Ankenævnet *for* Forsikring

Den 10. oktober 2018 blev i sag nr. 91497:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Den forsikrede bygning er opført i 1970 med en tilbygning fra 1977. Klageren overtog ejendommen den 1/1 2017 på baggrund af en tilstandsrapport af 24/2 2016. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Tagets restlevetid:** *Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider kan bygningens tag (bygning A) forventes at holde højest 5 år.*
Note: *Tabelopslag for tagets restlevetid er i dette tilfælde baseret på undertaget*

Tabelopslag for tagets enkelte dele viser følgende forventede restlevetider:
Tagbelægning: 10 år eller længere
Undertag: højest 5 år
Inddækning: 10 år eller længere
…
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten
…

1.10 Undertage/understrygning	K3	Tagsten ligger uregelmæssigt og giver derfor lysindfald på undertaget, undertaget er af plast og bliver nedbrudt af sollyset, der er et enkelt sted tæret hul i undertaget og 1 sted er der faldet et stykke af undertaget ned. Note: Risiko for at slagregn og fygesne kommer ind her.

…
5. Kældre/krybekældre/terrændæk

5.1 Gulvkonstruktion	K2	Terrændæk shar sat sig lidt ved spiseplads nær skydedør.

…
7. Gulvkonstruktion og gulve

7.1 Gulvkonstruktioner	K2	Revner i klinkegulv ved spiseplads nær skydedør.

2. 91497

Note: Det skønnes at terrændækket har sat sig lidt.

…
Sælgers oplysninger om ejendommen
…
2. Tage
2.1 Er eller har taget været utæt (herunder ved skotrender eller inddækninger)?
Hvis ja, hvor? Er utæthederne udbedret?
Skotrende. Er repareret"

Klagen vedrører flere forhold, som behandles separat nedenfor. Klageren har oplyst, at forhold 14 ikke er omfattet af klagen.

1. Knækkede rygningssten

I klageskema af 24/10 2017 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "Pris for udbedring inkl. stillads skønnes at udgøre kr. 20.000,00, inkl. moms. idet tagryggen kun kan nås fra stillads. En lift vil kun kunne anvendes, såfremt den kan nedsænkes og fjernes med en selvstændig kranbil. En rimelig pris for udbedringen bedes fastslået af en skønsmand, såfremt DB ikke finder vor pris korrekt."

Selskabet har i brev af 31/1 2018 til nævnet bl.a. anført:

> "Dansk Boligforsikring har anerkendt, at der er 8 - 10 rygningsten som skal udskiftes. Besigtigelseskonsulenten har vurderet udgiften til ca. kr. 5.000. Klager er blevet opfordret til at fremsende et tilbud, med henblik på, at det kan afgøres om udbedringen vil overstige bagatelgrænsen, og evt. udarbejdelse af erstatningsopgørelse."

Selskabet har i brev af 28/5 2018 til nævnet bl.a. anført:

> "Skønsmanden oplyser en pris på kr. 9.500 for udskiftning af rygningstegl. Der er tale om brune teglsten der aldersnedskrives efter tabel F i bilag A til forsikringsbetingelserne. Rygningsstenene er de oprindelige, dvs. 48 år gamle. Erstatningen indtil en alder på 48 år vil være 37 %. Ved 48 år og derover 30 %. Det fastholdes, at forholdet vil være under kr. 5.000."

Til dette har klageren har i mail af 17/6 2018 til nævnet bl.a. anført:

> "Der skal ikke regnes med afskrivning når udbedringen ikke forlænger tagets levetid."

Af skønserklæring af 12/12 2017 udarbejdet for Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige fremgår bl.a.:

> "Ad 1. Fejl og forsømmelser:
> Det er skønsmandens vurdering, at [bygningssagkyndig] har begået fejl ved ikke at have beskrevet defekte rygningstegl.

…
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:
Da skaderne er jævnt fordelt over tagfladen, vurderes det at et rullestillads (som enhver prof. tagreparatør bør være i besiddelse af) vil være tilstrækkelig sikkerhed at anvende under udskiftning af de partielt fordelte defekte rygningstegl.
Udbedringen antages at kunne udføres for ca.
Kr. 9.500,-
(inkl. Materialer – rullestillads – arbejdsløn)"

2. Undertag

I klageskema af 24/10 2017 har klageren citeret fra sit brev af 30/4 2017 til selskabet, hvor han bl.a. har anført:

"Byggeskik på opførelsestidspunktet er irrelevant når dagældende montagevejledninger i tekst og tegninger udtrykkeligt anviser monarfolen til afløb i tagrende. Tilsvarende anbefales afstandslister til lægter og i den konkrete sag fremgår det dels af arbejdsbeskrivelsen og dels af tilhørende tegning, at afstandsliste skulle anvendes samt at taghældningen kun er 20. gr. – fra Byggesagsarkivet i … Kommune – [link]. Jeres konsulent må i sine notater fra besigtigelsen have overset den indgående besigtigelse af udhængslister og stern mellem hovedhus og tilbygning på den nordlige side. Foto deraf vedhæftes tillige med et eksempel på det samme ved udhænget ved tilbygningens hjørne mod syd og vest. Såvel enhver håndværker som en lægmand burde kunne sige sig selv, at afvanding af et tag ikke skal ske direkte ned på træværk som udhængslister og stern. Enten må det dryppe direkte/lodret til jord eller også til en tagrende.
Ydermere har vi efterfølgende konstateret, at jeres konsulent må have overset, at monarfolen overalt i hovedhuset er fastgjort med hæfteklammer direkte på lægternes underside og generelt 3 mellem hvert spær og på samtlige disse fra kip til tagfod. Det har indebåret, at man tydeligt kan se kraftig ophobning af løv m.v. på oversiden mod kippen af hver eneste lægte i en bredde på 5 -10 cm på den gennemsigtige monarfol. Hæftningen – og den manglende afstandsliste – bidrager begge til at vand uvægerligt ledes ikke alene til lægter, men også til spær, ikke mindst når taghældningen kun er 20 grader – se tegning på PDF om det samt et par fotos om opsamling af løv og råd i og omkring tagfod og skotrende."

Selskabet har i brev af 31/1 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Undertaget er husets oprindelige monarfolundertag. Undertaget er oplagt som det var almindeligt i 1970. På opførelsestidspunkt var der ikke ualmindeligt at undertage blev udført uden afstandslister og ført til udhæng. Undertaget må anses at have udlevet sin normale gennemsnitlige levetid, og det til trods er der ingen tegn på skader, som følge af de anmeldte forhold. Klager skal dog være opmærksom på, at undertaget snart må forventes at skulle udskiftes pga alder/nedslidning."

Klageren har i mail af 28/4 2018 til nævnet bl.a. anført:

"I tråd med skønsmandens vurdering var det også min opfattelse at undertaget ikke er mørt men er af god stand. Jeg vurderede også at det i tilstandsrapporten nævnte var simpelt at reparere. Den udbedring jeg havde påtænkt at udføre var at hænge det nedfaldne undertag op på ny og at

der ved det, i tilstandsrapporten, beskrevne hul i undertaget ikke er fare for indtrængende vand da det er placeret i rygningen. Senere viser det sig at taget er udført uden afstandslister, hvilket sammenholdt med at undertaget er fastgjort med hæfteklamper har medført ophobning af løv og opfugtning af tagets træværk. Som beskrevet af skønsmanden er der også yderligere mangler ved undertaget som burde have været nævnt i tilstandsrapporten. Den anførte udbedring ikke er at sidestille med nyt undertag da der ved en senere udskiftning af tegltaget skal etableres undertag på ny og udbedringen med understrygning dermed går tabt og måske endda fordyrer udskiftning af tegltaget (fx vil tegl påført understrygning ikke kunne sælges til genbrug). Den anførte udbedring med understrygning til kr. 110.000 er derfor ikke en forbedring. Kun hvis der som udbedring foretages lægning af nyt undertag vil være tale om en forbedring da der så på et senere tidspunkt kan ske udskiftning af tegltag med genbrug af det nyetablerede undertag. Hele taget kan udskiftes for kr. 469.075 if. vedlagte tilbud. Såfremt hele taget skiftes vil der være tale om en forbedring.
…
Gives der ikke medhold i udskiftning af det samlede tag er vores krav, at der ydes dækning for de separate krav 1 – 4 hver for sig som angivet i omkostningsskemaet."

Selskabet har i brev af 28/5 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Det fastholdes, at der er tale om konstruktioner, som var almindelige på opførelsestidspunktet. Der er konstateret en ophobning af blade m.m. ved den nederste taglægte, men der er ikke konstateret skader. Skønsmanden anfører, at der ses sorte fugtspor på lægter, og det oplyses, at konstruktionen uden afstandslister erfaringsmæssigt kan give anledning til skadeudvikling.

Henset til at undertaget, jf. skønsrapporten, har overlevet 2½ gange den estimerede levetid, og der et år efter overtagelsen forsat ikke ses skader, udover de beskrevne fugtspor, fastholdes, at det ikke er sandsynliggjort, at der skulle have været nærliggende risiko for skade, som følge af de beskrevne forhold.

At der er konstateret forhold, som erfaringsmæssigt vil kunne give anledning til skadesudvikling, kan i sig selv ikke begrunde erstatningsudbetaling, når der efter 48 år ikke er konstateret skader."

Til dette har klageren i mail af 17/6 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Skønsmanden vurderer at der er tale om skader og angiver følgelig udbedring. Se fx skønsrapportens 'Ad 2 – Overslag over udbedringsudgifter' hvor skønsmanden skriver: Ovenstående skadeforhold kalkuleres under et.

Bemærk at den af skønsmanden anførte udbedringsmetode ikke er en forbedring jf. processkrift den 28. april 2018."

Af skønserklæring af 12/12 2017 fremgår bl.a.:

"*Klagepunkter:*
Ad 2. Undertag er intetsteds ført til tagrende og manglende afstandslister

Der kunne konstateres følgende:
…

Det skal bemærkes at de anvendte teglsten er af typen 'vingetegl', som altid har åbninger i hjørnesamlinger og aldrig ligger helt tæt. Vil derfor altid give større lysindfald på undertag.

Foto 8: Undertag er udført med en Monarfol pvc dug, med en sort PVC net armerings forstærkning.

Foto 9: Ved en simpel kontrol ved tryk på, undertagsduge ved lægter, viser at der ikke er anvendt afstandsliste mellem undertag og taglægter.

Foto 10: Undertagsdug er uhensigtsmæssigt fastgjort til lægter med hæfteklammer. Hvilket formentlig på et tidspunkt er foretaget for at modvirke genere støj fra blafrende undertag. Fastgørelsen begrænser dermed at indtrængende slagregn og smeltevand kan trænge frit ned til tagfod. Endvidere medvirker fastgørelsen, at smudspartikler og blade uhensigtsmæssigt ophobes bag lægter, hvor deres opfugtning forøger risikoen for fugtbetingede skader på taglægter.

Foto 11: Det kan flere steder konstateres ophobning af blade, som tillige har medført 'sorte fugtspor' på lægter. Hvilket er indikation på, begyndende fugtbetingende skader/trænedbrydning.

Foto 11: Rørgennemføringer i undertagsdugen er udført uden anvendelse af vandtæt 'gennemføringskrave', eller vandafledningsprofil. Giver derfor risiko for indtrængning af fygesne og smeltevand.

Foto 12: De ukorrekte udførte gennemføringer har dog tilsyneladende ikke medført konstaterbare følgeskader.

Foto 13: Som følge af at undertagsdug ikke er ført helt ned til tagrende, har dryp fra undertaget medført fugtmisfarvninger på udhængslister. PÅ sigt kan det medføre fugtbetingede skader som trænedbrydning. Hvilket dog ikke kunne konstateres at være aktuelt.

Foto 14: At undertaget ikke er afsluttet ned i tagrende, kan ses ved nederste tegl, som er understøttet af en mørtelpølse. Samt at der ikke kan ses undertag bukket ned i tagrende, eller udført fodblik, hvortil undertagsdug normalt fastklæbes.

Foto 15: Ved et destruktivt løft af tegl ved skotrende langs tagfod, kan der konstateres at undertag stopper ved mørtelpølse og ikke når ud i tagrenden.

Foto 16: Som følge af den uhensigtsmæssige udførelse, er der ophobet en stor mænge bladaffald bag mørtelpølse

…

Ad 2. Konklusion:

Det er skønsmandens vurdering, at de konstaterbare aktuelle forhold omkring monteringen af undertagsdugen giver anledning til flere problematiske forhold, som følgende:

- De manglende afstandslister kan i sig selv give anledning til at overfladevand på undertagsdugen ikke kan bortledes under taglægter. Samt at der er risiko for at der kan ophobes smuds og bladeaffald der medføre kan føre til fugtbetingende skader på lægter – hvilket kan ses at være aktuelt flere steder.

- At undertagsdugen er fastgjort med hæfteklammer til taglægter forværre ovenstående forhold ganske betragteligt. Ofte kan en slap nedhængende undertag uden anvendelse af afstandslister funger fint, når der blot er passage for overfladevand og blade under lægter.
- De manglende sikkerhedsforanstaltninger – såsom 'vandafledningsprofil', eller en "gennemføringskrave' omkring rørgennemføringer i undertaget, kan give anledning til at fygesne og overfladevand på undertaget kan trænge uhindret ned i tagrum og medføre fugtbetinget skader.
- At undertaget ikke er ført helt ned til afvanding i tagrenden, var en gængs udførelse på opførelsestidspunktet. Men da denne udførelse ofte gav problemer med fugtbetingede skader i udhængets træværk, hvor overfladvand endte, blev denne konstruktionsudførelse senere ændret. I dag anvises undertaget at skulle blive afsluttet via et fodblik ned i tagrenden. Samt understøttet af et 'fodbrædt' umiddelbart før tagkant for at modvirke lunkedannelser.
- Når tagsten ved tagfod er monteret med en mørtelpølse, vil dette med den udførte detalje med, at undertaget afleder overfladevand ned i udhænget, kunne anses som en "gængs udførelsespraksis' på opførelsestidspunktet. Senere erfaringer viser dog, at når undertaget ikke er understøttet med et fodbrædt, samt ikke er afledt til tagrende via et fodblik, vil der ofte kunne opstå problemer, som det ligeledes kan konstateres i det aktuelle tilfælde. (ophobning af blade, samt begyndende trænedbrydning i nederste taglægte og fugtspor på udhængsbrædder).

Det vurderes umiddelbart at den aktuelle undertags dug med den sorte netarmering fra Monarfol, er med UV filter. Det vil sige mere modstandsdygtig overfor solens ultra violette bestråling. Den anvendte undertagsdug bære ligeledes præg af en god holdbarhed, der er langt udover hvad den normale tabellevetid på ca. 20 år som det foreskrives ved 'åbne tagdækninger', som den aktuelle tagdækning af vingetegl betragtes som. Praktisk erfaring viser dog klart, at netop den aktuelle Monarfol folie med UV netarmering, oftest holder mange gange længere end tabellevetider anviser.

Ad 2. Fejl og forsømmelser:
Det er skønsmindes vurdering at [bygningssagkyndig] har begået fejl ved ikke at have anført bemærkninger i sin tilstandsrapport om følgene forhold:
1. De manglende afstandslister, samt fasthæftning af undertagsdugen til taglægter.
2. Den manglende sikkerhed for vandgennemtræning ved rørgennemføringer.
3. Den problematiske afslutning af undertagsdug ved tagfod.

Begrundelse:
- Forhold der har betydning for tagets tæthed, bør altid have en bygningssagkyndig skærpede opmærksomhed.
- Alle tre forhold er visuelt konstaterbare uden destruktive indgreb. For forhold 3 gælder, at mørtelpølsen/forskelling ved tagfod, som er synlig udefra, samt den manglende synlighed af undertag ved nederste taglægte, burde have givet anledning til opmærksomhed om undertagets faktiske afslutning.

…
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:
Ovenstående skadeforhold kalkuleres under et.
Da det er uforholdsmæssigt dyrt at demontere tegltaget for at udskifte undertaget med en korrekt montering, benyttes det som regel, at bortskære eksisterende undertag og herefter under-

stryge med en syntetisk fugemasse, der både anvendes som understrygning ved tilgængelige flader i tagrummet og som overstrygning udvendigt ved øvrige flader omkring tagfod/udhæng.

Fugtskadet taglægter kan normalt sikres ved smørring med Boracol eller lignende. Evt. nedbrudte lægter udskiftes enkeltvis.

Det er skønsmandens vurdering at ovenstående udbedring kan udføres for ca. Kr. 110.000

Ad 2. Forbedringer:
Da eksisterende undertag har overlevet ca. 21/2 gange mere end den estimerede levetid, sættes forbedringsandelen til **95 %**

Det skal hertil bemærkes, at har anført i sin tilstandsrapport, at undertagets tabelbaseret restlevetid er 'højest 5 år', hvorfor det må forventes at [klageren] er gjort bekendt om undertags materialets stand."

3. Manglende udluftning af tagrum

I klageskema af 24/10 2017 har klageren bl.a. anført:

"Den af selskabet anviste løsning kan ikke accepteres eftersom dimensioneringen af ventiler i gavlen vil blive så store, at det udseendesmæssigt må anses for uacceptabelt, jvf. lovkrav om mindstestørrelsen for lufttilførsel ved tagfod relateret til lovkravet m.h.t. andel af udluftningen i bygningsreglementet fra 1966. Det må ved syn og skøn afgøres om udbedringen er forsvarlig og hensigtsmæssig, når der tillige skal tages energiforbrug i betragtning. Vi har tænkt arbejdet udført i forbindelse med yderligere isolering af loftet og skønsmanden bedes vurdere merudgiften til etablering af udluftningen i forbindelse med en sådan merisolering."

Selskabet har i brev af 31/1 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Det vurderes, at der er begrænset ventilation af tagrummet, da isoleringen ligger rodet, og flere steder blokerer ventilationen via tagfod. Der ses ingen skader eller tegn på fugtophobing i tagrummet. Besigtigelseskonsulenten foreslår, at der monteres supplerende ventilation via gavle. Selskabet har afvist dækning, da udgiften til forbedring af ventilationsforholdene ikke vil kunne overstige bagatelgrænsen på kr. 5.000."

Af skønserklæring af 12/12 2017 fremgår bl.a.:

"*Klagepunkter:*
Ad1. 3. Manglende udluftning af tagrum.

Der kunne konstateres følgende:
I tagrummet kan følgende visuelt observeres.

Foto 17: Mod haveside (SV) kan der ses en relativ stor lysstribe, der indikere en ventilationsspalte mellem isolering og undertag.

Foto 18: Mod NØ ligger isolering mere tæt mod undertag. Men der forekommer åbninger sporadisk med lysstriber omkring spær, som indikerer spalteåbninger for ventilation. Der kan ikke umiddelbart ses fugtspor, som overfladeskimmel på træværk i tagrum.

Foto 19 + 20: Stikprøvevis fugtmåling i træværk indikerer at den relative fugtighed ligger i normalområdet for årstiden. Det vil sige ingen unormal opfugtning som følge af utilstrækkelig ventilation – ved skønsbesigtigelsen.

Der er ikke gjort bemærkninger omkring mangelfuld ventilation i tilstandsrapporten.

Ad 3. Konklusion:
De visuelt konstaterbare – begrænsede åbninger langs udhæng giver tilsyneladende tilstrækkelig ventilation, så der ikke er opstået fugtspor på træværk. Desuden har der ikke ved skønsbesigtigelsen kunne måles unormal opfugtning.

Det skal bemærkes at Bygningsreglementet foreskriver at der skal være tilstrækkelig ventilation i tagrum til at der ikke kan opstå skadelig kondens.

Med skadelig kondens skal forstås kondensdannelse over en længerevarende periode. Idet der altid i løbet af vinterhalvåret i perioder kan forekomme kondens afhængig af vejrforhold, hvilket træværk normalt er i stand til at kunne modstå. Specielt da det bliver kraftigt udtørret i sommerhalvåret.

En gammel håndregel siger dog, at et tagrum bør have en fri ventilationsspalte på i alt 1/500 af bygningens grundareal, som skal være jævnt fordelt. Men det er ikke et krav, og der kan derfor accepteres mindre, såfremt der ikke opstår skadelig kondens over længere perioder.

Det har ikke været muligt at måle eksakt hvor meget den fri ventilationsåbning er, men det skønnes umiddelbart at være i underkanten af det anbefalede. Ligeledes er ventilationsåbninger ikke jævnt fordelt.

Ad 3. Fejl og forsømmelser:
Det er skønsmandens vurdering at [bygningssagkyndig] ikke har begået fejl ved ikke at have beskrevet evt. utilstrækkelig ventilation i tagrum."

4. Skotrender

I klageskema af 24/10 2017 har klageren bl.a. anført:

"Vi har anmeldt forholdet overfor DB og den fastholdes i sin helhed og syn og skøn må fastlægge om der findes skader eller ikke samt udbedringsprisen herfor. DB har under klagesagens gang fået fremsendt kopi af vor husforsikring og er under alle omstændigheder bemyndiget til selv at kontakte selskabet på vore vegne. Der foreligger en fejludført reparation og et ukendt tidspunkt for udbedring. Så må der senere tages stilling til, om husforsikringen skal dække tabet. Her vil der tillige skulle tages hensyn til om udbedringen skal finde sted i forbindelse med at tagkonstruktionen er kassabel eller ikke – jf. forud om dette. Skønsmanden må under nærværende sag oplyse prisen for udbedring separat og som led i tagets udbedring i øvrig."

9. 91497

Selskabet har i brev af 31/1 2018 til nævnet bl.a. anført:

> "Skotrender er oprindeligt udført som zinkrender, iht. sædvanlig byggeskik i 1970. Der er på et tidspunkt blevet udført en reparation, hvor der er blevet lagt tagpap i renden. Reparationen ses at have virket efter hensigten, da skotrenden er tæt, og der ikke ses skader på skotrendeunderlaget.
>
> Der er konstateret nedbrud i en lægte, som ligger langs med skotrenden. Det vurderes at årsagen er at lægten ligger på kanten af skotrenden, og derfor er blevet udsat for vandpåvirkning i mange år. Klager er blevet opfordret til at anmelde forholdet til sin husforsikring, der er tegnet med råddækning. Ejerskifteforsikringen dækker ikke, hvis der er tegnet dækning for samme risiko hos et andet forsikringsselskab, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 7.2."

Af skønserklæring af 12/12 2017 fremgår bl.a.:

> "*Klagepunkter:*
> Ad 1. Skotrender er hævet over oprindeligt niveau og leder vand ind i konstruktionen
>
> *Der kunne konstateres følgende:*
> **Foto 21:** Skotrender må antages at være udført i forbindelse med tilbygningen i 1980. skotrenden er udført med en for perioden atypisk konstruktion, da den reelt er udført som det først blev foreskrevet ca. 10 år senere. Idet skotrende underlag er forsænket og undertag er ført ned i skotrende, oven på både et skotrende blik med monteret pap ovenpå.
>
> **Foto 21:** Ved løft i undertaget kan det konstateres at der er monteret blik helt ud til kanten af underlaget. Der er ingen fugtspor i krydsfiner underlag for skotrender, som indikerer utætheder i skotrende.
>
> **Foto 22:** Udefra kan der konstateres monteret tagpap oven på skotrende blikket som en ekstra forstærkning.
>
> **Foto 22:** Ved 'destruktivt' løft i tagsten ved skotrende viser, at taglægter er ført langt ind i skotrende. Den manglende hævning med afstandslister af lægter fra undertag, har medført ophobning af fugtsugende bladaffald, der opfugter lægter.
>
> **Foto 23:** Lidt højere oppe, kan det konstateres at det opfugtede bladaffald, har medført trænedbrydning i kant lægter på skotrenden. (ved destruktiv undersøgelse)
>
> **Foto 24:** Ved indstik med skruetrækker kan det konstateres at der er udført en mindre hævning af skotrendens kantlægte ned mod skotrende blikket. Hævningen er imidlertid ikke tilstrækkelig til at hindre ophobning af skadelige blad ansamlinger.
>
> Der er ikke beskrevet forhold omkring skotrender i tilstandsrapporten.
>
> Ad 4. Konklusion:
> Selvom skotrenden ikke er udført helt i overensstemmelse med nugældende anvisninger, vurderes den, – for så vidt angår, hvad der rent visuelt kan konstateres. Ikke at udgøre nogen potentiel skadesrisiko.

På baggrund af de foretagne destruktive undersøgelser, kan det dog konstateres, at da taglægter ikke er hævet fra undertaget, er der opstået ophobning af blade, der har medført fugtbinding, der har resulteret i trænedbrydning i enkelte taglægter forneden ved skotrende. Der er ikke undersøgt for yderligere skader i lægter højere oppe af skotrenden. Der kan derfor forekomme skader andre steder. Såfremt der er udført en større afstand mellem taglægter og kantlægte i skotrende, kunne det eventuel eliminere en risiko for skader – Hvilket kun kan afgøres ved en større destruktiv undersøgelse, som falder uden for huseftersynsordningen og derfor betragtes som en skjult skade.

Det påklagede skadeforhold kan ikke genkendes. Skotrende konstruktionen opfylder derimod – næsten nugældende anvisninger.

Ad 4. Fejl og forsømmelser:
Det er skønsmandens vurdering at [bygningssagkyndig] ikke har begået fejl."

5. Vandrør på loftet

I klageskema af 24/10 2017 har klageren bl.a. anført:

"Vandrøret er etableret udenfor ejendommens klimaskærm i forbindelse med nybygning. I sælgers ejertid har det givet vandskade i tilbygningen. En isolering kræver derfor en helt anden udbedring end det af DB anførte. Der må som minimum gennemføres en korrekt isoling med tilhørende automatisk elektrisk frostsikring og det ville ikke kunne udføres for under kr. 15.000,00 inkl. moms. I forbindelse med indlæggelse af gulvvarme i tilbygningen, vil vandtilførslen blive lagt indenfor klimaskærmen og prisen ved denne foranstaltning udgør kr. 10.000,00 inkl. moms. Skønsmanden bedes prissætte vores skøn, såfremt selskabet fortat ikke vil dække vores udgifter til denne foranstaltning."

Selskabet har i brev af 31/8 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Klager har i forbindelse med sin renovering udskiftet alt VVS, og det vil derfor ikke være relevant at behandle forholdet."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 20/2 2017 fremgår bl.a.:

"**Forhold 5:** Det er ved besigtigelse konstateret at vandtilførsel til tilbygning opført i 1977 er ført gennem loftsrum, dette med isolering dels som gammeldags vikling og dels som moderne polystyren rørskåle. Foto 15-19 +24.
…
Forhold 5: Isolering er et enkelt sted mangelfuld / ødelagt Foto 15 her vil en frysning af rør i værste fald kunne forekomme, ellers vurderes der ikke at være komplikationer forbundet med denne løsning, der må siges at være normal og lovlig byggemetode ved opførelsen i 1977.
…
Forhold 5: Gennemgang og efterisolering af rør, anslås til 3.000,00 Kr. + Moms."

Af skønserklæring af 12/12 2017 fremgår bl.a.:

> "**Foto 25:** I tagrum over bryggers/baderum, kan der konstateres at der er igangsat udbedringsarbejder, hvor der er blandt andet er fjernet loftsisolering. Der er endvidere efterisoleret et stykke rør, som [klageren] påberåber har været uisoleret. Forholdet er ikke som under [bygningssagkyndigs] gennemgang."

6. Utæt mørtelfuge i badeværelse

I klageskema af 24/10 2017 har klageren citeret fra sit brev af 30/4 2017 til selskabet, hvor han bl.a. har anført:

> "Den fraflyttende ejer har ikke anvendt det derværende bad i en lang årrække, idet hun faktisk benyttede badeværelset i tilbygningen, hvor hun også havde sit soveværelse. I værelset jf. pkt. 11 havde sælger indrettet som kontor og musikrum og den store sorte plamage der hidrører fra utætheden i det tilstødende badeværelse. Plamagen – som følgeskade – kan ikke udbedres ved slibning og kræver udskiftning af parketgulvet og tætning af fuger som foreslået af selskabet."

Selskabet har i brev af 31/8 2018 til nævnet bl.a. anført:

> "Gulve er fjernet i forbindelse med renoveringen, og forholdet er derfor ikke relevant."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 20/2 2017 fremgår bl.a.:

> "**Forhold 6:** Ft. har ved besigtigelse påpeget at fuge af mørtel mellem badeværelse og soveværelse skulle være utæt. Foto 26-27
> …
> **Forhold 6:** Der har ved besigtigelse ikke kunnet konstateres utæthed i fuge, der har ej heller kunnet konstateres fugt i gulv eller andre konstruktioner i tilstødende værelse. Badeværelse er fra husets opførelse, og må siges at være at være normal og lovlig byggemetode ved opførelsen af ejendommen i 1970."

Af skønserklæring af 12/12 2017 fremgår bl.a.:

> "**Foto 26:** Badeværelse er under ombygning, hvorved konditionerne ikke er som under [bygningssagkyndigs] besigtigelse. Skønsmanden har derfor ikke mulighed for at vurdere den påklagede åbning/revne i bagvæg i tidligere bruseniche ind mod stuen."

7. Fugtskader i bryggers i vægge og skorsten

I klageskema af 24/10 2017 har klageren bl.a. anført:

> "Grundfugten skal standses og skønsmanden anmodes om udbedringsforslag og den skønnede pris derved."

Selskabet har i brev af 31/8 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Der er tale om ældre opfugtninger af muren, som har medført lidt salpeter udtræk og mindre afskalninger. Der er ikke registeret aktuel fugt, og forholdet vurderers at være af begatelagtig karakter."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 20/2 2017 fremgår bl.a.:

"**Forhold 7:** Der er ved besigtigelse konstateret salpeter udtræk fra vægge i bryggers, dette ved skorsten + i hjørner mod øst Foto 58-64.
…
Forhold 7: Det vurderes at afskalning af vægge skyldes opstigende grundfugt med salpeterudtræk fra murværk til følge, der er ikke nævneværdig fugt at måle i konstruktionerne og det vurderes ikke at der er risiko for yderligere forhold af konstruktiv betydning. Foto: 59-60+62."

Af skønserklæring af 12/12 2017 fremgår bl.a.:

"**Foto 27:** Bryggers er under ombygning/renovering. De påklagede forhold med opfugtning af vægge og i skorsten kan derfor ikke vurderes under de samme konditioner som ved [bygningssagkyndigs] besigtigelse.

Foto 28: Skorsten hvor der er påklaget opfugtning forneden, er nu nedtaget og der fremstå kun en sidevæg tilbage. De ter ikke unormalt at der altid vil ske en kraftig opstigning af grundfugt i en skorsten, som følge af at fugt/vand søger mod varme. Da skorsten nu er fjernet vil fugtvandringen være elimineret. Restfugt vil forsvinde langsomt ad åre.

Foto 29: Opfugtning i skillevæg i bryggers kan være forårsaget af tidligere vaskemaskiner mv. der kan konstateres anvendt murpap mellem sokkel og mursten, hvorved sandsynligheden for opstigning af grundfugt er ringe."

8-12. Trægulve

I klageskema af 24/10 2017 har klageren bl.a. anført:

"Punktet viser sig nu omfattet af skadepunkt 15, idet betondækket overalt i stuen er kraftigt nedbøjet (ca. 4 cm. ifølge DB's konsulent … opmåling ved besigtigelsen) som følge af, at understøtningen af gruslag under betondæk er sunket og at der som skader er indtrådt sætninger ved stuens sydlige ende og revner i betondækket hele stuen rundt. Parketgulvet i stuen har været beskadiget på 4 punkter. 1) sænkningen i stuens sydlige ende (skade 8), 2) gulvbræt uden understøtning (skade 9), 3) Understøtning 'gynger' (skade 10), 4) Misfarvning efter utæt radiatorventil (skade medtaget under generelle bemærkninger). Dækkes disse 4 skader ikke under skade nr. 15 om betondækket, bedes skønsmanden erklære gulvet for kassabelt som følge af de mange forskellige skader og fastsætte priser for et nyt gulv. Det skal yderligere bemærkes, at vor beslutning om at indlægge gulvvarme bl.a. er truffet med baggrund i, at gulvet efter vor opfattelse var kassabelt, hvilket tilsvarende gælder det misfarvede gulv i soveværelset ved siden af (skade nr. 11)
…
12
…
I vestvendt værelse (V3) er kile sunket og stave er ødelagte og har rejst sig."

Selskabet har i brev af 31/1 2018 til nævnet bl.a. anført:

> "Forhold 8 - 12 vedrører trægulve, som klager har fjernet i forbindelse med renovering. Klager har oplyst, at man i sommeren 2017 påbegyndte renovering af ejendommens varmeforsyning med henblik på at etablere gulvvarme. Renoveringen indebar foruden fjernelse af af alle varmerør også en fjernelse af samtlige gulve.
>
> Klager har oplyst, at renoveringen blev igangsat, som følge af at gulvene var kassable. Selskabet har dog kun set begrænsede skader på trægulvene, som vurderes at være forventelige, alderen taget i betragtning. Der er i øvrigt ikke konstateret skader vedrørende varmeforsynlingen, som kan begrunde fjernelsen af alle varmerør.
>
> Klagers ønske om at få etableret gulvvarme indebærer naturligt en udskiftning af alle gulvebelægninger."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 20/2 2017 fremgår bl.a.:

> "**Forhold 8:** Gulv i stue ved væg mod syd har sat sig ca. 1 cm., dette i forhold til fodliste. Foto 30. Det er min vurdering at dette skyldes at der tidligere har været møbleret langs denne væg med tunge møbler, gulvet er ellers stabilt og giver ikke efter, hvorfor et forhold af denne art må siges at være normalt for en ejendom af denne alder.
>
> **Forhold 9:** Gulv i stue ved radiator mod vest, er med to reparationer der ikke er udført håndværksmæssigt forsvarligt. Foto 31-32 + 36-37. Dette med risiko for gennemtrædning til følge.
>
> **Forhold 10:** Gulv ved gennemgang ved pejs er ringe understøttet, dette medfører at gulv er eftergivende mod overgang til klinkegulv i alrum, dette vil på sigt kunne medføre delaminering af gulv.
>
> **Forhold 11:** Mørk farvning i gulv i soveværelse vurderes til at skyldes en ældre fugtskade, der er pt. ikke forhøjet fugt at måle, og dette forhold vurderes ikke til at have nogen konstruktiv betydning, og må deraf siges at være af kosmetisk karakter.
> Yderligere er der stor sandsynlighed for at denne mørkning vil forsvinde efter den renovering af gulv ft. allerede har planlagt*.
>
> **Forhold 12:** I vestvendt værelse (V3) er gulv sunket og stave er ødelagte og har rejst sig. Foto 40+41 Dette vurderes at være en følge af tidligere vandskade i forbindelse med radiator, radiator er i dette værelse udskiftet til en dobbeltkonvektor, der er pt. ikke forhøjet fugt at måle i gulvet. Foto 42."

Af selskabets brev af 11/5 2017 til klageren fremgår bl.a.:

> "Forhold 9+10
> Jeg anerkender at der er tale om et sammenhængende forhold. Det er vores konsulents vurdering at forholdet kan udbedres ved isætning af gulvjacks og samlet vil kunne udbedres for 7.500 kr. inkl. moms. Hertil skal den gældende selvrisiko på 5.000 kr. fratrækkes, hvorefter erstatningen udgør 2.500 kr."

13. Revner i indervæg og ved vinduer

I klageskema af 24/10 2017 har klageren citeret fra sit brev af 30/4 2017 til selskabet, hvor han bl.a. har anført:

> "Antagelsen om at sætningen er i bero accepteres ikke."

Selskabet har i brev af 31/1 2018 til nævnet bl.a. anført:

> "Der er tale om nogle ældre sætningsrevner, som er uden nævneværdig forskydning. Revnerne vurderes uden praktisk betydning, og reparation af den type mindre bevægelsesrevner i et ældre hus, kan ikke siges at gå ud over, hvad der må betegnes som sædvanligt vedligehold."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 20/2 2017 fremgår bl.a:

> "**Forhold 13:** Der har ved besigtigelse kunnet konstateres sætningsskader i skabsgang + stue S2 blåmarkeringer, foto 43-45, der har ikke kunnet konstateres sætninger samme sted udvendigt på ejendommen foto 46. yderligere har der kunnet konstateres lignende sætninger i bryggersvæg mod nord. Foto 47+48.
> Der er ved limtræsrem mod både øst og vest konstateret slip af fuger mod denne. Foto 49-56 dette i alle rum der har murstensvæg i umiddelbart tilknytning til rem.
> …
> **Forhold 13:** Det vurderes at der med hensyn til sætningsskader er tale om ældre sætninger der i dag er i ro og uden risiko for yderligere udvikling med yderligere forhold til følge.
> Med hensyn til fuger ved limtræsrem vurderes at årsagen skyldes at der oprindeligt er fuget med en fuger der ikke er elastisk nok og deraf ikke kan optage de bevægelser der er i bygningen."

Af skønserklæring af 12/12 2017 fremgår bl.a.:

> "**Foto 32:** De påklagede revner i vægge er nu delvist blevet udbedret af [klageren] i forbindelse med renoveringen af huset. I gangareal er dog fortsat et mindre område med en åben revne som har været skjult bag en nu nedtaget radiator. Da konditionerne ikke er som ved [bygningssagkyndigs] besigtigelse, kan skønsmanden ikke vurdere forholdet konkret.
>
> **Foto 33:** Der er fortsat revnedannelser i murværk/puds op mod vinduernes træværk. Revner mellem mur og træ vil altid forekomme, da de to materialer arbejder forskelligt. Forholdet er aldersbetinget og henhører til et bagatelagtigt forhold og udbedres under almindelig vedligeholdelse."

15. Betondæk

I klageskema af 24/10 2017 har klageren bl.a. anført:

> "**Om policeforbeholdet/klausulen – særlige undtagelser.**
> Som forud refereret havde det oprindelige forsikringstilbud et omfattende forbehold, og som var sålydende:
> *Da der er konstateret revner/sætningsrevner dækker forsikringen ikke sætningsskader, herunder skader på ejendommens fundament, terrændæk, sokkel og vægge, jf. tilstandsrapporten pkt. 4.2/5.1/7.1.*

Det var helt uacceptabelt for os, der samme dag fra vor juridiske rådgiver havde fået anført følgende acceptable muligheder:
- at kontakte Dansk Boligforsikring her og nu og få dem til at begrunde og frafalde/begrænse det nuværende forbehold til kun at omfatte området for de specifikt nævnte punkter i tilstandsrapporten.
- at anvende fortrydelsesretten på køb af ejendommen.
Derfor henvendte vi os telefonisk til Dansk Boligsikring med henblik på at få afgrænset forbeholdet til kun at omfatte området ved spisepladsen, således som denne facilitet/område var angivet i tilstandsrapporten og som ligger indbyrdes i en afstand på 1-1,5 meter i og ved et klinkegulv.
Vores kontaktperson i selskabet var indstillet på at godkende vores ønske/krav og ville sende os en bekræftelse på dette, hvilket skete, med den formulering som den tegnede police fik og som er følgende:
Forsikringen dækker ikke skader, som konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens gulvkonstruktioner/underliggende konstruktioner jf. tilstandsrapporten pkt. 5.1 og 7.1

Ved læsningen af denne klausul kunne vi med baggrund i samtalen og at formuleringen i den ny klausul – i modsætning til den tidligere – nu anvendte ordene 'udbrede sig fra' kun med mening forstå forbeholdet som en præcisering af et defineret punkt på ejendommen og så udbredelsen derfra. Skulle man have ment noget andet, skulle ordene 'udbrede sig fra' være fjernet, således at forbeholdet var forståeligt for os, at det skulle omfatte samtlige betondæk i hele ejendommen som et generelt forbehold. Det var netop derfor vi henvendte os og krævede formuleringen ændret. Det giver ikke mening at lade en karaktergivning som K2 omfatte andre områder, end der hvor en revne eller skade er konstateret, uden at selskabet på umisforståelig vis har tilkendegivet, at det omfatter alle andre tilsvarende indretninger i ejendommen- f.eks ved valg af ord som 'betondæk overalt i ejendommen'. Under de konkrete omstændigheder med den ændrede formulering har forsikringsselskabet den hele og fulde risiko for, at en ændret formulering kan forstås af almindelige mennesker, der handler som forbrugere.

Vi har haft opfordret selskabet til at sende os dets notater (bånding af?) af samtalen, men hverken modtaget dette, afvisning deraf eller en ændret opfattelse/tilkendegivelse af/om indholdet.
Ankenævnet bør derfor anse klausulen for ugyldig, i det omfang den undtager mere end det naturlige omfang af beskrivelsen, hvortil vi efter bedste overbevisning ikke havde kunne forestille os, at området kunne udgøre et areal udover 5-8 kvm.

Undtagelse efter forsikringsbetingelserne pkt 4.1.
Når der har været anvendt særlige undtagelser, giver det ikke mening at hævde, at en generel undtagelse går forud en særlig undtagelse, som forståelsesmæssigt skulle gælde det samme. Derfor har vi accepteret dette forbehold for det afgrænsede område, når dette er særskilt aftalt som værende pkt. 5.1 og 7.1.

Om selvbærende betondæk
Bygningstegningen/beskrivelsen i bygningsarkivet anviser et betonlag på 8-10 cm og det synes også at være det gennemsnitlig mål derfor på stedet. Der synes at være enighed mellem os og selskabet om, at det eksisterende betondæk oprindeligt må have været udlagt/støbt på ukomprimeret grus, og formentlig således, at armeringsjern har været udlagt i de forskellige rum på dette gruslag. Der er ikke forefundet understøtninger til armeringen, som synes at befinde sig helt i underkanten af betondækket og utilstrækkeligt omstøbt af beton og derved uden tilstrækkelig bæreevne som selvbærende dæk. Den væsentlige nedbøjning af betondækket (ca. 4 cm) støtter

denne antagelse sammen med de store revner i stuegulvet. Særligt revnen i væggens sydlige ende synes så tæt på fundamentet, at armeringshjernene næppe kan være placeret tilstrækkeligt ind over fundamentet, og derfor uden virkning som selvbærende. Endvidere synes betondækket udlagt meget uensartet og i dårlig håndværksmæssig kvalitet. Der er – trods videoundersøgelse af ejendommens kloakker ikke påvist nogen mulighed for at gruslaget er blevet formindsket som følge af bortskylning ad den vej. Forbindelsen mellem betondækket og gruslaget formodes at være forsvundet efter støbningen som følge af dets oprindelige løse udlægning uden komprimering.

Vi har bedt vor rådgivende ingeniørfirma … om at fremkomme en måling af betonlagets styrke og bæreevne i ejendommens store stue. Rapporten herom vil blive eftersendt i den nærmeste fremtid. Viser denne, at betondækket ikke kan anses for selvbærende, vil det blive gjort gældende, at samme mangel gør sig gældende for de øvrige rum i længehuset fra 1970, medmindre Dansk Boligforsikring dokumenterer, at dette ikke er tilfældet.
Vi har købt et arkitekttegnet kvalitetsbetonet hus, i et attraktivt kvarter i … og som viser sig udført på en ganske anden og ringere måde end beskrevet i bygningstegningerne og derfor allerede ud fra en jurisk bedømmelse som værende en mangelfuld udførelse. Når der foreligger en så markant ændring af udførelsesmåden for gulvkonstruktionen, må det være forsikringsselskabets pligt at bevise, at et armeret betondæk – som selvbærende – skal udgøre en med stor sikkerhed bedre og sikrere konstruktion end den oprindeligt projekterede. Ellers giver den lovbestemte forsikringsordning for forbrugere – med ansvarsfraskrivelse for sælger – ikke mening. Vores sælger i nærværende sag har været bygherre på den oprindelige hus. Dansk boligforsikrings henvisning til at en konstruktion som den foreliggende skulle være godt nok som et 'ikke unormal selvbærende jernbetondæk i et enfamilieshus fra 1970' er helt uantageligt og en udokumenteret påstand.

Om at betondækket skulle have været selvbærende i mange år.
Efter selskabets formodninger er der sket sætninger i jordlagene. Her antager vi, at selskabet mener gruslaget, idet der først er konstateret fast bund ved 1,20 meters dybde i Boring 1. (den store stue med sætninger i panel ved den sydlige væg (skade nr. 8) og revner hele stuen rundt og ellers langs indvendige fundamenter. Her angiver selskabet oprindeligt, at sætningen skyldes tunge bogreoler. Her mener vi, at et betondæk skal kunne bære et sådant møbel og at sætningen ved panelet med al tydelighed viser, at betondækket netop ikke har kunnet bære et normalt møblement. Til gengæld mener selskabet, at etablering af vandbårent gulvvarme overskrider grænserne for mervægt i forhold til et gulv på strøer. Efter vor mening kan synspunktet kun tages som udtryk for forsøg på ansvarsfraskrivelse og udelukkelse af at få en fornuftig dialog om at skabe en løsning mellem vore teknikere, som vi og selskabet kunne leve med."

Selskabet har i brev af 13/12 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Vedrørende betondækket, fremgår det af tilstandsrapporten under pkt. 5.1 at terrændækket har sat sig, og Dansk Boligforsikring A/S har derfor taget et forbehold vedrørende gulvkonstruktioner og underliggende konstruktioner.

Da skadeanmeldelsen netop vedrører sætninger i husets gulvkonstruktioner/underliggende konstruktioner, vil det anmeldte forhold være undtaget fra dækning, jf. policens forside.

I forbindelse med klagebehandlingen er der foretaget en nærmere undersøgelse af betondækket (se bilag F), og det gøres på den baggrund yderligere gældende, at der ikke ses at være nærliggende risiko for skade, som følge af betondækkets konstruktion.

Det er ved besigtigelsen konstateret, at betondækket er armeret med henblik på at skulle være selvbærende. Det er desuden konstateret, at det kun er i den sammenhængende spisestue (alrum) og opholdsstue, at betondækket har en mindre sætning. Sætningen skyldes formentligt, at betondækket i dette rum ligger med et betydeligt større spænd, end i husets øvrige rum.

Sætningen vurderes opstået kort efter husets opførelse, og der er ikke tegn på aktive sætninger. De sætninger der oprindeligt blev anmeldt i husets opstrøede trægulve, genfindes ikke i betondækket, og disse sætninger må derfor primært henføres til skred i opklodsningen af strøkonstruktionen.

Klager har efter sagens indbringelse for Ankenævnet, fået foretaget en vurdering af betondækkets styrke af [ingeniørfirma].

[Ingeniørfirma] har i rapport af 8. november 2017 konkluderet at dækkonstruktionen ikke kan betegnes som selvbærende. Det er uklart om [ingeniørfirma] mener, at dette gælder hele husets dækkonstruktion, eller om det kun er dækket i stue/alrum rapporten omhandler. Det syntes i øvrigt også at fremgå, at vurderingen baserer sig på gældende normer (fx eurocode 2), som ikke var tilgængelige da huset blev opført.

Uanset [ingeniørfirmas] konklusion, må det fastholdes, at dækket i praksis har fungeret efter sin hensigt siden opførelsen i 1970, og der er ikke tegn på, at der aktuelt skulle være nærliggende risiko for skade. Det er dog meget muligt, at det vil være nødvendigt at forstærke dækket før det vil kunne være anvendeligt i forbindelse med udførelsen af den af klager påtænkte renovering."

Til det har klageren har i mail af 31/12 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Parcelhusejendommen har som opført i 1970 skullet udføres på fast bund med kapillarbrydende lag, plasticfolie og med 8-10 cm betondæk alt som foreskrevet på daværende tidspunkt og som vist på bygningstegningerne.

Var der ikke fast bund har alle normer og reglementer i 1970 krævet, at en parcelhusejendom til beboelse med betondæk skulle udføres som selvbærende.

Mellem disse 2 yderpunkter er der hverken logisk, retligt eller faktisk nogen form for 'mellemløsninger'.

Når et betondæk mister kontakten med den faste bund – uanset hvornår understøtningen ophører – lider en beboelsesejendommen af en meget alvorlig mangel. Manglen er så alvorlig, at et senere salg af ejendommen må anses for nærmest umuliggjort uden at terrændækket overalt i bygningen fra 1970 er blevet korrekt udbedret.

Der er tale om en åbenlys mangel, som vi som købere har forsikret os imod og som vi med fremlæggelsen af erklæringer fra [geoteknisk firma] og [ingeniørfirma] har dokumenteret.

Krav på forsikringsdækning af sætningerne vil da kun kunne bortfalde, såfremt der **enten** ikke foreligger skader **eller** påvises nærliggende fare derfor.

På dette punkt udelader DB omhyggeligt i sit brev af den 13. december 2017 at omtale, at betondækket i stor stue mod syd overalt og hele vejen rundt i stuen langs alle fundamenter er knækket og har særdeles tydelige skader i form af revner og at DB's egen konsulent selv har påvist en nedbøjning på 4 cm.

Skaderne er påvist og godtgør at det forefundne armering er 'virkningsløs'. Sagt på almindeligt dansk – betondækket hænger i en løs tråd – efter den brug som sælger har gjort af ejendommen.

Dette synes også tydeligt erkendt af DB i sit brev fra den 13. december 2017 – side 2 nederste afsnit – hvor selskabet bl.a. anfører, at en merbelastning af betondækket nødvendiggør forstærkning af konstruktionen.

Deri er vi netop enige, men bestemt uenige i, at forsikringsdækning har som forudsætning, at vi aldrig må belaste ejendommen mere end det sælgeren har haft. En sådan betragtningsmåde er uacceptabel, når der er tale om bygninger fra vor egen tidsalder og hvor regler for byggeri af den pågældende art har været omhyggeligt regulerede og udformet. Der har i den henseende ikke været foretaget ændringer af byggeskik eller konstruktioner i perioden fra husets opførelse og frem til idag.

Eftersom den geotekniske rapport – med tre boringer jævnt fordelt i hele ejendommens længde – har påvist, at der ikke er fundet fast bund under betondækket, findes det godtgjort, at sætninger af det bærende underlag er gældende overalt i den oprindelige længebygning fra 1970. Endvidere synes betondækket udført ensartet og på samme tid overalt i længebygningen.

Der må derfor foretages en nødvendig opbrydning af betondækket overalt, med tilhørende kontrol af fast bund og afgørelse af hvorvidt bæredygtighed vil kunne opnås ved komprimering af fyld som underlag for kapillarbrydende lag eller med selvbærende betondæk med vedhæftning til fundament.

Betragtninger om 'nærliggende fare for skader' og at noget 'har fungeret efter hensigten i 47 år', er irrelevante når byggeskik og konstruktioner af betondæk på de relevante punkter har været uændrede i den anførte periode og når der er konstateret alvorlige skader.

Ad policeforbehold
I vort klageskrift af den 24. oktober 2107 og tidligere udførlige korrespondance om betondækket fra anmeldelsen den 18. august 2017 og fremefter har vi udførligt beskrevet vor opfattelse af forsikringsforholdet og henviser hertil, idet DB lader vores tilkendegivelser om forsikringsforholdene uomtalt, herunder ændringen fra det oprindelige forsikringstilbud og den senere ændring efter vor telefoniske henvendelse til selskabet.

Vor holdning er i hovedtræk:

- Policeforbeholdet er ugyldigt – undtaget alene de 5 -8 kvadratmeter af spisestuen – der områdemæssigt er nævnt i tilstandsrapporten, nemlig skadepunkterne for pkt. 5.1 og 7.1
- allerede fordi ordlyden kun med rette kan forstås som af os anført, nemlig som de områder, hvor revner er synlige, nemlig under skydedør og klinkebelægning ved spiseplads
- skulle DB's fortolkning anvendes, måtte det nødvendigvis have været anført og tydeliggjort, at forbeholdet omfattede den 'hele' eller 'samlede' ejendoms terrændæk

- at det ikke ved den på basis af vor henvendelse og telefonsamtalen med selskabets medarbejder den 23. eller 24. august 2016 var tydeliggjort at forbeholdet skulle dække konstruktionen i hele ejendommen
- at DB trods opfordring ikke har fremlagt – eller overhovedet kommenteret notaterne for den pågældende telefoniske henvendelse. Mangel herpå må indebære, at nævnet lægger vor forklaring til grund som den korrekte forståelse af policeændringen
- når der tillige kan lægges vægt på, at vor henvendelse skete på den sidste dag i vor periode for at bringe vor fortrydelsesret i kraft overfor vor sælger og dermed løst fra aftalen, hvilket vi havde gjort os klart og ville have anvendt, såfremt ændringen ikke blev foretaget som af os tolket.
- at den af DB hævdede forståelse af policebestemmelsen under alle omstændigheder er formuleret så bredt og generelt – udenfor de af tilstandsrapporten beskrevne områder af ejendommen - at den er ugyldig,
- og således at den i denne belysning ikke har taget udgangspunkt i oplysningerne i tilstandsrapporten eller i hvert tilfælde ikke har gjort det på en sådan måde, at det var tilstrækkeligt tydeligt for os, ikke mindst baseret på telefonsamtalen og den derunder forståede tolkning af den opståede enighed om ændret formulering."

Selskabet har i brev af 31/1 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Klager har fremsendt udtalelse fra [ingeniørfirma], som fastholder at dækket ikke kan betegnes som selvbærende. Uanset dette må det dog konstateres, at dækket netop har fungeret som sådan i mange år. Det bestrides, at der nu - efter 47 år - skulle være nærliggende risiko for skade.

[Ingeniørfirmas] vurderinger syntes alene baseret på styrkemålinger af dækket, udført med en Schmidthammer. [Ingeniørfirma] har som sådan ikke forholdt sig til, at der er stor forskel på de enkelte rum herunder, at det alene er i stuen, at der ses en mindre nedbøjninger.

Uanset at betonstyrken muligvis ikke lever op til normmæssige krav, må det fastholdes, at dækket i praksis har fungeret som selvbærende siden opførelsen.

Med hensyn til klagers anbringende om, at selskabet skulle have acceppteret at police forbeholdet alene skulle vedrøre den del af gulvet, som udtrykkeligt er anmærket i tilstandsrapporten, kan dette ikke bekræftes.

Policeforholdet vedrører iht. sin ordlyd 'ejendommens gulvkonstruktioner', hvilket ikke kan forstås på anden måde end netop gulvkonstruktionerne i hele ejendommen. Forbeholdet er begrundet i, at der i tilstandsrapporten er anmærkninger om, at terrændækket har sat sig, og selskabet har derfor haft anledning til at frygte at der kunne være tale om et mere generelt problem.

I almindelighed accepterer selskabet ikke at fjerne eller ændre forbehold, medmindre der fremkommer oplysninger om huset, som godtgør, at forbeholdet er grundløst, eller der evt. er tale om åbenbare fejl. Hvis man som køber er bekymret for, at der vil kunne være skader, som netop vedrører undtagede bygningsdele, har man mulighed for (og anledning til), at undersøge forholdene nærmere inden købet."

20. 91497

Klageren har i mail af 28/8 2018 til nævnet fremsendt tilbud på en punktfundering af gulvkonstruktionen i den oprindelige bygning.

Af en geoteknisk undersøgelse af 29/8 2017 fremgår bl.a.:

> "**9. Konklusion:**
> Det er vores vurdering, at den etablerede gulvkonstruktion hviler af på fyldjord, som er udlagt uden komprimering. Dette har formentlig forårsaget sammensynkning af fyldjorden, som har medført hulrum under terrændækket.
> Terrændækket er indmålt til 6-10 cm betontykkelse uden varmeslanger. Betondækket vurderes ikke at være selvbærende.
> Det anbefales således, at der foretages en sikring af dette. En korrekt fundering af gulvkonstruktionen vil kræve en fundering på udlagt sand- eller grusfyld efter udskiftning af de sætningsgivende aflejringer (ukomprimeret fyldjord og evt. blødbundsaflejringer samt organiskholdigt jord). Dette kræver udgravning af store mængder jord og muligvis understøbning af eksisterende fundamenter flere steder. Alternativ metode til sikring af gulvkonstruktionen vil være en punktfundering på nedrammede pæle afsluttet med paddehatte.
> Et evt. nyt terrændæk anbefales udført selvbærende. Dette kan foretaget ved at bore klæbeankre ind i eksisterende fundamenter til indstøbning i betonpladen. Dette forudsætter, at de eksisterende fundamenter er funderet korrekt på intakte og bæredygtige aflejringer.
>
> Alternativt kan den eksisterende betonplade forstærkes med indsprøjtning af ekspanderende materiale. Der skal rettes henvendelse til specialfirma herom til vurdering af egnetheden af denne metode de aktuelle jordbundsforhold taget i betragtning."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 15/9 2017 fremgår bl.a.:

> "**Beskrivelse:**
> Ved besigtigelsen er alle gulve fjernet, og der er flere steder hugget op i betondæk, dels i forbindelse med nye vvs-installationer (badeværelser, bryggers) og dels for undersøgelse af betondæk og underlag (køkken alrum og stue).
>
> Under betondækket i den oprindelige bygning fra 1970 ses et hulrum på 8 – 10 cm, som skyldes at jorden har sat sig.
>
> Der ses mindre revner i betondækket i stue/alrum, som vurderes at være af ældre dato. Der ses mindre revner langs ydervægge, som skyldes at betondækket har sat sig lidt i forhold til fundamenter (under 5 mm).
>
> Laser nivellement viser, at gulvet generelt er støbt ret skævt (fungerer kun som klaplag). Der ses nedbøjning på 3 – 4 cm mod midten af stuegulv, som kan tilskrives belastningen på dækket. Sætningen må antages at være opstået kort efter opførelsen.
>
> Det ses at betondækket er støbt af to omgange. Først den vestlige del af huset med stue/alrum, og derefter den østlige del. Det må antages, at der er støbt henover et fundament under midterskillevæggen (se fx billede 43).

Alle steder ses gulvet armeret med kraftigt armeringsjern i dimension 12 – 14 mm. Armeringsjernet ligger i bunden af betondækket, og der er armeret i begge retninger. Hvor det var muligt at måle lå armeringen med cc 24 cm (billede 97).

Det ser ud til at armeringen generelt er 12 mm og indover fundamenter ligger der 14 mm (formentligt det samme mod ydermure/randfundament).

Udvendigt ses mindre revner i murværket, men der er ikke tegn på sætninger af betydning. Revner i murværk må siges at være sædvanlige husets alder taget i betragtning.

Konklusion:
Der findes ingen beskrivelse af funderingen i byggesagen, men det er tydeligt at betondækket er tænkt udført som selvbærende. I 1970 var det ikke almindeligt at anvende svindarmering i betondæk, og det jern der er anvendt her, er alt for kraftigt til at det have været tænkt som svindarmering.

Dimensionen og tætheden af armeringen skønnes fornuftig i forhold til belastningen i et enfamiliehus. Det er dog ikke muligt at sige noget sikkert ud fra de huller, der er lavet, når det oprindelige funderingsprojekt ikke er bilagt byggesagen.

Det er kun dækket i stuen der har en nedbøjning, hvilket kan skyldes, at spændet her har været i overkanten i forhold til styrken i dækket (spændet i stue/alrum er betydeligt større end i husets øvrige rum, se plantegning). Nedbøjningen må antages at være sket kort efter overførelsen, da sætningen i underliggende jordlag er påbegyndt umiddelbart herefter. Der er ikke tegn på aktive sætninger af betydning.

I praksis må det konkluderes, at betondækket har fungeret, som selvbærende siden opførelsen, da de underliggende jordlag vil have sluppet kontakten til betondækket indenfor de første år efter opførelsen, og sætningen har udviklet sig i årene efter, uden at dette har medført yderligere nedbøjning i betondækket."

Af en statisk vurdering af betondækkets bæreevne af 22/12 2017 fremgår bl.a.:

"**Konklusion**
Vores beregninger viser følgende:
- At momentkapaciteten ikke er tilstrækkelig ved en beregning efter datidens normer.

Der er således efter vores opfattelse ikke belæg for at betegne dækkonstruktionen som selvbærende."

<u>Omkostninger til genhusning, opmagasinering, rapporter mv.</u>

I klageskema af 24/10 2017 har klageren bl.a. anført:

"Derudover dækning af omkostninger til:
* Kloakinspektion
* Geotekniske prøver
* Rådgivende ingeniør

* Genhusning
* Opbevaring af møbler i container + depotrum
* Opbevaring af trægulv
* Potentielt mistet energitilskud og håndværkerfradrag
* Erstatning til entreprenører for standsning og tilbagerulning af arbejdet."

Klageren har i mail af 28/8 2018 til nævnet fremsendt en opgørelse over sine samlede krav til udbedring og nogle af følgeudgifterne..

Selskabet har i brev af 28/5 2018 til nævnet bl.a. anført:

> "Vedrørende klagers opgørelse over udbedringsomkostninger, bemærkes, at klager selv har igangsat en omfattende renovering af hele ejendommen. Klagers udgifter, herunder også udgifter i forbindelse med genhusning, må henføres til den igangværende renovering. Det anerkendes ikke, at de af klager oplyste beløb, skulle være relevante for en evt. erstatningsopgørelse."

Klageren har i mail af 17/6 2018 til nævnet bl.a. anført:

> "Den igangsatte renovering og de tilhørende udbedringsomkostninger samt tilbageføring og reetablering af allerede udført arbejde skyldes de anmeldte skader. Det var ved overtagelse af huset den 1. januar 2017 ikke planlagt at skulle foretage anden renovering end let slibning af gulve og maling af vægge.
>
> Vedrørende genhusning. Den renovering vi i sommeren 2017 igangsatte tager ca. 2 måneder. Arbejdet blev i starten af august 2017 sat i bero som følge af skade 15 (betondæk). Der er nu gået over 17 måneder siden vi overtog huset og det er fortsat ubeboeligt. Det er derfor åbenlyst at genhusning skyldes sagsforløbet med Dansk Boligforsikring.
>
> Omkostninger til genhusning er endda lavt sat da jeg ikke har inkluderet omkostninger for den tid vi boede i det hus vi fraflyttede (de første 9 måneder af 2017), til trods for at køber ønskede hurtigere overtagelse og jeg kunnet have sparet dobbelt husleje i 4 måneder."

Nævnet har fået forelagt bilag og fotos fra sagen.

Af klagerens police fremgår bl.a.:

> "Forsikringen dækker ikke skader, som konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens gulvkonstruktioner/underliggende konstruktioner jf. tilstandsrapporten pkt. 5.1 og 7.1."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

> "**3. Hvilke forhold er dækket**
> 3.1

23. 91497

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
3.4
Forhold under 5000 kr. er ikke omfattet af forsikringen og kan ikke anmeldes."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af parternes indlæg og de fremlagte bilag har nævnet følgende bemærkninger til de enkelte forhold:

1. Knækkede rygningssten

Klageren har anmeldt 8-10 defekte rygningstegl, og skønsmanden ved Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har vurderet, at udbedringen antages at kunne udføres for ca. 9.500 kr. inkl. materialer, rullestillads og arbejdsløn. Selskabet har anerkendt, at forholdet er dækningsberettigende, og har anført, at forholdet efter afskrivning ikke vil overstige forsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr.

Et flertal udtaler: Det følger af nævnets praksis, at der ikke kan ske afskrivning, hvis en udbedring ikke vil medføre en levetidsforøgelse af den pågældende bygningsdel. Flertallet finder, at en reparation af rygningen ikke kan antages at give en sådan levetidsforøgelse, at der kan ske afskrivning i erstatningen. Flertallet henviser til sag 90.325.

Et mindretal udtaler: Mindretallet finder, at der kan ske afskrivning i erstatningen på udskiftning af knækkede rygningssten i henhold til forsikringsbetingelsernes afsnit om afskrivningstabeller.

24. 91497

Der træffes afgørelse i overensstemmelse med flertallets votum.

2. Undertag

Klageren har anmeldt, at undertaget mangler afstandslister, er fastgjort til lægterne med hæfteklammer og ikke er ført ud i tagrende. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at undertaget er oplagt som det var almindeligt i 1970 uden afstandslister og ført til udhæng, og at der ikke er tegn på skader eller sandsynliggjort, at der skulle være nærliggende risiko for skader.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at den bygningssagkyndige har sat tagets restlevetid til højst 5 år, og at tabelopslag for tagets restlevetid i dette tilfælde er baseret på undertaget. Der er i tilstandsrapporten følgende anmærkning om undertaget: "Tagsten ligger uregelmæssigt og giver derfor lysindfald på undertaget, undertaget er af plast og bliver nedbrudt af sollyset, der er et enkelt sted tæret hul i undertaget og 1 sted er der faldet et stykke af undertaget ned. Note: Risiko for at slagregn og fygesne kommer ind her". Forholdet har fået karakteren K3, som beskriver en kritisk skade.

I skønserklæringen af 12/12 2017 har skønsmanden vurderet, at den bygningssagkyndige har begået fejl ved ikke at have anført bemærkninger i tilstandsrapporten om de visuelt konstaterbare forhold vedrørende manglende afstandslister og fasthæftning af undertaget til lægterne, den manglende sikkerhed for vandgennemtrængning ved rørgennemføringer og den problematiske afslutning af undertagsdug ved tagfod. Skønsmanden har udtalt, at undertagets afslutning i udhæng og tagsten monteret med en mørtelpølse ved tagfod var en gængs udførelsespraksis på opførelsestidspunktet. Han har konstateret, at der flere steder er ophobet smuds og bladaffald på undertaget, som har medført sorte fugtspor på lægterne, hvilket er et tegn på begyndende fugtbetingede skader/trænedbrydning. Han har ikke konstateret følgeskader som følge af de ukorrekt udførte gennemføringer. Ved tagfoden har han konstateret ophobning af blade, begyndende trænedbrydning i nederste taglægte og fugtspor, men ikke aktuel trænedbrydning på udhængsbrædder.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist skader eller forhold, der på overtagelsesdagen har udgjort nærliggende risiko for skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at de manglende afstandslister og undertagets manglende afslutning i tagrenden var gængs udførelse på opførelsestidspunktet. Nævnet har endvidere lagt vægt på tagets alder, og at der alene er konstateret fugtspor eller begyndende trænedbrydning på lægter. Nævnet har også lagt vægt på, at klageren i tilstandsrapporten er advaret om en begrænset restlevetid og kritiske skader ved undertaget, og at nævnet ikke finder det bevist, at der er risiko for nedbrydninger i tagkonstruktionen, inden undertaget alligevel skal udskiftes.

At den bygningssagkyndige burde have anført bemærkninger om undertagets udførelse i tilstandsrapporten, kan ikke føre til andet resultat.

3. Manglende udluftning af tagrum

Klageren har anmeldt manglende udluftning af tagrummet. Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at der ikke ses skader eller tegn på fugtophobning i tagrummet, og at etablering af supplerende ventilationsriste i gavle ikke vil overstige forsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist skader eller nærliggende risiko for skader i tagrummet som følge af nedsat ventilation. Nævnet har blandt andet lagt vægt på skønserklæringen af 12/12 2017, hvor skønsmanden har konkluderet, at de visuelt konstaterbare begrænsede åbninger langs udhæng tilsyneladende giver tilstrækkelig ventilation, og at der ikke er konstateret fugtspor på træværket eller målt unormal opfugtning.

Nævnet har noteret sig, at selskabet i brev af 11/5 2017 har opfordret klageren til at indhente et tilbud på etablering af supplerende ventilationsriste.

4. Skotrender

Klageren har anmeldt, at skotrender er hævet over oprindeligt niveau og leder vand ind i konstruktionen. Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at skotrenderne ikke ses utætte eller udgør en skadesrisiko.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist skader eller nærliggende risiko for skader som følge af skotrendens udformning. Nævnet har blandt andet lagt vægt på skønserklæringen af 12/12 2017, hvor skønsmanden har udtalt, at det påklagede skadeforhold ikke kan genkendes, og at skotrendekonstruktionen derimod næsten opfylder nugældende anvisninger. Skønsmanden har ikke konstateret tegn på unormal opfugtning i underlaget til skotrender eller tegn på andre fugtskader i træværket inde i tagrummet omkring skotrender.

Skønsmanden har tilskrevet opfugtning af taglægter og trænedbrydning af kantlægter på skotrenden fugtsugende bladaffald, der ophobes på grund af manglende hævning af lægterne fra undertaget med afstandslister. Dette forhold er behandlet ovenfor under 2. Undertag. Nævnet kan ikke kritisere, at selskabet har henvist klageren til at anmelde nedbrydninger i lægter til sin husforsikring.

5. Vandrør på loft

Vandrøret til tilbygningen er ført på loftet og isoleret med vikling eller polystyren rørskåle, hvilket ifølge selskabets besigtigelseskonsulent var en normal og lovlig byggemetode ved opførelsen i 1977. Ved besigtigelsen blev der konstateret et sted, hvor isoleringen var ødelagt, og udgiften til efterisolering er anslået til 3.000 kr. + moms, hvilket ikke overstiger forsikringens bagatelgrænse. Klageren har anført, at rør ligger uden for klimaskærmen med fare for frostsprængning, og hans krav er dækning af udgiften til elektrisk frostsikring af røret eller flytning af vandtilførslen inden for klimaskærmen i forbindelse med hans indlæggelse af gulvvarme i tilbygningen.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist dækningsberettigende forhold ved rørføringen på loftet.

6. Utæt mørtelfuge i badeværelse

Klageren har anført, at mørtelfuge mellem væg og gulv i badeværelse synes utæt og har forvoldt en mørkfarvning af gulvet i det tilstødende værelse. Selskabets besigtigelseskonsulent har ved sin besigtigelse ikke kunnet konstatere utætheder i fugen eller fugt i gulvet eller andre konstruktioner i værelset. Klageren har efterfølgende påbegyndt en ombygning af badeværelset og har blandt andet fjernet al flisebelægning på gulve og vægge. Nævnet finder herefter, at klagepunktet ikke længere er relevant.

7. Fugtskader i bryggers i vægge og skorsten

Selskabets besigtigelseskonsulent har ved sin besigtigelse konstateret salpeterudtræk fra vægge i bryggers ved skorsten og hjørner mod øst. Klagerens krav er, at opstigende grundfugt skal standses. Klageren har efterfølgende påbegyndt en ombygning/renovering af bryggerset og har blandt andet nedtaget skorstenen.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist dækningsberettigende forhold i bryggerset. Nævnet har blandt andet lagt vægt på skønserklæringen af 12/12 2017, hvor skønsmanden har udtalt, at fugtvandringen er elimineret ved fjernelse af skorstenen, og at restfugt vil forsvinde langsomt ad åre, og at der er konstateret murpap i skillevæggen, og at opfugtningen her kan skyldes rummets anvendelse med vaskemaskine mv.

8-12. Trægulve

Selskabets besigtigelseskonsulent har ved sin besigtigelse konstateret, at gulvet i stuen var sunket 1-2 cm ved endevæg mod syd og manglende understøtning ved radiator mod vest og ved gennemgang ved pejsen. Han har endvidere konstateret en mørkfarvning på gulvet i et værelse, og at gulvet i et andet værelse var sunket og stave ødelagt. Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til gulvenes alder, skadebegrebet og forsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr. Selskabet har senere accepteret at betragte de steder i stuen, hvor gulvet var uden understøt-

ning som et sammenhængende forhold og har opgjort en partiel reparation til 7.500 kr. inkl. moms, som efter fradrag af selvrisiko giver en erstatning på 2.500 kr.

Klagerens krav er dækning af nye trægulve i stuen og i to værelser. Klageren har anført, at gulvene var kassable som følge af mange forskellige skader, og at hans beslutning om at indlægge gulvvarme bl.a. blev truffet med baggrund i, at gulvet var kassabelt.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at de anmeldte forhold vedrørende gulvene gjorde dem kassable. Da klageren har valgt at fjerne gulvene, kan nævnet ikke pålægge selskabet at betale mere i erstatning for gulvene, end selskabet har opgjort.

13. Revner i indervæg og ved vinduer

Klageren har anmeldt revner i indervæg i tilbygning og ved vinduer i flere værelser. Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at der er tale om ældre sætningsrevner uden praktisk betydning, og som ikke går ud over, hvad der må betegnes som sædvanligt vedligehold.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved tilbygningens indervæg eller ved vinduerne, der udgør skader i ejerskifteforsikringens forstand eller medfører nærliggende risiko for skader. Nævnet har blandt andet lagt vægt på husets alder, og selskabets besigtigelsesnotat af 20/2 2017, hvor det med hensyn til tilbygningens indervæg vurderes, at der er tale om ældre sætninger, der i dag er i ro og uden risiko for yderligere udvikling. Nævnet har også lagt vægt på skønserklæringen af 12/12 2017, hvor det fremgår, at der er fortsat revnedannelser i murværk/puds op mod vinduernes træværk, og at revnerne altid vil forekomme, da de to materialer arbejder forskelligt, og at forholdet er aldersbetinget og udbedres under almindelig vedligeholdelse.

15. Betondæk

Klageren har konstateret, at sandlaget i terrændækskonstruktionen havde sat sig, og at der var opstået et hulrum under betondækket. Der var armeringsjern i betondækket, og et ingeniørfir-

ma har foretaget en statisk beregning af betondækkets bæreevne efter normerne på husets opførelsestidspunkt og har konkluderet, at der ikke er belæg for at betegne dækkonstruktionen som selvbærende.
Klagerens krav er dækning af en punktfundering af gulvkonstruktionen. Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til et forbehold i policen og til, at der ikke er konstateret skader eller nærliggende risiko for skade vedrørende betondækket.

Policen indeholder følgende forbehold: "Forsikringen dækker ikke skader, som konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens gulvkonstruktioner/underliggende konstruktioner jf. tilstandsrapportens pkt. 5.1 og 7.1."

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 5.1. og 7.1 med karakteren K2, at terrændækket har sat sig lidt ved spiseplads nær skydedør.

Af bekendtgørelse nr. 13 af 12/1 2012 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. fremgår det af § 1, nr. 1, at der på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten kan tages forbehold for dækning vedrørende bestemte bygningsdele eller bestemte installationer.

Nævnet finder, at forbeholdet er gyldigt. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at forbeholdet er konkret begrundet i tilstandsrapporten og vedrører bestemte bygningsdele. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at tilstandsrapportens oplysninger om sætning af terrændækket er af en sådan karakter, at selskabet efter nævnets opfattelse var berettiget til at vurdere, at der var et mere udbredt problem med terrændækket end omkring skydedøren. Forbeholdet er ikke begrænset til et bestemt areal i bygningen, og nævnet finder herefter ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til forbeholdet.

Det, som klageren har anført om selskabets ændring af forbeholdet, inden han underskrev tilbuddet om ejerskifteforsikring, kan ikke føre til andet resultat.

30. 91497

Omkostninger til genhusning, opmagasinering, rapporter mv.

Disse omkostninger har ikke sammenhæng med dækningsberettigende skader, og nævnet har ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende at dække udgiften til udskiftning af rygningssten uden afskrivning.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.

Peter Thønnings