Ankenævnet *for* Forsikring

Den 10. oktober 2018 blev i sag nr. 91307:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Hun klager over størrelsen af den erstatning som selskabet har tilbudt til reparation af revnedannelser og udbedring af årsagen til revnedannelserne i ejendommen. Endvidere klager hun over, at selskabet har afvist at dække udgifter til genhusning og en del af de udgifter, som hun har afholdt til rådgivere.

Det fremgår af sagen, at klageren overtog den forsikrede ejendom den 1/7 2013 på baggrund af tilstandsrapport udfærdiget den 10/12 2012. Ejendommen er opført i 1931 og udbygget med første sal mellem 2004 og 2006.

Der fremgår bl.a. følgende af tilstandsrapporten:

"**2. Ydervægge**

2.1 Facader/gavle	K1	Der er konstateret gennemgående sætningsrevne ved 1. sals vindue mod øst. Note: Mindre revnedannelse som vurderes at være uden betydning for konstruktionens stabilitet.
	K0	Synlig facadereparation i pudslag mod vej/nord.
	K1	Der er områder med revner i facadepuds, bl.a. ved hushjørne mod sydøst."

I klageskema af 10/9 2017 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Januar 2016: I forbindelse med en skade i brusekabine på 1. sal er Dansk Boligforsikring ude og besigtige skaden. Skaden afvises på stedet. Vi viser [selskabets taksator] de revner som ses i indvendige og udvendige vægge og han opretter en ny sag.

11. feb. 2016: Dansk Boligforsikring afviser at dække revner i vægge. Det er [taksators] vurdering at revnerne ikke har betydning for væggenes stabilitet og at forholdet har ikke nogen konstruktiv betydning.

22. feb. 2016: Vi meddeler Dansk Boligforsikring at vi ikke er enige i afslaget og at vi vil gå videre med sagen.

Marts/april 2016: Vi har i de efterfølgende måneder flere håndværkere til at se på revnerne og de mener ikke at Dansk Boligforsikring har ret. Vi kontakter derfor [klagerens bygningsrådgiver 1] i april måned og vi aftaler at de skal hjælpe med at udfærdige en rapport

Maj – Juli 2016: [Klagerens bygningsrådgiver 2] indhenter digitalt materiale samt aktindsigt i byggesag hos … Kommune og besigtiger ejendommen. Han udfærdiger Tilsynsrapport nr. 01 incl. prisoverslag.

20. juli 2016: Mail til Dansk Boligforsikring hvor vi beder dem genoptage sagen. Tilsynsrapport medsendes.

17/8 2016: Gensender mail til Dansk Boligforsikring da vi ikke har hørt fra dem. Vi rykker flere gange telefonisk for svar fra [selskabets sagsbehandler].

26/8 2016: Dansk Boligforsikring genopsager sagen og vil pånyt besigtige ejendommen sammen med en ekstern ingeniør.

7/9 2016: Ejendommen besigtiges. Tilstede Ingeniør [selskabets bygningsingeniør], [taksator], [klagerens bygningsrådgiver 2]. [Underbo 1] og [underbo 2] og [klageren]. Huset gennemgåes ind- og udvendigt. Der tages adskillige billeder medens [klagerens bygningsrådgiver 2] forklarer hvordan huset er opbygget. Det virker ikke som om at [selskabets bygningsingeniør og taksator] har læst beskrivelser af huset. [Taksator] konstaterer til sidst: Jeg må indrømme at jeg vist ikke har lavet mit arbejde godt nok. Jeg troede at når man byggede i et området som dette (…) at tingende var i orden. Det må jeg erkende ikke er tilfældet'.

Oktober 2016: Man ønsker at lave 3 destruktive indgreb på 1. sal. Vi skal i første omgang afholde udgiften hertil som vi får oplyst til max kr. 2.250. Vi aftaler at Dansk Boligforsikring skal finde en håndværker til at udføre arbejdet. Den første tømrer springer fra og nu er prisen kr. 13.312,5 som Dansk Boligforsikring tilbyder at dække. De dækker også udgifter til efterfølgende malearbejde.

9/10 2016. … åbner de 3 steder. [Taksator] er ligeledes tilstede. Han orienterer omkring hvad der nu skal ske. Man har ikke bestilt maler da man ikke ved om man skal åbne op flere steder. Dette accepterer vi da man samtidig lover at vi vil have svar inden jul. Vi taler også om, om vi evt. har noget ferie, da det kan være at huset ikke vil være beboeligt i en periode. [Taksator] virker meget opsat på at få sagen afsluttet og finde en god løsning.

16/11 2016. [Selskabets bygningsingeniør], [taksator] og [klagerens bygningsrådgiver 2] besigtiger huset igen. Der er åbnet i hjørnet ved syd/øst. Over døren ud til gangen (køkken) og i gangen. Stigen som vi har i huset er ikke høj nok, så man kan ikke besigtige hullet ud til gangen. [Selskabets bygningsingeniør] giver udtryk for at han vil have en rapport klar i løbet af en uge.

Dec 2016: Vi rykker flere gange for svar. [Taksator] oplyser at man først har fået rapport fra [selskabets bygningsingeniør] omkring den 7. december og at de ikke kan love at vende tilbage før jul. Jan 2017: Vi taler flere gange i telefon med [taksator] og rykker for svar samt at beder om at få tilsendt notat fra [selskabets bygningsingeniør]. Den 24/1 modtager vi notatet i en mail fra [taksator]. [Taksator] oplyser at han har bedt [selskabets bygningsingeniør] om en uddybning af det han har skrevet, da det ikke er helt klar hvad han mener. [Taksator] skriver i en mail til os 'som jeg forstår det på hans rapport/notat'. Man giver flere gange udtryk for at notatet fra [selskabets bygningsingeniør] er rodet og at de ikke helt forstår hvad han mener. Vi har aldrig set en evt. uddybning fra [selskabets bygningsingeniør].

26-31. jan 2017: Maler er forbi 4 gange for at male og spartle hullerne. Det afslåes fra Dansk Boligforsikring at male hele loftet. De 3 huller er i dag tydelige og vi har fået lovning på at Dansk Boligforsikring vil dække udgifter til udbedring.

Februar 2017: Vi rykker adskillige gange for at få svar uden at der sker noget.

2/3 2017: Vi sender en skriftlig klage til Dansk Boligforsikring over sagsbehandligen og beder dem samtidig dække udgifter som vi har afholdt til [klagerens bygningsrådgiver, virksomhed].

3/3 2017: Vi modtager mail fra [selskabets sagsbehandler 1] hvor hun, hvor hun bl.a. skriver 'Som I har læst i det fremsendte notat fra ingeniøren er årsagen til revner i indvendig mur tagkonstruktionens forankring. Vi har derfor bedt ingeniøren om at fremkomme med en udbedringsanvisning for dette' Vi har også en dialog omkring selvrisiko. Dansk Boligforsikring vil opkræve selvrisiko fra både stuen og 1. sal. Konklusionen bliver at det kun er 1. salen der skal betale selvrisiko på kr. 5.000, hvilket vi er enige i.

27/3 2017: Vi modtager mail fra [selskabets sagsbehandler 1] med [selskabets bygningsingeniørs] udbedrings anvisning. Dansk Boligforsikring beder murermester … om at et tilbud på udbedringen.

3/4 2017: Svar fra [selskabets sagsbehandler 2] på sagbehandlingstiden.

4/4 2017: Vi sender mail til [selskabets sagsbehandler 1] hvor vi siger ok for udbedringen af de indvendige vægge, men at vi ikke er enige i beslutningen omkring de udvendige vægge. Vi skriver bla. 'Vi mener fortsat at tilbygningen ikke er udført korrekt og at det har betydning for huset og de mange revner som ses særligt i hjørnerne. Fra møder med [selskabets bygningsingeniør] og [taksator] havde vi også indtryk af, at [selskabets bygningsingeniør] bakkede op om skaderne, men det fremgår ikke af hans rapport. Vil I tage sagen op pány – herunder også få en forståelig redegørelse fra [selskabets bygningsingeniør]' Vi gør også opmærksom på, at vi mener at de bør afholde udgifterne til vores rådgiver.

April 2017: Vi indhenter tilbud fra… Han besigtiger ejendommen 2 gange og kommer med et for dyrt tilbud, hvorfor vi afslår. Vi har heller ikke tiltro til at han kan løfte opgaven.

25/4 2017: Mail fra [selskabets sagsbehandler 1]. Dansk Boligforsikring vil alene dække den 1. regning til [klagerens bygningsrådgiver, virksomhed] på kr. 7.000.

8. maj 2017: [Entreprenør] besigtiger ejendommen. Han meddeler at han ikke vil påtage sig opgaven førend den egentlige årsag til skaderne er lavet. Han mener også der bør ske en forankring af tagkonstruktionen – f.eks. ved indfræsning af trækbånd fra tag og ned til kældervæg. Både [selskabets bygningsingeniør] og [murer] nævner også at revnerne formentlig vil genopstå eller at der vil ske nye revnedannelser. Dette tolker vi som at man ikke ved en foreslåede forstærkning af væggen i gangen løser den egentlige årsag til revnerne.

9/5 2017. Vi indsender klage til Dansk Boligforsikring og beder dem genoverveje sagen og deres afgørelse. Vi meddeler også [selskabets sagsbehandler 1] at vi vil afvente deres tilbagemelding førend at vi vil gå videre med de indvendige vægge.

14/6 2017 Mail fra [selskabets sagsbehandler 2] hvor de afviser vores klage.

10/7 2017. Vi sender en ny mail til Dansk Boligforsikring hvor vi oplyser at vi vil anke deres afgørelse til Ankenævnet for Forsikring. Udbedringen fra [selskabets bygningsingeniør] er alene en forstærkning af den ene væg i gangen og ikke som et fremgår af hans notat en forankring af taget. Indenfor en 1 time modtage vi en mail fra [selskabets sagsbehandler 2] hvori de skriver at de vil bede [selskabets bygningsingeniør] komme med en ny uddybning.

29/8 2017. Efter adskillige rykkerskrivelsen modtager vi en mail fra [selskabets sagsbehandler 2] incl. mail fra [selskabets bygningsingeniør] samt et nyt udbedringsforslag på forankring af taget (indvendig væg i gangen).

30/8 2017: Mailkorrespondance med [selskabets sagsbehandler 2]. Vi beder om at få et nyt tilbud på udbedringen. [Selskabets sagsbehandler 2] siger at han ligesom jeg ([klageren]) ikke har den tekniske forudsætning for at forstå [selskabets bygningsingeniørs] notat og at han derfor må vente til [taksator] kommer tilbage fra ferie. [Selskabets sagsbehandler 2] mener dog at udbedringen er dækket af det første tilbud som vi har fået. Det er vi ikke enige i. Vi foreslår igen at alle parter mødes for at få sagen udredet. Dette vender Dansk Boligforsikring ikke tilbage om.

7/9 2017: Vi modtager mail fra [selskabets sagsbehandler 2], hvor han bla. oplyser at 'Det er korrekt at det seneste modtaget fra [selskabets bygningsingeniør] ikke er er det samme, som det [murer] har givet tilbud på'.

Det betyder dog ikke at [selskabets bygningsingeniør] har skiftet mening i forhold til årsag, virkning eller udbedringsmetode. Det er fortsat hans opfattelse at den udbedringsmetode som han tidligere har skitseret og som ligger til grund for murertilbuddet er en tilstrækkelig løsning.

Dansk Boligforsikring fastholder altså deres udbedring/tilbud. Man slutter dog mailen med et forslag om, at afslutte sagen i mindelig og kulancemæssigt at dække merudgiften til også at få udført den foreslåede forankring af spærrene, mod at vi ikke går videre med sagen.

7/9 2017: Mail til [selskabets sagsbehandler 2], hvori vi beder dem svare på 7 spørgsmål inden weekenden. Vi modtager ikke noget svar fra Dansk Boligforsikring.

5. 91307

10/9 2017: Vi vælger at anke sagen til Ankenævnet for Forsikring.

Vi har flere gange spurgt Dansk Boligforsikring om vi ikke kunne mødes igen med rådgivere og gennemgå sagen og løsningerne. Dette har man aldrig vendt tilbage omkring.

Vi har indtryk af at Dansk Boligforsikring bevist har trukket sagen i langdrag for at få os til at opgive sagen og vi har også mistanke om, at de tilbageholder nogle oplysning fra [selskabets bygningsingeniør]. Vi har gentagne gange bedt om at se den oprindelige mail incl. notat fra [selskabets bygningsingeniør] fra nov/dec. 2016, hvilket man blot har forbigået. Vi har også spurgt ind til om der mangler en side i det seneste notat fra [selskabets bygningsingeniør] – notat starter ved 2a. Dette har man heller ikke svaret på. Det fremgår af 1. notat fra [selskabets bygningsingeniør] at der skal laves en forankring af taget, men man kommer kun frem med en løsning på at forstærke væggen.

Vi har brugt ufatteligt meget tid på at rykke for svar, læse og forstå notater/mail som det virker som om at Dansk Boligforsikring heller ikke selv forstår, rådgive os med egne rådgivere.

Nu har vi brug for en afgørelse i sagen og beder derfor Ankenævnet for Forsikring tage stilling til sagen.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Vi mener at Dansk Boligforsikring skal dække udgifter til
1) Udbedring af udvendige og indvendige revner samt udbedring af årsagen til at revnerne er opstået, herunder en forankring af taget
2) Genhusning medens arbejdet pågår og hvor huset vil være ubeboeligt
3) Dækning af udgifter til egen rådgiver.
4) Reparation af lofter i stue og gang, hvor der har været foretaget destruktive indgreb."

Selskabet har i brev af 27/10 2017 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"**2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen**
Klageren ønsker dækning af følgende:
1. Udbedring af udvendige og indvendige revner samt udbedring af årsagen til revner herunder en forankring af taget
2. Genhusning under udbedringen
3. Dækning af udgifter til egen rådgiver
4. Reparation af loft i stue 1. Udbedring af revner og årsag

Som det fremgår af sagens korrespondance har vi tilknyttet en ingeniør til sagen, da kundens rådgiver fra … mente, at der var problemer med forankringen af taget på ejendommen.

[Selskabets bygningsingeniørs] vurdering af årsagen til revnerne og hvilken udbedring, som er nødvendigt har vi lagt til grund for vores afgørelse af sagen.

I forhold til de indvendige revner har vi allerede tilbudt dækning af en forstærkning af indvendig væg samt opgjort en erstatning, som kunden og dennes rådgiver i mail af 4. april 2017 oplyser at være enig i.

En yderligere dækning af indvendige revner er ikke dækket. Væggene er opbygget med letbeton. Letbeton er et materiale, som arbejder meget, når der sker ændringer i fugt og temperaturer. Der vil derfor kunne opstå nye revner. Ved ingeniørens undersøgelser er det slået fast, at revnerne ikke kommer af manglende stabilitet, og dermed er der ikke nærliggende risiko for skade på ejendommen. Revner vil have kosmetisk betydning, hvilket ikke kan tilbydes dækket under en ejerskifteforsikring.

For så vidt angår de udvendige revner i facaden skal det bemærkes, at husets grundkonstruktioner er fra 1931. Det er derfor ikke usædvanligt, at der kommer revner, som følge at huset arbejder. Ved tilbygningen i 2006 har man opbygget med cellesten. Der er konstateret en mindre vandret revnedannelse i niveau med etageadskillelsen, hvor der er påbygget cellesten. Det er helt almindeligt, at der kommer revner mellem det nye og gamle uanset valget af materiale. Det skyldes, at det nye og det gamle arbejder uens.

Hverken i facaderne på den oprindelige del fra 1931 og den tilbygget del fra 2006 kan der konstateres stabilitets- eller funderingsmæssige fejl ved ejendommen. De revner, som er konstateret, er ikke udover, hvad man må forvente. Dermed er der ikke en større vedligeholdelsesmæssig byrde for klageren.

Det skal hertil bemærkes, at tilstandsrapporten indeholder anmærkninger om flere revner i facaden og det er ligeledes oplyst, at der er tidligere revner, som er repareret.

Vedrørende forankring af taget har [selskabets rådgivende ingeniør] i mail af 14. august 2017 oplyst, at de ved udarbejdelse af udbedringsforslaget fra 17. marts 2017 genvurderede årsagen til revnerne i forhold til det oprindelige notat fra 5. december 2017.

Ingeniøren oplyser, at man kom frem til at årsagen til revnerne primært opstår, som følge af en langtidsnedbøjning af det udstøbte betondæk. En langtidsnedbøjning beskrives af ingeniøren, som en nedbøjning, som kommer efter langtid på grund af egenlasten. Han oplyser, langtidsnedbøjningen er færdig med at udvikle sig. Det er således ikke tagkonstruktionen, som er årsagen.

Ingeniøren har bekræftet i sagens forløb, at det er hans vurdering, at tilbuddet, som lægger til grund for erstatningens opgørelse, er tilstrækkeligt. Klageren eller dennes rådgiver har ikke på noget tidspunkt fremsendt materiale eller fremkommet med oplysninger, der viser, at dette ikke skulle være tilfældet.

For en mindelig løsning tilbød vi klageren at bekoste forankringen, hvis de ønskede dette. Dette tilbud er bortfaldet, da klageren ikke ønskede at løse sagen i mindelighed.

2. Genhusning
Den udbedring, som vi har tilbudt dækning af, medfører ikke at klagerens ejendom bliver ubeboelig. Det vil ikke kunne undgås, at der er gener forbundet med udbedringen – dog ikke i en sådan grad at huset ikke kan benyttes.

3. Dækning af udgifter til rådgiver
Vedrørende udgifter til teknisk bistand, fremgår det af forsikringsbetingelsernes pkt. 3.6.2, at forsikringen dækker rimelige og nødvendige udgifter i forbindelse med en skades konstatering/afdækning.

Vi har dækket kundens udgift til det første notat, der viste at den første vurdering fra vores side ikke var korrekt. Efter kunderne har indsendt det første notat fra [klagerens bygningsrådgiver, virksomhed], sætter vi [selskabets rådgivende ingeniør] på sagen. Han har foretaget de fornødne undersøgelser med henblik på at afdække omfang og årsag.

Vi afholder udgiften til denne ingeniør i gennem hele sagsforløbet. Det forhold, at kunderne vælger at have deres egne med fra [klagerens bygningsrådgiver, virksomhed], har ikke været nødvendigt for vores behandling af sagen. Yderligere omkostningerne til teknisk bistand er derfor ikke omfattet af en ejerskifteforsikring jfr. betingelsernes pkt. 3.6.2. Det skal hertil bemærkes, at det i øvrigt ikke er efter aftale med selskabet."

Klageren har i brev af 11/2 2018 til nævnet bl.a. anført:

"1) Udbedring af revner og årsag:

a. [Klagerens bygningsrådgiver, virksomhed] påpeger i deres rapport at revnedannelserne primært er opstået som følge af 3 forhold og man anfører også at mængden af afstivende indvendige vægge synes at være i underkanten – der henvises til notat fra [klagerens bygningsrådgiver, virksomhed]. Vi er dog stadig overbeviste om, at manglende forankring af taget er en medvirkende årsag til de mange revner i huset både indvendigt og udvendigt. Der kommer hele tiden nye revner og eksisterende revner udvikler sig fortsat.
b. [Selskabets rådgivende ingeniør] har tilsyneladende under vejs i forløbet ændret holdning til årsagerne til revnerne. I notat fra december 2016 er det manglende forankring af taget, der er årsag og ikke nedbøjning i den bærende HE bjælke. I mail fra [selskabets sagsbehandler 1] den 3/3 skriver hun også: 'som I har læst i det fremsendte notat fra ingeniøren er årsagen til revner i indvendig mur tagkonstruktionens forankring' Arbejdsbeskrivelsen fra [selskabets bygningsingeniør] og tilbud fra murer er alene en forstærkning af væggen. Vi har flere gange efterspurgt en mere forståelig redegørelse /notat fra [selskabets bygningsingeniør], hvilket vi aldrig har modtaget.
c. I mailkorrespondance fra august 2017 kommer det frem at [selskabets bygningsingeniør] i forbindelse med udbedringsforslaget i marts 2017 ændrer holdning og nu mener at årsagen skyldes en langtidsnedbøjning – det er altså ikke længere tagkonstruktionen som er årsagen. Hvis langtidsnedbøjningen er færdig med at udvikle sig forstår vi ikke, at der fortsat kommer nye revner og at eksisterende revner vokser? Vi får samtidig tilsendt tegninger/udbedringsforslag på forankring af taget. Vi er meget forvirrede og det virker heller ikke til at Dansk Boligforsikring forstår hvad det er [selskabets bygningsingeniør] skriver.
d. I mail af 4/4 2017 til Dansk Boligforsikring siger vi ok for udbedringen / forstærkningen af de indvendige vægge og gør opmærksom på, at der også er revner (som fortsat vokser) mellem de 2 værelser (foto 8 i notat fra [selskabets bygningsingeniør]). Dansk Boligforsikring skriver i deres svarskrivelse: 'Ved ingeniørens undersøgelser er det slået fast at revnerne ikke kommer af manglende stabilitet, og dermed er der ikke nærliggende risiko for skade på ejendommen. Denne formulering kan vi ikke finde i [selskabets bygningsingeniørs] notat under indvendige vægge. Vi skriver i samme mail, at vi ikke er enige omkring de udvendige vægge og forankring

af taget. Det tilbud (pris) der er fremkommet fra [murer] har vi ikke kunne finde håndværkere til i vores lokalområde.

e. Udvendige revner i facaden: [selskabets bygningsingeniør] skriver i hans notat (foto 6) 'de vandrette revner i overgangen imellem den oprindelige facade hulmur og den nye gasbetonblokmur kunne ses hele vejen rundt. Dansk Boligforsikring skriver at der er tale om en mindre vandret revnedannelse. De fleste af de revner der ses er i etageadskillelsen og i den nybyggede del (bygget 2004-2006). Det er vores overbevisning af antallet af revner og deres karakter er ud over hvad man kan forvente af et tilsvarende byggeri (alder). Vores rådgiver fastholder at konstruktionen ikke er udført byggeteknisk korrekt og vi har i en mail til Dansk Boligforsikring ([selskabets sagsbehandler 1]) skrevet følgende:

Vi mener ikke, at tilbygningen af 1.salen er byggeteknisk korrekt udført, da man oven på den eksisterende isolerede hulmur i tegl, har placeret massive cellblokke.
Dette medfører, at der skabes en unødvendig høj forskel i temperaturpåvirkningen af de to byggematerialer. Som vist på snittegningen, er formuren i stueetagen placeret på den kolde side af isoleringen, det forhold sammen med forholdet, at tegl og cellblokke arbejder meget forskelligt under temperaturudsving gør, at disse tog bygningsmaterialer ikke er velegnet til, at benytte i kombination. [Selskabets bygningsingeniør] er ligeledes inde på dette i hans skrivelse, han pointere at forholdene ikke er statiske, men dette gør dem ikke mindre forkerte.
Forholdene er ikke udført korrekt da der ikke er taget højde for hvordan byggematerialerne arbejder enkeltvis og sammen.

f. Vi mener fortsat, at såvel de indvendige som udvendige revner til dels skyldes manglende forankring af taget. Det er blevet konstateret at der findes en kraftig-lodretforankring af taget ca. 0,5 m nede på gasbetonblokkene. Vi har fra flere sidder fået oplyst at dette formentlig ikke vil være tilstrækkeligt til at forankre taget, da gasbetonblokkene er bygget op af flere blokket og derfor formentlig ikke stærke nok til at holde taget/trækket på taget. En forankring med trækbånd ned i underliggende etage er af flere håndværkere skitseret som en mulig løsning.
g. Der er i tilstandsrapporten under punkt 2: Ydervægge konstateret følgende
   i. K1 Gennemgående sætningsrevne ved 1 sals vindue mod øst. Mindre revnedannelse som vurderes at være uden betydning for konstruktionens stabilitet.
   ii. K0 Synlig facadereparation i pudslag mod vej/nord.
   iii. K1 Der er områder med revner i facadepuds, bla. ved hushjørne mod sydøst. Der er ingen bemærkninger til punkt 8: Indervægge/skillevægge og punkt 9: Lofter/etageadskillelser.

   Hvis der er tale om at revner opstår/er opstået (særligt i hjørner af huset) pga. manglende forankring af taget er der ikke tale om en K1 men en mere alvorlig skade og dermed en fejl i tilstandsrapporten. Vi henviser her til ejerskifteforsikringens § 4.1.

2) Genhusning: Vi har fra håndværkere fået oplyst at arbejdet med de indvendige vægge vil tage 2-3 uger at det vil svine rigtig meget. De 2 værelser skal tømmes og der skal dækkes af ind mod stue/køkken og badeværelse. Det er kun muligt at komme ind i huset via gangen.
Håndværkere mener ikke at vi kan bo der, medens arbejdet står på.

3) Dækning af udgifter til rådgiver:
[Taksator] har i Besigtigelsesnotat (Bilag c) skrevet at der ikke findes tegninger over 1. salen, hvilket ikke er korrekt. Da vi beder Dansk Boligforsikring om at genoptage sagen (mail fra 20. juli 2016) tilbyder vi at fremsende bagvedliggende materiale (aktindsigt), hvilket man ikke svarer på. Ved besigtigelsen den 7/9 er det vores rådgiver ([klagerens bygningsrådgiver 2]), der gennemgår

huset og forklarer [selskabets bygningsingeniør] alt omkring huset og ombygning. [Taksator] holder sig i baggrunden sammen med [underbo 1, 2] og undertegnede.
Vi har (ligesom Dansk Boligforsikring også har givet udtryk for) haft meget svært ved at forstå det materiale som er kommet fra [selskabets bygningsingeniør], hvorfor vi har været nødt til at forelægge dette for vores rådgiver. Vores rådgiver har ligeledes givet udtryk at de har haft svært ved at tolke notat fra [selskabets bygningsingeniør]. Vores rådgiver har igennem hele forløbet stået fast på deres notat, som iøvrigt bakkes op af de øvrige rådgivere vi har talt med. Uden [klagerens bygningsrådgiver, virksomheds] hjælp havde vi ikke kunne fastholde vores krav"

Selskabet har i brev af 12/7 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Klageren kommer med en lang række gisninger og antagelser. Der er ikke nogen af dem, som er begrundet/ dokumenteret af beregninger fra en ingeniør. Vi har haft en ingeniør til at gennemgå sagen flere gange og vurdere årsag og udbedringsløsninger.

I den rapport klager henviser til i punkt 1.a antager jeg er den fra 2016, som alene er baseret på vurderinger og ikke beregninger eller destruktive indgreb i konstruktionerne. Det har vi foranlediget efterfølgende rapporten fra [klagerens bygningsrådgiver, virksomhed]. På den baggrund er den ingeniør, vi har haft på sagen, kommet frem til at udbedringen, som erstatningen er opgjort ud fra.

I forhold til punkt 1.b har ingeniøren redegjort for hans vurdering af årsagen og udbedringsmetode i mail af 14. august 2017. Det er i den efterfølgende mailkorrespondance blevet uddybet. Som det er beskrevet igennem sagen, vil der komme revnedannelser i ældre ejendomme ligesom der vil komme revner, som følge af tilbygningen.

Husets grundkonstruktioner (fundamenter og ydermur i stueplan) er de oprindelige fra 1931, og som sådan kan man ikke forvente et sætnings-/revnefrit hus.

Der er ikke konstateret stabilitets- eller funderingsmæssige fejl ved huset, og udgangspunktet er derfor, at det henhører under almindeligt vedligehold at foretage løbende reparationer af revner og afskalninger på facaderne. Forhold, som ikke kan betegnes 'særligt omfattende vedligehold', er ikke dækket af forsikringen, se forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

Der er konstateret en mindre vandret revnedannelse i niveau med etageadskillelsen, der hvor der er påbygget med cellesten. Der er enighed om, at revnen er opstået, fordi der er tale om materialer der arbejder uens. Som sådan er det også forventeligt, at revnen her vil kunne genopstå.

Der er intet usædvanligt ved, at der ved opførelsen af et hus anvendes materialer som arbejder uens, eller at der af arkitektoniske eller styrkemæssige årsager, bruges forskellige materialer. Hvorfor man her har valgt cellesten vides ikke, men en forklaring kunne være et ønske om at tilføre mindst mulig ekstra belastning på de eksisterende konstruktioner."

Et uddrag af sagens bilag gengives i det følgende:

Af besigtigelsesnotat af 8/1 2016 udfærdiget af selskabets taksator fremgår blandt andet:

10. 91307

"Ejer ville gerne anmelde revner i vægge på ejendommens 1. sal:

1. Der er i tilstandsrapporten registreret < gennemgående sætningsrevne ved 1. sal vindue mod øst. Mindre revnedannelse som vurderes at være uden betydning for konstruktionens stabilitet>
2. Indvendigt er der konstateret mindre gennemgående revner, i skillevægge og genneralt mellem vægge og lofter. De har ikke umiddelbart en konsekvens for det statiske i bygningen. Væggene er lavet af porrebeton (gasbeton) ved besigtigelsen kunne man ikke konstatere hvilken elementer type, væggene er opbygget af. Her tinges der på Multiplader eller vægelementer. Individer er væggene 'kun' spartlet og efterfølgende malet hvilket betyder at mindre revnedannelser vil kunne ses i overfladen.

…

Konklusion:
Har det konstruktiv betydning: Nej
Alderen på det skadet: 3
Er det en lovlig konstruktion: Ja
Er der følgeskader: Nej
Er det sædvandlig byggemetode på udførelsestidspunktet: Ja
Hvad er årsagen – husk begrundelse:
Da bygningen er udbygget i 2006 vil huset arbejde, de sætningen revner som er komme vil naturligt forkommen da bygningen er 'sat' oven på en gammel bygning fra 1931. Det kan tildeles skylles de forskellige materialesammensætninger som bygningen nu er sat sammen af.

Tilstandsrapport:
Er det anmærket i tilstandsrapporten: ja
Hvis ja – under hvilket punkt og er det fyldestgørende:
2.1 Facader/gavle

Udbedring:
Hvad er udbedringen af det skadet og evt. følgeskader:
Vis skaderne skal dækkes, vil man skære revnerne op og efterfølgende fyldes dem ud med LIP/ALFLEX eller montagelim. Derefter skal der monteres et armeringsbånd på overfladen for at samle overflade så man undgår nye revnedannelser i fremtiden. Individer ville der med fordel kunne etableres lodrette fuger med elastiske fugemasse som vil kunne optag bevægelserne i bygningen, det samme vil man kunne gøre mellem væg og loft.
Arbejdet afsluttet med spartling og maling, af vægge/lofter.
Hvad er omkostningerne til det skadet og evt. følgeskader:
Anslået pris ca. 15.000,00 til 20.000,00 kr. inkl. moms

Interne bemærkninger:
Hvad er oplyst af dig ved besigtigelsen: Ingen
Hvad er oplyst til dig ved besigtigelsen:
Ejer oplyser at de indvendige revner er tydlige om vinderen og i sommerhalvåret forsvinder de igen. Pga. huset arbejder ift. Kulde/varme forholdene
Ejer fortalte at lejligheden på 1. sal er etableret i 2006. denne del af bygningen er altså ikke fra 1931."

Af ingeniørrapport af 17/5 2016 indhentet af klageren fremgår blandt andet:

11. 91307

"I 2004 tilbygges der 1.sal og byggeriet gennemgår en stor gennemgående ombygning. Byggeriets anvendelse ændres fra en- til flerfamiliehus og ejes efterfølgende som idealanpart. De konstruktive bygningsdele omkring 1.sal blev udført som følger:

- Tagkonstruktion med loft til kip, kipbjælke i L30 115x333, bjælkespær i C18 50x225
- Ydervægge i 36 cm cellblokke
- Etageadskillelse i trapezplader med 04 armeret beton
- Indervægge af

Ombygningen fra 2004 er projekteret af ingeniørvirksomheden …, en virksomhed der gik konkurs i 2006, samme år som byggeriet blev færdigmeldt.

Det har derfor ikke været muligt, at indhente oplysninger om projektet hos rådgiver eller, at finde frem til den udførende entreprenør.

Materialet fra aktindsigten indeholder dog detaljetegning, geoteknisk undersøgelse, varmetabsberegning og statiske beregninger og oplysninger om den konstruktive udførelse er hentet herfra.

Statiske beregninger:
Af 'Detaljetegning af 07.09.2004' fremgår det hverken hvorledes tagkonstruktionen er fæstnet til den nye ydervæg i Cellblokke.

Ej heller hvorledes selvsamme væg er fæstnet til eksisterende hulmur i stueetagen.

Af de statiske beregninger fremgår det, at tagkonstruktionen er udført med krydsfiner hvorfor den regnes, at have skivevirkning og herigennem kan overføre vindlaster til de afstivende vægge.

Det sug vindlasten medfører på tagkonstruktionen er regnet værende større end egenlasten af tagkonstruktionen, hvorfor der foreskrives vindtrækbånd i hvert hjørne. Monteringen af disse er ikke yderligere beskrevet.

Af tegningen til venstre, fremgår et overblik af de afstivende vægge, det ses at der udelukkende regnes med en enkelt afstivende indervæg og samtlige ydervægge regnes afstivende.

Mængden af indvendige afstivende vægge synes, at være i underkanten.

Til venstre ses den foreskrevet samling imellem spær og afstivende væg.

Samlingen er ikke momentstiv, hvorfor der er mulighed for bevægelse imellem bygningsdelene ved vindpåvirkning.

Kræftoverførslen fra ny til eksisterende ydervæg samt samlingen heraf er ikke beskrevet.

Geoteknisk undersøgelse:
Forud for projektet er der foretaget geoteknisk undersøgelse af jordbundsforholdene omkring byggeriet.

Resultatet heraf er benyttet til, at eftervise bæreevnen for den øget belastning på kældervægge og fundamenter.

Beregningerne dokumenterer, at konstruktionerne kan optage de ekstra kræfter, om end de ikke er videre uddybende, noget generaliseret og mangler kontrol af faktiske forhold og tilstand.

Observationer fra gennemgang:

01. Tagkonstruktion

Det var ikke muligt ved kameraundersøgelse, at bekræfte tilstedeværelsen af vindtrækbånd i byggeriets hjørner eller kontrollerer fæstningen af tagkonstruktionen.

02. Lofter

På 1.sal blev registreret revner i overgangen imellem væg og loft hele vejen rundt i lejligheden. Det samme gjorde sig gældende i stueetagen imellem væg og etageadskillelse.

Dette antyder at bygningsdelene bevæger sig individuelt og påvirkes forskelligt af vind, vejr og temperaturer.

03. Ydervægge

Der var tydelige vandrette revner i ydervæggen hele vejen rundt om bygningen, revnedannelsen var tydeligt placeret i overgangen imellem den oprindelige- og nye ydervæg.

Dette antyder at bygningsdelene bevæger sig individuelt og påvirkes forskelligt af vind, vejr og temperaturer.

04. Vinduer og døre

Der var en generel forekomst af skrålige revner over vinduer og døre. Revnerne er opstået i overgangen imellem ydervæg og overligger / stik.

Dette antyder at bygningsdelene bevæger sig individuelt og påvirkes forskelligt af vind, vejr og temperaturer.

Det er muligt, at revnerne kan være opstået som følger af et opadrettet træk fra tagkonstruktionen ved vindpåvirkning.

Det blev ligeledes registreret, at hulrummet imellem vindue/dør og vindues-/dørhul er lukket med puds.

Pudsen er den samme som anvendt på facaden og er dermed ikke elastisk da det ikke er tilført fibre / 'fæhår' i pudsen.

Dette medfører blotlægning af isolering og risiko for fugtindtrængning i konstruktionen.

05. Indervægge

Ved samtlige overgange i mellem indervægge og loftet på 1.sal var der tydelige revner, specielt omkring hovedskillevæggen i entren er der tydelige revnedannelser imellem dørhuller i væggen og loftet.

Dette bevidner, at tagkonstruktionen under vindpåvirkning bevirker et meget stort træk igennem de få afstivende indervæggene.

I stueetagen er der registreret revner hvor konstruktioner af forskellig alder / opførelsestidspunkt støder op til hinanden.

6. Den resterende del

I den resterende del af ejendommen såsom trappetårn, kælder mm. Forekommer der ligeledes omfattende revnedannelser imellem bygningsdelene.

Skadesanalyse:

Det vurderes, at revnedannelserne primært er opstået som følger af 3 forhold.

1. Utilstrækkelig forankring af tagkonstruktionen
   Da byggeriet er det eneste i 2 ½ etages højde i området, er tagkonstruktionen ekstraordinært vindpåvirket.

   Undersøgelse og gennemgang giver et billede af, at tagkonstruktionen og ydervægge på 1.sal ikke er tilstrækkelig forankret til de lavere liggende konstruktioner og dermed ikke har den nødvendige modvægt / ballast i forhold til den opadrettet kraft på tagkonstruktionen.

2. Uhomogen sammenbygning af ældre- og nyere bygningsdele
   Det lader til, at man under ombygningen ikke har formået, at få bundet bygningsdelene i henholdsvis stueetagen og 1.salen ordenligt sammen, hvorfor de arbejder som to selvstændige kasser stablet ovenpå hinanden.

3. Uens sætning / kraftpåvirkning af fundamenter
   På plantegningen til højre er vist opførelsestidspunktet for de forskellige bygningsafsnit.

   De forskellige bygningsdele har i perioden fra deres opførelse og frem til ombygningen i 2004 opnået en hvis ligevægt, en stilstand i forhold til deres belastningen, de omkringliggende bygningsdele og den miljømæssige påvirkning af deres materialer.

   I projekteringen har man ganske vist, eftervist jorden og fundamenternes bæreevne i forhold til den øgede last der tilnærmelsesvis fordeles ligeligt ud på de forskellige bygningsafsnit.
   Der er bare ikke taget højde for, at jorden og fundamentet under hovedhuset er væsentligt mere komprimeret og sat grundet større belastning over længere tid i forhold til de nyere og lettere tilbygninger. Dette medført en øget bevægelse i de nyere bygningsdelene indtil der igen opnås ligevægt.

4. Manglende stabilitet
   Projekteringsgrundlaget for til- og ombygningen i 2004 dokumentere primært eksisterende og nye konstruktioners bæreevne.

   Projekteringen forholder sig primært til individuelle bygningsdele og beskæftiger sig ikke videre med den samlede stabilitet og byggeriet som helhed.

Overslag – tiltag og økonomi

1. Yderligere forankring af tagkonstruktionen
   Tagkonstruktionen forankres i mere af den underliggende konstruktion, f.eks. ved indfræsning aftrækbånd nært hvert hjørne, løbende fra spærfod ned til kældervæg.

Prisoverslag: 100.000 kr. inkl. moms

2. Udbedring af indvendige revner
   Det anbefales, at diverse overgange imellem bygningsdelene, som feks. Væg og loft, blotlægges og udkradses for efterfølgende, at kunne lægge en elastisk fuge i overgangen. finish overflade føres ikke over fugen.

   Prisoverslag: 50.000 kr. inkl. moms

3. Udbedring af udvendige revner
   For, at bremse og udbedre den øverste halvdel af revnerne, kræves tidligere nævnte tiltag for tagkonstruktionen udført.

   Vandrette revner ved etageskiftet kræver ind fræsning af stålklemmer for, at binde de to vægtyper bedre sammen.

   Det anbefales, at der fuges på ny omkring vinduer og døre.

   Afslutningsvis pudses facaden efter hvor der er foretaget udbedringer

   Prisoverslag: 65.000 kr. inkl. moms

Ovenstående er udelukkende et erfaringsmæssigt skøn, hvis eneste formål er, at give bygherre en forståelse af det arbejdsmæssige og økonomiske omfang.
En yderligere konkretisering kræver udarbejdelse af ingeniørprojekt"

Af ingeniørnotat af 5/12 2016 indhentet af selskabet fremgår blandt andet:

"**Vurdering / konklusion**
lodrette revner i facaderne
De lodrette revner i facaderne har ikke deres årsag i manglende stabilitet.
Hvis der har været en vandret bevægelse imellem tag og væg ville revnernes sider være forskudt i forhold til hinanden. Her er de to revne sider trukket vandret fra hinanden.
Der er her tale om en uheldig kombination af to byggematerialer der opføre sig forskellige ved hhv. fugt og temperatur ændringer.

Ved opvarmning af facademuren ved f.eks. solskinsvejr vil den underliggende formur i stueetagen bevæge sig anderledes en den massive gasbetonblokmur på 1. sal.
Specielt ved vandrette længdebevægelse i formuren vil gasbetonblokmuren revne, for at følge med den mur den står oven på.
Det er med stor sandsynlighed derfor, at der igennem tiden har været repareret så mange gange lige i overgangen imellem den murede hulmur og gasbeton blok muren.

Herudover kan revnerne være opstået allerede ved opførelsen af 1. salen.
F.eks. kan revnerne opstå som svindrevner, hvis gasbetonblokkene har været opfugtet under opførelsen. Efterfølgende revner fra temperaturbevægelser vil kommer samme sted som svindrevnerne.

Selv om der har været dækket grundigt af og gasbetonen ikke har været opfugtet under opførelsen vil temperaturbevægelserne kunne give de konstaterede revner.

Indvendigt er gasbetonblokkene malet. Dvs. at der ikke er f.eks. filt eller tapet som ville kunne skjule revnerne. Når der er opstået revner, vil bevægelserne i gasbetonblokmuren fortsat bevæge sig, der hvor revnerne nu er.

Der kan derfor ved montering af f.eks. filt med 'slip bånd' over revner, kunne opnås et resultat, hvor der ikke hele tiden kan ses revner.

Udvendigt må der påregnes løbende reparationer

Hvis der monteres en udvendig isolering vil både stueetagens hulmur og 1. salens gasbetonblokmurværk komme 'ind i varmen' og bevægelserne og dermed revnerne blive væsentligt reduceret.

Revner i indvendigt murværk
Der er to mulige årsager til de konstaterede vandrette revner.
1. Sug på taget giver bevægelser i tagkonstruktionen der trækker en del af gasbeton væggen med op
2. Nedbøjning i den bærende HE bjælke der ligger lige under og vinkelret på den indvendige væg.

Hvis vi starter med punkt 2, nedbøjning af den underliggende bærebjælke B3 HEB200.
Se medsendte tegning 2.20.
Bjælken B3 er indbygget og herefter er der udstøbt et betondæk henover bjælken.
Det har givet bjælken en nedbøjning i forbindelse med etablering af betondækket.
Denne nedbøjning er en blivende nedbøjning. Når der herefter opstilles en let gasbetonblokvæg oven på, er tillægslasten meget lille i forhold til vægten af betondækket og dermed er nedbøjning fra vægten af gasbetonvæggen så lille, at det ikke er årsagen til de konstaterede vandrette revner.

Så er vil tilbage til punkt 1.
Selv om der ikke ved den destruktive åbning kunne ses en egentlig forankring af spærret til gasbetonvæggen må der være en sammenhæng imellem tagkonstruktion og gasbetonvæg evt. mere tydeligt ved nogle af de øvrige spær.

Det skal derfor foreslås, at der udarbejdes et projekt for etablering af en forankring af hvert spær ned i gasbetonvæggen helt ned til etageadskillelsen.
Herved fastholdes tagkonstruktionen for bevægelser hidrørende fra sug på taget med hele væggen som ballast."

Af mail til klageren fra selskabet af 4/4 2017 fremgår blandt andet:

"Jeg har modtaget tilbuddet fra [murer], som er givet på baggrund af drøftelser med og henvisninger fra [selskabets rådgivende ingeniør].

Hertil kommer der en malerudgift til maling af de berørte områder. I bedes indhente et tilbud herpå, når murerarbejdet er færdigt.

Erstatningen er derfor 30.875 kr. inkl. moms plus malerudgiften til udbedringen. Hertil kommer de 7.000 kr., som jeg tilbød at dække til jeres rådgiver.

16. 91307

I bedes venligst fremsende jeres samejeoverenskomst til brug for opdelingen i mellem jer."

Af mail til selskabet fra klageren af 4/4 2017 fremgår blandt andet:

"Vi har nu haft lejlighed til at gennemgå materiale og drøfte sagen med [klagerens bygningsrådgiver 2].

Fsv. angår den indvendige del og løsningen heraf er vi enige. Vi mener dog ikke at dette berører stuen, hvorfor der kun skal betales selvrisiko fra 1. salen og at udbetaling alene skal ske til 1. salen.

Vi vil tage kontakt til egen murer hurtigst muligt for at få igangsat arbejdet. Der er skader mellem de 2 værelser som også skal repareres. Er vi enige i at malerarbejde også dækker disse skader ligesom tilbud fra maler skal indeholde reparation af det arbejde som tidligere murer ikke har gjort tilstrækkeligt (manglende filt)?

Fsv. angår den udvendige del er vi ikke enige i jeres afgørelse. Vi mener fortsat at tilbygningen byggeteknisk ikke er udført korrekt og at det har betydning for huset og de mange revner som ses særligt i hjørnerne. Fra møder med [selskabets bygningsingeniør] og [taksator] havde vi også indtryk af, at [selskabets bygningsingeniør] bakkede op om skaderne, men det fremgå ikke af hans rapport. Vil I tage sagen op pånyt – herunder også få en forståelig redegørelse fra [selskabets bygningsingeniør]?

Fsv. angår dækning af vores udgifter til [klagerens bygningsrådgiver 2] mener vi at I også som minimum bør dække udgiften til regning nr. 2 fra [klagerens bygningsrådgiver, virksomhed]. På 1. møde med [taksator] og [selskabets bygningsingeniør] var det [klagerens bygningsrådgiver 2], der var 'fortælleinstans' og gennemgik huset ud fra det materiale, som han har gennemlæst."

Af mail til klageren fra selskabet af 5/4 2017 fremgår blandt andet:

"Da det viser sig at udbedringen alene vedrører væggen i din lejlighed, så vil det alene kører over din police. Dermed vil der kun blive fratrukket en selvrisiko.

Ja partielt malerarbejde er omfattet, der hvor revnerne er. Ligesom der skal opsættes filt i den firkant, som mangler.

I forhold til den udvendige del bliver I nødt til at præcisere, hvorfor tilbygningen ikke er udført byggeteknisk korrekt. Jeg kan ikke på baggrund af oplysningerne i mailen bekoste, at [selskabets bygningsingeniør] præcisere sin vurdering.

Du er velkommen til at fremsende regning nr. 2 og jeg vil herefter vurdere den."

Af mail til selskabet fra klageren af 5/4 2017 fremgår blandt andet:

"Tak for hurtig tilbagemelding.

> Fint med kun 1 selvrisiko og at det er 1. salen der betaler og får udbetalt forsikringssum.
>
> Der er tale om alle 3 frikanter, hvor der ikke er sat filt op. De øvrige 2 firkanter kan man nu også se at arbejdet ikke er udført godt nok.
>
> Vi vender tilbage med en beskrivelse fsv. angår den udvendige del. Vedhæftet regninger fra [klagerens bygningsrådgiver, virksomhed]."

Efter klageren i flere mails havde klaget over, at selskabet ikke ville betale udgifterne til forankring af taget, bad selskabet ingeniøren, der udfærdigede notatet af 5/12 2016, om at kommentere forholdet. Af ingeniørens mail af 14/8 2017 fremgår blandt andet:

> "Hermed en tilbagemelding.
> Jeg har som aftalt primært forholdt mig til bemærkningerne til det projekterede afhjælpningsforslag for den indvendige gasbeton væg samt den overordnede problemstilling med ydervægskonstruktionerne.
> I forbindelse med udarbejdelse af afhjælpningsforslaget blev forudsætningerne / skaderne i form af revnerne genvurderet.
> Vi kom frem til, at det resulterende sug fra tagkonstruktionen der trækker i gasbetonvæggen er forholdsvist lille, men at revnerne primært opstår på grund af en sætning i væggens underlag.
> Sætningen er en langtids nedbøjning af det udstøbte betondæk.
> En langtidsnedbøjning opstår lang tid efter, at dækket er udstøbt og har fået en nedbøjning grundet egenlasten. Langtidsnedbøjningen er færdig med at udvikle sig, på nuværende tidspunkt.
> Det ses blandt andet ved, at den revne der ligger i væggens længderetning er størst, der hvor den når hen til døråbningerne. Det er ~midt på betondækkets spænd.
> Det er en klar indikation på, at der er tale om en sætning i væggens underlag.
> Der kan forholdsvist enkelt etableres en forankring af tagkonstruktionen ned i væggen, når det ønskes.
> Jeg får udarbejdet en skitse og fremsender den.
> Mht. eventuelle reparationer udvendigt på facaden er det meget fint, hvis der ikke har været grund til at reparere facaden udvendigt tidligere.
> Det blev oplyst ved gennemgange og der ser også helt klart sådan ud, når man ser på facaden.
> Men hvis der ikke har være skader, som har krævet en reparation udvendigt er den sag jo ikke længere.
> Der er en klar sammenhæng imellem de anvendte materialer og de konstaterede revner i facaden.
> Det vil i al fremtid give revner på grund af temperatur og fugt variationer.
> Dette kan kun løses, ved at dæmpe temperatur og fugt variationerne i ydervæggen ved, at etablere en udvendig isolering."

Selskabet har i mail til klageren af 7/9 2017 blandt andet anført:

> "Som aftalt har [taksator] talt med [selskabets bygningsingeniør].
>
> Jeg kan oplyse, at det er korrekt, at det seneste vi har modtaget fra [selskabets bygningsingeniør] ikke er det samme, som det [murer] har givet tilbud på.

Det betyder dog ikke, at [selskabets bygningsingeniør] har skiftet mening i forhold til årsag, virkning eller udbedringsmetode. Det er forsat hans opfattelse, at den udbedringsmetode, som han tidligere har skitseret, og som ligger til grund for murertilbuddet, er en tilstrækkelig løsning.

[Selskabets bygningsingeniør] oplyser dog, at han flere gange er blevet kontaktet af dine rådgivere, og at det bl.a. er på den baggrund, at har nu har skitseret en udbedringsmetode, hvor man for en formentligt ret beskeden merpris kan udføre en (yderligere) forankring af tagkonstruktionen.

Han skriver derfor i sin mail af 14. august 2017 og redegør for, at det (fortsat) er hans opfattelse, at der er klare indikationer for, at revnerne skyldes en langtidsnedbøjning i etagedækket (altså ikke bevægelser i tagkonstruktionen), men, som han skriver, der kan forholdsvist enkelt etableres en forankring af tagkonstruktionen ned i væggen, når det ønskes.

Vi, som ejerskifteforsikringsselskab, ønsker naturligvis kun at foretage den udbedring som er nødvendig, men hvis du/dine rådgivere ønsker, at der også skal ske en forankring af tagkonstruktionen, kan dette altså godt udføres uden den helt store merudgift.

Jeg har talt med [murer] om sagen, og han er enig i, at den skitserede forankring kan udføres, men han har svært ved at komme med en præcis merpris, da det nye der skal laves i høj grad vil være tømrer/malerarbejde. Et forsigtigt bud er en merpris i størrelsesordenen kr. 10.000.

Jeg beklager, hvis der er skabt forvirring om, hvad det er vi lægger til grund for vores dækning, men ved en nærmere gennemgang af [selskabets bygningsingeniørs] mail, fremgår det jo klart nok, hvad det er han mener der har været årsagen til revnerne, og derfor må jeg også fastholde, at vores erstatningsopgørelse korrekt er baseret på den løsning som ifølge Bent Kristensen vil være tilstrækkelig.

Hvis vi nu skal prøve at få afsluttet sagen i mindelighed, vil jeg alligevel foreslå dig, at vi kulancemæssigt dækker merudgiften til også at få udført den foreslåede forankring af spærene, jf. de senest fremsendte tegninger. Skal vi påtage os denne merudgift, vil det dog kræve, at vi så er enige om, at sagen kan afsluttes på det grundlag. Kan sagen ikke løses i mindelighed, og du ønsker at påklage til erstatningsopgørelsen til Ankenævnet for Forsikring, bortfalder mit tilbud om kulancemæssig dækning af forankringen. Vi vil således i tilfælde af en evt. retssag eller Ankenævnssag fastholde erstatningsopgørelsen, baseret på det foreliggende tilbud.

Jeg hører meget gerne, om du kan tiltræde, at sagen forliges på grundlag af ovenstående."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**
3.1
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i

forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

…

3.6

Ved dækningsberettigende forhold i henhold til dette pkt. 3 dækker forsikringen desuden:

…

3.6.2 Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold. Dækning forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringsselskabet.

3.6.3 Rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning i op til 12 måneder, hvis udbedringen af et dækningsberettigende forhold gør huset ubeboeligt.

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1

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

Nævnet har fået forelagt oversigtstegninger og fotos.

Nævnet udtaler:

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i et plan i 1931 med ydervægge i tegl, og at den er udbygget i 2004-06 med en første sal, hvor facaden er udført af cellesten/letbetonblokmurværk. Ejendommen består af 2 selvstændige lejligheder i henholdsvis stueplan og på første sal. Klagerne bor på 1. sal i ejendommen. Der er navnlig konstateret revnedannelser i facaden i niveau med etageadskillelsen. Endvidere er der konstateret revnedannelser indvendigt.

Ankenævnet *for* Forsikring

20. 91307

Udvendige og indvendige revner, samt udbedring af årsagen til at revnerne er opstået.

For så vidt angår revnedannelserne i facaderne, har selskabet over for nævnet anført, at disse opstår, hvor der i 2006 er bygget med cellesten oven på den oprindelige bygning fra 1931. Revnerne skyldes, at byggematerialerne arbejder forskelligt. Det er selskabets opfattelse, at konstruktionen ikke kan siges at udgøre en fejl ved ejendommen, og at klageren ikke er pålagt en vedligeholdelsesbyrde, der går ud over, hvad hun kunne forvente på baggrund af bygningens alder og bemærkningerne i tilstandsrapporten. Selskabet har endvidere anført, at der ikke har kunnet konstateres stabilitets- eller funderingsmæssige fejl ved ejendommen, og at der i tilstandsrapporten under pkt. 2.1 er oplysning om en gennemgående sætningsrevne ved 1. sals vindue mod øst (K1) og oplysning om områder med revner i facadepuds, bl.a. ved hushjørne mod sydøst (K1). Selskabet har på denne baggrund afvist at dække en udbedring af de udvendige revner.

For så vidt angår spørgsmålet, om der er behov for yderligere forankring af ejendommens tag, har selskabet over for nævnet anført, at et tidligere fremsat forligstilbud herom fra selskabets side nu er bortfaldet. Selskabet har herved henvist til, at bygningsingeniøren, som selskabet har rekvireret, har vurderet, at de indvendige revnedannelser i det væsentlige er forårsaget af en nu ophørt langtidsnedbøjning, som følge af egenlasten af det udstøbte betondæk mellem stueetagen og 1. sal. Selskabet finder, at klageren ikke har godtgjort, at vurderingen er forkert.

Klageren har over for nævnet blandt andet anført, at der hele tiden kommer nye revner i huset, såvel indvendigt som udvendigt, at disse går ud over, hvad man kan forvente i tilsvarende byggeri, at selskabets ingeniør tidligere har givet udtryk for, at en forankring af ejendommens tag var nødvendig for at bringe såvel de indvendige som udvendige revnedannelserne til ophør, og at det ikke fremgår af de fremlagte udtalelser fra ingeniøren, at en forankring ikke er nødvendig. Klageren har herved anført, at de fra flere sider har fået oplyst, at den eksisterende lodretforankring af taget ca. 0,5 m. ned i gasbetonblokkene er utilstrækkelig, og at flere håndværkere har anbefalet, at der etableres en forankring med trækbånd ned i den underliggende etage.

Endvidere har klageren anført, at det må betegnes som byggeteknisk forkert, at der er anvendt celletegl oven på alm. tegl ved tilbygningen i 2006. Klagerens bygningsrådgiver2 har i mail af 11/4 2017, bekræftet, at udførelsen er byggeteknisk forkert, da der ikke er taget højde for, hvordan byggematerialerne arbejder enkeltvis og sammen.

Hvad angår indvendige revner har selskabet anført, at klageren og hendes rådgiver i mails af 4/4 og 5/4 2017 har accepteret selskabets udbedringstilbud, at yderligere dækning af udbedring af indvendige revner ikke er dækket, og at en vis revnedannelse er naturlig i letbetonvægge, da de er fugtfølsomme, men at der alene er tale om kosmetiske gener.

Af notat udfærdiget af klagerens bygningsrådgiver1 den 17/5 2016 fremgår det, at det ikke har været muligt at bekræfte tilstedeværelsen af vindtrækbånd i byggeriets hjørner. Endvidere fremgår det, at det vurderes, at "det sug vindlasten medfører på tagkonstruktionen er regnet værende større end egenlasten af tagkonstruktionen, hvorfor der foreskrives vindtrækbånd i hvert hjørne." Herudover bemærkes det, at mængden af indvendige afstivende vægge vurderes at være i underkanten, og at der ved samtlige overgange mellem indervægge og loftet på 1. sal er tydelige revner, der bevidner, at tagkonstruktionen under vindpåvirkning bevirker et meget stort træk igennem de få afstivende indervægge. Det vurderes, at revnedannelserne primært er opstået som følge af utilstrækkelig forankring af tagkonstruktionen, uhomogen sammenbygning af ældre og nyere bygningsdele, og det forhold at ejendommens fundament flere gange er udvidet, hvilket bevirker, at jorden under fundamenterne opnår ligevægt på forskellige tidspunkter med sætningsdannelser til følge. Det anføres, at en yderligere forankring af tagkonstruktionen kan ske ved f.eks. indfræsning af aftræksbånd nært hvert hjørne, løbende fra spærfod til kældervæg, og at dette vil koste ca. 100.000 kr. inkl. moms.

Selskabets ingeniør har i notat af 5/12 2016 og i mail af 14/8 2017 blandt andet anført, at de lodrette revner i facaderne ikke skyldes manglende stabilitet, men en uheldig kombination af to byggematerialer. Bevægelserne og revnerne vil kunne reduceres ved udvendig isolering af huset. Hvad angår de indvendige revner anfører ingeniøren, at den væsentligste årsag er nedbøjning i den bærende HE bjælke, der ligger lige under og vinkelret på den indvendige væg. Han

vurderer, at nedbøjningen er færdig med at udvikle sig. Endvidere anfører han, at sug på taget giver bevægelser i tagkonstruktionen, der trækker en del af gasbetonvæggen med op. Han foreslår på denne baggrund i notatet af 5/12 2016, at der udarbejdes et projekt for etablering af en forankring af hvert spær ned i gasbetonvæggen helt ned til etageadskillelsen. I mailen af 14/8 2017 anfører han, at han udarbejder en skitse, der viser, hvordan en forankring af tagkonstruktionen ned i væggen kan konstrueres. Af selskabets mail til klageren af 7/9 2017 fremgår det, at forankringen kan udføres for en merpris på ca. 10.000 kr. i forbindelse med udførelsen af den reparation af de indvendige revner, som selskabet og klageren ved mails af 4 og 5/4 2017 aftalte.

Nævnet finder, at klageren og selskabet forud for sagens indbringelse for nævnet ved mails af 4 og 5/4 2017 har truffet en bindende aftale om reparationen af de indvendige vægge. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet, at foretage udbedring herudover.

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at dække reparation af de udvendige revner i facaden.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der i tilstandsrapporten med karakteren K1 er anført, at der er oplysning om områder med revner i facadepuds. Endvidere har nævnet lagt vægt på, at der ikke er oplysning om, at revnerne har konstruktiv betydning, og at det ikke er usædvanligt, at der mellem et oprindeligt hus og en tilbygning opstår revnedannelser som følge af anvendelsen af nye og gamle materialer. Nævnet finder det ikke bevist, at forholdet går ud over almindelig vedligeholdelse.

Hvad angår spørgsmålet, om der er behov for yderligere forankring af tagkonstruktionen, finder nævnet efter en gennemgang af sagen – herunder navnlig notaterne udfærdiget af selskabets ingeniør – og efter en samlet vurdering, at det er godtgjort, at forankringen er utilstrækkelig, og at forholdet udgør skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet skal derfor dække udgifterne til yderligere forankring af tagkonstruktionen. Nævnet finder, at forankringen kan foreta-

ges i overensstemmelse med den løsning, som selskabets ingeniør har foreslået i de fremlagte skitsebilag af 25/8 2017.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at ingeniøren vurderer, at den foreslåede forankring er tilstrækkelig til at modvirke det forholdsvis lille sug fra tagkonstruktionen i gasbetonvæggen, og at de indvendige revnedannelser i det væsentlige skyldes en nu ophørt nedbøjning i den bærende HE bjælke, der ligger lige under og vinkelret på den indvendige væg. Nævnet har herudover lagt vægt på tilbygningens alder.

Genhusning

Selskabet har afvist at dække udgifter til genhusning, da omfanget af den udbedring som selskabet har tilbudt ikke medfører, at klagerens ejendom bliver ubeboelig.

Klageren har heroverfor anført, at de fra håndværkere har fået oplyst, at de ikke mener, at klagerens familie kan bo der, mens arbejdet står på. Klageren har bemærket, at arbejdet med de indvendige vægge vil tage 2-3 uger, at to værelser skal tømmes, og at der skal dækkes af ind mod stue/køkken og badeværelse. Endvidere vil det kun være muligt at komme ind i huset via gangen.

Efter en gennemgang af sagen kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at tilbyde genhusning, idet nævnet finder, at de forhold, som selskabet skal dække, ikke medfører et behov for fraflytning af ejendommen, mens de dækningsberettigende forhold udbedres.

Udgifter til rådgivere

Det fremgår af sagen, at selskabet har dækket klagerens udgifter til bygningsrådgiver med 7.000 kr. svarende til udgiften til notatet af 17/5 2016, da dette notat godtgjorde, at selskabets første dækningsafslag var uberettiget. Selskabet har anført, at klageren ikke herudover har afholdt rimelige og nødvendige udgifter til rådgivning, da det selv løbende har rekvireret og betalt for nødvendig ingeniørbistand.

24. 91307

I mail af 19/5 2017 har klageren oplyst, at de ud over udgiften på 7.000 kr. har betalt fakturaer på hhv. 3.500 og 4.812,50 kr.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at dække klagerens udgifter ud over de 7.000 kr.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet har stillet ingeniørbistand til rådighed for sagen, og at nævnet i det væsentlige har baseret sin afgørelse på selskabets ingeniørs vurderinger.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal dække udgifterne til yderligere forankring af tagkonstruktionen i overensstemmelse med den løsning som selskabets ingeniør har foreslået i de fremlagte skitsebilag af 25/8 2017.

I øvrigt får klageren ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales

Peter Thønnings