

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 17. februar 2021 blev i sag nr. 95528:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 7/7 2020 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi overtog huset på adressen ... d. 17. december 2017.

Huset var et dødsbo uden funktionelt køkken, hvorfor vi først flyttede fra vores lejlighed og ind i huset den 10. februar 2018. Vi tegnede i forbindelse med købet en 10 årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning, gennem Dansk Boligforsikring (Se bilag 1, forsikringspolice). Efter overtagelsen, har der desværre vist sig adskillige forhold, som ikke er nævnt i tilstandsrapporten.

Sagens forløb:

Januar 2018:

03.01.2018: Vi anmelder revner i badeværelses- og bryggersvægge samt revner i den udvendige mur og manglende ventilation af loftrummet over badeværelset. Badeværelse og bryggers ligger i en tilbygning og det er hele denne tilbygning, der volder problemer. Herudover anmeldes et par andre forhold, der ikke er relevante for nærværende klage.

08.01.2018: Vi modtager mail fra Dansk boligforsikring om, at anmeldelsen er videresendt til deres besigtigelseskonsulent.

11.01.2018: Vi modtager en mail fra Dansk Boligforsikrings [besigtigelseskonsulent 1] og der aftales besigtigelse af forholdene den 19.01.2018.

Ankenævnet for Forsikring

2.

95528

19.01.2018: Besigtigelseskonsulent [besigtigelseskonsulent 1] møder på vores adresse og besigtiger forholdene.

Februar 2018:

12.02.2018: Vi indgiver en ny anmeldelse på et andet forhold (gulvet i stuen der er ødelagt af bobiller).

15.02.2018: Vi modtager mail fra Dansk Boligforsikring om, at anmeldelsen er videresendt til deres besigtigelseskonsulent.

16.02.2018: Vi modtager en mail fra Dansk Boligforsikrings [besigtigelseskonsulent 2] og der aftales besigtigelse den 22.02.2018.

22.02.2018: Besigtigelseskonsulent [besigtigelseskonsulent 2] møder på vores adresse og besigtiger forholdene. Da [besigtigelseskonsulent 2] oprindeligt er uddannet murer ser han også på forholdene fra tidligere anmeldelse vedr. revner i bryggers- og badeværelse.

27.02.2018: Vi skriver en mail til besigtigelseskonsulenterne [besigtigelseskonsulent 1] og [besigtigelseskonsulent 2], at det ikke er muligt for os, at varme badeværelset op og at vi har set os nødsaget til, at tape revnerne i hjørnerne til med gaffatape, da det blæser ind.

Marts 2018:

13.03.2018: Vi skriver til besigtigelseskonsulenterne [besigtigelseskonsulent 1] og [besigtigelseskonsulent 2], at vi er bekymrede, da det ser ud til, at revnerne udvikler sig. Vi vedhæfter i den forbindelse 3 billeder af skaderne.

16.03.2018: Vi modtager en mail fra besigtigelseskonsulent [besigtigelseskonsulent 1], der skriver at han og [besigtigelseskonsulent 2] vil komme og besigtige skaderne endnu engang og denne gang sammen. Der aftales besigtigelse den 20.03.2018.

20.03.2018: Besigtigelseskonsulenterne [besigtigelseskonsulent 1] og [besigtigelseskonsulent 2] møder på vores adresse og besigtiger skaderne. De giver begge udtryk for, at de ikke umiddelbart kan forklare hvorfor revnerne opstår.

April 2018:

05.04.2018: Vi skriver en mail til Dansk Boligforsikring, [sagsbehandler 2], og spørger til den forventede sagsbehandlingstid på den anmeldte skade vedr. revnerne i væggene i tilbygningen.

11.04.2018: Vi modtager svar fra [sagsbehandler 2] fra Dansk Boligforsikring. [Sagsbehandler 2] skriver, at sagen vil blive færdigbehandlet i den følgende uge.

12.04.2018: Vi indgiver en anmeldelse af en skade, da gulvvarmen i badeværelsesgulvet ikke virker. Vi har haft en VVS'er til at se på det, men han kan ikke umiddelbart finde årsagen hertil.

13.04.2018: Vi modtager en mail fra [sagsbehandler 1] fra Dansk Boligforsikring, der beder os anmelde skaden til vores husforsikring og vende tilbage med en afgørelse fra dem.

Ankenævnet for Forsikring

3.

95528

17.04.2018: Skaden er anmeldt til vores husforsikring ved [andet selskab] og der er aftalt besigtigelse af skaden den 17.04.2018.

19.04.2018: Gulvvarmen trykprøves kr. 995,00.

23.04.2018: Vi modtager svar fra [andet selskab], som skriver at skaden ikke dækningsberettiget.

23.04.2018: Vi sender [andet selskabs] afgørelse til [sagsbehandler 1] i Dansk Boligforsikring og orienterer ved samme lejlighed [sagsbehandler 1] om, at der er anmeldt andre skader i samme rum.

23.04.2018: Vi skriver en mail til [sagsbehandler 2] i Dansk Boligforsikring og oplyser at vi endnu ikke har modtaget en afgørelse. Vi orienterer ved samme lejlighed [sagsbehandler 2] om, at der er anmeldt en defekt gulvvarme i samme rum.

24.04.2018: Vi modtager svar fra [sagsbehandler 2] ved Dansk Boligforsikring om, at sagen fortsat behandles.

30.04.2018: Vi modtager afgørelse fra [sagsbehandler 2] ved Dansk Boligforsikring (Se bilag 2, afgørelse). Af afgørelsen fremgår det, at skaderne i bryggers- og badeværelsesvægge er omfattet af dækning jf. punkt 3.1. Vi bliver bedt om, at indhente et tilbud på udbedring af skaderne. Det fremgår endvidere, at revnedannelserne i ydermuren af badeværelset også er omfattet af dækning jf. punkt. 3.1. Den manglende ventilation i loftrummet er ikke omfattet af dækningen. Vi bliver bedt om, at indhente et tilbud på udbedring af skaderne.

30.04.2018: Vi modtager en mail fra [sagsbehandler 1] ved Dansk Boligforsikring vedr. gulvvarmen. [Sagsbehandler 1] oplyser, at hun ikke kan tage stilling til om forholdet er dækket, da årsagen til at gulvvarmen ikke virker er ukendt.

Maj 2018:

16.05.2018: Vi skriver en mail til [sagsbehandler 1] fra Dansk Boligforsikring hvori vi giver udtryk for, at vi mener at have sandsynliggjort, at der er tale om en dækningsberettiget skade. Vi har fået trykprøvet gulvet og eneste tilbageværende mulighed er nu, at bryde gulvet op. Vi ønsker derfor en uddybning af, i hvilket tilfælde der vil være tale om en dækningsberettiget skade jf. punkt 3.2.

16.05.2018: Vi skriver en mail til [sagsbehandler 2] fra Dansk Boligforsikring, hvori vi problematiserer, at de fra ejerskifteforsikringens side knytter to forskellige skadesbehandlere på skader i samme rum, da dette komplicerer det unødigt for os. Vi har naturligvis ikke mulighed for at få udbedret skaderne i væggene, før vi har en afklaring omkring gulvet. Vi spørger endvidere ind til, om toilet- og bade vogn skal indgå i det tilbud vi indhenter samt om udskiftning af sanitet også skal indgå, da det kræver nedtagning af toilet, vaskemøbel og bruser at få udbedret skaderne i væggene. Afslutningsvis problematiserer vi, at der ved besigtigelsen af loftrummet over badeværelset ikke er foretaget fugtmålinger og, at ejerskifteforsikringen kan afvise, at der er tale om en nærliggende risiko for skade på andre bygningsdele uden at undersøge hverken spær eller andet træværk. Der er en tydelig lugt af fugt i dette loftrum og hele bygningen volder problemer.

18.05.2018: Vi modtager en mail fra [sagsbehandler 2] fra Dansk Boligforsikring der oplyser, at han har overtaget sagen vedr. gulvvarmen og, at en toilet- og badevogn kan indgå i det tilbud vi

indhenter. I forhold til den manglende ventilation i loftrummet oplyser [sagsbehandler 2], at ejerskifteforsikringen ikke mener, at der er behov for at foretage fugtmålinger.

18.05.2018: Da [sagsbehandler 2] nu har overtaget sagen vedr. gulvvarmen, sender vi samme spørgsmål til ham, som sendt til [sagsbehandler 1] den 16.05.2018.

22.05.2018: Vi modtager en mail fra [sagsbehandler 2] fra Dansk Boligforsikring, hvori han skriver, at bevisbyrden for at bevise årsagen til at gulvvarmen ikke virker, ligger hos os. Da vores VVSer ikke umiddelbart har kunne finde årsagen, kan det være nødvendigt at foretage et destruktivt indgreb og bryde gulvet op, hvorefter ejerskifteforsikringen vil genvurdere forholdet, såfremt der under det destruktive indgreb fremkommer nye oplysninger.

September 2018:

17.09.2018: Vi skriver en mail til [sagsbehandler 2] fra Dansk Boligforsikring, da vi har forsøgt at indhente tilbud på udbedring af skaderne i bryggers og badeværelse samt de udvendige revnedannelser i muren. Vi forklarer, at vi har haft både en mur og en vvs'er på besøg, men at de ikke ønsker at afgive et tilbud før der er udarbejdet en byggeteknisk rapport. Dette fordi de ikke umiddelbart kan forklare årsagen til, at hele bygningen revner indvendigt og udvendigt. Mureren konstaterer endvidere, at gavlmuren (som bl.a. er den der slår revner) er 4 cm. ude af lod. Vi spørger til hvordan ejerskifteforsikringen forholder sig til dette og hvordan vi kommer videre herfra.

Oktober 2018:

01.10.2018: Vi har ikke modtaget svar og skriver derfor til Dansk Boligforsikring igen.

03.10.2018: Vi modtager en mail fra [sagsbehandler 1] ved Dansk Boligforsikring, der skriver at hun nu har overtaget sagen. [Sagsbehandler 1] skriver, at hun har svært ved at forestille sig, at der er behov for en byggeteknisk rapport. Hun skriver videre, at vi tidligere har modtaget en beskrivelse af udbedringsmetoderne og at hvis vi er uenige i disse, er det os der har bevisbyrden for, at de ikke er korrekte. Hun skriver endvidere, at forholdet omkring gavlmuren er et nyt forhold der skal anmeldes særskilt.

10.10.2018: Vi skriver en mail til [sagsbehandler 1] fra Dansk Boligforsikring og medsender den mail vi har modtaget fra ... VVS, som har været på besøg, med henblik på at givet et tilbud på udbedring af skaderne. Vi blev i april 2018 bedt om at indhente et sådant tilbud. ... fra ... VVS skriver følgende:

Hej ...

Hermed opfølgende mail som aftalt.

D. 12.9.18 var jeg med en murer ude og kigge på jeres hus, med henblik på at afgive tilbud på VVS arbejde, og for murerens vedkommende murerarbejde. Ved gennemgangen kunne vi konstatere adskillige udfordringer ift. at afgive tilbud. Vi ved at I har en igangværende skadessag på jeres ejerskifteforsikring, som bl.a. omtaler nogle af disse udfordringer. Herunder revner i vægge indvendigt og udvendigt, samt vægge der ikke længere er i lod. På baggrund af de ting vi gennemgik, har vi anbefalet jer at I får udfærdiget en rapport fra en uvildig byggesagkyndig, ift. hvad der skal til for at lave korrekte og varige udbedringer af skaderne. Inden sådan en rapport foreligger, kan vi desværre ikke give pris på udbedring.

Med venlig hilsen

...

Vi skriver endvidere til [sagsbehandler 1], at der ikke fremgår udbedringsmetode af den tidligere fremsendte afgørelse, men at vi er blevet bedt om at indhente et tilbud. Afslutningsvis anfører vi, at der i forhold til galvmuren er tale om den samme mur, som alle de øvrige skader omhandler.

18.10.2018: Vi modtager en mail fra [sagsbehandler 1] ved Dansk Boligforsikring. [Sagsbehandler 1] skriver, at hun nu kan se, at vi ikke har modtaget en udspecificering af, hvad ejerskifteforsikringen har givet dækningstilsagn til. Hun udspecificerer herefter følgende udbedringsmetode:

Bryggers: Der skal indsættes nogle bøjleplader søm imellem alle de plader som har revner, derefter kan disse spartles over.

Badeværelse: Der er tale om 2 ½ væg der er beskadiget. Konsulenten oplyser, at det vil være nødvendigt at indlægge tentorstål i de hjørner, hvor der allerede ses at være repareret.

Udvendigt: Fugerne i z-revnen skal udkradses og der etableres fuger med silikone omkring tag-spær på annekset.

[Sagsbehandler 1] understreger endvidere, at ejerskifteforsikringen ikke kan give os medhold i, at der skal udarbejdes en byggeteknisk rapport.

November 2018:

14.10.2018: Da vi er låst af, at ejerskifteforsikringen ikke mener der er behov for en byggeteknisk rapport, men blot mener at vi skal indhente et tilbud og vi ikke kan finde en håndværker der vil afgive et tilbud før der er udarbejdet en byggeteknisk rapport, er vi nødsaget til at få udarbejdet en byggeteknisk rapport for at vi kan komme videre i forløbet.

15.11.2018: Vi får lavet en byggeteknisk rapport af en uvildig bygningssagkyndig, som vi selv betaler kr. 5.625 kr. Af rapporten fremgår det bl.a. Loftrummet er opfugtet, at gavlvæggen er 4 cm. ude af lod, at der er noget der tyder på, at tagkonstruktionen ikke er fastgjort til fundamentet og at dette skal undersøges nærmere inden der fremsættes et realistisk udbedringsforslag. Det fremgår endvidere, at ejerskifteforsikringens udbedringsforslag er helt utilstrækkelige og at jordbundsforholdene bør undersøges før der foretages ubedring over terræn. Afslutningsvis fremgår det, at ydervæggen under skorstenen er kraftigt opfugtet. (Se bilag 3 tilsynsnotat).

22.11.2018: Vi sender rapporten til [sagsbehandler 1] i Dansk Boligforsikring og giver udtryk for, at vi undrer os over, at de 6 måneder efter vi fik en afgørelse, pludselig fremkommer med udbedringsmetoder, der i afviger gevaldigt fra de udbedringsmetoder, som besigtigelseskonsulenterne beskriv under besigtigelsen. Vi anmelder endvidere den opfugtede ydermur under skorstenen.

23.11.2018: Vi modtager en mail fra [sagsbehandler 1] ved Dansk Boligforsikring. [Sagsbehandler 1] skriver, at der henset til at hun har overtaget sagen fra [sagsbehandler 2] samt tidsperspektivet i sagen er behov for endnu en besigtigelse af skaderne. Besigtigelseskonsulenten [besigtigelses-konsulent 2] vil kontakte os og han vil medbringe en håndværker ved besigtigelsen. Når der efterfølgende er udarbejdet et notat vil [sagsbehandler 1] vende tilbage med en endelig afgørelse.

December 2018:

02.12.2018: Da vi endnu ikke har hørt fra besigtigelseskonsulenten [besigtigelseskonsulent 2], sender vi en mail til [sagsbehandler 1] og forespørg om hvornår vi kan forvente at høre noget.

03.12.2018: Vi modtager en mail fra besigtigelseskonsulenten [besigtigelseskonsulent 2], der skriver at han vil besigtige forholdene den 06.12.2018.

06.12.2018: Besigtigelseskonsulent [besigtigelseskonsulent 2] besigtiger skaderne. Han oplyser at han vil få en murer til at kontakte os. Denne murer skal udarbejde et tilbud på udbedring af skaderne og vi skal således ikke selv indhente et tilbud alligevel.

16.12.2018: Da vi endnu ikke har hørt fra forsikringsselskabets murer, sender vi en mail til [sagsbehandler 1] og [besigtigelseskonsulent 2] og forespørger om, hvornår vi kan forvente at høre fra ham.

17.12.2018: Vi modtager en mail fra besigtigelseskonsulenten [besigtigelseskonsulent 2], der skriver at vi vil høre fra mureren ... inden jul.

17.12.2018: Vi modtager en mail fra [sagsbehandler 1] fra Dansk boligforsikring. [Sagsbehandler 1] skriver, at der ikke er nogen tvivl om, at der er tale om en dækningsberettiget skade under ejerskifteforsikringen og at hun vil vende tilbage, når hun har modtaget et tilbud fra mureren ...

22.12.2018: Da vi endnu ikke har hørt fra mureren, sender vi endnu en mail til [sagsbehandler 1] og [besigtigelseskonsulent 2], da vi havde forstået, at mureren ville kontakte os inden jul.

Januar 2019:

03.01.2019: Vi modtager en mail fra [sagsbehandler 1] som spørger til, om vi har hørt fra mureren. Det har vi ikke.

03.01.2019: Vi modtager besked fra mureren at han vil komme den 10. januar 2019.

21.01.2019: Vi skriver til Dansk Boligforsikring, [sagsbehandler 1], for at høre hvornår vi kan forvente en afgørelse.

22.01.2019: Vi modtager svar fra [sagsbehandler 1], som skriver at de vil rykke mureren for et endeligt tilbud.

30.01.2019: Vi sender igen en mail til Dansk Boligforsikring, [sagsbehandler 1], for at rykke for et svar.

31.01.2019: [sagsbehandler 1] svarer, at de igen har rykket mureren.

Februar 2019:

06.02.2019: Vi skriver en mail til [sagsbehandler 1] hvor vi problematiserer, at der er gået to måneder siden [besigtigelseskonsulent 2] var ude at besigtige igen og mere end en måned siden mureren var ude at besigtige. Vi undrer os endvidere over, at vi tidligere blev bedt om at indhente et tilbud og at dette pludselig blev ændret (uden begrundelse) til, at Dansk Boligforsikring ville sende en murer ud for at give et tilbud. Denne murer viste sig særdeles ustabil i forhold til aftaler, hvorfor vi ikke ønsker ham til at udbedre skaderne. Vi har kun et badeværelse og ønsker derfor ikke at undvære det længere end højst nødvendigt. Vi tilbyder at indhente et tilbud, så vi kan komme videre med sagen.

06.02.2019: [Sagsbehandler 1] svarer, at vi gerne må indhente et tilbud på det indvendige arbejde i badeværelse og bryggers. Dansk Boligforsikring vil gerne se væggene, når de indvendige vægge er brudt ned.

07.02.2019: Vi modtager en mail fra [sagsbehandler 1] der skriver at hun har modtaget et tilbud fra mureren og blot afventer besigtigelseskonsulentens godkendelse.

07.02.2019: Vi modtager en afgørelse fra Dansk Boligforsikring med en samlet dækning på kr. 72.325 efter fratræk af selvrisiko. Se bilag 4 og bilag 5.

11.02.2019: Vi sender [sagsbehandler 1] en mail med spørgsmål til afgørelsen.

22.02.2019: [Sagsbehandler 1] svarer på vores mail.

Juli 2019:

23.07.2019: Vi skriver til [sagsbehandler 1] og spørger til om vi må vente til foråret 2020 med at påbegynde udbedringen, da vi også har et utæt tag og en kælder med vand i, som vi er nødt til at tage hånd om.

24.07.2019: [Sagsbehandler 1] svarer, at der ikke er noget i vejen for, at vi venter til foråret 2020 med at påbegynde udbedringen, da vi har 3 år fra den 07.02.2019 til at få påbegyndt arbejdet. Vi forsøger herefter at finde en murer der vil påtage sig opgaven, men dette viser sig at svært, af flere årsager. For det første er det ikke muligt at udbedre skaderne på væggene (som skal helt ned) uden at ødelægge både gulv og loft. For det andet er der tvivl omkring udbedringsmetoderne, da der ikke er nogen der har kunne finde årsagen til at væggene revner. Rapporten fra 15.11.2018 konkluderer at forsikringens udbedringsmetoder er utilstrækkelige og vurderingen er, at der bør foretages yderlige undersøgelser før en udbedring igangsættes. Vi kan ikke komme videre i sagen, hvorfor vi tager kontakt til en advokat.

Mailkorrespondance mellem Advokat ... og Danskboligforsikring ses i bilag 6.

Vi har fået afslag på retshjælpsdækning til at få gennemført isoleret bevisoptagelse, da [andet selskab], hvor vi har tegnet vores husforsikring, vurderer, at sagen først skal behandles ved Ankenævnet for Forsikring (bilag 7).

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker at få foretaget de nødvendige undersøgelser, så udbedringen af skaderne på badeværelset bliver varige. Vi har fået udarbejdet en byggesagkyndig rapport, som understreger at de udbedringsmetoder som ejerskifteforsikringen vil dække ikke er tilstrækkelige, da årsagen til at bygningen slår store revner endnu ikke er kendt, ligesom årsagen til at gulvvarmen ikke virker er ukendt.

Når vi skal have udbedret skaderne er det ikke muligt at få dette gjort inden for det beløb, som ejerskifteforsikringen dækker. Det er ikke muligt at rive de 2 1/2 væg ned uden at ødelægge både gulv og loft. Vi er derfor nødsaget til, at bruge rigtig mange penge på udbedringen og vi ønsker derfor blot, at bygningen er ordentligt undersøgt, så vi ikke står med samme problem igen om 5 år, efter vi har fået udbedret skaderne en gang. Det har heller ikke været mulig for os, at finde en håndværker der vil påtage sig opgaven, før bygningen er ordentlig undersøgt."

Selskabet har i brev af 11/8 2020 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"1. Indledning

Klager har løbende anmeldt en række forhold, men når vi læser klagen må vi forstå, at den vedrører forholdet omkring indervægge i badeværelse og bryggers, gulvvarme i badeværelse samt murværket i baghus/tilbygning mod øst. Såfremt det forholder sig anderledes, bedes klager præcisere sin klage.

2. Sagsfremstilling

Supplerende til klagers sagsfremstilling skal følgende tilføjes:

Klager overtog ejendommen beliggende ..., d. 17. december 2017. Salgsopstillingen og købsaftalen fremlægges som henholdsvis, bilag A og B. Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Der er tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. På forsikringen gælder en selvrisiko på kr. 5.000 pr. skade, i alt kr. 35.000 i forsikringsperioden på 10 år (Policen er fremlagt af klager som bilag 1).

Klager anmeldte bevægelser ved indervæg i badeværelse mod øst ved skadeanmeldelse af 3. januar 2018, bilag C. Forholdet blev besigtiget af selskabets konsulent d. 19. januar 2018, der beskrives i notat og billeder, bilag D.

Herefter fremsendte klager d. 12. februar 2018 en ny anmeldelse omkring bryggers, bilag E. På den baggrund blev der d. 22. februar 2018 foretaget endnu en besigtigelse, bilag F.

Klager fremsendte d. 12. april 2018 anmeldelse af defekt gulvvarme i badeværelset, bilag G. Skadebehandleren opfordrede klager til at få undersøgt gulvvarmeinstallationen. Klager fremsendte d. 23. april afgørelse fra husforsikringen, bilag H, hvoraf det kort fremgår at husforsikringen har afvist forholdet.

Skadebehandleren fremsendte afgørelse af 30. april 2018, bilag I, hvor klager blev bedt om at indhente tilbud på de dækningsberettigende forhold. Klager modtog samme dag mail om, at forsikringen ikke kan tilbyde at forestå undersøgelse vedrørende anmeldelsen omkring gulvvarme, bilag J.

Klager skrev d. 17. september 2018 mail til skadebehandleren om, at de ikke var lykkedes med at indhente tilbud på arbejdet iht. tidligere fremsendte afgørelse (bilag H).

Skadebehandleren spurgte på den baggrund ind til, hvad det nærmere er håndværkeren har efterspurgt svar på, førend der kunne udarbejdes et tilbud på de dækningsberettigede forhold.

Herefter fremsendte klager mail fra sin håndværker af 10. oktober 2018, der ses at være citeret i klagers sagsfremstilling til Nævnet.

Der følger på den baggrund herefter en nærmere korrespondance mellem skadebehandleren og klager, hvor skadebehandleren forsøger at give en nærmere udspecificering af udbedringsomfang og -metode.

Klager fremsender d. 22. november 2018 tilsynsnotat fra ingeniør (bilag 3), der på klagers foranledning har lavet en visuel gennemgang af ejendommen. Hvad selskabet ved fører dette dog ikke klager nærmere et tilbud på arbejdet. Skadebehandleren tilbyder derfor at selskabet indhenter tilbud hos en murer, bilag K. Der fremsendes herefter erstatningsopgørelse til klager d. 7. februar 2019, der er fremlagt af klager (bilag 5).

Der følger herefter medio februar 2019 en kortere korrespondance omkring opgørelsen, der bl.a. vedrører nærmere afklaring omkring badevogn, men også klagers spørgsmål omkring merudgifter og udskiftning af sanitet mv., bilag L. Skadebehandleren hører ikke yderligere fra klager, før juli 2019, idet klager ønsker at udskyde udbedringen til foråret 2020.

Sagen ligger stille indtil 7. maj 2020, hvor skadebehandleren bliver orienteret om, at der er indtrådt advokat i sagen. Korrespondancen vedlægges, bilag M.

Herefter indbringer klager sagen for Ankenævnet for Forsikring.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Der er tale om en murermestervilla fra 1944, opmuret i røde mursten med tegltag. I ejendommen mod øst er det for sagen omhandlende bryggers og badeværelse indrettet i ejendommens baghus/tilbygning.

Det vides ikke med sikkerhed, hvorvidt baghus/tilbygning er opført sammen med den øvrige del af ejendommen i 1944, men henset til den måde det er sammenbygget og opført på, så formoder konsulenten, at det er opført samtidig. Det er lykkedes at fremfinde luftfoto helt tilbage fra 1954 (bilag D, foto 8), hvor baghuset/tilbygningen ligeledes fremgår, dermed kan det med sikkerhed siges at være opført før dette tidspunkt.

Ejendommen er solgt som et dødsbo, og det fremgår af salgsopstillingen, at ejendommen vil kræve en del arbejder (se bilag A), og at klager har haft en byggesagkyndig til at gennemgå ejendommen forud for købet (bilag B, s. 6).

Det fremgår ligeledes af salgsopstillingen og energimærket, at det gamle oliefyr i bryggerset er frakoblet, men evt. kan erstattes af nyt pillefyr. Desuden er der installeret pillebrændeovne i stue og på 1. sal, men den primære varmfordeling sker via radiatorer, der dog naturligvis vil kræve der sker tilslutning til et funktionsdygtigt varmeanlæg.

Indervægge badeværelse og bryggers

Klager anmelder først bevægelser i indervægge på badeværelset, hvorefter der et par uger senere ligeledes indløber anmeldelse om revner i pladesamlinger i bryggers, som er blevet synlig efter klager har fjernet skabe i bryggerset, og som de mener går ud over anmærkningen i tilstandsrapporten.

Indervæggene er opbygget i multiplader af porebeton, hvor der for badeværelsets vedkommende er afsluttet med klinker på væggene.

Det ses tydeligt på konsulentens fotos fra bryggerset, at der er tale om revner langs pladesamlingerne, hvor pladerne har været limet sammen. Henset til at fliserne i badeværelset er opsat på disse multiplader, vil fliserne naturligt også revne/knække.

Det er konsulentens vurdering, at konstruktionen er tidstypisk, men ses at være håndværksmæssigt dårligt udført. Konsulenten anfører at man typisk vil se denne type revner, når limen eller pladerne har været for tørre ved opsætning af multipladerne. Hertil kommer at man højst sandsynligt ikke har brugt murbindere, således at indervæggen fæstnes og støttes af ydermuren, hvilket med tiden har medført ustabilitet og skævhed i indervæggene.

Klager har fået foretaget en gennemgang af ingeniør (bilag 3), der ses at være tale om en ren visuel beskrivelse, og dermed ingen løsningsforslag eller vurderinger af forholdene i øvrigt, andet end at det blot konstateres at selskabets løsningsforslag er utilstrækkeligt.

Henset til klager ikke er lykkedes med at indhente tilbud på arbejdet, har selskabet indhentet tilbud hos murer (bilag L), og opgjort erstatningen i henhold hertil. Som det fremgår af tilbuddet, vil der blive tale om at genopbygge de revnede/beskadigede gasbetonvægge.

Det bemærkes desuden, at skadebehandleren, i forsøget på at nå en mindelig løsning, har valgt at undlade at fradrage K3-anmærkning om knækkede fliser på badeværelsesvægge i erstatningen, som der ellers ligger praksis for med henvisning til bl.a. sag nr.: 90.340.

Der ses ikke at være grundlag for at betvivle, at erstatningen der bygger på det indhentede tilbud fra en murermester, ikke skulle være fuldt ud tilstrækkelig til genopretning/reparation af skaden iht. betingelsernes pkt. 5.

Gulvvarme i badeværelse

Badeværelset vurderes ud fra materialerne at være blevet moderniseret i løbet af 1990'erne.

Klager oplyser i sin skadeanmeldelse (bilag G), at gulvvarmen ikke virker, men at sælger skulle have fortalt, at der er gulvvarme i badeværelset, men at det ligger langt nede i gulvkonstruktionen. Selskabet er ikke bekendt med, hvorvidt denne oplysning skulle være givet af mægler eller arvingen, idet der som sagt er tale om et dødsbo.

Skadebehandleren har oplyst klager om, at selskabet ikke kan tilbyde at forestå undersøgelser af eventuel gulvvarme.

Det findes dog centralt for sagen at nævne, at der ikke er noget i det modtagne, herunder det materiale der danner grundlag for ejerskifteforsikringstilbuddet, der indikerer at badeværelse eller andre rum opvarmes via gulvvarme på overtagelsestidspunktet.

Klager har i forbindelse med besigtigelsen fremvist gamle rør med termostat i bryggers, men på overtagelsestidspunktet var ejendommen forsynet med to radiatorer i badeværelset, hvilket ligeledes fremgår af foto fra salgsopstillingen (bilag A, s. 2).

Selskabet formoder el-radiatoren er blevet benyttet i sælgers ejertid, idet ejendommen er overtaget med frakoblet oliefyr, således at den egentlige varmekilde i form af vandbåren radiator (til venstre på fotoet) ikke var i funktion på overtagelsestidspunktet.

Der er dog ikke noget der tyder på, at radiatoren ikke vil kunne opvarme badeværelset, og dermed opfylde funktionskravet i betingelsernes pkt. 3.2., når klager har installeret nyt varmeanlæg som erstatning for det frakoblede oliefyr.

Det ligger uden for selskabets kompetence at vurdere, hvorvidt mægler eller arving har bibragt klager en berettiget forventning om, at der, supplerende til varmfordeling via radiator, findes funktionsdygtig gulvvarme i ejendommens badeværelse. Det kan efter selskabets opfattelse heller ikke føre til et andet resultat i forhold til ejerskifteforsikringen.

Murværk

I samme forbindelse som konsulenten besigtiger anmeldelse omkring indervæggene, fremviser klager nogle revner i murværket og tegn på reparation af revner langs fugerne på hushjørnerne.

Der ses at være tale om tidligere reparationer af revner ved hushjørner, og små fine z-revner i fuger enkelte steder i murværket.

Det er ikke usædvanligt, at der gennem tiden er foretaget reparation af murværk i et ca. 75 år gammelt hus, ligesom det må være forventeligt, at der fortsat løbende skal pågå reparation og vedligehold heraf.

Revnedannelserne skyldes efter konsulentens vurdering, at de naturlige bevægelser der vil være i tagkonstruktionen forplanter sig i murværket, hvorved disse z-revner i fugerne opstår øverst ved hushjørnerne. Det var på opførelsestidspunktet ikke sædvanlig byggeskik at udføre vindtrækbånd, hvilket ifølge konsulenten først kom til i slutningen af 1970'erne.

Ifølge konsulenten kan vedligeholdelsesbyrden evt. lettes ved, at man kradser mørtlen omkring spærenderne ud og ilægger fugebånd. På den måde vil murværket bedre kunne modstå det sug og træk der uundgåeligt vil være i tagkonstruktionen.

Skadebehandleren har tilbudt, at selskabet dækker dette iht. murens tilbud (se bilag L, punkt D), dette til trods for, at der er tale om sædvanlig vedligehold, som klager må påregne selv at afholde 2,5 år efter overtagelsen.

Klagers ingeniør er i sit tilsynsnotat kort inde på, at man kan lave jordbundsundersøgelser, men det er selskabets opfattelse, at man ville se et helt andet skadebillede, hvis der var tale om sætninger som følge af jordbundsforholdene. I så fald måtte man forvente revnerne ville have et forløb nedefra fundamentet og op igennem murværket.

Der er selskabet bekendt ikke foretaget sådanne undersøgelser, og det findes henset til de faktiske forhold heller ikke relevant eller sandsynliggjort, at det vil være nødvendigt med en sådan jordbundsundersøgelse.

3. Afsluttende bemærkninger

Det er selskabets opfattelse, at den opgjorte erstatning er i overensstemmelse med betingelsernes pkt. 5.

Der ses ikke at være grundlag for at betvivle, at arbejdet i henhold til det indhentede tilbud skulle være tilstrækkeligt til udbedring af de dækningsberettigede forhold.

Det står klager frit for at benytte sig af tilbuddet indhentet af selskabet, men kan naturligvis også vælge at benytte en anden håndværker til opgaven, ligesom klager evt. kan vælge at benytte den opgjorte erstatning som tilskud til en anden udbedringsløsning.

Selskabet har i forsøget på at nå en mindelig løsning, desuden tilbudt at betale halvdelen af udgiften til det tilsynsnotat klager har indhentet.

Dette har skadebehandleren begrundet med, at ingeniøren alene har lavet en visuel gennemgang, der ikke har bibragt noget nyt til sagen. Skadebehandleren lægger dog i sin begrundelse for delvis dækning af denne udgift vægt på, at der i tilsynsnotatet anmeldes et nyt forhold omkring skorstenen, som ligeledes er blevet fundet dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen."

Klageren har i brev af 20/8 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Nedenfor følger vores bemærkninger til Dansk Boligforsikrings skrivelse af 11. august 2020.

Indledningsvist kan jeg bekræfte, at klagen omhandler forholdet omkring indervægge i badeværelse og bryggers, gulvvarme i badeværelse samt det udvendige murværk i tilbygningen.

Som supplement til sagsfremstillingen skal jeg bemærke, at skadesagsbehandleren ikke opfordrede os til at få undersøgt gulvvarmeinstallationen, men til at anmelde forholdet til vores husforsikring, bilag 8.

Det skal endvidere bemærkes, at det ikke er vores oplevelse, at skadesagsbehandleren forsøgte at udspecificere udbedringsomfang og -metode. Vi modtog den 18. oktober 2018 en mail, indeholdende en beskrivelse af udbedringsmetoderne. De beskrevne udbedringsmetoder var nogle helt andre end de metoder som besigtigelseskonsulenterne havde omtalt på besigtigelsestidspunktet og dermed også nogle helt andre, end dem som vi havde forsøgt at indhente et tilbud ud fra, bilag 9. Vi stiller os derfor undrende over for dette, bilag 10. Vi vælger samtidig, at få udarbejdet en byggesagkyndig rapport, da der øjensynligt er tvivl omkring udbedringsmetoderne og da vi naturligvis ønsker at udbedringerne foretages korrekt og varigt. Skadesagsbehandleren skriver tilbage til os den 23. november 2018, at der er behov for endnu en besigtigelse og at besigtigelseskonsulenten vil medbringe en håndværker ved besigtigelsen. Nå der er svar fra besigtigelseskonsulenten og håndværkeren, vil vi modtage en endelig afgørelse. Det er således ikke vores oplevelse, at der er tale om et tilbud fra Dansk boligforsikrings side, om at indhente et tilbud fra en murer, bilag 11.

Det fremgår af ovennævnte tilsynsnotat, at der på hjørnerne af ydervæggene mod nord, øst og syd, ses revnedannelse af zik-zak revner, som enten er aktive mod nord eller som er repareret mod øst og syd. Rapporten anbefaler at dette undersøges nærmere, særligt fordi soklen og eventuelt fundamentet er udført i mursten og ikke i beton, som det fremgår af tilstandsrapporten, se bilag 3, side 3 og 11. Revnen er i øvrigt synlig på begge sider af huset, hvor den løber fra soklen og

fortsætter rundt om hjørnet og op mod taget. Revnen har endnu ikke nået taget, hvorfor den må antages at komme fra soklen og løbe op ad. Soklen er repareret med cementmørtel, som er ekstremt hårdt, hvorfor det ikke er muligt at se, om revnen løber inde bag ved. Dansk Boligforsikring skriver i deres skrivelse af 11. august 2020, at sådanne revner kan skyldes sætninger som følge af jordbundsforholdene.

Dansk Boligforsikring har valgt at tilsidesætte føromtalt tilsynsnotat (bilag 3) på trods af, at notatet anbefaler, at få undersøgt jordbundsforholdene, inden der foretages udbedring over terræn. Tilsynsnotatet konkluderer desuden, at udbedringsmetoden hvor der etableres fuger med silikone omkring tagspær, som beskrevet i bilag 9, ikke er en byggeteknisk anerkendt metode. Alene på denne baggrund, se der at være grundlag for at betvivle Dansk Boligforsikrings afgørelse og erstatningsopgørelse.

I forhold til gulvvarmen i badeværelset, skal det bemærkes, at badeværelset ikke var forsynet med to radiatorer på overtagelsestidspunktet. Radiatoren, som Dansk Boligforsikring nævner i deres skrivelse, som den radiator der fremgår af billederne i salgsopstillingen (bilag A), er en el-radiator på hjul. Der er altså tale om en radiator der er flytbar og midlertidig og som man typisk vil placere i et rum, hvis den faste varmekilde ikke er i stand til at opvarme rummet.

Det skal endvidere bemærkes, at vi fik installeret et nyt varmeanlæg i forbindelse med overtagelsen af huset i januar 2018, altså forud for besigtigelsen af gulvvarmen. Den faste radiator på badeværelset var således i brug på besigtigelsestidspunktet, men ikke i stand til at opvarme rummet."

Selskabet har i brev af 7/9 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Det er fortsat selskabets opfattelse, at klager ikke kan kræve udgifter til etablering af gulvvarme i badeværelset dækket af ejerskifteforsikringen.

Selskabet mener fortsat det centrale må være, at badeværelset på overtagelsestidspunktet var forsynet med en vandbåren radiator samt en elradiator (om end klager har ret i sidstnævnte ses at være på hjul), ligesom klager også var bekendt med, at ejendommens oliefyrt på overtagelsestidspunktet var blevet frakoblet.

Herudover giver klagers bemærkninger ikke anledning til yderligere kommentarer, end hvad der allerede er anført i selskabet i indlæg af 11. august 2020."

Til dette har klageren fremsendt mail af 14/9 2020, hvori det bl.a. er anført:

"Vi har ikke yderligere bemærkninger til sagen. Vi fastholder vores klagepunkter omhandlende forholdet omkring indervægge i badeværelse og bryggers, gulvvarme i badeværelse samt det udvendige murværk i tilbygningen. Vi afventer ankenævnets stillingtagen til syn og skøn."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotos. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af skadesanmeldelsen af 3/1 2018 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget(dato)

Mandag, 25 december 2017

Hvordan blev skaden opdaget

Vi opdagede den da vi benyttede badeværelset.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)

Indvendig gavlvæg (måske også udvendig?) er i bevægelse. Det ser ud til, at den øverste del af hele væggen bliver skubbet ud fra huset og der er store revner (ca. 1 cm.) ligesom skyggelisten sidder 1 cm fra væggen.

Vi har været oppe under taget og kan konstatere, at udhænget er lukket med isolering, hvorfor fugten ikke kan komme ud og isolering og træværk i udhænget synes opfugtet.

Ingen af disse forhold er omtalt i tilstandsrapporten, hvorfor vi ikke har opdaget det før nu."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 22/1 2018 fremgår det bl.a.:

"Anmeldt forhold:

Direkte ifølge ft's skadesanmeldelse:

Indvendig gavlvæg (måske også udvendig?) er i bevægelse. Det ser ud til, at den øverste del af hele væggen bliver skubbet ud fra huset og der er store revner (ca. 1 cm.) ligesom skyggelisten sidder 1 cm fra væggen.

Beskrivelse/ årsag/konklusion:

Ved besigtigelse ses murermesterhus fra 1944 med facader i røde teglsten, ejendommens tag er udført med 45° taghældning og er belagt med røde tegl, bagbygningens tag ses belagt med skifer-eternit.

Anmeldelsen drejer sig om baghus/tilbygning mod øst, som i TR er benævnt som litra B, og som vurderes opført samtidig med litra A, når der kigges på byggestilen og materialerne. Der ligger ikke nogen byggesag, men jeg har fundet et luftfoto tilbage fra 1954, der viser baghuset var opført på daværende tidspunkt, der ligger ikke ældre luftfoto tilgængelig på arealinformation. Foto 8.

Der er indrettet bryggers og badeværelse i baghuset/tilbygningen. Kunden anviser badeværelset, hvor der er klinker på væggene og som ud fra materialerne skønnes moderniseret et sted mellem 1980-1990. Der ses revner i fugerne på hjørner mod nordøst og sydøst. Foto 2-3. Der ses desuden mellemrum mellem skyggeliste og væg.

Formuren er som nævnt udført i røde tegl, hvorimod indervæggene ifølge tilstandsrapporten er letbeton. Forklaringen på revnerne skal formentlig findes i, at man ikke har forbundet indervæggene i tilstrækkelig grad til hinanden og til formuren. Indervæggene kan derfor med tiden have sat sig sådan, at der opstår revner ved hjørner, som grundet sammenbygningen er det svageste sted i vægkonstruktionen.

Klager nævner ligeledes i sin anmeldelse gavlen mod øst. Der ses revner og tidligere reparation af formuren. foto 6-7. men det er heller ikke usædvanligt, at der i løbet af ejendommens levetid er foretaget sådanne reparationer.

Det vurderes at revnerne er opstået, idet tagspær ses skrammet ned i murkrone, hvorved naturlig bevægelse i tagkonstruktionen vil forplante sig i murværket. Foto 4-5.

Tilstandsrapport ...

4. Fundament/sokler

4.2 Sokkel K2 Der ses defekt puds mod sydøst.

6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning K1 Der forekommer dårligt vedhæftede fliser på badeværelse. Note: Denne del af gulvfladen skønnes ikke vandbelastet i væsentlig grad.

6.2 Vægkonstruktion/-belægning K3 Der forekommer revnede fliser, blandt andet i bruseniche. Note: Dette kan medføre risiko for vandindtrængen og deraf følgende opfugtning af tilstødende bygningsdele.

8. Indervægge/skillevægge

8.1 Indvendige vægge K1 Der forekommer enkelte revner

Udbedring

Det er min vurdering, at det må være muligt at stabilisere indervægge ved at forstærke sammenbygningen ved hjørnerne, sådan at det forhindres at der opstår revner i fugerne fremadrettet. Såfremt forholdet findes dækningsberettiget, skal der indhentes tilbud på udbedringen."

Af skadesanmeldelse af 12/2 2018 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget(dato)

Lørdag, 10 februar 2018

Hvordan blev skaden opdaget

Da vi fjernede det gamle inventar i bryggerset.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)

Da vi fjernede det gamle inventar i bryggerset opdagede vi, at der ikke er tale om enkelte revner i væggen, men derimod revner mellem stort set samtlige sten/letbetonblokke samt forskydninger mellem disse på op til 1/2 cm. Badeværelset er bygget i direkte forlængelse af bryggerset (anmeldt i forbindelse med anden skade), hvorfor man må antage at væggene i badeværelset ser lige sådan ud bagved klinkerne. Der er rigtig mange klinker i badeværelset der er knækkede og hvis årsagen til dette er at indervæggen er bygget forkert."

Af selskabets første besigtigelsesnotat af 6/3 2018 fremgår det bl.a.:

"Anmeldt forhold:

Kunden anmelder at de synes, at revnerne i bryggersvægge går ud over anmærkningen i tilstandsrapporten, idet der ved nedtagning af skabe ses revner mellem letbetonplader. Badeværelset ligger i forlængelse af bryggerset, og kunden mener derfor at de knækkede vægklinker er en følge af, at der også er revner i samlinger i letbetonplader i badeværelset.

Beskrivelse:

Badeværelset er tidligere besigtiget i januar (se ... notat).

Ved besigtigelse af FT bryggers og badeværelse kunne man se at der flere steder er forekomst af revnedannelser på indervægge.

Væggene er opbygget af multiplader af porebeton 60 x 40 x 10 cm. Porebeton har været anvendt siden 1950'erne og er også i dag udbredt at bruge. Badeværelsesklinker og sanitet vurderes at være fra mellem 1980 og 1990.

I bryggerset ses der en del revner mellem pladerne, hvor de typisk har været limet sammen. Enkle af pladerne er så løse, at man kan skubbe til dem, så de bevæger sig.

Ude på badeværelset er der også en del revner i fuger og klinker. ... har tidligere været derude for at se på disse revner, men FT mener der er kommet flere.

FT nævner også i forbindelse med besigtigelsen, at der skulle være gulvvarme i badeværelset, som de mener ikke virker. Kunden viste nogle rør i bryggerset, som de også gerne ville have jeg tog billeder af, men jeg kan ikke sige så meget andet, end at det ser ud til at være nogle gamle rør, som de evt. må have en vvs'er til at kigge på.

Billeder:

Se foto af indervægge i bryggers nr. 1 - 9

Se foto af gamle rør nr. 10

Årsag/konklusion:

Grunden til at der kommer revner i indervægge er typisk enten, at limen har været for tør eller at man ikke har fået vandet multipladerne ordentligt før man satte dem op.

Det har så den konsekvens, at limen og pladerne vil gå fra hinanden med tiden, som det også har gjort her. Det positive er dog, at man har brugt en lim som er beregnet til opmuring af multiplader, da revnerne er kommet i limsamlingerne og ikke har beskadiget selve pladerne. Man vil formentlig kunne udbedre revnerne med nogle bølgesøms-plader, som er beregnet til formålet.

På badeværelset er det lidt anderledes, idet der naturligt nok er sat fliser uden på multipladerne. Pladerne er opsat i halvforbandt, og der er formentlig brugt en kraftig fliseklæber/lim, som betyder at fliserne revner som følge af revnerne i pladesamlingerne, ellers måtte man forvente at fliserne ville løsne sig og falde ned.

Tilstandsrapport:

B Tilbygning

6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning

K1 Der forekommer dårligt vedhæftede fliser på badeværelse.

Note: Denne del af gulvfladen skønnes ikke vandbelastet i væsentlig grad.

6.2 Vægkonstruktion/-belægning

K3 Der forekommer revnede fliser, blandt andet i bruseniche.

Note: Dette kan medføre risiko for vandindtrængen og deraf følgende opfugtning af tilstødende bygningsdele.

Udbedring:

Bryggers: I bryggerset bør man indsætte nogle bølgesøms-plader imellem alle de plader som har revner, derefter kan man spartle dem over. Tilbud vil forventeligt ligge på 4.000,00 kr. – 5.000,00 kr. ex. Moms, men jeg kunne forstå, at kunden selv ville udføre arbejdet.

Badeværelset: Badeværelset skal man nok påregne at de ca. 2 ½ væg, der har revner afhængig af omfang af revner eventuelt skal genopføres. Anslået pris 45.000,00 kr. 50.000,00 kr. ex. Moms. Revnerne i fliserne er anmærket i tilstandsrapporten og kan fradrages i opgørelsen."

Af selskabets andet besigtigelsesnotat af 6/3 2018 fremgår det bl.a.:

"Anmeldt forhold:

I forbindelse med besigtigelsen ønsker kunden ligeledes, at vi drøfter revner i formuren på anneks, hvor badeværelset og bryggerset er indrettet. Dette forhold er tidligere besigtiget af ...

Beskrivelse:

Murværk (TR litra b)

Vi gik en tur rundt om huset, for blandt andet at se på en revnedannelse i murværket, som jeg mener ... har beskrevet i sit notat ved den første besigtigelse.

Der er tale om en meget meget fin revne der går oppe fra murkronen ca. 1,3 meter inde fra hus-hjørnet og skræet ned til ca. midt på væggen. På gavlen mod øst ses der også at være foretaget reparation af revner i murværket, som går fra et vindue ved badeværelset og op til taget. Begge revner er z – revner dvs. at revnen løber i fugerne.

Jeg er ikke enig med FT i, at der er tale om en tilbygning, men jeg er derimod ret overbevist om, at huses er født med dette anneks. Det kan man se dels på murstenen og sokkel/tagudhænget osv.

Se foto nr. 11-19

Årsag/konklusion:

Det er min vurdering, at revnerne skyldes, at der uvilkaarligt vil ske en forplantning af bevægelser/sug fra tagkonstruktionen ned i murværket, som følge af konstruktionen, der ses at være sædvanlig udførelsestidspunktet taget i betragtning.

Dermed må det forventes, at revnerne vil komme igen efter nogle år. Man kan evt. overveje at udskifte mørtel mellem spær og murværk med silikonefugemasse eller andet elastisk og egnet materiale.

Ankenævnet for Forsikring

18.

95528

Udbedring:

Udkradsning af fuger i z-revnen og etablering af elastiskfugebånd omkring tagspær på annekset. Anslået pris 5.000,00 kr. – 6.500,00 kr. ex. Moms."

Af skadesanmeldelse af 12/4 2018 fremgår det bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget(dato)

Mandag, 9 april 2018

Hvordan blev skaden opdaget

Vi har forsøgt at varme badeværelset op og har i den forbindelse tændt for gulvvarmen (vand-varme). Sælger oplyste os, at det lå meget langt nede i gulvet, hvorfor der kunne gå lang tid før gulvet blev varmt. Det er ikke lykkedes for os at få det varmt, hvorfor vi har haft kontakt med en VVSér i håb om, at han kunne få det til at virke. VVSéren konstaterede at det ikke virkede og, at han ikke kunne få det til at virke. Han siger at det kan skyldes det er tilstoppet eller at der er hul på et af rørene.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)

Gulvvarmen i badeværelset virker ikke."

Af selskabets mail af 30/4 2018 til klageren vedrørende den manglende gulvvarme fremgår det bl.a.:

"I skriver i jeres skadeanmeldelse, at jeres VVS'er formodede at der var tale om brud eller tilstoppet rør. I oplyser i jeres mail, at husforsikringen har afvist at dække forholdet, da der ikke er tale om brud på rør. Det fremgår ikke af jeres anmeldelse eller af husforsikringens afgørelse hvad årsagen til den manglende gulvvarme er.

Jeres ejerskifteforsikring dækker ikke undersøgelse, der skal fejlfinde, eller klarlægge om der er en dækningsberettiget skade. Dette er som udgangspunkt noget I selv skal foranledige og stå for.

Så længe årsagen ikke kendes har jeg desværre ikke mulighed for at tage stilling til om forholdet er omfattet af forsikringen. I er velkomne til at vende tilbage til mig, når I har fundet frem til årsagen"

Af udtalelse af rådgivende ingeniør af 12/11 2018 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Jeg har den 12.11.2018 været på besigtigelse på ejendommen beliggende på ...

Formålet med besigtigelsen var at gennemgå særligt tilbygningen (bygning B) med badeværelse og bryggers på 22 m2, men da der er opdaget forhold på bygning A er disse også noteret til sidst i dette notat.

Der er udarbejdet en tilstandsrapport ... af 13.10.2017 i forbindelse med salget.

Køber har tegnet ejerskifteforsikring hos Dansk Boligforsikring.

Dansk Boligforsikring har den 30. april 2018 svaret på skadeanmeldelse på ..., og har stillet forskellige forslag til løsning.

Udbedringsforslagene omkring yder/indervægge vurderes at være utilstrækkelige og en del forhold er desuden enten ikke omtalt eller utilstrækkeligt omtalt i tilstandsrapporten.

På boligen er der ikke stillet forslag til udbedring af opfugtet ydervæg, se sidst i dette tilsynsnotat.

Tag: I tagrummet er der utilstrækkeligt ventilation, da isoleringen er ført helt ud til undersiden af eternitskifer stenene, hvilket afstedkommer at tagrummet er opfugtet

Forholdet er omtalt på følgende måde:

1.8 Spær og lægter K1 Der ses fugtskjolder på lægter og på gangbro.

Note: Der er ikke målt forhøjet fugtniveau.

Forholdet omkring ventilationen er ikke omtalt.

Ydervægge

Udvendig:

På hjørnerne af ydervæggene mod nord- øst- syd, ses revnedannelse zik-zak revner som enten er aktive mod nord eller som er repareret mod øst og syd.

Gavl væggen er desuden ca. 4 cm ude af lod, hvilket en bygningssagkyndig ikke nødvendigvis kan se.

Revner og reparationer burde være omtalt i tilstandsrapporten, specielt fordi sokkel og evt., fundament er udført i mursten.

Forholdene under terræn er ikke besigtiget, men det anbefales at få jordbundsforholdene undersøgt inden udbedring foretages over terræn.

Forslaget med at 'lime' tagkonstruktionen med silikone, som kan optage evt., stød fra tagkonstruktionen ses ikke omtalt i bygerfa blade eller anden relevant litteratur.

Der er noget der tyder på at der tagkonstruktionen ikke er fastgjort til fundamentet. Dette skal undersøges nærmere inden der fremsættes et realistisk udbedringsforslag. (Se i øvrigt på understående pkt., indervægge.)

Indvendig:

I badeværelset ses gavl væggen at bue udad med ca. 1½ cm på midten både mod gulvet og loftet. Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten.

6.2 Vægkonstruktion/-belægning

K3 Der forekommer revnede fliser, blandt andet i bruseniche.

Note: Dette kan medføre risiko for vandindtrængen og deraf følgende opfugtning af tilstødende bygningsdele.

Forholdet burde være angivet med karakteren UN (undersøges nærmere) da det indikerer at der er noget galt som den bygningssagkyndige ikke kan gennemskue og at en eller anden der er kloge-re på området, bør kikke på det.

Forsikringens udbedringsforslag er helt utilstrækkeligt, væggene skal tages ned og bygges op igen.

...

Fundament- sokkel:

På side 18 af 19 står der at bygning B er med beton.

På de 2 hjørner mod sydøst og nord øst er der 2 striber på ca. 5 -7 cm der mangler puds, her ses tydeligt at soklen er udført i mursten med puds.

Forholdet er omtalt i tilstandsrapporten uden at det har afstedkommet nogen refleksion i forhold til at det er beskrevet som beton.

4. Fundament/sokler

4.2 Sokkel K2 Der ses defekt puds mod sydøst.

...

Bygning 1 A Beboelse

Ydervæggen under skorsten er kraftigt opfugtet, hvilket skyldes fugt indtrængning fra inddækningen omkring skorstenen.

Skorstenen ses med nedbrudte fuger og er i forholdsvis dårlig forfatning. Skorstenen benyttes ikke længere.

Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten.

Forhold omkring skorsten er omtalt på følgende måde.

1.16 Bemærkninger til skorsten

K1 Der er løbesod på skorsten i loftrum."

Af tilbud af 6/2 2019 indhentet af selskabet fremgår det bl.a.:

"A. Vægge i badeværelse. Gavlvæg, endevæg i bruser samt væg med toilet/vask. Gasbeton der er opsat indvendig på ydervægge, står løst og har forrykket sig.

Konklusion.

Vægge er sandsynligvis ikke bundet sammen med ydervægge og samtidig er de sammenhængende med bjælker i tagkonstruktion, der givetvis kan overføre u hensigtsmæssige kræfter til vægge. Spær ser ud til at hvile af på ydervægge men dette er uvist. Derudover har jeg en kraftig formodning om at der mangler vindtrækbånd i begge hjørner. Slutteligt er opbygningen dårlig udført, og ikke limet sammen efter forskrifterne og sandsynligvis ikke udført af fagfolk

Udbedring.

Afmontering af bruser, blandingsbatteri, toilet, skabe, vask, spejl, vandhane mm.

Eventuel midlertidig understøtning, efter behov.

Nedtagning af gasbetonvægge.

Etablering af vindtrækbånd i hulmur, forankret i sokkel.
Opsætning af ny gasbeton, 10 cm. multiplade, der forankres til facademur, med bindere.
Vådrumsmembran på brusevægge.
Opsætning/fugning af nye fliser, maksimum 200,00 kr. pr kvadratmeter, vejl. Udsalg ex. Moms.
Silikonefuge i indvendige hjørner.
Genmontering af alt afmonteret.
Pris eksklusiv moms : Dkr. 53.000,00

Noter.

Prisen er ud fra at tingene er som formodet, og at der ikke skal røres ved loftet eller tømmerkonstruktionen i øvrigt. Situationen kan, mod forventning, ændre sig. Der kan blive behov for elektriker samt VVS-montør, i minimalt omfang. Der tages specifikt forbehold for beskaffenhed af bruser, blandingsbatteri, toilet, skabe, vask, spejl, vandhane mm., da dette kan vise sig at være uegnet til afmontering/genmontering, uden at gå i stykker.

B.

Vægge i bryggers. Begge ydervægge, dog ikke bag skab.

Konklusion.

Samme situation/beskaffenhed som i badeværelse.

Udbedring.

Samlinger skæres op, med fin diamantklinge.
Injicering med H+H reparations lim i samlinger.
Flader grundes og der pudses tyndt lag gipspuds på, ilagt fibernet.
Pris eksklusiv moms : Dkr. 7.900,00

C.

Facadevægge, sokkelhjørner.

Konklusion.

Lidt revner i fuger, uden konstruktiv betydning, og langt fra ualmindeligt på huse i denne alder, af denne type. Lidt manglende sokkelpuds, ligeledes uden konstruktiv betydning. Der tages ikke hensyn til hvorvidt øverste del af sokkel er udført i murersten, dette er et valg man har truffet, da man byggede huset, og selvom det ikke er optimalt, er det dog ikke et særsyn. Måske bør man frigøre spær ender for fast mørtel, og ilægge fugebånd eller andet, dette undersøges nærmere.

Udbedring.

Der kradses ud og fuges om, hvor påkrævet, hjørner på sokkel repareres. Mørtel mod spær ender undersøges og udskiftes eventuelt. Dette må afregnes efter medgået forbrug, og forventes at tage mellem 8 og 12 timer."

Af salgsopstillingen fremgår bl.a.

"Skal moderniseres, men så bliver det jo også som du vil have det....

...

Badeværelset er fra 90'erne, der er et gammelt oliefyr i bryggerset, som ikke længere er tilsluttet og bør sløjfes helt. Det kan evt. erstattes af det ubrugte pillefyr, som står på adressen og kan medfølge i handlen. Køkkenet er delvist nedtaget, så her er der helt klart behov for et nyt".

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvilke forhold er dækket

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

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, 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.

...

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:

Klageren overtog den forsikrede ejendom den 17/12 2017. Klageren anmeldte den 3/1 2018 at den indvendige gavlvæg var i bevægelse, og at der var opfugtning af isolering og træværk, den 12/2 2018 at der var revner mellem stort set samtlige sten/letbetonblokke og forskydninger mellem disse i bryggerset, som er bygget i direkte forlængelse af badeværelset, og den 12/4

2018 at gulvvarmen på badeværelset ikke virkede. Sagen for nævnet vedrører indervægge i badeværelse og bryggers, manglende gulvvarme i badeværelset og det udvendige murværk i ejendommens tilbygning.

Indervægge i badeværelse og bryggers

Af selskabets besigtigelsesnotat af 22/1 2018 fremgår det, at "anmeldelsen drejer sig om baghus /tilbygning mod øst, som i TR er benævnt som litra B, og som vurderes opført samtidig med litra A, når der kigges på byggestilen og materialerne. Der ligger ikke nogen byggesag, men jeg har fundet et luftfoto tilbage fra 1954, der viser baghuset var opført på daværende tidspunkt, der ligger ikke ældre luftfoto tilgængelig på arealinformation. Foto 8. Der er indrettet bryggers og badeværelse i baghuset/tilbygningen. Kunden anviser badeværelset, hvor der er klinker på væggene og som ud fra materialerne skønnes moderniseret et sted mellem 1980-1990. Der ses revner i fugerne på hjørner mod nordøst og sydøst. Foto 2-3. Der ses desuden mellemrum mellem skyggeliste og væg. Formuren er som nævnt udført i røde tegl, hvorimod indervæggene ifølge tilstandsrapporten er letbeton. Forklaringen på revnerne skal formentlig findes i, at man ikke har forbundet indervæggene i tilstrækkelig grad til hinanden og til formuren. Indervæggene kan derfor med tiden have sat sig sådan, at der opstår revner ved hjørner, som grundet sammenbygningen er det svageste sted i vægkonstruktionen. Klager nævner ligeledes i sin anmeldelse gavlen mod øst. Der ses revner og tidligere reparation af formuren. foto 6-7. men det er heller ikke usædvanligt, at der i løbet af ejendommens levetid er foretaget sådanne reparationer. Det vurderes at revnerne er opstået, idet tagspær ses skrammet ned i murkrone, hvorved naturlig bevægelse i tagkonstruktionen vil forplante sig i murværket. Foto 4-5. ...

Udbedring Det er min vurdering, at det må være muligt at stabilisere indervægge ved at forstærke sammenbygningen ved hjørnerne, sådan at det forhindres at der opstår revner i fugerne fremadrettet. Såfremt forholdet findes dækningsberettiget, skal der indhentes tilbud på udbedringen."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 6/3 2018 fremgår det, at "kunden anmelder at de synes, at revnerne i bryggersvægge går ud over anmærkningen i tilstandsrapporten, idet der ved nedtag-

ning af skabe ses revner mellem letbetonplader. Badeværelset ligger i forlængelse af bryggerset, og kunden mener derfor at de knækkede vægklinker er en følge af, at der også er revner i samlinger i letbetonplader i badeværelset. Beskrivelse: Badeværelset er tidligere besigtiget i januar (se ... notat). Ved besigtigelse af FT bryggers og badeværelse kunne man se at der flere steder er forekomst af revnedannelser på indervægge. Væggene er opbygget af multiplader af porebeton 60 x 40 x 10 cm. Porebeton har været anvendt siden 1950'erne og er også i dag udbredt at bruge. Badeværelsesklinker og sanitet vurderes at være fra mellem 1980 og 1990. I bryggerset ses der en del revner mellem pladerne, hvor de typisk har været limet sammen. Enkle af pladerne er så løse, at man kan skubbe til dem, så de bevæger sig. Ude på badeværelset er der også en del revner i fuger og klinker. ... har tidligere været derude for at se på disse revner, men FT mener der er kommet flere. FT nævner også i forbindelse med besigtigelsen, at der skulle være gulvvarme i badeværelset, som de mener ikke virker. Kunden viste nogle rør i bryggerset, som de også gerne ville have jeg tog billeder af, men jeg kan ikke sige så meget andet, end at det ser ud til at være nogle gamle rør, som de evt. må have en vvs'er til at kigge på. ...

Årsag/konklusion: Grunden til at der kommer revner i indervægge er typisk enten, at limen har været for tør eller at man ikke har fået vandet multipladerne ordentligt før man satte dem op. Det har så den konsekvens, at limen og pladerne vil gå fra hinanden med tiden, som det også har gjort her. Det positive er dog, at man har brugt en lim som er beregnet til opmuring af multiplader, da revnerne er kommet i limsamlingerne og ikke har beskadiget selve pladerne. Man vil formentlig kunne udbedre revnerne med nogle bølgesøms-plader, som er beregnet til formålet. På badeværelset er det lidt anderledes, idet der naturligt nok er sat fliser uden på multipladerne. Pladerne er opsat i halvforbandt, og der er formentlig brugt en kraftig fliseklæber/lim, som betyder at fliserne revner som følge af revnerne i pladesamlingerne, ellers måtte man forvente at fliserne ville løsne sig og falde ned. Tilstandsrapport: B Tilbygning 6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers) 6.1 Gulvkonstruktion/-belægning K1 Der forekommer dårligt vedhæftede fliser på badeværelse. Note: Denne del af gulvfladen skønnes ikke vandbelastet i væsentlig grad. 6.2 Vægkonstruktion/-belægning K3 Der forekommer revnede fliser, blandt andet i bruseniche. Note: Dette kan medføre risiko for vandindtrængen og deraf følgende opfugtning af tilstødende bygningsdele.

Ankenævnet for Forsikring

25.

95528

Udbedring: Bryggers: I bryggerset bør man indsætte nogle bølgesøms-plader imellem alle de plader som har revner, derefter kan man spartle dem over. Tilbud vil forventeligt ligge på 4.000,00 kr. – 5.000,00 kr. ex. Moms, men jeg kunne forstå, at kunden selv ville udføre arbejdet. Badeværelset: Badeværelset skal man nok påregne at de ca. 2 ½ væg, der har revner afhængig af omfang af revner eventuelt skal genopføres. Anslået pris 45.000,00 kr. 50.000,00 kr. ex. Moms. Revnerne i fliserne er anmærket i tilstandsrapporten og kan fradrages i opgørelsen."

Af udtalelse af rådgivende ingeniør af 12/11 2018 indhentet af klageren fremgår det, at "formålet med besigtigelsen var at gennemgå særligt tilbygningen (bygning B) med badeværelse og bryggers på 22 m², men da der er opdaget forhold på bygning A er disse også noteret til sidst i dette notat ... Udbedringsforslagene omkring yder/indervægge vurderes at være utilstrækkelige og en del forhold er desuden enten ikke omtalt eller utilstrækkeligt omtalt i tilstandsrapporten ... Indvendig: I badeværelset ses gavlvæggen at bue udad med ca. 1½ cm på midten både mod gulvet og loftet. Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten. 6.2 Vægkonstruktion/-belægning K3 Der forekommer revnede fliser, blandt andet i bruseniche. Note: Dette kan medføre risiko for vandindtrængen og deraf følgende opfugtning af tilstødende bygningsdele. Forholdet burde være angivet med karakteren UN (undersøges nærmere) da det indikerer at der er noget galt som den bygningssagkyndige ikke kan gennemskue og at en eller anden der er klogere på området, bør kikke på det. Forsikringens udbedringsforslag er helt utilstrækkeligt, væggene skal tages ned og bygges op igen."

Af tilbud af 6/2 2019 indhentet af selskabet fremgår det, at "A. Vægge i badeværelse. Gavlvæg, endevæg i bruser samt væg med toilet/vask. Gasbeton der er opsat indvendig på ydervægge, står løst og har forrykket sig. Konklusion. Vægge er sandsynligvis ikke bundet sammen med ydervægge og samtidig er de sammenhængende med bjælker i tagkonstruktion, der givetvis kan overføre uhensigtsmæssige kræfter til vægge. Spær ser ud til at hvile af på ydervægge men dette er uvist. Derudover har jeg en kraftig formodning om at der mangler vindtrækbånd i begge hjørner. Slutteligt er opbygningen dårlig udført, og ikke limet sammen efter forskrifterne og sandsynligvis ikke udført af fagfolk.

Udbedring. Afmontering af bruser, blandingsbatteri, toilet, skabe, vask, spejl, vandhane mm. Eventuel midlertidig understøtning, efter behov. Nedtagning af gasbetonvægge. Etablering af vindtrækbånd i hulmur, forankret i sokkel. Opsætning af ny gasbeton, 10 cm. multiplade, der forankres til facademur, med bindere. Vådrumsmembran på brusevægge. Opsætning/fugning af nye fliser, maksimum 200,00 kr. pr kvadratmeter, vejl. Udsalg ex. Moms. Silikonefuge i indvendige hjørner. Genmontering af alt afmonteret. Pris eksklusiv moms: Dkr. 53.000,00 Noter. Prisen er ud fra at tingene er som formodet, og at der ikke skal røres ved loftet eller tømmerkonstruktionen i øvrigt. Situationen kan, mod forventning, ændre sig. Der kan blive behov for elektriker samt VVS-montør, i minimalt omfang. Der tages specifikt forbehold for beskaffenhed af bruser, blandingsbatteri, toilet, skabe, vask, spejl, vandhane mm., da dette kan vise sig at være uegnet til afmontering/genmontering, uden at gå i stykker. B. Vægge i bryggers. Begge ydervægge, dog ikke bag skab. Konklusion. Samme situation/beskaffenhed som i badeværelse. Udbedring. Samlinger skæres op, med fin diamantklinge. Injicering med H+H reparations lim i samlinger. Flader grundes og der pudses tyndt lag gipspuds på, ilagt fibernet. Pris eksklusiv moms: Dkr. 7.900,00"

Klageren har anført, at "vi har fået udarbejdet en byggesagkyndig rapport, som understreger at de udbedringsmetoder som ejerskifteforsikringen vil dække ikke er tilstrækkelige, da årsagen til at bygningen slår store revner endnu ikke er kendt" og at "når vi skal have udbedret skaderne er det ikke muligt at få dette gjort inden for det beløb, som ejerskifteforsikringen dækker. Det er ikke muligt at rive de 2 1/2 væg ned uden at ødelægge både gulv og loft. Vi er derfor nødsaget til, at bruge rigtig mange penge på udbedringen og vi ønsker derfor blot, at bygningen er ordentligt undersøgt, så vi ikke står med samme problem igen om 5 år, efter vi har fået udbedret skaderne en gang. Det har heller ikke været mulig for os, at finde en håndværker der vil påtage sig opgaven, før bygningen er ordentlig undersøgt." Klageren har oplyst, at "skadesagshandleren skriver tilbage til os den 23. november 2018, at der er behov for endnu en besigtigelse og at besigtigelseskonsulenten vil medbringe en håndværker ved besigtigelsen. Nå der er svar fra besigtigelseskonsulenten og håndværkeren, vil vi modtage en endelig afgørelse. Det er

således ikke vores oplevelse, at der er tale om et tilbud fra Dansk boligforsikrings side, om at indhente et tilbud fra en murer, bilag 11."

Selskabet har anerkendt, at forholdet vedrørende indervægge i badeværelse og bryggers udgør en dækningsberettigende skade og anført, at "der ses ikke at være grundlag for at betvivle, at erstatningen der bygger på det indhentede tilbud fra en murermester, ikke skulle være fuldt ud tilstrækkelig til genopretning/reparation af skaden iht. betingelsernes pkt. 5." Selskabet har videre anført, at "det ses tydeligt på konsulentens fotos fra bryggerset, at der er tale om revner langs pladesamlingerne, hvor pladerne har været limet sammen. Henset til at fliserne i badeværelset er opsat på disse multiplader, vil fliserne naturligt også revne/knække. Det er konsulentens vurdering, at konstruktionen er tidstypisk, men ses at være håndværksmæssigt dårligt udført. Konsulenten anfører at man typisk vil se denne type revner, når limen eller pladerne har været for tørre ved opsætning af multipladerne. Hertil kommer at man højst sandsynligt ikke har brugt murbindere, således at indervæggen fæstnes og støttes af ydermuren, hvilket med tiden har medført ustabilitet og skævhed i indervæggene. "Selskabet finder, at den gennemgang, der er foretaget af klagerens rådgivende ingeniør, er en ren visuel beskrivelse, og at den ikke indeholder løsningsforslag, men blot konstaterer, at selskabets løsningsforslag er utilstrækkeligt.

Selskabet har oplyst, at "henset til klager ikke er lykkedes med at indhente tilbud på arbejdet, har selskabet indhentet tilbud hos murer (bilag L), og opgjort erstatningen i henhold hertil. Som det fremgår af tilbuddet, vil der blive tale om at genopbygge de revnede/beskadigede gasbetonvægge. Det bemærkes desuden, at skadebehandleren, i forsøget på at nå en mindelig løsning, har valgt at undlade at fradrage K3-anmærkning om knækkede fliser på badeværelsesvægge i erstatningen, som der ellers ligger praksis for med henvisning til bl.a. sag nr.: 90.340." Selskabet har gjort opmærksom på, at det står klageren frit for at benytte sig af tilbuddet indhentet af selskabet, men klageren kan naturligvis også vælge at benytte en anden håndværker til opgaven ligesom klageren kan vælge at benytte den opgjorte erstatning som tilskud til en anden udbedringsløsning.

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at selskabets tilbud om udbedring af skaderne er utilstrækkeligt. Nævnet finder videre, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at bekoste, at der udføres yderligere undersøgelser.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på ejendommens alder, at selskabets tilbud indeholder dækning af etablering af vindtrækbånd i hulmur, forankret i sokkel og opsætning af ny gasbeton, 10 cm. multiplade, der forankres til facademur med bindere, hvilket efter det oplyste i sagen burde eliminere bevægelserne i væggene.

Nævnet lægger til grund, at selskabet revurderer sagen, hvis det i forbindelse med udbedringen viser sig, at de bygningsmæssige forudsætninger for udbedringen ændres væsentligt, som anført af den tilbudsgivende murer.

Nævnet har noteret sig, at selskabet har oplyst, at selskabet har tilbudt at betale halvdelen af klagerens udgift til det tilsynsnotat, som klageren har indhentet.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Det udvendige murværk i tilbygningen

Af selskabets besigtigelsesnotat af 22/1 2018 fremgår det, at "klager nævner ligeledes i sin anmeldelse gavlen mod øst. Der ses revner og tidligere reparation af formuren. foto 6-7. men det er heller ikke usædvanligt, at der i løbet af ejendommens levetid er foretaget sådanne reparationer. Det vurderes, at revnerne er opstået, idet tagspær ses skrammet ned i murkrone, hvorved naturlig bevægelse i tagkonstruktionen vil forplante sig i murværket."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 6/3 2018 fremgår det, at "vi gik en tur rundt om huset, for blandt andet at se på en revnedannelse i murværket, som jeg mener ... har beskrevet i sit notat ved den første besigtigelse. Der er tale om en meget meget fin revne der går oppe fra murkro-

nen ca. 1,3 meter inde fra hushjørnet og skrået ned til ca. midt på væggen. På gavlen mod øst ses der også at være foretaget reparation af revner i murværket, som går fra et vindue ved badeværelset og op til taget. Begge revner er z – revner dvs. at revnen løber i fugerne. Jeg er ikke enig med FT i, at der er tale om en tilbygning, men jeg er derimod ret overbevist om, at huses er født med dette anneks. Det kan man se dels på murstenen og sokkel/tagudhænget osv. Se foto nr. 11-19 Årsag/konklusion: Det er min vurdering, at revnerne skyldes, at der uvilkaarligt vil ske en forplantning af bevægelser/sug fra tagkonstruktionen ned i murværket, som følge af konstruktionen, der ses at være sædvanlig udførelsestidspunktet taget i betragtning. Dermed må det forventes, at revnerne vil komme igen efter nogle år. Man kan evt. overveje at udskifte mørtel mellem spær og murværk med silikonefugemasse eller andet elastisk og egnet materiale. Udbedring: Udkradsning af fuger i z-revnen og etablering af elastiskfugebånd omkring tag-spær på annekset. Anslået pris 5.000,00 kr. – 6.500,00 kr. ex. Moms."

Af udtalelse af rådgivende ingeniør af 12/11 2018 indhentet af klageren fremgår det, at "udbedringsforslagene omkring yder/indervægge vurderes at være utilstrækkelige og en del forhold er desuden enten ikke omtalt eller utilstrækkeligt omtalt i tilstandsrapporten. På boligen er der ikke stillet forslag til udbedring af opfugtet ydervæg, se sidst i dette tilsynsnotat ... Ydervægge Udvendig: På hjørnerne af ydervæggene mod nord- øst- syd, ses revnedannelse zik-zak revner som enter er aktive mod nord eller som er repareret mod øst og syd. Gavlvæggen er desuden ca. 4 cm ude af lod, hvilket en bygnings sagkyndig ikke nødvendigvis kan se. Revner og reparationer burde være omtalt i tilstandsrapporten, specielt fordi sokkel og evt., fundament er udført i mursten. Forholdene under terræn er ikke besigtiget, men det anbefales at få jordbundsforholdene undersøgt inden udbedring foretages over terræn. Forslaget med at 'lime' tagkonstruktionen med silikone, som kan optage evt., stød fra tagkonstruktionen ses ikke omtalt i bygerfa blade eller anden relevant litteratur. Der er noget der tyder på at der tagkonstruktionen ikke er fastgjort til fundamentet. Dette skal undersøges nærmere inden der fremsættes et realistisk udbedringsforslag."

Af tilbud af 6/2 2019 indhentet af selskabet fremgår det, at "C. Facadevægge, sokkelhjørner. Konklusion. Lidt revner i fuger, uden konstruktiv betydning, og langt fra ualmindeligt på huse i denne alder, af denne type. Lidt manglende sokkelpuds, ligeledes uden konstruktiv betydning. Der tages ikke hensyn til hvorvidt øverste del af sokkel er udført i mursten, dette er et valg man har truffet, da man byggede huset, og selvom det ikke er optimalt, er det dog ikke et særsyn. Måske bør man frigøre spær ender for fast mørtel, og ilægge fugebånd eller andet, dette undersøges nærmere. Udbedring. Der kradses ud og fuges om, hvor påkrævet, hjørner på sokkel repareres. Mørtel mod spær ender undersøges og udskiftes eventuelt. Dette må afregnes efter medgået forbrug, og forventes at tage mellem 8 og 12 timer."

Klageren har anført, at det fremgår af notatet fra en rådgivende ingeniør af 12/11 2018, som han har indhentet, "at der på hjørnerne af ydervæggene mod nord, øst og syd, ses revnedannelse af zik-zak revner, som enten er aktive mod nord eller som er repareret mod øst og syd. Rapporten anbefaler at dette undersøges nærmere, særligt fordi soklen og eventuelt fundamentet er udført i mursten og ikke i beton, som det fremgår af tilstandsrapporten, se bilag 3, side 3 og 11. Revnen er i øvrigt synlig på begge sider af huset, hvor den løber fra soklen og fortsætter rundt om hjørnet og op mod taget. Revnen har endnu ikke nået taget, hvorfor den må antages at kommer fra soklen og løbe op ad. Soklen er repareret med cementmørtel, som er ekstremt hårdt, hvorfor det ikke er muligt at se, om revnen løber inde bag ved. Dansk Boligforsikring skriver i deres skrivelse af 11. august 2020, at sådanne revner kan skyldes sætninger som følge af jordbundsforholdene. Dansk Boligforsikring har valgt at tilsidesætte førømtalte tilsynsnotat (bilag 3) på trods af, at notatet anbefaler, at få undersøgt jordbundsforholdene, inden der foretages udbedring over terræn. Tilsynsnotatet konkluderer desuden, at udbedringsmetoden hvor der etableres fuger med silikone omkring tagspær, som beskrevet i bilag 9, ikke er en byggeteknisk anerkendt metode. Alene på denne baggrund, se der at være grundlag for at betvivle Dansk Boligforsikrings afgørelse og erstatningsopgørelse."

Selskabet har oplyst, at "i samme forbindelse som konsulenten besigtiger anmeldelse omkring indervæggene, fremviser klager nogle revner i murværket og tegn på reparation af revner langs

fugerne på hushjørnerne. Der ses at være tale om tidligere reparationer af revner ved hushjørner, og små fine z-revner i fuger enkelte steder i murværket." Selskabet har anført, at "det er ikke usædvanligt, at der gennem tiden er foretaget reparation af murværk i et ca. 75 år gammelt hus, ligesom det må være forventeligt, at der fortsat løbende skal pågå reparation og vedligehold heraf. Revnedannelserne skyldes efter konsulentens vurdering, at de naturlige bevægelser der vil være i tagkonstruktionen forplanter sig i murværket, hvorved disse z-revner i fugerne opstår øverst ved hushjørnerne. Det var på opførelsestidspunktet ikke sædvanlig byggeskik at udføre vindtrækbånd, hvilket ifølge konsulenten først kom til i slutningen af 1970'erne. Ifølge konsulenten kan vedligeholdelsesbyrden evt. lettes ved, at man kradser mørtlen omkring spærrenderne ud og ilægger fugebånd. På den måde vil murværket bedre kunne modstå det sug og træk der uundgåeligt vil være i tagkonstruktionen." Selskabet har videre oplyst, at "skadebehandleren har tilbudt, at selskabet dækker dette iht. murens tilbud (se bilag L, punkt D), dette til trods for, at der er tale om sædvanlig vedligehold, som klager må påregne selv at afholde 2,5 år efter overtagelsen." I relation til, om der skal laves jordbundsundersøgelser, har selskabet anført, at "det er selskabets opfattelse, at man ville se et helt andet skadebillede, hvis der var tale om sætninger som følge af jordbundsforholdene. I så fald måtte man forvente revnerne ville have et forløb nedefra fundamentet og op igennem murværket. Der er selskabet bekendt ikke foretaget sådanne undersøgelser, og det findes henset til de faktiske forhold heller ikke relevant eller sandsynliggjort, at det vil være nødvendigt med en sådan jordbundsundersøgelse."

Nævnet bemærker, at det i henhold til almindelige forsikringsretlige principper er klageren, der skal bevise, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved huset, som udgjorde skader eller nærliggende risiko for skade i forsikringens forstand.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved det udvendige murværk i tilbygningen, som udgjorde skader eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens basisdæknings forstand. Nævnet fin-

der videre, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at bekoste, at der udføres yderligere undersøgelser.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på ejendommen alder og selskabets oplysninger om, at "revnedannelserne skyldes efter konsulentens vurdering, at de naturlige bevægelser, der vil være i tagkonstruktionen, forplanter sig i murværket, hvorved disse z-revner i fugerne opstår øverst ved hushjørnerne ... ifølge konsulenten kan vedligeholdelsesbyrden evt. lettes ved, at man kradser mørtlen omkring spærenderne ud og ilægger fugebånd. På den måde vil murværket bedre kunne modstå det sug og træk der uundgåeligt vil være i tagkonstruktionen".

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Gulvvarme i badeværelse

Af skadesanmeldelse af 12/4 2018 fremgår det, at "vi har forsøgt at varme badeværelset op og har i den forbindelse tændt for gulvvarmen (vandvarme). Sælger oplyste os, at det lå meget langt nede i gulvet, hvorfor der kunne gå lang tid før gulvet blev varmt. Det er ikke lykkedes for os at få det varmt, hvorfor vi har haft kontakt med en VVSér i håb om, at han kunne få det til at virke. VVSéren konstaterede at det ikke virkede og, at han ikke kunne få det til at virke."

Af selskabets mail af 30/4 2018 til klageren vedrørende den manglende gulvvarme fremgår det, at "I skriver i jeres skadeanmeldelse, at jeres VVS'er formodede at der var tale om brud eller tilstoppet rør. I oplyser i jeres mail, at husforsikringen har afvist at dække forholdet, da der ikke er tale om brud på rør. Det fremgår ikke af jeres anmeldelse eller af husforsikringens afgørelse hvad årsagen til den manglende gulvvarme er. Jeres ejerskifteforsikring dækker ikke undersøgelse, der skal fejlfinde, eller klarlægge om der er en dækningsberettiget skade. Dette er som udgangspunkt noget I selv skal foranledige og stå for. Så længe årsagen ikke kendes har jeg desværre ikke mulighed for at tage stilling til om forholdet er omfattet af forsikringen."

Selskabet har over for nævnet afvist dækning under henvisning til, at badeværelset på overtagestidspunktet var forsynet med en vandbåren radiator og en elradiator, ligesom klageren var bekendt med, at ejendommens oliefyr på overtagestidspunktet var frakoblet. Selskabet har anført, at der ikke er noget, der tyder på, at radiatoren ikke vil kunne opvarme badeværelset og dermed opfylde funktionskravet i forsikringsbetingelsernes punkt 3.2, når klageren har installeret nyt varmeanlæg som erstatning for det frakoblede fyr. Selskabet har oplyst, at der ikke er noget, der indikerer, at badeværelset eller andre rum blev opvarmet via gulvvarme på overtagestidspunktet. Selskabet har over for nævnet også anført, "Ejendommen er solgt som et dødsbo, og det fremgår af salgsopstillingen, at ejendommen vil kræve en del arbejder (se bilag A), og at klager har haft en byggesagkyndig til at gennemgå ejendommen forud for købet (bilag B, s. 6). Det fremgår ligeledes af salgsopstillingen og energimærket, at det gamle oliefyr i bryggerset er frakoblet, men evt. kan erstattes af nyt pillefyr. Desuden er der installeret pillebrændeovne i stue og på 1. sal, men den primære varmefordeling sker via radiatorer, der dog naturligvis vil kræve der sker tilslutning til et funktionsdygtigt varmeanlæg".

Klageren har anført, at den ene af de to radiatorer på badeværelset er en el-radiator på hjul og dermed flytbar, og som man typisk vil placere i et rum, hvor den faste varmekilde ikke er i stand til at opvarme rummet. Klageren har anført, at da selskabet besigtigede gulvvarmen havde klageren fået installeret nyt varmeanlæg, og den faste radiator på badeværelset var derfor i brug på besigtigelsestidspunktet, men ikke i stand til at opvarme rummet.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1 fremgår det, at forsikringen dækker "udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele" og af punkt 3.2, at forsikringen dækker "udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer i eller under de forsikrede bygninger (til yderside af bygningens fundament)".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Ankenævnet for Forsikring

34.

95528

Efter en gennemgang af sagen, må nævnet lægge til grund, at ejendommens primære varmforsyningskilde er centralvarmeanlægget, at gulvvarmen i badeværelset er sluttet til dette, og at gulvvarmen i badeværelset ikke virker. Nævnet finder, at klageren på denne baggrund har bevist, at der er manglende eller væsentligt nedsat funktion af gulvvarmeanlægget. Nævnet finder derfor, at selskabet skal dække udgifterne til reparation af gulvvarmeanlægget.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal dække udgifterne til reparation af gulvvarmeanlægget.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.



Svend Bjerg Hansen