfuger, specielt ikke, når der er tale om traditionel puds med udkast og grovpudsning (i modsætning til fx vandskuring, som frarådes på murværk med en beskaffenhed som i den konkrete sag, men omfanget af løbende vedligehold må påregnes at være større på ældre murværk, sammenlignet med løbende vedligehold på eksempelvis relativt nyopført murværk).

Spørgsmål F: *Murværket omkring badeværelset på sydøstligt hjørne bedes beskrevet og udførelsesåret bedes anslået med udgangspunkt i sagens bilag og besigtigelsen på stedet.*

Svar: Det sydøstlige hjørne omkring badeværelset er med cementsten i ydervæggene, både i facaden mod syd og i gavlen mod øst (se erklæringsbilag, fig. 4, 5 og 68).

Øst for badeværelsesvinduet og mellem de to vinduer i badeværelset ses indmuret træplanker i niveau med vinduernes overside (muligvis rester efter de små vinduer er blevet hævet – se fig. 44 og 45). Revnedannelser ses over de små badeværelsesvinduer mod syd, og skrå revne ses fra underside østligste vindue med retning mod soklen yderst i hushjørnet mod øst (se fig. 69-71).

På det foreliggende grundlag er det ikke muligt at udtale sig om, hvornår og/eller hvilket årstal murværket af cementsten er udført i.

Spørgsmål G: *Det bedes beskrevet om der er revnedannelser i murværket under pkt. F og håndværksmæssige og byggetekniske fejl og mangler i øvrigt. I det tilfælde der konstateres revnedannelser bedes årsagen beskrevet.*

Svar: Svaret er bekræftende. Der er revnedannelser i facaden mod syd, jf. besvarelsen af spørgsmål F.

Revnedannelser over vinduerne vurderes at være forårsaget af indmuret trædele. Naturligt forekommende svind og svelning i træet ved skiftende fugtigheder i træet forårsager revnedannelserne i murværket over vinduerne. Forholdet bekræftes ved at afmontere løse fliser inde i badeværelset. De løse fliser afmonteres i falsen over det ene vindue, hvorved det kan konstateres, at træbjælke også her er i tæt kontakt med murværket. Desuden ses det at fliserne er 'sporadisk' klæbet med fliseklæb i flisens 4 hjørner (se erklæringsbilag, fig. 72-74).

Den skrå revne udvendigt under det østligste vindue med retning mod soklen yderst i hushjørnet tyder ligeledes på, at der kan være indmuret træ bag cementstenene, fx en træstolpe eller lignende. Sagt på anden vis tyder forholdet på, at ejendommens sydøstlige hjørne kan bestå af en let trækonstruktion, som er blevet skalmuret med cementsten. Forholdet er dog ikke undersøgt nærmere.

Spørgsmål H: *Murværket på tilbygningen mod vest bedes beskrevet, og det bedes ligeledes konstateret om der er revnedannelser i murværket. I det omfang at der konstateres revnedannelser bedes årsagen beskrevet.*

Svar: Som nævnt i besvarelsen af spørgsmål B vurderes ydervægge i tilbygningen mod vest at være af 29 cm massive letklinkerblokke. Mange revner ses ud for fugerne i blokforbandtet i ydervæggene, hvilket formentlig kan henføres til naturligt svind i udtørrings- og hærdeprocessen i umiddelbar forlængelse af tilbygningens opførelse.

Svindrevner som i det aktuelle tilfælde opstår i reglen, hvis letklinkerblokkene indmures 'hurtigt' efter de er produceret (inden fornøden udtørring og naturligt svind er overstået i blokkene), og anvendelse af relativ svag opmuringsmørtel kan være medvirkende årsag til at svindrevnerne fremkommer ud for fugerne i blokforbandtet.

Tillægsspørgsmål H1: *Det bedes beskrevet om der kan konstateres fugt- og skimmelsvampe problemer i værelset mod vest/carport, og i bekræftende fald bedes problemerne beskrevet, og om disse konstaterede problemer har forbindelse med eventuelle skader/mangler/revner i de udvendige forhold, som konstateres i forbindelse med gennemgangen i øvrigt.*

Svar: Svaret er delvis bekræftende, forstået således at skimmelvækst ses i den nederste af ydervæggen mod syd og nederst i det sydvestlige hjørne samt i vinduesfalsen (se erklæringsbilag, fig. 75-77), men fugtproblemer kan ikke registreres. At der ikke kan registreres fugtproblemer bekræftes af de udførte fugtmålinger.
…
Fugtindhold i både vægge og terrændæk må betegnes som værende lavt og under forventeligt niveau, taget i betragtning at der ses synlig skimmelvækst på vægfladen mod syd.

Skimmelvæksten på vægfladerne og i vinduesfalsen vurderes ikke at have sammenhæng med revnedannelserne udvendigt i facaderne. Skimmelvæksten vurderes derimod at være fremkommet på grund af, at ydervæggene generelt er relative kolde (henset til at væggene vurderes at være 29 cm massive letklinkerblokke med deraf følgende lav/moderat U-værdi).

Medvirkende årsag til at skimmelvæksten fremkommer, vurderes desuden at være lav rumtemperatur (radiatoren i rummet er slukket), kombineret med at skimmelvæksten er opstået i områder, hvor luftcirkulationen langs vægfladerne vurderes at være lav på grund af, at der formentlig har stået en seng eller lignende langs væggen.

Det ses i øvrigt, at tapetet nederst i vægfladen er tidligere blevet repareret/udskiftet.

Spørgsmål I: *Det bedes beskrevet om der mangler friholdt sokkel (niveauforskel) ved de tre adgangsdøre, så der er risiko for indtrængende vand her, og i bekræftende fald bedes det beskrevet, om der er tegn på vandindtrængning i bygningen.*

Svar: Svaret er bekræftende. Der er ikke friholdt sokkel under de tre adgangsdøre, bl.a. under terrassedøren mod syd er overkant sokkel pudset glat, omtrent i niveau og/eller kun få mm over flisebelægningens niveau (se erklæringsbilag, fig. 78).

Umiddelbart kan der være risiko for vandindtrængning under dørene, men efter undertegnedes vurdering er der ikke tegn på, at det er tilfældet.

Gulvbelægningen inden for terrassedøren i stuen blev fremvist som et eksempel på, at der menes at trænge fugt ind på gulvet under døren.

Som nævnt ovenfor er det efter undertegnedes opfattelse ikke tilfældet. Derimod vurderes der at være tale om en naturlig kuldebro det pågældende sted (som er forstærket af, at overkant sokkel også er pudset indendøre), og 'membranen'/fugtspærren under trægulvet er ikke tætsluttende i

døråbningen (se fig. 79-84). Det betyder, at der efter undertegnedes opfattelse er tale om kondensproblemer det pågældende sted og ikke fugtindtrængning under døren.

Spørgsmål J: *I det tilfælde at der konstateres mangler i murværkskonstruktionerne m.m. jf ovenstående, bedes det besvaret om disse mangler giver nærliggende risiko for skader på bygningen i fremtiden herunder stormskader m.m.?*

Svar: Det er ikke muligt at svare på, hvorvidt der er nærliggende risiko for skader på bygningen.

Henset til, at den midterste del af huset er opført i 1899 og henset til at det ikke er muligt at udtale sig om og/eller opklare, hvornår ombygningerne/forandringerne i facaderne (indmuring af cementsten) er udført, vil det ikke være muligt at svare på, hvorvidt der er nærliggende risiko for skader (herunder stormskader m.m.) på bygningen.

Spørgsmål K: *I det omfang der konstateres fejl, mangler og skadesrisici i konstruktionerne bedes der fremlægges udbedringsløsninger og omkostninger forbundet hermed.*

Svar: Hvor der forekommer løse mursten i facaderne skal disse sten selvsagt mures fast på ny, og omkostningerne forbundet hermed skønnes at beløbe sig til kr. 10.000,- eks. moms.

Forhold i øvrigt bør undersøges nærmere, inden det kan vurderes, hvorvidt der foreligger eventuelle fejl og mangler, herunder om der eventuelt er nærliggende risiko for skader på bygningen."

Selskabet har i brev af 26/7 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring A/S har modtaget erklæring fra ingeniør … vedrørende klagers ejendom. Erklæring med bilag vedlægges. Det bemærkes, at det er selskabets opfattelse at Ankenævnets kendelse af 17. november 2016, vedrørende bekostning af en sagkyndig gennemgang, herved er opfyldt.

Den sagkyndige erklæring har bekræftet selskabets opfattelse af sagen, jf. indlæg til Ankenævnet af 2. marts 2016, og selskabet har ikke haft anledning til at meddele yderligere dækning i sagen, som følge af indholdet af erklæringen. Erklæringen gennemgås nærmere nedenfor:

<u>Ad) Remme i murværk</u>
Der henvises til erklæringens besvarelser af spm. 4 samt spm. D.

Af besvarelsen på spm. 4 (2. del) fremgår, at der flere steder i den ældste del af bygningen ses rester af remme eller overliggere i murmærket. Det anføres, at det i ældre ejendomme ikke er usædvanligt at se indmurede trædele.

Af besvarelsen på spm. D (andet afsnit) fremgår, at det på denne bygning er usædvanligt, at murværket er hævet ovenpå de indmurede trædele.

Det fremgår af 4. afsnit, at der ikke er registreret revner og/eller tegn på revnedannelser i hverken oprindelige ydervægge eller porebetonvæggene indvendigt, der indikerer, at der er, eller kan være, tegn på stabilitetsproblemer.

Ombygningen af tagkonstruktionen, herunder forhøjelsen af murværket, er mest sandsynligt sket i forbindelse med tilbygningen i 1976, hvor der er lagt et nyt eternittag på hele længen (se svar på spm. 1 og C).

Da der ikke efter 40 år registreres nogen tegn på skader/stabilitetsmæssige problemer, må det lægges til grund, at der ikke i forsikringsbetingelsernes forstand, har været nærliggende risiko for skade, da klager overtog ejendommen i april 2012.

Ad) Løse sten i murværk
Det fremgår af erklæringens svar på spm. B, 2. afsnit, at murværket fremstår med svage mørtelfuger (hvilket er helt normalt i murværk, der er opført i 1899), og tilbageliggende mørtelfuger i større eller mindre omfang flere steder (muligvis som følge af den udførte afslibning). Løse mursten kan observeres i mindre, afgrænsede områder.

Det fremgår i øvrigt af sidste afsnit i svaret på spm. B, at der intet er at udsætte på hverken tilmuringer eller ændringer i facaderne.

Af besvarelsen på spm. C fremgår, at det ældre murværk fremstår med svage mørtelfuger som formentligt består af ren kalkmørtel (normalt i 1899).

Det anføres, at det ikke er korrekt at pudse på løst murværk men, at der intet er til hinder for, at facadepuds kan udføres på relativt svagt murværk. Desuden anføres, at omfanget af løbende vedligehold må påregnes at være størst på ældre murværk.

I forhold revnerne i det nyere murværk udført i letklinkeblokke, anføres under spm. H, at revnerne formentligt kan henføres til naturligt svind i udtørrings- og hærdeprocessen i umiddelbar forlængelse af tilbygningens opførelse.

Dansk Boligforsikring fastholder herefter, at der ikke er fejl på ydermurene, hverken den ældre del, eller de nyere tilmuringer. De løse sten som klager har anmeldt, er observeret i det ældste murværk, som er opmuret i en svag kalkmørtel. Løsheden i murværket er først konstateret efter, at klager selv har slebet facadepudsen af.

Dansk Boligforsikring har dækket forholdet med kr. 3.000 ekskl. moms. Det fastholdes, at beløbet er rimeligt, henset til murværkets alder, og det arbejde som klager selv har udført 4 år efter overtagelsen.

Ad) Tagkonstruktion
Det fremgår af svaret på spm. 1, at det ikke er muligt at sige noget sikkert om alderen på konstruktionerne. Det antages, at tagbelægningen over hele bygningen er udført i 1976 (side 5 øverst). Det oplyses desuden, at tagfladerne bedømt udefra fremstår ensartede, uden synlige nedbøjninger eller lignende (side 4 nederst).

Der er ved besigtigelsen konstateret forskellige konstruktioner, som ikke kan betegnes som fagmæssig korrekt udførelse. Af erklæringen side 5 øverst fremgår:

'Gitterkonstruktionen' er udført på interimistisk vis med kun 1-2 stk. skruer pr. samling i knudepunkterne (se erklæringsbilag, fig. 18-20). Kantafstande for så vidt angår montagen af skruerne ik-

ke overholdt alle steder, og nogle 'gitterstænger' er revnede på grund af skruernes befæstelse (se fig. 21).

Enkelte hanebånd er løse og uden fastgørelse/befæstelse i spærene.

Svigt i konstruktionerne, herunder tegn på nedbøjning i tagfladerne eller lignende er ikke registreret på grund af de 'interimistiske' udførte gitterkonstruktioner og/eller på grund af manglende vedhæftning/fastgørelse af nogle hanebånd.

Det må lægges til grund, at en del af tagkonstruktionen er den oprindelige fra 1899, som i 1976 er ændret ved laskning på oprindelige spær, samt montage af diverse tænger.

Størstedelen af ændringerne er udført i 1976, og der er ikke konstateret nogen skader i form af nedbøjning eller lignende. Der er ikke registeret lodrette forankringer af tagkonstruktionen, men der er heller ikke registeret skader som følge heraf.

Selskabet fastholder herefter, at der ikke er grundlag for dækning af det anmeldte forhold. Ejerskifteforsikringen indeholder ingen garanti for, at konstruktionerne på klagers ejendom skal være udført i en bestemt håndværksmæssig kvalitet.

Som køber af en landejendom, der oprindeligt er opført i 1899, og løbende ombygget og tilbygget af forskellige ejere, kan man ikke have en forventning om, at alle konstruktioner fremstår i håndværksmæssig kvalitet som et nyt hus, uanset at huset muligvis er købt som 'nyrenoveret'.

Ad) Øvrige forhold
Klager har stillet spørgsmål vedrørende isolering/brandisolering, dampspærre samt fugt/skimmel i værelse.

Vedrørende isolering konstateres det, at denne er udført korrekt, men at eventuelle brandkrav til etageadskillelsen ikke er overholdt, grundet spær-/bjælke afstanden. Der er ikke konstateret skader.

Det er ikke selskabets opfattelse, at en evt. manglende overholdelse af konstruktive brandkrav, kan anses at ville medføre nærliggende risiko for skade eller, at forholdet kan anses at afvige nævneværdigt fra, hvad der kan siges at være sædvanligt for en tilsvarende ejendom af samme alder.

Der bemærkes for god ordens skyld, at det er tvivlsomt hvorvidt der i det hele taget kan stilles særlige konstruktive brandkrav til konstruktionerne. Af Eksempelsamling om brandsikring af byggeri fra 2012 fremgår under pkt. 7.6 på side 120:
…
Da klager under alle omstændigheder ikke har tegnet dækning vedrørende ulovlige bygningsdele (udvidet dækning), anses det ikke at være afgørende for dækningsspørgsmålet, at få afklaret spørgsmålet om konstruktionernes lovlighed.

Der er udført dampspærre i lofterne i forbindelse med, at der er foretaget efterisolering, men dampspærren er ikke med tapede samlinger. Forholdet ses ikke at have medført skader, eller tegn på opfugtning som følge af kondens, se erklæringens besvarelse på spørgsmål 14, øverst side 11.

Vedrørende fugt/skimmel i værelse, er der ikke konstateret unormal fugt, og det vurderes, at skimmelvækst primært må tilskrives, at ydervæggene er relativt kolde, møbleringen samt for lave indendørs temperaturer. Se besvarelsen af spm. H, s. 18 nederst og side 19 øverst.

Der ses ikke at være grundlag for at meddele dækning til ovennævnte 'øvrige forhold'.

Vedrørende ejendommens døre har klager anmeldt/genanmeldt, at døre er vendt forkert. Forholdet er første gang besigtiget af Dansk Boligforsikring d. 11. december 2012, og det fremgår af besigtigelsesrapporten (bilag E i sag 88.999), at besigtigelseskonsulenten ikke vurderer, at forholdet medfører nærliggende risiko for skade. Ved besigtigelsen fik selskabet fremvist 3 døre, som var vendt forkert.

Selskabet afviste dækning, med henvisning til, at klager havde indgået et forlig med [bygningssagkyndig] vedrørende samme forhold.

Senere har selskabet ved afgørelse af 10. juli 2015 dækket en udskiftning af 4 vinduer, samt et dørparti. Forholdene er dog forsat ikke bragt i orden, men klager har nu taget dørene ud, i forbindelse med, at der skulle pudses i dørfalsene. Klager anmelder/ genanmelder derfor alle 5 døre i huset.

Det må fastholdes, at forholdet er forældet for så vidt angår de 3 døre, der blev anmeldt i 2012, og som er en del af forliget med [bygningssagkyndig]. Dansk Boligforsikring har dækket et dørparti i 2015, og afventer alene at modtage faktura vedrørende udbedring af dette. Der er meddelt dækning med i alt kr. 25.000 inkl. moms vedrørende 4 vinduer og et dørparti. Det bemærkes at klager har en selvrisiko på kr. 33.000.

Vedrørende den sidste dør, ses der ikke at være sket nogen skader, hvilket formentligt også er årsagen til, at klager ikke tidligere har anmeldt forholdet på trods af, at man blev opmærksom på problemstillingen umiddelbart efter overtagelsen i 2012.

Det anmeldte forhold dækkes ikke, da det ikke vil medføre nærliggende risiko for skade, at døren er vendt forkert."

Klagerens advokat har i brev af 30/8 2017 til nævnet bl.a. anført:

"1. Yderdøre og vinduer vender forkert.
Genoptaget med kendelse af 4. januar 2017.

Af selskabets brev af 10. juli 2015 fremgår det, jf. tillige kendelse af 4. januar 2017, at selskabet har anerkendt ansvaret for disse, og at der er tale om en dækningsberettiget skade. Selskabet har derfor allerede anerkendt dækningen, og spørgsmålet er herefter alene størrelsen af erstatningen. Klager har indhentet tilbud på udskiftningen, og udgiften kan opgøres til kr. 66.618,00.

Det kan ikke tiltrædes, at forholdet er forældet som anført af Dansk Boligforsikring, hvilket i øvrigt allerede er fastslået ved kendelse af 4. januar 2017 fra Ankenævnet.

2. Friholdelse af sokkel

Genoptaget med kendelse af 4. januar 2017.

Af selskabets brev af 10. juli 2015 fremgår det, jf. tillige kendelse af 4. januar 2017, at selskabet har anerkendt ansvaret for disse, og at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Svar I angiver, at der ikke er friholdt sokkel. Det angives desuden, at der er risiko for vandindtrængning under de tre adgangsdøre. Klager har indhentet tilbud på udbedring, der kan opgøres til kr. 39.250,00. Det er klagers opfattelse, at klager har krav på fuld dækning til udskiftningen.

3. Løse sten i ydermur og revner i murværk
Genoptaget med kendelse af 4. januar 2017.

Svar F revnedannelse over de små badeværelsesvinduer og skrå revne under østligste vindue. … angiver i svar K, at 'løse mursten 'selvsagt' skal mures fast på ny.' Dette indikerer, at det er en nødvendig ting, og at det skal gøres. Der er tale om en skade. Udgiften til dette er anslået til kr. 10.000 ekskl. moms.

Det fremgår af svar af 26. juli 2017, at Dansk Boligforsikring medgiver, at der er ansvar for fejlen, da de tilbyder at dække kr. 3.000 ekskl. moms. Beløbet bør sættes til minimum det af den sagkyndige anførte. Det bemærkes endvidere, at det fremgår af svar H, at der er mange revner i murværket. Med hensyn til svar F bemærkes, at det er bekræftet med dokumentationen fra arealinfo, at arbejdet er udført i 2010. Det angives, at muren er revnet fra vindue og ned under sokkel.

I forhold til svar D bemærkes, at … ikke har undersøgt stabiliteten i murværket. Der er muret ovenpå trædele, og det medfører et problem. Risikoen for dette problem bør ikke lægges over på forsikringstager. Der er tale om en fejl, som ejerskifteforsikringen bør tage ansvaret for.

Forsikringstager har rettet henvendelse til teknologisk institut med forespørgsel om anvendelse af murbindere. Det er her svaret, at der skal foretages en beregning i hvert enkelt tilfælde. Murbinderne vedrører bygningen stabilitet og styrke, og mangler opfyldelse af krav kan have fatale konsekvenser for bygningen. Risikoen for byggetekniske fejl af denne type, bør ikke overlægges på forsikringstager.

Kopi af mail fra teknologisk institut vedlægges.

4. Tagkonstruktionen
Svar 3, der er ikke foretaget sikring mod sug. Der mangler forankring.
Svar 8 brandkrav ikke opfyldt og for spinkle forskallingsbrædder. For stor afstand mellem spær.
Svar 11 angiver, at de sædvanlige beregningsmæssige standarder for spærs styrke og stivhedsmæssige egenskaber ikke er opfyldt. Dette giver risiko for skade.
Svar 12 angiver, at brandkrav ikke er opfyldt.
Svar 15 angiver, at der er risiko for brandspredning.
Svar 16, Udbedringsudgift er angivet til kr. 170.000 ekskl. moms.

Det er gennemgående for svarene vedrørende tagkonstruktionen, at udførelsesmetoder anføres som interimistiske. Dette må tolkes som relativ grove håndværksmæssige fejl. Fejl af den angivne type må formodes at have ganske stor betydning for værdien på ejendommen.

Det må samlet konkluderes, at tagkonstruktionen langt fra er udført korrekt set i forhold til de regler, der var gældende på tidspunktet for opførelsen.

Dansk Boligforsikring henviser til brandsikring af byggeri fra 2012 og anfører, at der ikke er særlige krav til konstruktive brandkrav. Det formodes, at dette sker med henvisning til, at loftsrummet ikke er udnyttet. De manglende overholdelse af brandkravene i nærværende sag vedrører imidlertid de bærende konstruktioner. Det er derfor brandkrav jf. også det af Dansk Boligforsikring citerede afsnit. Hvis der opstår brand i bygningen, og hvis hanebånd brænder vil huset, på grund af den fejlagtige konstruktion, kollapse. Der er derfor tale om en relativ grov fejl.

Angivelserne fra … i svar 16 forudsætter, at der er bæreevne i porebeton langs ydervægge, og dimensionering af spær eftervises. Sidstnævnte er jf. svar 11 et problem. Det kan konstateres, at der er fejl, og risikoen for manglende bæreevne i porebeton og manglende styrke og stivhed i spær bør ikke lægges over på forsikringstager.

Det bør pålægges indklagede at betale for en fuld udbedring herunder til at sikre, at der er tilstrækkelig bæreevne i porebeton og styrke i spær."

Selskabet har i brev af 19/10 2017 til nævnet bl.a. bemærket:

"1. Yderdøre og vinduer
I forhold til de priser der nævnes, bemærkes, at klager har indhentet tilbud på udskiftning af eksisterende døre og vinduer i plast til væsentligt dyrere træ/alu-partier.

Selskabet gør ikke gældende at afgivne dækningstilsagn skulle være forældede. Dækningen med i alt kr. 25.000 vedrørende 4 vinduer og et dørparti (udskiftet til nye tilsvarende) er fortsat gyldig. Derimod må det fastholdes, at forhold som klager havde kendskab til i 2012 og som selskabets har besigtiget og afvist i januar 2013 er forældede.

Endelig må det fastholdes, at der ikke vedrørende den senest anmeldte dør, er konstateret skader eller nærliggende risiko for skade. Der er alene tale om, at nogle drænhuller er placeret på indvendig side af døren. Drænhullerne har som funktion, at sikre at vand der måtte trænge ind ved vinduernes tætningslister kan bortledes. Det er således kun i tilfælde at utætheder, at der vil kunne komme nogle vanddråber fra drænhullerne.

Der vil være tale om meget små mængder vand, navnlig da døren er beskyttet af et udhæng. Desuden er der flise gulv indvendigt, hvorfor nogle vanddryp fra døren ikke vil kunne medføre skade på huset. Så vidt vides er der ikke på noget tidspunkt blevet observeret vandindtrængning ved den pågældende dør.

2. Friholdelse af sokkel
Der er tale om et dørparti i gavlen, som er udført med niveaufri adgang. Dette nødvendiggør, at der udvendigt etableres en drænrende således at regnvand bortledes. Der er etableret en rist uden for døren, som dog har vist sig utilstrækkelig. Der er stengulv indvendigt og der var ikke ved selskabets besigtigelse i 2015 sket skader indvendigt.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold udenfor bygningen, og udgifter til etablering af dræn m.v. vil derfor som udgangspunkt ikke være meddækket. Selskabet har dog ved afgørelse af 10.

juli 2015 meddelt dækning med kr. 10.000 inkl. moms til etablering af en drænrende uden for dørpartiet.

Klager har været bekendt med risikoen for, at der kunne ske vandindtrængning ved døren siden maj 2015, men har det til trods ikke taget skridt til at sikre vandafledningen fra området uden for døren. I december 2015 anmelder klager, at der er kommet vand ind ved dørpartiet, og at der er sket skader på nogle skabe. Klager har krævet dækning for disse 'følgeskader'.

Dansk Boligforsikring fastholder, at dækningen vedrørende den udvendige drænrende er begrænset til kr. 10.000 jf. afgørelse af 10. juli 2015, og at det er klagers

Vandskader på skabe eller andet inventar, som følge af sky- eller tøbrud kan evt. anmeldes til husforsikringen.

3. Løse sten i ydermur

Der henvises til det tidligere anførte. Det må lægges til grund, at løsheden først er opstået i forbindelse med, at klager selv har afslebet pudslaget, og at årsagen er, at murværket er det oprindelige fra 1899, udført med en svag mørtel.

Ankenævnet har i den tidligere afgørelse netop lagt dette til grund, men har valgt at genoptage sagen på baggrund af klagers oplysninger om, at der skulle være tale om nyere murværk fra 1976. Det fremgår klart af … rapport, at dette ikke er tilfældet, hvorfor ankenævnets tidligere kendelse er baseret på korrekte oplysninger.

Klager har selvfølgelig ret i, at der er nyere murværk på ejendommen, men dette fremstår ikke med skader/løshed, hvorfor oplysningen herom er helt uden relevans.

Klagers advokat nævner et nyt forhold vedrørende murbindere, og murens mulige manglende stabilitet. Det er vanskeligt at afgøre, hvad der præcist henvises til, men til orientering kan det oplyses, at der ikke i 1899 blev anvendt murbindere (trådbindere). Murmærk fra den tid er typisk enten massivt eller med faste bindere (mursten).

4. Tagkonstruktionen

Der henvises til det tidligere anførte. Der er enighed om, at ikke alle anvendte løsninger kan siges at være udført håndværksmæssigt. Disse forhold vil dog alene være dækket, såfremt forholdene medfører nærliggende risiko for skade. Dette er ikke sandsynliggjort.

Klagers advokat har naturligvis helt ret i, at bygningen vil kunne kollapse, i tilfælde af brand. Der har dog aldrig været krav om, at bygninger skulle udføres brandsikre. Der tales alene om brandmodstandsevne eller branddrøjde. Dvs. at fx etageadskillelsen skal kunne tåle en vis varme-/flammepåvirkning, af hensyn til, at beboere skal kunne nå at evakuere bygningen i tilfælde af brand. Brandkravene har ikke til formål at bevare bygningen.

Når tagetagen ikke udnyttes er, der ikke krav til etageadskillelsens brandmodstandsevne. Klager har i øvrigt ikke tegnet dækning vedrørende ulovlige bygningsindretninger."

Klagerens advokat har i brev af 20/11 2017 til nævnet bl.a. bemærket:

"1. Yderdøre og vinduer vender forkert.
Beskrivelsen fra Dansk Boligforsikring kan ikke tiltrædes. Der blev godkendt dækning for alle døre i 2015, herunder for sidepartiet i stuen.

Udgiften til udbedring udgør kr. 76.418 jf. vedlagte tilbud af 15. november 2017 fra ... Tilbuddet viser den nødvendige og tilstrækkelige udgift til udbedring. Det bemærkes endvidere, at man ikke skal acceptere, at der kan trænge vand ind. Det gælder også for vand på flisegulv, selvom dette ikke umiddelbart vil give yderligere skade på bygningen. Klager skal ikke acceptere vand på gulvet.

2. Friholdelse af sokkel
Konstruktionen er lavet forkert, og klager må have krav på udbedring. Billede af udgravet sokkel vedlægges. Klager vil fremsende USB med video optagelse af udgravningen. Det vil her kunne ses, at soklen ikke holder vandet ude, men at dette trænger ind under huset. Så længe sagen ikke er afsluttet kan klager ikke foretage udbedring. Det er således forsikringsselskabet manglende dækning, som er årsag til, at der endnu ikke er sket udbedring.

Der var oprindeligt givet tilsagn om fuld dækning, men dette blev trukket tilbage da sagen blev sendt til ankenævnet.

Tilbud på udbedring af forholdet fra Murermester … vedlægges.

3. Løse sten i ydermur og revner i murværk
Det bemærkes, at murværk og tagkonstruktion ikke kan holdes helt adskilt jf. f.eks. svar 3 hvor det angives, at tagkonstruktionen hviler på murværket. Der er på ejendommen opsat en ny bagvæg af gasbeton, og der er herefter et krav om anvendelse af murbindere således som det også er foreskrevet af teknologisk Institut.

Årsagen til revnedannelser skal ikke findes i forhold tilknyttet klagers forhold. Revnedannelser m.v. skyldes konstruktionsmæssige forhold.

Det er dokumenteret, at der er tale om nyere murværk. Det er fastslået med … rapport, at en del er fra 1976 og med dokumentationen fra arealinfo fremgår, at en del er nyere. Der vedlægges tegning fra … Kommune hvor indhakket kan ses. Der vedlægges endvidere billede fra 2006 og 2012 hvor området er markeret med en rød cirkel.

4. Tagkonstruktionen
Det er ikke korrekt, at der ikke er krav til brandmodstandsevnen på etageadskillelsen. Der er krav til alle overflader. Det betyder, at rustikbeklædningen skal monteres korrekt, hvilket ikke er sket.

Klager har desuden som følge af sagen været nødt til at rekvirerer teknisk bistand. Det bør pålægges forsikringsselskabet af dække klagers rimelige udgifter til teknisk bistand. Udgiften til [klagerens byggesagkyndig] udgør p.t. kr. 30.000,00 inkl. moms."

Selskabet har i brev af 29/12 2017 til nævnet bl.a. bemærket:

"Desværre må det konstateres, at advokaten tilsyneladende ikke er i besiddelse af de relevante dokumenter i sagen, hvorfor der er en del forkerte oplysninger i det modtagne.

1. Yderdøre og vinduer
Klagers advokat anfører, at der i 2015 blev meddelt dækning til alle døre. Dette er ikke korrekt. Jeg vedhæfter kopi af selskabets afgørelse af 10. juli 2015, som tidligere er blevet fremlagt af klager (sag 88999). Desuden vedhæftes bilag H fra den tidligere sag, som bl.a. indeholder [byggesagkyndig] forligsoplæg af 16. november 2012, som klager har tiltrådt.

Det fremsendte tilbud ses ikke at korrespondere med Dansk Boligforsikrings dækningstilsagn.

I forhold til advokatens anbringende vedrørende vand på gulvet, må det lægges til grund, at der ikke siden klagers overtagelse af ejendommen d. 1. april 2012 er registeret vanddryp fra drænhullerne i døren.

2. Friholdelse af sokkel
Klagers advokats beskrivelse af det anmeldte forhold er ikke korrekt. Der er ikke tale om at soklen skulle være utæt eller, at der trænger vand ind under huset (det gør der muligvis nok, men det er næppe noget problem).

Forholdet består i, at døren (og gulvet) er i niveau med terrænet udenfor, hvorfor der er risiko for, at der ved kraftige regnskyl kan trænge vand ind på gulvet.

Der har tidligere været enighed om, at løsningen ville bestå i, at få monteret en udvendig drænrende til bortledning af overfladevandet. Klager har også indhentet tilbud på denne løsning, men arbejdet er endnu ikke blevet udført.

Ejerskifteforsikringen dækker normalt ikke forhold udenfor bygningen, men selskabet har alligevel tilbudt dækning med op til kr. 10.000 jf. afgørelse af 10. juli 2015. At klager nu har valgt at indhente tilbud på en anden og dyrere løsning, kan ikke tillægges betydning.

Ad pkt. 3 og 4
Der henvises til det tidligere anførte i sagen, samt rapport udarbejdet af [ingeniør]."

I brev af 21/2 2018 fra klagerens advokat til nævnet hedder det bl.a.:

"1. Yderdøre og vinduer
Det bemærkes, at Dansk Boligforsikring i mail af 6. juli 2017 til [klageren] erklærer sig indforstået med, at fejlvente vinduer og døre indgår i sagen. Spørgsmålet er herefter om der er tale om en dækningsberettiget skade.

Det bemærkes endvidere, at Dansk Boligforsikring i mail af 6. juli 2017 til [klagerens byggesagkyndige] medgiver, at der har været anmeldelse siden 2012 af fejlvente døre.

Dansk Boligforsikring medgiver i sin afgørelse af 10. juli 2015, at fejlvent dør er en dækningsberettiget skade.

Problemet i forhold til de andre døre er, at der ikke har været dokumentation for, at de andre døre var vendt forkert. Det fremgår således af afgørelse af 10. juli 2015, at 'et dørparti' er vendt forkert. Det kan på baggrund af de oplysninger, der nu ligger i sagen konkluderes, at det ikke kun er

et dørparti, som vender forkert, men flere. Det kan endvidere ses, at Dansk Boligforsikring var klar over dette ved sin afgørelse af 10. juli 2015.

I forhold til mail af 6. juli 2017 skal bemærkes, at der er forkert, når Dansk Boligforsikring ikke har givet dækning på baggrund af, at der ikke var nærliggende risiko for skade. Afslaget blev jf. det ovenfor anførte, givet med afsæt i, at der kun var en dør, der var vendt forkert. Dette som nævnt uanset, at Dansk Boligforsikring var klar over, at dette ikke var korrekt.

I forhold til Dansk Boligforsikrings henvisning til bilag H kan oplyses, at dette forligsoplæg indeholder dækning til vinduer. Det i nærværende sag fremlagte tilbud vedrører udbedring af døre. Der er i sagen – på Dansk Boligforsikrings opfordring – indhentet tilbud med pris på udskiftning med PVC døre. Prisen for udbedring er således kun vedrørende alle yderdøre.

Det er i øvrigt ikke korrekt, at klager kun har registreret vanddryp fra drænhuller i døren. Klager har haft problemer med vand indvendig i bygningen ved alle yderdøre.

2. Friholdelse af sokkel
Det er med erklæring af 7. juli 2017 fastslået, at der ved ejendommen foreligger fejl med manglende friholdelse af sokkel ved de tre indgangsdøre. Som det rigtigt anføres fra Dansk Boligforsikring i brev af 29. december 2017 giver det risiko for vand kan trænge ind i bygningen.

Klager har oplevet problemer med vand ved alle indgangsdøre.

Den foreslåede løsning med dræn er kun ved den ene dør. Fejlen består ved alle døre. Hertil kommer, at drænet vil koste kr. 14.000 jf. det vedlagte tilbud. Forholdet vil kun effektivt kunne udbedres ved, at soklen ligeledes forhøjes ved alle døre jf. det fremlagte tilbud fra Murermester ... Det bemærkes, at fejlen vedrører soklen, som er en del af bygningen. Der er således ikke tale om forhold udenfor bygningen."

I brev af 8/3 2018 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"1. Yderdøre og vinduer
Det forhold, at Dansk Boligforsikring overfor klager har erklæret sig enig i, at forholdet kunne behandles af Ankenævnet for Forsikring indebærer ikke, at selskabet på nogen måde har fraskrevet sig muligheden for forsat at gøre forældelse gældende.

Det fastholdes, at krav vedrørende 3 fejlvendte døre, som selskabet har afvist at dække i 2013, er forældede. Det fastholdes desuden at de fejlvendte døre indgår i forliget med [bygningssagkyndig], jf. sagens bilag H (sag 88999).

Erstatningen vedrørende det fejlvendte dørparti, som selskabet har dækket ved afgørelse af 10. juli 2015 vil forsat kunne udbetales når klager fremsender fakturaer. Erstatningsopgørelsen (i alt kr. 25.000) fastholdes.

Vedrørende den sidste fejlvendte yderdør, fastholdes, at der ikke ved besigtigelsen er konstateret skader, eller nærliggende risiko for skade.

Det er uklart hvad der menes med, at 'Klager har haft problemer med vand indvendig i bygningen ved alle yderdøre.'

Af … erklæring af 7. juli 2017 spørgsmål I, side 19 fremgår at fugten vurderes at skyldes kondens som følge af en naturlig kuldebro.

2. Friholdelse af sokkel
Erklæringen af 7. juli 2017 bekræfter, at der ikke er friholdt sokkel, men det fremgår ikke at der skulle være tale om en fejl. Såfremt der ikke er etableret dræn udvendigt, kan forholdet medføre en risiko for vandindtrængning. … har dog ikke fundet tegn på at dette skulle være tilfældet (spm. I, s. 19).

Det bemærkes, at der i nye bygningsreglementer er krav om niveaufri adgang ved yderdøre og terrassedøre. Det kan som sådan ikke opfattes som en fejl, at der er niveaufri adgang. Blot skal man ved terrænfald, drænrender eller andet sikre, at overfladevand ikke vil løbe ind."

Klagerens advokat har i brev af 10/4 2018 til nævnet bl.a. bemærket:

"Det virker som om, at Dansk Boligforsikring ikke mener, at der er problemer med vandindtrængen på ejendommen, og at det i givet fald skulle være nyt for Dansk Boligforsikring, hvis dette skulle være tilfældet.

Jeg vedlægger kopi af mail af 5. december 2015 til Dansk Boligforsikring. Billederne i mailen er taget kort forinden. Der er hermed dokumenteret, at der er problemer med vand, og at Dansk Boligforsikring var vidende og orienteret herom.

De udvendige døre er forsynet med drænhuller (se brev af 28. maj 2017 til ankenævnet). Årsagen til, at døre er forsynet med drænhuller er jf. oplysning modtaget fra [klagerens byggesagkyndige], at der kan dannes kondens eller være utætheder i konstruktionen. Da dørene er vendt forkert sidder drænhullerne nu på indvendig side. Det betyder, at vand og fugt ledes ind i bygningen. Det siger sig selv, at vandet burde ledes væk fra bygningen.

Der ligeledes evident, at man vil opleve problemer med fugt når monteringen af dørene er foretaget således, at fugt og vand ledes ind i bygningen.

I forhold til fugtpåvirkningen ved døre og ved solder kan der henvises til vedlagte BYG-Erfa 07-10-30. Det fremgår heraf, at forkert udført solder og adgangsveje giver stor risiko for skader af forskellig art på bygningen.

Adgangsvejene til klagers bolig må derfor udføres korrekt således, at der ikke er risiko for skader på grund af vandpåvirkning. Dette kan ikke ske ved det løsningsforslag, som Dansk Boligforsikring af angivet. Der henvises endvidere til vedlagte uddrag fra bygningsreglement og SBI.

Klager er således enig med Dansk Boligforsikring i, at problemet i forhold til friholdt sokkel og adgangsdørene handler om risiko for skade på grund af vand. Dette har været temaet (udtrykt på forskellige måder) gennem hele sagen.

> [Ingeniør] bekræfter i svar I, at der er risiko for vandindtrængning. Klager har løbende tørret op, og har herved forhindret skader. Det ændre ikke på risikoen. Der må sikres en risikofri løsning ved alle døre og klagers krav fastholdes.
>
> Det bemærkes endvidere for god ordens skyld, at der i sagen enten har verseret klagesag eller været forhandlinger om klagers eventuelle krav mod indklagede. Der har ikke været pauser heri af en varighed over et år. Der kan allerede som følge heraf ikke være indtrådt forældelse.
>
> Det bemærkes, at [ingeniør] flere steder forbehold for konstateringen af fejl (f.eks. svar K) idet dette kræver yderligere undersøgelser. Der tages således forbehold for, at der allerede kan være opstået skader og tegn herpå, som ikke er opdaget med undersøgelsen."

Hertil har selskabet i brev af 1/5 2018 til nævnet bl.a. bemærket:

> "Klagers advokat har fremsendt billeder af en vandindtrængning som klager oplevede i december 2015. Selskabet har dog allerede i juli 2015 tilbudt dækning på kr. 10.000 til etablering af en drænrende udenfor dørpartiet. Klager var således opmærksom på problemet, og kunne også have undgået vandindtrængningen, hvis man havde fået etableret det udvendige dræn i tide.
>
> Det bemærkes i øvrigt at forhold vedrørende udvendige dræn, terrænfald m.m. som udgangspunkt ikke er omfattet af forsikringen.
>
> I forhold til spørgsmålet om drænhullerne i døren, gentager klagers advokat sig selv. Der henvises til tidligere indlæg i sagen.
>
> Vedrørende spørgsmålet om forældelse, kan det ikke bekræftes, at der har pågået forhandlinger, eller at forældelsesfristen af anden grund skulle være blevet suspenderet eller afbrudt."

Klageren har fremlagt en faktura af 14/6 2016 på 20.390,63 kr. samt faktura af 9/8 2015 på 5.450 kr. vedr. byggeteknisk bistand. Den rådgivende ingeniør, der udarbejdede skønserklæringen af 7/7 2017, har faktureret klageren 8.618,75 kr. for arbejdet vedrørende klagerens spørgsmål A-K.

Af brev af 16/12 2012 fra den bygningssagkyndige, der udarbejdede tilstandsrapporten, til klageren fremgår bl.a.:

> **"Angående yderdøre/sideparti som vender forkert:**
> Jeg vedkender mig at jeg ikke i rapporten har anført, at sideparti til yderdør i stuen vender forkert. Desuden at yderdør ved sideparti og ud fra dine oplysninger yderdør ved sydgavl i udhus måske også vender forkert.
>
> Jeg afholder udgiften for at få vendt disse korrekt inkl. ny fugning omkring de ovennævnte yderdøre/sideparti som vendes. Det skønnes at yderdøre/sideparti kan vendes inkl. fugning for ca. 3.000,- kr. inkl moms.

Angående vinduer som vender forkert:
3 stk. faste vinduer på gårdside af Litra E (staldbygning/udhus) har drænkanaler ved sidekarm i stedet for ved bundkarm. Dette er ikke anført i tilstandsrapporten.

Jeg har medsendt tilbud på 3 stk. nye vinduer, pris ca. 4.000,- kr. Når der tillægges fragt, montering og ny fugning, skønnes udgiften af blive i alt ca. 7.000,- kr. inkl. moms for udskiftning af de 3 vinduer.
…
Oplæg til forlig er således, at de yderdøre/sideparti som vender forkert bliver vendt, samt at de 3 vinduer udskiftes. … indvilliger i at betale et engangsbeløb pa 10.000,- kr. inkl. moms til køber for at dette bliver udbedret. Køber sørger selv for at udbedringen foretages."

Af brev af 10/7 2015 fra selskabet til klageren fremgår bl.a.:

"Forhold 7 og 12 - Vinduer op dørparti er vendt forkert
Konsulenten bekræfter, at vinduer og dørparti er vendt forkert. Der er tale om 4 vinduer og et dørparti på bygning E. Udbedring vil bestå i udskiftning af de 4 vinduer og dørpartiet. Omkostningerne hertil er ifølge konsulenten 25.000 kr. inkl. moms.

Jeg kan tilbyde at dække forholdet. Som anført har I en selvrisiko på 33.000 kr. I vil derfor ikke få et beløb udbetalt, men jeres samlede selvrisiko vil blive nedskrevet med 25.000, når jeg modtager faktura for arbejdets udførelse.

Forhold 8 - friholdelse af sokkel
Ved besigtigelsen kan det konstateres, at der er fald ned mod dørparti. Det betyder, at der er risiko for vandindtrængen, da partiet står under belægningen. For at hindre vandindtrængen kan man etablere en drænrende foran dørpartiet for opfange overfladevandet.

Omkostningerne hertil vil være maksimalt 10.000 kr. Som anført har I en selvrisiko på 33.000 kr. I vil derfor ikke få et beløb udbetalt, men jeres samlede selvrisiko vil blive nedskrevet med 10.000, når jeg modtager faktura for arbejdets udførelse. Når jeres samlede selvrisiko er opbrugt, vil beløb udover 33.000 kr. blive udbetalt. "

Nævnet udtaler:

Nævnet traf den 9/11 2016 afgørelse i sag nr. 88999 mellem klageren og selskabet om en række anmeldte skader på den forsikrede ejendom. Klagesagen er herefter blevet genoptaget for så vidt angår følgende forhold: Fejlvendte døre og vinduer, manglende friholdelse af sokkel og løse sten og revner i ydermur. Klagesagen angår desuden tagkonstruktionen, som efter nævnets afgørelse i sag nr. 88999 er blevet undersøgt af en af parterne i fællesskab udpeget skønsmand, samt klagerens krav på dækning for udgifter til sagkyndig bistand.

32. 90243

Fejlvendte vinduer og døre

Klageren har blandt andet anført, at der er 5 fejlvendte yderdøre på ejendommen, og at drænhuller som følge af fejlvendingen leder vand og fugt ind i bygningen.

Selskabet har ved brev af 10/7 2015 anerkendt at yde dækning med 25.000 kr. for udskiftning af 4 vinduer og 1 dørparti, som er fejlvendt. I brevet henviser selskabet til "forhold 7 og 12", og nævnet lægger til grund, at selskabets dækningstilsagn dermed vedrører punkt 7 og 12 angående 4 vinduer og 1 dørparti i rapport af 20/5 2015 fra klagerens byggesagkyndige og punkt 7 og 12 i selskabets taksatorrapport af 18/6 2015. Nævnet finder, at selskabet ikke derved har afgivet dækningstilsagn eller på anden måde forpligtet sig angående andre vinduer eller døre, der måtte være fejlvendte.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der som følge af øvrige fejlvendte vinduer/døre – som selskabet ikke har tilbudt dækning for – er sket skade eller foreligger nærliggende risiko for skade. Nævnet finder, at det ikke i sig selv udgør en dækningsberettigende skade, at en dør eller et vindue er fejlvendt.

Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde yderligere forsikringsdækning. Nævnet har herefter ikke fundet anledning til at tage stilling til selskabets påstand om forældelse.

Manglende friholdelse af sokkel

I rapport af 20/5 2015 fra klagerens bygningssagkyndige hedder det, at der ikke er friholdt 15 cm sokkel ved inddragelse af overdækket areal med forgang mod øst, og at der ikke er niveauforskel mellem gulv og flisebelægning uden for dørparti. Af selskabets besigtigelsesrapport af 18/6 2015 fremgår det, at der er fald ned mod vindues-/dørpartiet. Selskabet har i brev af 10/7 2015 anerkendt dækning for 10.000 kr. til at etablere en drænrende foran dørpartiet for at opfange overfladevandet.

33. 90243

Klageren har fremlagt et udbedringstilbud af 22/7 2015 på 14.000 kr. vedrørende etablering af drænrende. Han har anført, at der i december 2015 er sket betydelig vandindtrængen og indvendige skader, idet arbejdet ikke er blevet udført, da der ikke er opnået enighed om erstatningens størrelse. Han har desuden anført, at der tillige skal etableres drænrender ved terrassedør mod syd og hoveddør mod nord, hvor der også mangler niveauforskel, og hvor der også har været vandindtrængen. Han har endvidere fremlagt et murertilbud af 16/11 2017 vedrørende forhøjelse af sokkel ved døre ved opgravning og retablering af fliser, påmuring ved døre og puds af sokkel.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde yderligere forsikringsdækning for manglende friholdelse af sokkel.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at nævnet ikke finder det bevist, at der er et dækningsberettigende udbedringsbehov for så vidt angår selve bygningen. Forhold vedrørende terræn, herunder etablering af dræn og korrekt terrænfald, er ikke en del af de forsikrede bygninger og falder derfor uden for ejerskifteforsikringens dækningsområde. Nævnet har videre lagt vægt på, at nævnet ikke finder det godtgjort, at det af selskabet tilbudte beløb på 10.000 kr. til etablering af drænrende foran dørparti mod øst ved bryggers er utilstrækkeligt.

Nævnet finder efter en samlet vurdering ikke grundlag for at pålægge selskabet at betale for udbedring af vandskader, som klageren har anmeldt er sket i december 2015 – ca. 5 måneder efter selskabets tilsagn om dækning for etablering af drænrende. Det, som klageren har anført, kan ikke føre til andet resultat.

<u>Løse mursten og revner i ydermur</u>

Nævnet lægger på baggrund af skønserklæringen af 7/7 2017 til grund, at der efter klagerens afrensning af facadepuds alene er observeret løse mursten i mindre, afgrænsede områder, som alle forekommer i den del af murværket, som er fra 1899.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet herefter, at der ikke for så vidt angår løse mursten er fremkommet nye, væsentlige oplysninger, som kan give nævnet grundlag for anden vurdering end i nævnets afgørelse nr. 88999 af 9/11 2016. Nævnet finder, at klageren fortsat ikke har bevist, at der er forhold omkring løse mursten i murværk, der på overtagelsestidspunktet – inden pudsen blev fjernet – udgjorde en skade eller en nærliggende risiko for skade. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet alene har tilbudt 3.000 kr. eksklusiv moms som kulancemæssig forsikringsdækning for løse mursten.

Nævnet finder, at klageren heller ikke har bevist, at der bag pudslag er revner i nyere murværk af en karakter, så det udgør en skade, der var til stede på overtagelsestidspunktet.

Tagkonstruktion

Af skønserklæringen af 7/7 2017 fremgår det, at det ikke med sikkerhed kan siges, hvornår de forskellige ombygninger af tagkonstruktionen er foretaget. Taghældningen er på et tidspunkt blevet ændret ved at hæve tagfod og montere tømmer på de oprindelige spær, opretholdt med lasker. Der er kun 1-2 skruer i hvert knudepunkt i disse samlinger. Tømmeret hviler endvidere interimistisk af på en vandret lægte på porebetonindervæg. Enkelte hanebånd er løse, og der er ikke registreret lodrette forankringer til sikring mod sug på tagfladen. Ingeniøren kunne ikke konstatere tegn på svigt eller nedbrydning af konstruktionerne og fandt det ikke muligt at svare på, om der er nærliggende risiko for skade, navnlig stormskade, da konstruktionens alder ikke kendes med sikkerhed. Der er udført listelofter, som er monteret på for spinkle forskallingsbrædder, og spærafstand er for høj. Dampspærren er ikke korrekt klæbet ved samlinger og mod tilstødende konstruktioner, men isolering er udført korrekt, og der er i ingen tilfælde registreret tegn på kondens- eller fugtskader.

Nævnet bemærker, at det er klageren, der har bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade.

35. 90243

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved tagkonstruktionen, som udgør en skade i forsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der er tale om en ældre landejendom, som er opført i 1899 og om- og tilbygget ad flere omgange. De konstaterede håndværksmæssige fejl og uhensigtsmæssige konstruktioner må vurderes i forhold hertil og berettiger efter nævnets vurdering ikke i sig selv til forsikringsdækning i en bygning af pågældende alder. Ingeniøren anfører i skønsrapporten af 7/7 2017, at der ikke er fundet tegn på svigt eller nedbrydning, og nævnet finder det efter sin gennemgang af sagen ikke godtgjort på det foreliggende grundlag, at der er nærliggende risiko for skade.

Udgifter til sagkyndig bistand

Da klageren ikke har bevist, at der er yderligere dækningsberettigende forhold end fastslået forud for eller ved nævnets afgørelse nr. 88999 af 9/11 2016, finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at betale yderligere erstatning til klageren for sagkyndig bistand.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand