Ankenævnet *for* Forsikring

Den 21. august 2019 blev i sag nr. 92381:

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 med udvidet dækning. Ejendommen er opført i 1850 og er overtaget af klageren den 15/11 2016. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
...		
1.16 Bemærkninger til skorsten	K2	Revner i pejs i forstue. Note: Forholdet skal udbedres inden ibrugtagning.
...		
2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K3	Begroning på facade mod nord, øst og vest, med videre forløb op i tagudhæng. Note: Beplantningerne er under nedskæring ved besigtigelsen.
	K1	Revnedannelser i nordlige murværk. Note: Normale ældre revnedannelser.
	K1	Revnedannelser i murværk mod øst, syd og vest. Note: Revnerne kan relateres til ældre bevægelser i kampestensfundamenter.
	K2	Mørheder i bindingsværk mod nord og øst. Note: Forholdene er normalt forekommende for ældre typer træværk.
	K2	Områder med løst og afskallet overfladebehandling på ydermure, dette forekommer flere steder og også hvor beplantningerne er delvist fjernet. Note: Der skal påregnes reparationer efter nedtagning af beplantninger.
...		
4. Fundament/sokler		
4.2 Sokkel	K1	Revner i sokkel mod øst, syd og vest. Note: Revnerne forløber videre op i murværk. Skaderne udgør ikke risiko for følgeskader, men er normalt forekommende ved pågældende fundering, og kan genopstå efter udbedring.
...		
8. Indervægge/skillevægge		
8.1 Indvendige vægge	K1	Flere revner i vægge i spisestue. Note: Revnerne er af ældre herkomst

...

9. Lofter/etageadskillelser		
9.1 Lofter/etageadskillelser	K1	Revnedannelser i pudsede lofter i spisestue. Note: Revnerne er af ældre dato, og kan i enkelte tilfælde relateres til revnerne i ydervægge
9.4 Andet	K1	Loftlem mangler tætningslister og isolering. Note: Risiko for kondens i omkringliggende materialer.

Klageren har i klageskema af 31/5 2018 til nævnet bl.a. anført:

> **"Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> Skade nr. 13 Uisolerede rør loft
> Alle ikke isolerede rør isoleres som en dækningsberettiget skade. Arbejdet udføres i henhold til tilbud af 02-10-17 fra … på kr. 11.750,00 incl moms.
>
> Skade nr. 16 Uisoleret loftrum/defekt isolering
> Arbejdet udføres i henhold til tilbud af 2-10-2017 fra … på kr. 38.125,00 incl moms.
>
> Skade nr. 27 Manglende udluftning loft Undertag
> Forholdet anerkendes som en dækningsberettiget skade.
>
> Skade nr. 30 Manglede varmekilde hall
> Forholdet anerkendes som en dækningsberettiget skade. Opsætning af radiatorer tilkoblet varmeanlægget.
>
> Skade nr. 31 Mangler expensionsbeholder loft
> Forholdet anerkendes som en dækningsberettiget skade og installationer lovliggøres."

Af klageskema af 12/6 2018 til nævnet fremgår bl.a.:

> **"Kort redegørelse for sagen**
> …
> 14. Tilbygning mod nord-øst, badeværelse
> Taghældning er 17 grader, hvilket er væsentligt mindre end lægningskravet på 25 grader. Der er kraftig træ/buskbevoksning over og under tagsten samt omkring vindskeder/sterne. Aktuel bevoksning er K3 kritisk.
>
> Løsning: Aftagning af tag, hævning af tag til 25 grader, og retablering af nyt tag som en dækningsberettiget skade. Aut. vvs installatør … tilbyder 02-10-17 udbedring af forholdene for kr. 143.000,00 incl moms. Se notater 28 maj 2018 vedhæftet.
>
> 15. Kvist mod-øst.
> Taghældning er 17 grader, hvilket er væsentligt mindre end lægningskravet på 25 grader.
>
> Løsning: Det skal undersøges nærmere, om forholdet er kritisk. Forholdet er undersøgt nærmere, og er kritisk.

Undertag ses fra hanebåndstagrum opfugtet. Der ses stedvis luft mellem tagsten, hvilket er naturligt pga tagstenstype. Der kommer pga den lave taghældning unødigt meget vand ind på undertag, hvorved undertag opfugtes unødigt meget.

Løsning: Forholdet anerkendes som en dækningsberettiget skade.

Nr. 21 Kvist - råd. 21. Kvist mod-øst.
Der er ikke blot mørhed i bindingsværk mod nord og øst. Der er kraftige ca. 5 cm dybe rådangreb i bindingsværk mod nord, øst og syd, specielt mod nord og øst. Bindingsværk mod syd er forsøgt repareret med små lister. Alle rådangreb er af ældre dato. Tilstødende kvist flunke mod nord og syd er opfugtede pga, at bort rådangrebet bindingsværk medfører huller. Se foto 95230 og 95239.

Løsning: Rådangreb i bindingsværk anerkendes som en dækningsberettiget skade.

Nr. 22 sætningsrevne i vindfang + sætninger pejs i hall og kælder.
Fundament kan ikke bære tilbygning, der skal laves ingeniør beregninger vindfang. Pejs hall og etageadskillelse. Det fremgår af TR, at der er revner i puds, svarende til K2 skade. [Ingeniør] vurderer, at der er tale om en K3 skade, som skal undersøges nærmere. Det vurderes, at etageadskillelse eller fundament ikke er stabilt eller bæredygtigt. Etageadskillelse, ca. under pejs, i kælder er understøttet af træsøjle; træsøjle er rådangrebet i bund.

Løsning: Hele konstruktionen af pejs og omkring pejs undersøges nærmere se foto 72336 og 72350. Indklagede har henvist til, at forholdene er medtaget i tilstandsrapporten og sædvanlig for ejendommen. Taget er ikke fra 1850 som … oplyser det er fra 1996. Rådangreb i kvist, begroning tilbygning tag øst revne /sætninger i pejs gulv hall og revner i tilbygning vindfang er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten og derfor ikke undtaget jf. pkt. 4.1."

I brev af 26/6 2018 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"1. Supplerende sagsfremstilling
…
Klager har siden overtagelsen løbende fremsendt skadeanmeldelser til selskabet. Den første sag vedrørte forhold 1-10, som blev besigtiget d. 24. januar 2017 og hvor der efterfølgende blev fremsendt afgørelse af d. 16. februar 2017.

Den 2. oktober 2017 anmeldte klagers rådgiver yderligere forhold 10-22 (bilag C). Der blev fremsendt afgørelse til klager den 23. oktober 2017 (bilag D), hvoraf det fremgår at vi gerne ville tilbyde en besigtigelse af nogle af de anmeldte forhold, men desværre samtidig må afvise de forhold, der ikke falder ind under ejerskifteforsikringens dækningsområde.
…
Der blev herefter foretaget en besigtigelse den 16. november 2017. I forbindelse med besigtigelsen efteranmeldte klager yderligere forhold 23-32. Notat og billeder fra besigtigelsen fremlægges (bilag G).

Klager fremsender ved sin rådgiver d. 24. november 2017 yderligere bemærkninger til sin anmeldelse af d. 2. oktober 2017, som ses at være markeret med rød skrift (bilag H).

Hvorefter skadebehandleren fremsender afgørelse til klager af d. 26. januar 2018 (bilag I), hvor selskabet fastholder dækning af forhold 2, 5, 7, 8 og 9. Desuden er der efterfølgende givet et kulancemæssigt beløb til forhold 29, af hensyn til forholdets begrænsede kompleksitet og økonomi og i forsøget på at nå en mindelig løsning.

…

2. Dansk Boligforsikring A/S´ opfattelse af sagen

…

Klager har i forbindelse med denne sag indbragt forhold 13 (rør i loftrum), 14 (taghældning tilbygning), 15 (taghældning på kvist mod øst) 16 (isolering i loftrum), 21 (råd i bindingsværk ved kvist mod øst), 22 (revne i overgang ved vindfang), 27 (undertag), 30 (varmekilde i hall og stue) samt 31 (ekspansionsbeholder i loftrum).

13 – Rør i loftrum

Det påklagede forhold vedrører isoleringen ved nogle ældre varmerør på ejendommens hanebåndsloft.

Det fremgår af klagers anmeldelse, at ejerskifteforsikringen skal stå for at undersøge, hvorvidt varmerør og evt. brugsvandsrør i tagrummet er isoleret og i fornødent omfang. Klager har fremsendt et tilbud på helt ny rørisolering af rør på hanebåndsloftet på 11.750 kr.

Konsulenten bemærker i forbindelse med sin besigtigelse d. 16. november 2017, at hovedparten af rørene er ældre og ligger under isoleringen (foto 35), men at der er nogle få steder, hvor man kan se at isoleringen ikke længere ligger omkring røret og dermed partielt er synligt (fotos 30). Det er uvist om alle rørene stadig er tilsluttet og har en funktion, hvilket konsulenten ikke finder sandsynligt, idet ejendommens på overtagelsestidspunktet primært forsynes med fjern- og elvarme.

Der er under alle omstændigheder ikke set eller forevist skader som følge af forholdet, herunder frostsprængning eller lignende jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

Det er desuden konsulentens vurdering, at isoleringen nemt vil kunne ligges omkring rørene igen, ligesom der alternativt vil kunne eftermonteres rørskåle, hvilket ikke vil overstige bagatelgrænsen på 5.000 kr. jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.4. Der ses således ikke at være belæg for at kræve komplet ny isolering af samtlige rør i loftrummet dækket af ejerskifteforsikringen.

14 – Taghældning tilbygning

Klager anmelder at taghældningen på tilbygningen er 17 gr. og med kraftig træ/buskbevoksning, og forventer nedtagning og oplægning af nyt tag med 25 gr. hældning.

Taget på tilbygningen er belagt med vingetegl (foto 8), og har en hældning på 17 gr., der derved afviger med 3 gr., i forhold til de anbefalede 20 gr. jf. f.eks. både Monier og Randerstegls datablad/oplægningsvejledning. Den omstændighed, at taghældningen afviger med 3 gr. fra producentens vejledning, udgør ikke en ulovlig bygningsindretning iht. forsikringsbetingelsernes pkt. 16.1.

I forhold til ejerskifteforsikringen er det derfor alene relevant, hvorvidt forholdet har givet anledning til skader på overtagelsestidspunktet jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

For så vidt angår beplantningen bemærkes det, at det vil være fornuftigt at fjerne det, hvorefter man vil kunne rette på de tegl, der eventuelt er kommet til at ligge lidt skævt. Beplantningen er anmærket flere steder i tilstandsrapporten, og der er bl.a. i pkt. 2.1. givet en K3-anmærkning herom, ligesom det har været fuldt ud synligt for klager i forbindelse med gennemgangen af ejendommen i forbindelse med handlen. Forhold der er anmærket i tilstandsrapporten er ikke omfattet af forsikringens dækning jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1.

Endvidere bemærkes det, at klager hverken har påvist eller sandsynliggjort skader på overtagelsestidspunktet, herunder vandindtrængen eller lignende, som følge af det anmeldte forhold.

15 – Taghældning på kvist mod øst
Klager har ligeledes anmeldt taghældningen på kvisten mod øst, hvor det er det samme der gør sig gældende som for tagbelægningen på tilbygningen.

Jeg skal derfor henvise til selskabets bemærkninger omkring forhold 14.

Endvidere bemærker jeg, blot for god ordens skyld, at skadebehandleren har oplyst klager om, at de naturligvis er velkomne til at vende tilbage, såfremt der konkret konstateres vandindtrængen. Klager har ikke vendt nærmere tilbage herom eller påklaget afgørelsen.

16 – Isolering i loftrum
Dette forhold vedrører den resterende del af isoleringen på ejendommens hanebåndsloft.

Klager har ved sin anmeldelse af 2. oktober 2017 anført, at: *'Hovedpart af isolering på hanebåndstagrummet er nedtrådt og ligger uregelmæssigt, hvorved isoleringsfunktionen mangler. Løsning: Eksisterende isolering fjernes, og der lægges ny isolering som en dækningsberettiget skade. Da loftlem er lille, kan det blive nødvendigt, at etablere større loftlem, så materialer kan komme til tagrummet'.* Klager har efterfølgende indhentet tilbud på udførelse af ny isolering af tagrummet på 38.125 kr.

Konsulenten bemærker i forbindelse med sin besigtigelse, at isoleringen ligger uregelmæssigt og er af ældre dato, men at der tilsyneladende også har været en del færdsel i loftrummet siden overtagelsen. Den omstændighed at isoleringen ligger uregelmæssigt medfører ifølge konsulenten ikke nogen væsentlig nedsættelse af isoleringsevnen eller ejendommens brugbarhedsværdi set i forhold til en tilsvarende ejendom i øvrigt.

Forholdet har desuden heller ikke medført nogen skade på bygningen, herunder f.eks. brud, svækkelse eller ødelæggelse mv. Det er således vores vurdering, at det pågældende forhold hverken udgør en skade, i ejerskifteforsikringens forstand, eller en fejlkonstruktion, der giver nærliggende risiko for skade iht. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

21 – Råd i bindingsværk ved kvist mod øst
Klager anmelder råd i bindingsværket og forventer dækning under ejerskifteforsikringen.

Konsulenten bemærker indledningsvis, at der er tale om nedbrud i bindingsværket ved flunken på kvisten nord, kvist ved øst facade, samt flunken mod syd.

Nedbrud og råd betragtes generelt som skader i ejerskifteforsikringens forstand iht. 3.1.

Bindingsværket er dog anmærket med karakteren K2, der beskriver alvorlige skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid, ligesom det fremgår af noten, at forholdene er normalt forekommende for ældre typer træværk. Forholdet er således under alle omstændigheder ikke omfattet af forsikringens dækning jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1.

Hertil kommer endvidere, at der på baggrund af anmærkningen i tilstandsrapporten er taget et forbehold for råd i bindingsværket i forsikringspolicen.

22 – Revne i overgang ved vindfang
Ejendommen er som tidligere nævnt fra 1850, og luftfotos af ejendommen fra 1954 viser, at vindfanget i hvert var udført på dette tidspunkt.

Besigtigelseskonsulenten bemærker supplerende, at det ser ud som om at overgangen til vindfanget ikke er muret i forbandt, hvorfor der ikke er noget usædvanligt i, at der kommer nogle bevægelsesrevner. Konsulenten pointere ydermere, at man jo har fjernet beplantningen, der ses at være anmærket med karakteren K3 i tilstandsrapportens pkt. 2.1, hvorved mørtelfugen i sammenbygningen formentlig er blevet trukket med ud i forbindelse med at man har fjernet planter og rødder fra murværket, der med al sandsynlighed har været vokset med ind i selve revnen.

Det er konsulentens vurdering, at revnen naturligvis bør fyldes ud, således at der ikke kan trænge vand ind, men at dette ikke vil overstige bagatelgrænsen i pkt. 3.4.

Henset til at konstruktionen med vindfanget har stået sådan i hvert fald 64 år, og der ikke ses nogen sætninger i tag og fundament (foto 7), er det konsulentens vurdering, at der heller ikke er nogen nærliggende risiko for skade, herunder styrkemæssigt svigt mv.

Endvidere bemærkes det for god ordens skyld, at det ligeledes er anmærket i tilstandsrapportens pkt. 2.1., at der er revnedannelser i murværk mod øst, syd og vest. Note: Revnerne kan relateres til ældre bevægelser i kampestensfundamenter.

27 – Undertag
Det indbragte forhold vedrører undertaget og ventilation af tagrummet mv.

Klager har i forbindelse med sin anmeldelse anført, at: *'ventilationen er mangelfuld; der ses kun få ø ca. 6 cm ventilationsåbninger i undertag. Undertag er opfugtet; se bl.a. foto 33. Spær er opfugtet, ca. 21% målt på Timber FM510. Der ses flere steder hvid skimmelsvampevækst. Loftlem mangler tætningsliste, hvilket medfører kondens på hanebåndstagrum. Loftlem er ikke isoleret, hvilket medfører kondens på hanebåndstagrum. Der mangler gangbro på hanebåndstagrum'*.

Besigtigelsen blev foretaget d. 16. november 2017, hvor konsulenten kunne konstatere, at undertaget er af den type, der er filbelagt på undersiden for at undgå kondensdryp (foto 31). Der blev foretaget indstiksmålinger, der viste en fugtighed på ca. 20% (foto 40), hvilket ikke er usædvanligt for årstiden (november) og der var heller ikke tegn på nogen fugtrelaterede skader på f.eks. spær eller mellembjælker, som giver en indikation af, at der er nogen aktuel opfugtning af konstruktionen (foto 37 og 38). Såfremt klager ønsker det, kan der opsættes ekstra dukaventiler, som ifølge konsulenten vil beløbe sig til ca. 3.000 kr. for indkøb og montering.

Konsulenten kunne ved besigtigelsen se en smule skimmel på nogle af spærene, men understreger samtidig, at der ikke er målt forhøjet fugtindhold i konstruktionen. Der vil altid i et vist omfang forekomme skimmel i et tagrum, hvilket heller ikke er usædvanligt henset til at ejendommen er fra 1850. Hertil kommer at eksponeringen af skimmelsvampevækst i en bygning generelt set afhænger af, hvor væksten forekommer i bygningen. Risikoen for at blive udsat for skimmelsvampe i et tagrum er svag, idet der er tale om en lukket konstruktion adskilt fra beboelsesrummene jf. SBI-anvisning nr. 204 s. 86.

For så vidt angår det anførte omkring loftlemmen er dette anmærket i tilstandsrapportens pkt. 9.4.

Klager har ikke sandsynliggjort, at der på tidspunktet for overtagelsen i november 2016, var forhold ved loftrummet der nedsætter ejendommens brugbarhedsværdi nævneværdigt i forhold til et tilsvarende hus af samme alder, eller i øvrigt forhold der medfører en nærliggende risiko for skade på bygningen jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

<u>30 – Varmekilde hall</u>
Dette forhold vedrører ejendommen hall og stue, hvor klager har anmeldt manglende varmekilde.

Indledningsvis bemærkes det for god ordens skyld, at dette ligeledes har været et tema i Ankenævnssag ref. 91516, der på nuværende tidspunkt er overgået til nævnsbehandling.

Ejendommen opvarmes på overtagelsestidspunktet som tidligere nævnt ved fjernvarme og elvarme, ligesom der til supplement er brændeovn til opvarmning af stuen.

Der er ikke krav til opvarmning af en entré/hall i en ejendom fra 1850, såfremt klager ikke mener der kommer tilstrækkelig varmetilførsel fra tilstødende rum, kan der eventuelt monteres 1-2 elradiator til opvarmning, hvilket under alle omstændigheder ikke vil overstige bagatelgrænsen på 5.000 kr. jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.5.

<u>31 – Ekspansionsbeholder</u>
Forholdet vedrører en ekspansionsbeholder i ejendommens tagrum.

Det fremgår af klagers anmeldelse, at: *'Ekspansionbeholder på tagrum er ikke isoleret. Rør fra ekspansionbeholder på tagrum er ikke isoleret. Overløbsrør fra ekspansionbeholder på tagrum er ført ud gennem undertag. Forholdene er ulovlige.'*

Konsulenten oplyser på baggrund af besigtigelsen i november 2017, at der er tale om en ekspansionsbeholder der hører til ejendommens tidligere oliefyrsinstallation. Ekspansionsbeholderen er dermed inaktiv/uden funktion, og vil såfremt klager ønsker det kunne erstattes af nogle luftskruer, hvilket ikke vil overstige bagatelgrænsen på 5.000 kr. jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.4."

Klageren har i brev af 3/8 2018 til nævnet bl.a. bemærket:

"Indklagedes begrundelse for afslag er generelt sket med henvisning til bygningsdelenes alder (1850), alderen er åbenlyst urigtigt angivet af indklagede. Nævnets sagkyndige anmodes om at vurderer alderen på bygningsdelene det gøres gældende at;
Bygning A:

Køkken er renoveret/ombygget 100% i ca 1996.
Badeværelse og hele bygning til badeværelse er bygget i ca 1996.
2 skorstene er renoveret og ombygget i ca 1996.
Centralvarme fra 2003, jf mærkater på installation.
Tag (lægter, lasker, undertag, isolering tagsten) og top af skorstene er fra ca. 1996.

Indklagede henviser til besigtigelsesrapporter udarbejdet internt af indklagede. Rapporterne udarbejdes i nært samarbejde mellem sagsbehandler og teknikker – de fremlagte rapporter er således godkendt af sagsbehandlere inden de videregives formålet med rapporterne er at afvise klager fejl og tekniker er direkte pålagt at fortie skader de måtte konstatere ved besigtigelsen.

Jeg kan derfor generelt henvise til ing. … bemærkninger – ing. … er rådgivende ingeniør der er ansvarlig for de rapporter han udarbejder (også overfor indklagede) – modsat indklagede teknikere der er afhængige af indklagede og er betalt af indklagede til at afvise klager i videst muligt omfang – Teknikerne er ikke ansvarlige overfor klager eller andre.
…
13. Del af varmerør på hanebåndstagrum ikke isoleret.
Der er uoverensstemmelser om de faktiske forhold og alder. Gennemgang viser, at efterisolering vil koste 11.750,- bilag 2. Uisolerede rør i uopvarmede rum kan frostsprænge og forårsage skade på andre bygningsdele. Der er derfor tale om en dækningsberettiget skade der overstiger 5.000,-
…
16. Isolering på hanebåndstagrum.
Det bemærkes, at taget er fra 1996 ikke 1850. Hovedpart af isolering på hanebåndstagrummet er nedtrådt og ligger uregelmæssigt, hvorved isoleringsfunktionen mangler. At isoleringen er ødelagt er en skade der nedsætter værdien og brugbarheden skaden skal dækkes. Gennemgang viser, at efterisolering vil koste 38.125,- bilag 3.
…
27. Ventilation af hanebånds tagrum og skunke.
Indledningsvis bemærkes – at der ikke er klaget over undertaget der er ikke påvist fejl ved undertaget – det er misvisende når indklagedes … skriver om undertag – det er en misforståelse det er misvisende.

Det er fortsat en kendsgerning et fact som at tagkonstruktionen er fra 1996 – og ikke fra 1850.

Der er klaget over: Manglende udluftning og tætningslister på loftlem samt manglende gangbro. Indklagede Chefkonsulent … konstaterede ved fælles besigtigelse med Ing … den 16. november 2017 at:

Spær er opfugtet, ca. 21% målt på Timber FM510. (Foto 33). Der ses flere steder hvid skimmelsvampevækst. Der er konstateret skader, etablering af udluftning i skunke skunkvæge og tagrum vil koste betydelig mere end 5.000, - væggene er soveværelsesvægge, skimmelsvamp i værelser er en alvorlig skade.
…
Skade 14 Tag tilbygning fra 1996 bad.
Der er uenighed om der faktisk forhold – det overlades til nævnets sagkyndig af vurdere og beskrive dem. Jeg henvises til [ingeniør] notat af 28 maj 2018, bilag 4. Samt foto af tag bad bilag 5 og 6.
…

Skade nr. 15 Kvist
Der henvises til ing. … notat af 28 maj 2018 bilag 7 samt foto bilag 8. Der er tale om en betydelig skade – til ca. 100.000,- idet eksisterende tag fjernes og der etableres nyt tag.
…
Skade nr. 21 Kvist mod øst.
Skaden vedrører policen 4.1. undtagelser og undtagelser til undtagelser.

Mod nord og øst er 2.2.1. oplyst: 'K2 Mørheder i bindingsværk mod nord og øst.'

Der er ingen bemærkninger til flunke mod syd. Og der er ikke bemærkninger til fugt i flunker. Jeg (ing. …) mener: Der er ikke blot mørhed i bindingsværk mod nord og øst. Der er kraftige ca. 5 cm dybe rådangreb i bindingsværk mod nord, øst og syd, specielt mod nord og øst. Bindingsværk mod syd er forsøgt repareret med små lister. Alle rådangreb er af ældre dato.

Tilstødende kvist flunke mod nord og syd er opfugtede pga, at bort rådangrebet bindingsværk medfører huller.

Jeg gør gældende, at forholdet er klart forkert beskrevet. Mørheder kan ikke dække over omfatte råd og manglende træværk. I flunk mod syd er der slet ikke noget forbehold. Jeg mener også at nævnet skal anlægge en meget restriktiv vurdering, idet det er indklagede finansielle institut der er nærmest til at bære risikoen for at indklagedes nære samarbejdspartner har lavet fejl – skal ordningen med ejerskifteforsikringer have mening og skal det overlades til de finansielle institutioner at 'selvregulere' forudsætter det en rimelig standart. Problematikken om et forhold er forkert beskrevet – indklagede har haft rig mulighed for at indskærpe overfor samarbejdspartnerne at forhold skal beskrives korrekt.
…
Nr. 22 Sætningsrevne i vindfang + sætninger pejs i hall og kælder.
Vindfang Fundament kan ikke bære tilbygning, der skal laves ingeniør beregninger vindfang.

Det er indklagede der skal bevise at der ikke er skade – Påstande som Vindfanget har stået i 64 år, sædvanlige bevægelsesrevner er udokumenterede og urigtige. K3 vedrører beplantning ikke sætning der er ikke og har ikke været beplantning i det hjørne. At bygningen stadig sætter sig er meget tydelig indvendig. Tilbygningen er muret i forbandt og stenene er revet over.

Indvendig er det tydeligt, at man i forbindelse med renoveringen i 1996 har tapetseret se foto bilag 11 og tilbud bilag 12. Nu mangler tapetet ca. 2 cm for at nå til hjørnet!

Forholdene er så åbenlyse – der er ikke kampestensfundament – vindfanget er muret i forbandt – der har ikke været beplantning o.s.v.

Skaden er klar til Nævnets sagkyndig der kan beskrive de faktiske forhold – Det har ikke været muligt at opnå enighed om åbenlyse konstaterbare fact vi er nødt til at have nævnets sagkyndige til at vurdere.

Pejs hall og etageadskillelse.
Det fremgår af TR, at der er revner i puds, svarende til K2 skade. 1.16 Bemærkninger til skorsten K2 Revner i pejs i forstue. Note: Forholdet skal udbedres inden ibrugtagning.

[Ingeniør] vurderer, at der er tale om en K3 skade, som skal undersøges nærmere. Det vurderes, at etageadskillelse eller fundament ikke er stabilt eller bæredygtigt. Etageadskillelse, ca. under pejs, i kælder er understøttet af træsøjle; træsøjle er rådangrebet i bund. Løsning: Hele konstruktionen af pejs og omkring pejs undersøges nærmere se foto 72336 bilag 13 og 72350 bilag 14.

Forholdet er klar til nævnets bygningssagkyndige der må vurdere om at der er tale om en K3 skade, som skal undersøges nærmere og derfor en dækningsberettiget skade."

Selskabet har i brev af 29/8 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Ejendommen er opført i år 1850, hvilket det er selskabets opfattelse at evt. senere renoveringer/moderniseringer ikke ændrer på.

Forhold 13 – Rør i loftrum
For så vidt angår klagers indhentede tilbud på helt ny rørisolering af rør på hanebåndsloftet, skal selskabet blot supplerende bemærke, at klager naturligvis skal være velkommen til at vælge en total udskiftning af isoleringen og starte forfra, i stedet for at udbedre med en reparation, selvom dette udmærket kan lade sig gøre.

Vi er dog nødt til at henholde sig til forsikringsbetingelserne, herunder at forsikringen opgør en eventuel erstatning efter, hvad det vil koste at reparere det pågældende forhold jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5.2., ligesom forhold der kan udbedres for under 5.000 kr. falder under bagatelgrænsen iht. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.4.

Forhold 14 – Taghældning tilbygning
Der ses ikke at være fremkommet nye oplysninger, som der ikke allerede er behandlet i selskabets indlæg af 26. juni 2018 med bilag.

Forhold 15 – Taghældning på kvist øst
Klager har nu fremlagt et foto af (bilag 8), uden nogen nærmere beskrivelse af, hvor og hvornår fotoet er taget. Konsulenten bemærker supplerende, at det undertag der ses på billedet er af den type (filtbelagt på undersiden), således at der undgås kondensdryp, men billedet ses i øvrigt ikke at påvise nogen skader på undertaget eller underliggende konstruktioner.

Klager oplyser uden videre at der ses opfugtning af tilstødende træværk samt skimmel. Hertil skal blot bemærkes, at dette ikke er noget der er set eller fremvist i forbindelse med selskabets besigtigelse, hvor klagers argumentation for dækning af nyt tag derimod blev begrundet i taghældningen. Selskabet er naturligvis indstillet på at genoptage behandlingen af forholdet, såfremt klager konkret kan påvise skader som følge af forhold der var til stede ved overtagelsen i 2016.

Herudover giver klagers supplerende bemærkninger ikke anledning til yderligere kommentar, end hvad der allerede fremgår af selskabets indlæg af 26. juni 2018.

Forhold 16 – Isolering i loftrum
Klagers supplerende bemærkninger indeholder ikke oplysninger, som giver anledning til at ændre det, som selskabet allerede har anført i indlæg af 26. juni 2018 med bilag.

Forhold 21 – Råd i bindingsværk ved kvist mod øst

Klagers supplerende bemærkninger giver ikke anledning til yderligere bemærkninger, end hvad der allerede fremgår af selskabets indlæg af 26. juni 2018 med bilag.

Forhold 22 – Revner i overgang i vindfang
Klager har vedhæftet et fotos (bilag 11), hvor det ser ud som om, at der er blevet skåret hul i tapetet. Supplerende skal det blot bemærkes, at tapetet ikke ses at være revnet, hvilket man må gå ud fra ville have være tilfældet, såfremt der fortsat var bevægelser i bygningen.

Herudover giver klagers supplerende bemærkninger ikke anledning til yderligere kommentarer fra selskabets side.

Forhold 27 – Undertag
Klagers supplerende bemærkninger indeholder ikke nye oplysninger, som der ikke allerede er taget stilling til i selskabets indlæg af 26. juni 2018 med bilag."

I brev af 17/9 2018 fra klageren til nævnet hedder det bl.a.:

"13. Del af varmerør på hanebåndstagrum ikke isoleret. (Anerkendt skade men tvivl om pris)
Der henvises til bilag 2 – prisen for udbedring af skaden er mindst koste 11.750,- muligvis mere. Skaden bør anerkendes og arbejdet udføres billigst i regning. (iflg. beskikket byggesagkyndig´s vurdering – indklagede har end ikke forespurgt beskikket sagkyndig men bare 'afvist' som sædvanligt led i sagsbehandlingen.

16. Isolering på hanebåndstagrum.
Se indlæg af 3.08.2018 pris bilag 3 (kun hanebåndsloftet). Taget er fra 1996, Bad, værelser mod nord og øst er bygget i 1996 se foto bilag 15 nye spær nye konstruktion isolering skal opfylde kravene i 1996.

Beskikket byggesagkyndig … har vurderet taget til ca. 1996 – det er ikke fremlagt faglig saglig vurdering der viser andet.

27. Ventilation af hanebånds tagrum og skunke.
Se indlæg af 3-8-2018. Se supplerende foto 16 Isoleringen er presset op mod undertaget der slet ingen udluftning.

Udskiftning af isolering skråvægge og skunke etablering af udluftning laves billigst i regning anslået 50.000 - 100.000,- Af …, prisen skyldes at det er meget svært /umuligt at komme ind på loftet og det er nødvendigt at optage noget af taget til lukkede skunkrum – arbejdet skal selvfølge bare laves billigst i regning.

Indklagede der mener at kunne udbedre skaderne til ½ af hvad der er sædvanligt og almindeligt, er meget velkomme til bare selv at udbedre eller få udbedret skaderne. Vil indklagede ikke det kan jeg rekvirere en arkitekt der som byggeleder kan få arbejdet laves billigst i regning af anerkendt virksomhed f.eks. M.T. Højgaard og efter anvisning fra teknologisk institut.

Jeg henvises igen til beskikkede byggesagkyndige … notat af 28. maj 2018. bilag 4. Samt foto af tag bad bilag 5 og 6kade 14 tag tilbygning fra 1996 bad.

Bemærk indklagede har end ikke forespurgt beskikket bygningssagkyndig – bare afvist som del af indklagedes procedure. Beskikkede bygningssagkyndige … konstateringer der er afgivet under ansvar og med kvalitetskontrol bør lægges til grund.

Skade nr. 15 Kvist taghældning.
Der henvises til mine bemærkninger af 3-8-2018. Der henvises fortsat til beskikkede bygningssagkyndige ing. … notat af 28 maj 2018 bilag 7 samt foto bilag 8.

Bemærk indklagede har end ikke forespurgt beskikket bygningssagkyndig – bare afvist som del af indklagedes procedure. Beskikkede bygningssagkyndige … konstateringer der er afgivet under ansvar og med kvalitetskontrol bør lægges til grund.

Skade nr. 21 Kvist mod øst. K2 Råd i bindingsværk mod nord og øst.
Der henvises fortsat til beskikkede bygningssagkyndige ing. … bemærkninger se også mit indlæg 3-8-2018 skade nr. 21.

Bemærk indklagede har end ikke forespurgt beskikket bygningssagkyndig – bare afvist som del af indklagedes procedure. Beskikkede bygningssagkyndige … konstateringer der er afgivet under ansvar og med kvalitetskontrol bør lægges til grund.

Skade nr. 22 sætningsrevne i vindfang + sætninger pejs i hall og kælder.
Se foto 17 tapetet er trukket fra i hjørne. Det har oprindelig sluttet tæt til hjørne som ved gulv tapetet er fra ultimo 1990 – det er ikke tale om en saglig vurdering fra indklagede bare en generel antagelse der ikke er tilstrækkelig – en beskikket bygningssagkyndig ville straks kunne se problemet se beskikket bygnings sagkyndige … konstatering.

I tidligere tilstandsrapport, tilstandsrapport af 16-01-2015 … som indklagede ubestridt er og var i besiddelse af da indklagede afgav tilbud fremgår om fundament:

1.16 Bemærkninger til skorsten UN Pejs i forstue er revnet. Note: Det anbefales at få forholdet undersøgt nærmere inden brug.

Skaden er ikke medtaget i den nye tilstandsrapport og Indklagede har ikke taget forbehold om skaden som indklagede var bekendt med.

Ud over det af beskikkede bygning sagkyndig … bemærkninger se foto 72336 bilag 13 og 72350 bilag 14. Indklagede indsigelser er baseret på udtalelser fra ikke beskikkede bygningssagkyndige – udtalelser fra ikke beskikkede bygningssagkyndige er usaglige og bør ikke tillægges vægt.

Sammenholdes udtalelserne med beskikkede bygningssagkyndige … vurderinger er konsulentens bemærkninger åbenlyst de er urigtige – nævnet opfordres til at få beskikket bygningssagkyndig til at besigtige skaderne – indklagede indsigelser er 'fundet' til lejligheden ikke rigtige."

Selskabet har i brev af 22/11 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Selskabet har modtaget klagers seneste bemærkninger af 17. september 2018, ligesom det bemærkes at klager herudover har valgt at fremlægge en lang række fotos mv., dog uden at knytte nogen nærmere bemærkninger hertil.

Vi har naturligvis gennemgået dette og forsøgt at gætte os frem til, hvilke bilag der hører til hvilke forhold, selvom dette selvsagt er vanskeligt henset til mængden af klagers bilag, ligesom en større del af bilagene allerede tidligere er fremlagt af klager i sagen.
…
Forhold 13 – Rør i loftrum
Klager har fremlagt et nyt bilag '13.04', hvortil besigtigelseskonsulenten bemærker, at såfremt der er tale om frostsprængning af rørene, så vil der naturligvis komme vand ud, hvis altså rørene havde været i brug på nuværende tidspunkt.

Herudover skal der blot henvises til selskabets bemærkninger i indlæg af 26. juni 2018.

Forhold 15 – Taghældning på kvist mod øst
For så vidt angår klagers bilag '27.02' af undertaget ved kvisten mod øst, skal der henvises til selskabets indlæg 26. juni 2018, hvoraf det netop fremgår, at der ikke har kunnet måles usædvanlige fugtværdier i tagkonstruktionen, ligesom det fremgår at undertaget er filtbelagt på undersiden for at undgå kondens dryp, samt at ventilationen relativt nemt kan forøges ved isætning af ekstra dukaventiler.

Forhold 16 – Isolering i tagrum
Klager oplyser i sit seneste indlæg af 17. september 2018, at denne skønner at tagbelægningen er udskiftet i 1996, men denne påstand er ikke nærmere underbygget. Når det så er sagt har selskabet svært ved at se, hvilken relevans dette har for sagen, herunder den isolering der ligger i tagrummet, hvorfor klager såfremt det fortsat gøres gældende bedes uddybe det punkt nærmere."

Klagerens rådgiver har i brev af 20/2 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Forhold 13 Uisolerede rør op loft.
…
… oplyser at der ikke er skader, det er dog en kendsgerning at det tydeligt ses at der løbende er sket udskiftning og reparation af rør på loftet. Se foto.

Forhold 14 og 15 Taghældning kvist og tilbygning mod nordøst.
… henviser i sit indlæg … af 26. juni 2018 at: der er bl.a. i pkt. 2.1. givet en K3-anmærkning herom. Denne henvisning er ukorrekt, misvisende og forkert. Den henviser til begroning af ydervægge og udhæng. Der er INGEN anmærkninger vedr. skovvækst på taget.

Der er desuden ved den fælles besigtigelse konstateret opfugtning og skimmelvækst. Udtalelsen om at dette ikke er konstateret er i direkte strid mod fremlagte dokumentation og målinger.

Der henvises til [ingeniør] udtalelser og erklæringer. Desuden viser billede: … en opfugtning som uden tvivl viser en opfugtning der overstiger det tilladelige for en tagkonstruktion. Yderligere viser … en opfugtning på 20%. Med hensyn til lokationen hvor denne måling er foretaget i bunden af bjælken så er dette hvor fugt indholdet er lavest, henviser desuden til [ingeniør] erklæringer og udtalelser. Yderligere henvises til forhold 27 side 7 i bilag: … (DB's skrivelse af 26. Juni 2018) hvor selskabet bekræfter skimmelvækst og opfugtning.

Forhold 16 Isolering af Hanebåndstagrum og Skråvægge.
…

DB spørger indtil relevans mht. hvornår taget er skiftet. Årsagen til at dette er relevant er for at kunne konkludere om man ved udskiftningen af taget i 1996 har overholdt gældende isoleringskrav på 200mm. Ved [ingeniør] & [besigtigelseskonsulents] fællesgennemgang blev det konstateret at taget var fra 1996 hvilket blev underbygget ved flere forhold blandt andet dateringen på de monterede Velux vinduer og er desuden anerkendt af DB i forbindelse med retssagen om skorstenen i … Ret. Det forekommer besynderligt at DB's konsulent fortier forhold som han er udsendt for at besigtige. Iht. [ingeniør] udtalelser og erklæringer bør skaden anerkendes som et dækningsberettiget forhold.

Ps. Den nævnte færdsel på loftet efter FT's overtagelse er i væsentlig omfang DB's medarbejdere og [ingeniør].

Forhold 21 Råd i Bindingsværk.
…
Der er klart dækning idet betingelser punkt 4.1.2. da forholdet er klart forkert beskrevet. Se foto.

Der er ikke blot mørhed i bindingsværk mod nord og øst. Der er kraftige ca. 5 cm dybe rådangreb i bindingsværk mod nord, øst og syd, specielt mod nord og øst. Bindingsværk mod syd er forsøgt repareret med små lister. Alle rådangreb er af ældre dato. Tilstødende kvist flunke mod nord og syd er opfugtede pga, at bort rådangrebet bindingsværk medfører huller. Rådangrebet i bindingsværk bør derfor anerkendes som en dækningsberettiget skade.

Desuden må udtalelsen fra DB om at det er sædvane at der er råd svamp i bygninger uden at det medtaget i tilstandsrapporten bero på en fortalelse. (Alle fejl skal medtages jævnfør 3.1)

Forhold 22 Revner i Hall og Sætningsskader ved Entre.
…
Jeg mener at foto i sagen taler for sig selv. Der er tale om betydelige skader som bør undersøges nærmere og være en dækningsberettiget skade.

Forhold 27 Udluftning.
…
Forholdet med manglende udluftning skal jævnfør policebetingelserne 4.10 udbedres samtidig med forhold 15 & 16.

Forhold 31 Manglende isolering af ekspansionsbeholder.
…
Ekspansionbeholder på tagrum er ikke isoleret. Rør fra ekspansionbeholder på tagrum er ikke isoleret. Overløbsrør fra ekspansionbeholder på tagrum er ført ud gennem undertag. Forholdene er ulovlige. Forholdet anerkendes som en dækningsberettiget skade/mangel iht. 3.2."

Selskabet har i mail af 25/2 2019 til nævnet bl.a. bemærket:

"Jeg kan dog oplyse, at ejerskifteforsikringspolicen er indtegnet på baggrund af tilstandsrapport af 24.9.2016 …, som er fremlagt i sagen. Dansk Boligforsikring A/S er ikke i besiddelse af den tidligere tilstandsrapport … og selskabet har ikke hverken et ansættelsesforhold eller et forsikringsforhold til bygningssagkyndig ..."

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

Af selskabets besigtigelsesnotat af 17/11 2017 fremgår bl.a.:

> **"Forhold 13: Rør i tagrum**
> Ft anmelder: *'Alle varmerør og evt brugsvandsrør på tagrummet undersøges nærmere manglende isolering. Løsning: Alle ikke isolerede rør isoleres som en dækningsberettiget skade.'*
>
> Hovedparten af rørene er gamle, hvilket ses på typen af rør samt selve isoleringen. Hovedparten ligger under isoleringen (foto 74-75). Der er nogle få synlige rør (foto 76-78).
>
> Forholdet har ikke medført skader f.eks. frostsprængning, og det er uvist om alle rørene overhovedet har en funktion længere, men hvis de har vil en eventuel partiel eftermontering af rørskåle, der hvor isoleringen ikke er helt intakt, ikke overstige bagatelgrænsen (foto 74-84).
>
> **Forhold 14: Tagflade tilbygning**
> Ft anmelder: *'Taghældning er 17 grader, hvilket er væsentligt mindre end lægningskravet på 25 grader. Der er kraftig træ/buskbevoksning over og under tagsten samt omkring vindskeder/sterne. Aktuel bevoksning er K3 kritisk. Løsning: Aftagning af tag, hævning af tag til 25 grader, og reetablering af nyt tag som en dækningsberettiget skade.'*
>
> Det er tagfladen på tilbygningen, som kunden anmelder her. Tagbelægningen er vingetegl med undertag af banevare og vurderes til at være ca. 20 år gammel (Foto. 19). Det er korrekt at taget ligger med 17 % taghældning (anbefaling er min. 20 graders taghældning), men der ses ikke nogen skader/vandindtrængning. Der er en del begroninger og det står også anmærket i tilstandsrapporten.
>
> **Forhold 15: Kvist mod øst**
> Ft anmelder: *'Taghældning er 17 grader, hvilket er væsentligt mindre end lægningskravet på 25 grader'.*
>
> Det samme gør sig gældende som i pkt. 14. Der er ikke tale om et lægningskrav, men derimod en lægningsvejledning fra producenten. Der ses heller ikke skader på taget her (foto 56-59). Der er nogle fugtskjolder på undersiden af undertaget, der vurderes til at relatere sig til loftlemmen, som har fået en anmærkning i tilstandsrapportens pkt. 9.4. (foto 81-82).
>
> **Forhold 16: Isolering i loftrum**
> Ft anmelder: *'Hovedpart af isolering på hanebåndstagrummet er nedtrådt og ligger uregelmæssigt, hvorved isoleringsfunktionen mangler. Løsning: Eksisterende isolering fjernes, og der lægges ny isolering som en dækningsberettiget skade. Da loftlem er lille, kan det blive nødvendigt, at etablere større loftlem, så materialer kan komme til tagrummet.'*
>
> Det er fuldstændig korrekt, at isoleringen ligger uregelmæssigt, men jeg ved ikke hvordan det så ud ved overtagelsen samt omfanget af færdsel i loftrummet efter overtagelsen ved konstatering af de forskellige forhold, der ses at være anmeldt af kunden. Isolering der ligger uregelmæssigt gi-

ver under alle omstændigheder ikke anledning til nogen skade eller nærliggende risiko for skade på bygningen (foto 74-82).
…
Forhold 21: Kvist mod øst
Ft anmelder: *'Rådangreb i bindingsværk anerkendes som en dækningsberettiget skade.'*

Kvist flunke mod nord (foto 20) og kvist ved øst facade (foto 30) er anmærket i tilstandsrapporten med K2, hvilket er retvisende. Flunke mod syd (foto 60-61) er ikke anmærket, men har samme nedbrud som flunken mod øst.

Der er taget et forbehold for bindingsværket i forsikringspolicen.

Forhold 22: Revne i overgang mellem vindfang og facade
FT anmelder: *'Der er ca. 3 cm revne i murværk i bygningshjørner. Løsning: Forholdet anerkendes som en dækningsberettiget skade.'*

Det er vindfang på facade mod vej (vest). Som jeg ser det, så er alder på den + 100 år. Det er korrekt at den på et tidspunkt har sat sig og den vil formodentlig altid stå og lave små bevægelsesrevner. Den er formodentlig funderet på mursten/kampesten/syldsten. Der ses flere ældre reparationer i murværk, i overgangen facade/vindfang (foto 12-17).

Revner i murværket er anmærket i tilstandsrapportens pkt. 2.1. samt 4.2., og en udbedring kan bestå i at kaste revnen ud.
…
Forhold 27: Undertag
Dette forhold anmeldes ved besigtigelsen.

Undertaget er af den type (filtbelagt på undersiden), så der undgås kondensdryp (foto 81-82). Fugtværdierne er ikke unormale for årstiden, og der er ikke nogen fugtrelateret skader ved konstruktionen. Såfremt kunden ønsker det, kan han eventuelt opsætte flere duka-ventiler, hvilket heller ikke vil overstige bagatelgrænsen.
…
Forhold 30: Varmekilde hall
Dette forhold anmeldes ved besigtigelsen.

Det er korrekt at der ikke er nogen opvarmnings kilde i hall/entré. Der var ingen krav til opvarmning af en entré i 1850. Opsætning af el radiator vil ikke overstige bagatelgrænse (huset opvarmes med fjernvarme og el-varme).

Forhold 31: Ekspansionsbeholder
Dette forhold anmeldes ved besigtigelsen.

Huset opvarmes dels ved el-varme og dels ved fjernvarme, hvor der er placeret en trykekspansionsbeholder ved fjernvarmeunit. Ekspansionsbeholderen på loft vurderes ikke til at tjene noget formål længere. Såfremt den ikke er koblet fra, så kan den bare erstattes af et par luftskruer (foto 78)."

17. 92381

Klagerens ingeniør har i opdateret notat af 24/11 2017 bl.a. anført:

> **"21. Kvist mod-øst.**
> Der er ikke blot mørhed i bindingsværk mod nord og øst. Der er kraftige ca. 5 cm dybe rådangreb i bindingsværk mod nord, øst og syd, specielt mod nord og øst. Bindingsværk mod syd er forsøgt repareret med små lister. Alle rådangreb er af ældre dato. Tilstødende kvist flunke mod nord og syd er opfugtede pga, at bort rådangrebet bindingsværk medfører huller.
>
> Løsning: Rådangreb i bindingsværk anerkendes som en dækningsberettiget skade.
>
> **22. Murværk i hjørne mod nord-vest, mod syd-vest, samt indvendigt ved hoveddør.**
> Der er op til ca. 3 cm revne i murværk i bygningshjørner. Tapet indvendig er forvredet pga sætning.
>
> Løsning: Forholdet anerkendes som en dækningsberettiget skade, og undersøges nærmere.
> …
> **27. Ventilation af hanebåndstagrum og skunke.**
> Ventilationen er mangelfuld; der ses kun få ø ca. 6 cm ventilationsåbninger i underlag. Undertag er opfugtet; se bl.a. foto 33. Spær er opfugtet, ca. 21% målt på Timber FM510. Der ses flere steder hvid skimmelsvampevækst. Loftlem mangler tætningsliste, hvilket medfører kondens på hanebåndstagrum. Loftlem er ikke isoleret, hvilket medfører kondens på hanebåndstagrum. Der mangler gangbro på hanebåndstagrum; isolering skades.
>
> Løsning: Forholdet anerkendes som en dækningsberettiget skade.
> …
> **31. Ekspansionbeholder**
> Ekspansionbeholder på tagrum er ikke isoleret. Rør fra ekspansionbeholder på tagrum er ikke isoleret. Overløbsrør fra ekspansionbeholder på tagrum er ført ud gennem undertag. Forholdene er ulovlige.
>
> Løsning: Forholdet anerkendes som en dækningsberettiget skade/mangel."

I notat af 11/12 2017 fra autoriseret isolatør, der samtidig afgiver entreprisetilbud, hedder det bl.a.:

> **"Vedr. besigtigelse af isolering.**
> Følgende er konstateret ved mit besøg.
> - Loftlem til hanebånds loft, er blot en plade, uden tætning og isolering. Løsning: udskift til ny.
> - Isoleringen i skråtaget, er i meget ringe stand. Det er udlagt på særdeles ringe måde, med meget store mangler, og tilslutninger mod spær. Det må forventes at have væsentlig nedsat isolerings evne. Løsning: Da det ikke vil være muligt at udføre tilretning, anbefales en total fjernelse af den eksisterende isolering, og erstatte denne med indblæst isolering. Feks. Papiruld, da dette er særdeles velegnet i konstruktioner uden dampspærre.
> - Isoleringen på hanbåndsloft, er i meget ringe stand, generelt. Det er meget nedtrådt, og ringe udlagt. Det må forventes at have væsentlig nedsat isolerings evne. Løsning: Det eksisterende fjernes, og erstattes med indblæst isolering. Feks. Papiruld, da dette er særdeles velegnet i konstruktioner uden dampspærre.

- Etagedæk i skunk er uisoleret, med stort varmetab til følge. Løsning: Der installeres indblæst isolering. Feks. Papiruld, da dette er særdeles velegnet i konstruktioner uden dampspærre.
- Ydermure er ved endoskop undersøgelse konstateret massiv, og kan ikke hulmurs isoleres."

Af notat af 28/5 2018 fra klagerens ingeniør fremgår bl.a.:

"Forhold 14. Tilbygning mod nord-øst, badeværelse.

Tidligere har … skrevet:
Taghældning er 17 grader, hvilket er væsentligt mindre end lægningskravet på 25 grader. Der er kraftig træ/buskbevoksning over og under tagsten samt omkring vindskeder/sterne. Aktuel bevoksning er K3 kritisk.

Løsning: Aftagning af tag, hævning af tag til 25 grader, og retablering af nyt tag som en dækningsberettiget skade. Aut. vvs installatør …tilbyder 02-10-17 udbedring af forholdene for kr. 143.000,00 incl moms.

Aktuel uddybning:
Forholdet er IKKE beskrevet i TR (Tilstandsrapport …). Der er tale om K3 skader, eller snarere UN forhold. Som det kan ses på vedhæftede fotos … gror beplantningen ind under mange teglsten, hvilket er en klar K3 skade.

DB (Dansk Boligforsikring) skriver: *'Tilstandsrapportens anmærkninger har givet dig et godt indtryk af, at ejendommens konstruktioner (facader og tagudhæng) generelt bærer præg af beplantning, der bør fjernes. Det er også forhold som har været synlige for dig ved gennemgang af ejendommen forinden handlen.'*

TR giver ikke indtryk af, at der er beplantning på tag. En køber kan ikke forventes at se alle skader, som ikke er nævnt i TR; det er det en TR udarbejdes for.

DB (Dansk Boligforsikring) skriver: *'Der er ikke anvist eller registeret nogen skader på de underliggende konstruktionerne som følge af forholdet, og konstruktionen har været sådan i ca. 20 år (som tagbelægning vurderes at være).'*

Konstruktionen har ikke været sådan i ca. 20 år; aktuelle forhold er opstået i seneste år. Og hvor ved DB fra, at der ikke er skader på de underliggende konstruktioner? Det er netop det en UN skal afklare. Det er en klar fejl, at skaden ikke fremgår af TR.

Forhold 14. Tilbygning mod nord-øst, badeværelse skal anerkendes som en dækningsberettiget skade."

Af nyt notat af 28/5 2018 fra klagerens ingeniør fremgår bl.a.:

"Forhold 15. Kvist mod-øst.

Tidligere har … skrevet:
Taghældning er 17 grader, hvilket er væsentligt mindre end lægningskravet på 25 grader.

Løsning: Det skal undersøges nærmere, om forholdet er kritisk. Forholdet er undersøgt nærmere, og er kritisk.

Undertag ses fra hanebåndstagrum opfugtet. Der ses stedvis luft mellem tagsten, hvilket er naturligt pga tagstenstype. Der kommer pga den lave taghældning unødigt meget vand ind på undertag, hvorved undertag opfugtes unødigt meget.

Løsning: Forholdet anerkendes som en dækningsberettiget skade.

Aktuel uddybning:
Som det kan ses på vedhæftede fotos … trænger der løbende vand ind på undertag, som opfugter tilstødende træværk. Dette opfugtede tilstødende træværk er kraftigt angrebet af skimmelvækst. Forholdet vil i en retvisende TR (Tilstandsrapport) medføre en K3 skade, eller snarere UN forhold.

Skimmelvækst på et ældre tagrum, som aktuelle tagrum, medfører kontaminering af inde luften i boligen, grundet naturlige utætheder/sprækker i konstruktionen. For lav taghældning, opfugtet træværk m.v. vil medfører kraftig nedsættelse af taget levetid.

Forhold 15. Kvist mod-øst skal anderkendes som en dækningsberettiget skade."

Af policen fremgår bl.a.:

"Særlig undtagelse: Forsikringen dækker ikke skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens tag/tagkonstruktion punkt 1,1/1,3/1,8 & bindingsværk samt de bagvedliggende konstruktioner punkt 2,1, som følge af fugt."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

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

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

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

3.2 Forsikringen dækker:
- udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer i eller under de forsikrede bygninger (til yderside af bygningens fundament)
- lovliggørelse af vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses- / opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet.

…

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.
…
4.12 - Forhold under 5000 kr.
…
16. Udvidet dækning
Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

16.1 Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement) hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI anvisninger, By-Erfa blade etc. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af bygningslovgivningen.

Det er en betingelse for dækning at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1850. Klagen vedrører forhold angående uisolerede rør på loft (forhold 13), tagflade på tilbygning (forhold 14), kvist mod øst (forhold 15), uisoleret loftrum/defekt isolering (forhold 16), råd i bindingsværk ved kvist mod øst (forhold 21), revne ved overgang i vindfang og sætninger ved pejs i hall og kælder (forhold 22), ventilation af hanebåndstagrum og skunke (forhold 27), varmekilde forstue/hall (forhold 30) og ekspansionsbeholder (forhold 31).

Nævnet bemærker, at klageren i sag nr. 91516 har klaget over, at selskabet har afvist at yde dækning for et forhold vedrørende tilmuret pejs i forstue/hall. Nævnet traf afgørelse den 29/8 2018, hvor klageren ikke fik medhold i sin klage, men sagen er efterfølgende blevet genoptaget af nævnet på klagerens begæring under sagsnr. 93302. Da forholdet vedrørende varmekilde i forstue/hall (forhold 30) har nær sammenhæng med forholdet vedrørende pejs, behandler

nævnet forholdet vedrørende varmekilde i forstue/hall (forhold 30) under sag nr. 93302, der afgøres samtidig med nærværende sag. Forhold 30 vil derfor ikke blive behandlet yderligere i denne sag.

Nævnet bemærker indledningsvis, at klageren har bevisbyrden for, at der er forhold ved den forsikrede ejendom, der udgør en dækningsberettigende skade. Nævnet bemærker videre, at det fremgår af forsikringens skadebegreb, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.1, at ejendommen ved vurderingen af, om der foreligger en skade, skal sammenholdes med tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

13. Uisolerede rør på loft

Klagerens ingeniør har anført, at der er rørføringer på hanebåndsloftet, som helt eller delvist mangler isolering. Hans rådgiver har anført, at det tydeligt ses, at der løbende er sket udskiftning og reparation af rør på loftet.

Selskabets besigtigelseskonsulent har anført, at hovedparten af rørene er gamle og ligger under isoleringen. Der er nogle få synlige rør. Forholdet har ikke medført skader, f.eks. frostsprængning, og det er uvist, om alle rør har en funktion længere. Han vurderer, at en partiel eftermontering af rørskåle, hvor isoleringen ikke er helt intakt, ikke vil overstige selvrisikoen.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at forholdet udgør en dækningsberettigende skade. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det ikke er godtgjort, at forholdet har givet anledning til rørskader i loftsrummet. Det forhold, at der forekommer partielt uisolerede rør i tagrummet, udgør ikke i sig selv en skade. Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke har godtgjort, at montering af rørskåle på de mest udsatte steder vil overstige forsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr.

22. 92381

14. Tagflade på tilbygning

Klagerens ingeniør har anført, at taghældningen kun er 17 grader, og at dette er væsentligt mindre end lægningskravet på 25 grader. Der er desuden kraftig træ-/buskbevoksning over og under tagsten og omkring vindskede og stern, og ingeniøren har anført, at bevoksningen er K3-kritisk.

Selskabets besigtigelseskonsulent har anført, at der er tale om vingetegl med undertag af banevare, og at taget vurderes at være ca. 20 år gammelt. Der ses ikke skader eller vandindtrængen.

Selskabet har anført, at det af oplægningsvejledningen fremgår, at taghældningen skal være mindst 20 grader, og at afvigelsen herfra således kun er 3 grader. Selskabet har videre anført, at beplantningen er omtalt i tilstandsrapporten, hvoraf det af punkt 2.1 fremgår, at der er begroning på facade og videre op i tagudhæng.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at de anmeldte forhold vedrørende taghældning og bevoksning på taget udgør dækningsberettigende skader.

Nævnet har for så vidt angår taghældningen blandt andet lagt vægt på, at det ikke er godtgjort, at tagbelægning og undertag ikke samlet udgør en tæt klimaskærm, der beskytter mod nedbør. Nævnet finder det heller ikke bevist, at der er sket skade eller forekommer uacceptable opfugtninger i de underliggende konstruktioner som følge af, at taghældningen er mindre end anbefalet af producenten. Da der er tale om en konstruktion fra 1996, finder nævnet ikke grundlag for at antage, at der er nærliggende risiko for skade.

Nævnet har for så vidt angår bevoksning blandt andet lagt vægt på, at nævnet ikke finder det bevist, at bevoksningen har medført egentlige skader på tagsten eller taget i øvrigt. Nævnet finder, at bevoksningen i sig selv ikke kan anses for en skade i forsikringens forstand, idet nævnet lægger til grund, at denne vil kunne fjernes uden væsentlige problemer.

15. Kvist mod øst

Klagerens ingeniør har anført, at der også er for lav taghældning på kvist mod øst, og at der derfor kommer unødigt meget vand ind på undertaget, som derved opfugtes unødigt meget. Rådgiveren har anført, at der ved en fælles besigtigelse er konstateret skimmelvækst og opfugtning, herunder opfugtning af en bjælke, hvor der er målt 20 % fugt i bunden.

Selskabets besigtigelseskonsulent har anført, at der ikke ses skader på taget. På undertaget ses enkelte fugtskjolder, som efter hans vurdering kan henføres til en utæt loftslem, hvilket er omtalt i tilstandsrapporten. Selskabet har anført, at det ikke har fået forevist opfugtninger eller skimmel ved besigtigelsen.

Efter en gennemgang af sagen, herunder fotos, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at det anmeldte forhold udgør en skade i forsikringens forstand. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der forekommer nedbrudsskader eller opfugtninger af konstruktiv betydning eller skimmelsvamp i et sådant omfang, der påvirker indeklimaet i boligen, at bygningens værdi og brugbarhed er nævneværdigt nedsat.

16. Uisoleret loftrum/defekt isolering

Klagerens ingeniør har anført, at hovedparten af isoleringen på hanebåndsloftet er nedtrådt og ligger uregelmæssigt, hvorved isoleringsfunktionen mangler. Klageren har anført, at taget er bygget i ca. 1996, og at isoleringen derfor skal leve op til lovkrav på dette tidspunkt, hvilket vil sige 200 mm isolering. Endvidere mangler der en gangbro i loftrummet.

Selskabets besigtigelseskonsulent har anført, at det er korrekt, at isoleringen ligger uregelmæssigt, men at dette ikke giver anledning til skade eller nærliggende risiko for skade, og at det i øvrigt er usikkert, hvordan det så ud på overtagelsestidspunktet.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at de anmeldte forhold nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygnin-

gen af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand og dermed udgør en skade i forsikringens forstand. Da forholdene heller ikke har givet anledning til aktuelle bygningsskader, kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning.
Nævnet har blandt andet lagt vægt på fotos, og at det ikke er nærmere godtgjort, eksempelvis ved termografering, at den uregelmæssige isolering har nævneværdig betydning for bygningens brugbarhed. Det forhold, at der ikke er udført gangbro, udgør efter nævnets opfattelse ikke i sig selv en skade.

Nævnet bemærker i relation til forsikringens udvidede dækning for ulovlige bygningsindretninger, at klageren har bevisbyrden for, at der er forhold ved ejendommens isolering, som var ulovlige på det tidspunkt, hvor de blev udført. Det er endvidere en forudsætning for dækning, at der ikke kan opnås dispensation for forholdet hos myndighederne, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 16.1.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der er ulovlige isoleringsforhold, der kan kræves dækket under forsikringens udvidede dækning for ulovlige bygningsindretninger.

21. Råd i bindingsværk ved kvist mod øst

Klagerens ingeniør har anført, at der er ca. 5 cm dybe rådangreb af ældre dato i bindingsværk mod nord, øst og syd.

Selskabet har henvist til, at det af tilstandsrapportens punkt 2.1 med karakteren K2, der betegner alvorlige skader, fremgår, at der er mørheder i bindingsværk mod nord og øst. Selskabet har videre henvist til, at forsikringen i henhold til en undtagelse i policen ikke dækker "skader, herunder råd- og svampeskader, der udbreder sig fra … bindingsværk samt de bagvedliggende konstruktioner punkt 2.1, som følge af fugt".

Nævnet kan ikke kritisere, at selskabet med henvisning til tilstandsrapportens punkt 2.1 og policeforbeholdet har afvist at yde dækning for det anmeldte rådangreb.

25. 92381

22. Revne ved overgang i vindfang og sætninger ved pejs i hall og kælder

Klagerens ingeniør har anført, at der er op til ca. 3 cm revne i murværk i bygningshjørner. Tapet er indvendigt forvredet på grund af sætning.

Selskabets bygningskonsulent har anført, at vindfanget formentligt er mindst 100 år gammelt, og at det har sat sig og formentligt altid vil stå og lave små bevægelsesrevner. Der ses flere ældre reparationer i murværk i overgangen mellem facade og vindfang.

Selskabet har anført, at det er anmærket i tilstandsrapporten punkt 2.1, at der er revnedannelser i murværk mod øst, syd og vest, der kan relateres til ældre bevægelser i kampestensfundamenter. Selskabet har anført, at revnen bør fyldes ud, så der ikke trænger vand ind, men at dette ikke vil overstige bagatelgrænsen, og at der i øvrigt ikke er nærliggende risiko for skade.

Klageren har anført, at etageadskillelsen under pejs er understøttet af en træsøjle i kælderen, og at træsøjlen er angrebet af råd. Han har også anført, at fundamentet ikke kan bære tilbygningen. Disse forhold er efter klagerens opfattelse årsag til sætningerne, og han kræver, at der laves ingeniørberegninger vedrørende stabilitet.

Efter en gennemgang af sagen kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning for udbedring af udvendige revner i murværk. Nævnet finder, at revner i murværk er beskrevet i tilstandsrapporten, og at klageren derfor ikke kan kræve dækning herfor. Nævnet finder det ikke godtgjort, at tilstandsrapportens beskrivelse af revnerne er klart forkert.

Nævnet bemærker, at klageren har bevisbyrden for, at der på grund af funderingsforhold, konstruktionen vedrørende etageadskillelse eller nedbrudsskader er nærliggende risiko for skade.

Nævnet finder efter sin gennemgang af sagen, herunder fotos, ikke grundlag for at pålægge selskabet at bekoste, at der udføres ingeniørberegninger for så vidt angår fundering, etageadskillelse og understøtning heraf.

Nævnet har blandt lagt vægt på, at der er tale konstruktioner, som har stået i mange år, og at skadebilledet ikke giver nævnet grundlag for at antage, at der er nærliggende risiko for skade. Nævnet finder, at klageren ikke har antageliggjort, at den bærende bjælke i kælder har nedsat bæreevne på grund af nedbrudsskader/råd.

27. Ventilation af hanebåndstagrum og skunke

Klagerens ingeniør har anført, at ventilationen er mangelfuld, og at der kun ses få ventilations-åbninger i undertaget. Undertaget og spær er opfugtet – der er målt 21 % træfugt. Der ses flere steder hvid skimmelsvampevækst. Loftslem er ikke isoleret og mangler tætningsliste, hvilket medfører kondens på hanebåndstagrum. Klageren har anført, at isoleringen ses presset helt op mod undertaget, og at der slet ikke er udluftning.

Selskabets besigtigelseskonsulent har anført, at undertaget er filtbelagt på undersiden, så der undgås kondensdryp. De målte fugtværdier er ikke unormale for årstiden, og der er ikke nogen fugtrelaterede skader ved konstruktionen. Der kan opsættes flere duka-ventiler, hvis klageren ønsker det, men det vil ikke overstige bagatelgrænsen.

Klageren har oplyst, at der er udført undertag i ca. 1996.

Efter en gennemgang af sagen, herunder fotos, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at mangelfulde ventilationsforhold i tagrum og skunke har medført aktuelle skader i forsikringens forstand, eller at der er nærliggende risiko for skade henset til konstruktionernes alder. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning. Nævnet finder, at det ikke er bevist, at der er skimmelsvamp i et sådant omfang, at det påvirker indeklimaet i beboelsen nævneværdigt.

27. 92381

31. Ekspansionsbeholder

Klagerens ingeniør har anført, at ekspansionsbeholderen i tagrum ikke er isoleret, og at rør fra ekspansionsbeholderen heller ikke er isoleret. Overløbsrør fra ekspansionsbeholderen er ført ud gennem undertag. Han anfører, at forholdene er ulovlige.

Selskabets besigtigelseskonsulent har anført, at huset opvarmes dels ved el-varme og dels ved fjernvarme, hvor der er placeret en trykekspansionsbeholder ved fjernvarmeunit. Han vurderer, at ekspansionsbeholderen på loft ikke tjener noget formål længere, og såfremt den ikke er koblet fra, kan den erstattes af et par luftskruer. Selskabet har anført, at konsulenten oplyser, at der er tale om en ekspansionsbeholder, der hører til ejendommens tidligere oliefyrsinstallation, og at den dermed er inaktiv/uden funktion.

Klageren har på et foto anført, at der er tale om en nyere ekspansionsbeholder i funktion, og at den ikke kan afblændes.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at ekspansionsbeholderen har nogen funktion i relation til ejendommens opvarmning. Der er ikke fremlagt oplysninger, der giver nævnet tilstrækkeligt grundlag for at kunne fastslå, at ekspansionsbeholderen ikke hørte til den tidligere oliefyrsinstallation som anført af selskabets besigtigelseskonsulent. Nævnet finder på den baggrund, at det ikke er bevist, at det anmeldte forhold nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt. Nævnet finder, at klageren heller ikke har bevist, at der er ulovlige forhold ved ekspansionsbeholderen eller rørføringer herfra.

28. 92381

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen

Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels