

Ankenævnet for Forsikring

Den 25. august 2021 blev i sag nr. 96363:

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 udvidet ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 1961 og er overtaget af klageren den 11/9 2020. Tilstandsrapport af 28/7 2020 indeholder bl.a. følgende oplysninger:

Sælgers oplysninger om ejendommen

Ja Nej

...

1. Generelle oplysninger

1.1 Hvor mange år har du ejet ejendommen?
12 år

1.2 I hvilken periode har du boet på ejendommen?
2008-2020

1.3 Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne?
Hvis ja, hvilke og hvornår?
Nyt tag, ca 1996

☒ ☐

Klagerens repræsentant har i brev af 18/1 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Klagen er nødvendig fordi Dansk Boligforsikring (DBF), hvor vores klient har købt ejerskifteforsikring har afvist dækningen af betondækket og ikke har svaret på klagen til henholdsvis skadeafdelingen og klageafdelingen.

På den baggrund ser vores klient ikke anden udvej end at indbringe en klage til ankenævnet over DBF. Skaden blev oprindeligt anmeldt til DBF tilbage i 15. oktober 2020. Ved klagens indbringelse er der således gået 3 måneder uden vores klient er kommet videre i skadesagen over for DBF.

Vores klient er genhuset med sin familie, idet de ikke som planlagt har kunne flytte ind i huset pr. 1. november 2020, hvor de skulle flytte fra deres tidligere bolig. Det skyldes primært den omfattende skade på betondækket, at boligen ikke kan tages i brug, idet entreprenøren sagtens kunne have fået lofter og gulvbelægninger monteret i perioden 7. september 2020 og til indflytningen 1. november 2020.

Klagen drejer sig om DBF's afvisning af at anerkende betondækket en dækningsberettiget skade under ejerskifteforsikringen.

Sagsfremstilling

Vores klient købte ejendommen beliggende ... med overtagelse den 11. september 2020.

Vores klient havde truffet aftale med en entreprenør om nedtagning af lofter primært fordi der var en væsentlig materiale-/farveforskel på lofterne. Vores klient synes ikke, at det så pænt ud med forskellige lofter i huset, så de skulle være ens. Ligeledes gulvbelægningerne skulle skiftes til gulvbelægninger der faldt bedre i familiens smag.

Der var ikke aftalt andre entrepriser end de to nævnte med lofter og gulvbelægninger.

Efter nedtagningen af lofterne blev det desværre synligt for vores klient, at betondækket fremstod med skader og svækkelse.

Vores klient kontaktede [rådgivningsfirma] for at få vores vurdering af skadens omfang. Det er bygningskonstruktør ... [fra rådgivningsfirmas] vurdering, at betondækket over stueplan er svækket i en grad at der er risiko for sammenbrud.

DBF's taksator besigtigede fredag den 6. november 2020 og ved besigtigelsen deltog [rådgivningsfirmas] byggetekniker ... og jeg. Til stede var også klagers entreprenør ... for at kunne svare på spørgsmål/bekræfte den indgåede entrepriseaftales omfang af lofter og gulvbelægninger.

Således er DBF fuldt ud klar over, hvilke arbejder entreprenøren oprindeligt var bestilt til at klage, og at det alene er lofter og gulvbelægninger, som var planlagt udskiftet.

DBF skriver besigtigelsen skete den 11. november 2020. Det er ikke korrekt. Besigtigelsen skete fredag den 6. november 2020.

Uanset DBF's taksator tydeligt kunne konstatere skaden på det meste af betondækket, og uanset at såvel entreprenøren og vores byggetekniker ... på dagen gjorde opmærksom på, at betondækkonstruktionen var skadet og svækket, valgte DBF den 10. december 2020 – over en måned efter besigtigelsen fredag den 6. november 2020 – at afvise dækning for skaden.

Vores klient har herefter kontaktet ingeniør/statiker ... med henblik på en nærmere undersøgelse af betondækkets tilstand. Det resulterede i en rapport dateret 21. december 2020 og som blev sendt til DBF den 4. januar 2021.

Til trods for, at mailen blev sendt til både taksator i skadeafdelingen og stilet til skadebehandler ... samt til klageafdelingen, har ingen fra DBF valgt at svare på klagen i skadesagen som på tidspunktet har verseret 3 måneder.

Betondækket fremstår skadet og svækket med risiko for sammenbrud

Ingeniør/statiker ... skriver blandt andet i sin rapport, at:

'Armering er korroderet, der formendeligt skyldes at gasbetondækket på et tidspunkt har været stærkt opfugtet fx ved utætheder i det oprindelige built-up tag. Korrosion på armering bevirker, at der sker en ekspansion som giver afskallinger på under siden af gasbetondækket. Armeringens funktionalitet nedsættes og bæreevnen på gasbetondækket reduceres i en alvorlig grad.

Der er registeret en utilsigtet nedbøjning på dækelementerne.

Der er dog ikke i den nye tagkonstruktion taget hensyn til, at stabiliteten ikke er intakt i den eksis. dækkonstruktion, og som er stærkt svækket som følgende af omfattende korrosion skader på hovedarmering i de enkelte dækelementer.

3 KONKLUSION

Konklusionen i nærværende sag er, at dækkonstruktionen er så beskadiget, at der er risiko for kollaps ved fx en belastning af dækket i form af en personlast i tagrummet (hvis der sker ophold mellem spærrene i tagrummet). Derudover er ejendoms stabilitet svækket som følge af at loftskiven ikke kan betragtes som hele og stabil skive med de konstateret skader.

På nuværende tidspunkter er der registreret en utilsigtet nedbøjning på dækelementer som følge af den reduceret bæreevne der er opstået i forlængelse af de voldsomme korrosionsskader, der er på det bærende armeringsstål.

Det anbefales, at dækket straks afstives med rørstøtter og facadevægge ligeledes afstive med skråstøtter, så en forværring af skaderne kan begrænses.

Der skal udføres stabilitetsberegninger som skal eftervise, hvordan tagkonstruktionen forstærkes for at sikre ejendommen er korrekt vindafstivet. Derudover skal gasbetondækket sikres mod nedstyrtning eller fx hele fjernes.'

Rapporten og konklusionen fra ingeniør/statiker ... taler for sig selv. Vi henviser derfor til hans rapport.

DBF bør anerkende at erstatte en byggeteknisk korrekt udbedring af betondækket.

Følgeudgifter bør også være dækket af ejerskifteforsikringen

Afstivning

Vores klient har naturligvis straks foranlediget afstivningen udført for at undgå kollaps af konstruktionen. Udgiften til afstivningen bør DBF ligeledes erstatte.

Genhusning

Vores klient er genhuset og den månedlige udgift er på 14.500 kroner uden forbrug. Udgiften til genhusning bør DBF ligeledes erstatte. Familien består af 2 voksne og børn.

Rimelige og nødvendige merudgifter

Vores klient har varme på huset, da det ikke bør henstå uopvarmet. Der er en merudgift, idet han opvarmer huset og genhusningsboligen. Merudgiften til forbrugsudgifter bør DBF ligeledes erstatte.

Bygge- og forsikringsteknisk bistand efter afvisningen fra DBF

Vores klient får en udgift til vores bistand/rådgivning fra afvisningen fra DBF og til og med vores mail til DBF dateret 4. januar 2020. Udgiften for den periode er 3.300 kroner:

- Dialog med vores klient om afvisningen fra DBF og det fortsatte forløb med rådgivning om at indhente en rapport hos en ingeniør med baggrund som statiker
- Byggeteknikerens gennemgang af rapporten fra ingeniør/statiker ...
- Dialog med vores klient om resultatet i rapporten og det videre forløb
- Henvendelse til DBF med krav om at anerkende at erstatte en udbedring af skaden og dens følger.
- Dialog med vores klient om det videre forløb på grund af manglende svar fra DBF.

Udgiften på 3.300 kroner inklusive moms til vores bistand bør DBF ligeledes erstatte.

Rapport fra ingeniør/statiker ...

Vores klient får en udgift til rapporten på 4.500 kroner. Udgiften til rapporten bør DBF ligeledes erstatte.

Stabilitetsberegninger

Vores klient får en udgift til stabilitetsberegninger. Udgiften til stabilitetsberegninger bør DBF ligeledes erstatte.

Det er de foreløbige følgeudgifter vi umiddelbart ser i skadesagen, men flere kan naturligvis komme til."

I brev af 27/2 2021 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"1. Indledning

Sagen vedrører tæret armering i loftskonstruktionen, som består af gasbetonelementer i en ejendom fra 1960. Klager gør krav på dækning vedrørende udbedring af betondækket og dækning af udgifter til følgeskader, idet det gøres gældende at der er risiko for kollaps. Dansk Boligforsikring har afvist dækning, da forholdet ikke afviger fra tilsvarende konstruktioner i bygninger af samme alder. Der er ikke konstateret skader og årsagen til tæringen er standset for 25 år siden.

2. Forløb

Klager overtog ejendommen beliggende ... den 11. september 2020. Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. Købsaftalen ses fremlagt af klager. Tilstandsrapporten som ses fremlagt af klager, blev udfærdiget på ejendommen den 28. juli 2020.

Klager har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos Dansk Boligforsikring A/S. På forsikringen gælder en selvrisiko på 5.000 kr. pr. skade. I alt 20.000 kr. i forsikringsperioden på 5 år. Kopi af police med dertilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A.

Den 15. oktober 2020 anmeldte klager bl.a. tæret armering i loft/tagelementer, jf. klagers bilag 1.

En besigtigelseskonsulent besigtigede forholdene den 11. november 2020. Da besigtigelseskonsulenten besigtigede flere forhold, fremlægges af hensyn til overskueligheden alene besigtigelsesnotat vedrørende forholdet, som klager har indbragt til Ankenævnet for Forsikring. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag B mens relevante fotos fra besigtigelsen fremlægges som bilag C.

Selskabet afviste dækning i mail af 10. december 2020 (klagers bilag 5).

Den 4. januar 2021 sender klagers rådgiver kommentarer til afgørelsen og en rapport fra ingeniørfirmaet ... Mailen er stilet til skadebehandleren, som sendte afgørelsen den 10. december 2020, men den er ikke sendt til skadebehandleren. Mailen er sendt til forsikringstager mens besigtigelseskonsulenten og selskabets klageafdeling er cc på mailen. Skadebehandleren har derfor af gode grunde ikke kunne besvare mailen. Da selskabets klageafdeling har en behandlingstid på 3 uger og alene var cc på mailen, har klageafdelingen ikke kunne nå at opdage fejlen, før klagers rådgiver valgte at indbringe sagen for Ankenævnet for Forsikring den 19. januar 2021.

3. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klagers ejendom er opført i 1961. Ifølge byggesagen fra 1960 er tagkonstruktionen oprindeligt opført som built-up konstruktion, bestående af vandret udlagte gasbetonelementer påsvejset tagpap med et lag af ral, jf. side 36 og 37 i byggesagen som fremlægges som bilag D.

I 1996 har man ændret tagkonstruktionen, jf. sælgeroplysningsskemaet. Der ses nu etableret høj rejsning og gitterspær med valm. I tagrummet kan man under isoleringen se det oprindelige tagpap/ral, jf. bilag C side 7.

Ved konsulentens besigtigelse pågik der en omfattende renovering af ejendommen. Lofter og enkelte skillevægge var demonteret så de oprindelige gasbetonelementer var synlige og der kunne registreres tæring i armeringen. Gasbetonelementerne har været isoleret med flamingo, jf. bilag C side 3 og 6.

Det er konsulentens vurdering, at årsagen til afskalninger og rust i armeringen skyldes en tidligere konstruktionsbetinget kondensproblematik, idet husets varmeanlæg tidligere har bestået af et kaloriferer-anlæg, hvor returluften blev ledt ind over lofter. Ifølge bilag D er luften bl.a. blevet ledt hen over loftet i gangen, hvor der ses mest rust i armeringen, jf. bilag C side 1-3. I stuen hvor kanalen ikke var ført over loftet ses armeringen med mindre rust, jf. bilag C side 6. Når man har valgt at isolere gasbetonelementerne med flamingo, har det betydet at overfladen bagved er blevet koldere. På denne baggrund vurderes det, at der er opstået tæring i armeringen over tid som følge af kondens.

På nuværende tidspunkt er der isoleret oven på det oprindelige tagpap/ral, hvilket vurderes at være sket i forbindelse med ændringen af tagkonstruktionen i 1996. Der henvises til bilag C side 7. Dermed er gasbetonelementerne kommet på den varme side af isoleringen. Tæringerne i armeringen vurderes derfor at være standset i 1996, som følge af den foretagne isolering ovenpå det oprindelige tagpap/ral i forbindelse med ændringen af tagkonstruktionen.

I 1960'erne hvor det var sædvanligt at anvende gasbetonelementer, er det ikke usædvanligt, at der forekommer korrosion i armering i gasbetonelementer i ældre bygninger, som ikke er så godt

sikret mod fugt. Konstruktionen afviger dermed ikke fra, hvad der er sædvanligt ved tilsvarende ejendomme af samme alder og god vedligeholdelsesstand.

Der er endvidere ikke konstateret korrosioner i en sådan grad eller tegn på skader, som bevirker at korrosionen medfører nærliggende risiko for skade. Konstruktionen har fungeret i 60 år og risikoen for yderligere tæring er blevet elimineret for 25 år siden.

Da der ikke er tale om en dækningsberettiget skade, kan ejerskifteforsikringen af den grund heller ikke tilbyde at dække følgeudgifter til afstivning, genhusning, udgifter til opvarmning, rådgiverudgifter og udgifter til ingeniørrapport."

Klagerens rådgiver har i brev af 8/3 2021 til nævnet bl.a. bemærket:

"Skaden er naturligvis dækningsberettiget

...

Det fremgår af de fotos som ligger i klagesagen, at der er brud på betondækket flere steder, hvor der er store afskalninger af betonstykker, fordi korrosionen af jernet 'skyder' disse store betonstykker ud af betondækskonstruktionen.

Klager henviser til, at det af ingeniørens rapport – *hvilken ingeniør desuden også er statiker af baggrund* – fremgår, at der er sammenstyrtningsfare, hvis der ikke foretages understøtning og det har klager således foretaget som skadebegrænsende foranstaltning:

[Fotos af understøtning af etagedæk]

Udgiften til etablering af skadebegrænsende foranstaltninger i overensstemmelse med statikere's anvisninger bør selskabet ligeledes erstatte.

Det er korrekt at klagers ejendom er opført i 1961 med fladt tagpaptag, som i 1996 bliver skjult med en ny tagkonstruktion med rejsning, fordi der i den eksisterende tagpapkonstruktion var omfattende utætheder og indtrængende vand.

Det indtrængende vand har ødelagt og svækket betondækket og med tiden er der sket en endog voldsom tæring/korrosion af jernet i betondækket, der nu fremstår så skadet og svækket som bærende betondækskonstruktion, at der efter klagers overtagelse er konstateret en reel risiko for et sammenbrud.

Selskabet har en formodning om, at det i stedet skulle have været det opvarmningsanlæg, der stod i bygningen, som har ødelagt betondækket. Det kan meget vel også have haft en betydning og ikke mindst fordi der ikke var specielt godt isoleret, der hvor kanalerne har været ført.

Klager har indhentet endnu en udtalelse og denne gang fra civilingeniør ...:

'Den 8. mar. 2021 ... Det er kun i entreen, at der er konstrueret en samlekasse over det nedhængte loft, hvor returluften er blevet indsuget fra boligens rum og derfra retur til varmluft fyret (Kaloriferer anlæg), intet andet sted i huset, hvor man også ser tæret armeringsjern er dette været tilfældet, her har lofterne fremstået som listelofter, m. dampspærre og isolering mod betondækket, og så her ser man også revnet betonlofter pga. tæret armering jern.

For at der kan opstå kondens skal den varme fugtige luft møde en kold overflade, dette er ikke tilfældet da loftet både er udført med dampspærre og isolering mod betondækket.

Jeg skal derfor afvise forsikringsselskabets oplysning om at de revnede lofter og tærede armeringsjern skulle skyldes indefra kommende kondens, jeg vil vurdere at skyldes indtrængen af vand pga. utætheder i tagbelægningen (tagpap). ...'

Klager har indhentet vurdering fra [rådgivningsfirmas] bygningskonstruktør og storskadetaksator ..., fra ingeniør/statiker ... samt nu også fra civilingeniør ...

Selskabet har blot sendt to forskellige egne taksatorer og selskabet har afvist at få udført eller betale for at klager får udført supplerende undersøgelser for at afklare skadens årsag og omfang.

Derfor har klager selv måtte bekoste dette. Klager har tidligere bedt selskabet betale for en nærmere undersøgelse, *hvilket blankt blev afvist af selskabet.*

Således sidder man i selskabet ved skrivebordet og postulerer forhold, som man reelt ikke har foranlediget undersøgt helt til bunds og man afviser flere eksterne rådgiveres udtalelser – herunder endda en statikers udmelding efter undersøgelse – bare fordi man kan og ikke nødvendigvis fordi det er korrekt.

Det står for klager og hans rådgivere klart, at der her er tale om en dækningsberettigende skade, der opfylder de kriterier, som blev fastsat af Justitsministeriet i bekendtgørelsen samt at der er en skade på betondækskonstruktionen samt en nærliggende risiko for sammenbrud af betondækskonstruktionen ved gang på loftet, hvis ikke der iværksættes en udbedring heraf og konstruktionen er foreløbigt understøttet på statikerens anvisning.

Klager havde ikke planlagt en større renovering

Igen fremturer selskabet med, at klager var i gang med en større renovering efter overtagelsen af ejendommen.

Det er ganske enkelt ikke korrekt, at det forholder sig sådan og selskabet skriver dette mod bedre vidende.

Klager har forklaret tidligere på skrift og ved møde med taksator, at det det alene var nedtagning af loftsbeklædningen og nye gulvbelægninger, som klager havde planlagt.

Da taksator ... besigtigede skaden var klagers håndværker til stede og bekræftede over for taksatoren, at håndværkeren havde givet tilbud på, at nedtage loftsbeklædningen, da klager ønskede ens lofter i stedet for de uens eksisterende lofter.

Ligeledes bekræftede håndværkeren ved mødet/besigtigelsen, at han havde givet tilbud på optagning af eksisterende gulvbelægning og efterfølgende lægning af nye gulvbelægninger.

Imidlertid kunne håndværkeren ved nedtagning af lofter og ved optagning af gulvbelægning desværre konstatere, at bygningen havde flere skader, som ville medføre andre nødvendige udbedningsarbejder inden lofts- og gulvbelægning kunne retableres.

Derfor fremstår bygningen nu som tilfældet er og afventer, at selskabet erstatter blandt andet en udbedring af det svært skadede betondæk og klager har måtte lade familien genhuse. Taksator blev også gjort opmærksom på, at indflytning var planlagt til 1. november 2020, hvor familien skulle fraflytte deres hidtidige bolig.

Både ... og undertegnede fra [rådgivningsfirma] var til stede ved den her omtalte besigtigelse og kan sammen med håndværkeren bevidne, hvad der blev oplyst til taksatoren i den her forbindelse.

Det er derfor både usandt og utilstedeligt, når selskabet bliver ved at komme med en sådan urigtig påstand efter selskabet flere gange er oplyst om, hvordan situationen korrekt forholdt sig.

Ser man på salgsopstillingen så er det bestemt heller ikke et renoveringsprojekt, som klager har købt, da bygningen indvendigt fremstod pænt på overfladen.

Fortsætter selskabet desuagtet med at fremsætte urigtige og udokumenterede påstande om, at klager var gået i gang med en 'omfattende renovering', må vi bede selskabet dokumentere påstanden. Klager gør opmærksom på, at han naturligvis – om nødvendigt – gerne fremlægger vidneerklæringer, der støtter hans sag.

Kan selskabet ikke fremlægge dokumentation, så henstiller vi til, at den seriøse anklage stopper med det samme.

Ejerskifteforsikringens skadebegreb er opfyldt for en dækningsberettigende skade

Den konkrete skadesag drejer sig alene om betondækket mellem stueplan og loft. Det vil være nødvendigt at nedtage betondækket og at få udført et nyt betondæk, så betondækskonstruktionen igen kan opfylde sin funktion i bygningen uden risiko for sammenstyrtning på grund af svækkelsen.

Det er et heldigt sammentræf, at klager konstaterer forholdet inden en sammenstyrtning kunne blive en realitet efter indflytningen, fx i forbindelse med de forestående arbejder med omfattende oprydning og udbedring af de efterfølgende konstaterede huller i undertaget samt efter rotter i tagkonstruktionen.

Var forholdet med betondækket ikke blevet konstateret og en afstivning sket på baggrund af anbefalingen fra statikeren, så kunne det have fået meget fatale følger for klager, hans familie og ikke mindst for de håndværkere, der skulle udbedre de nævnte skader der efter overtagelsen også blev konstateret i loftsrummet.

Det havde været katastrofalt, hvis en håndværker var styrtet ned gennem betondækket eller familien havde opholdt sig neden under og var kommet til skade ved et sammenbrud. Det er desværre realiteten i henhold til statikeren ... rapport.

At der ikke skulle være nogen risiko, fordi det nye tag med høj rejsning blev opført i 1996 og der således er gået en årrække siden da, må vi helt afvise.

Et svækket betondæk med risiko for sammenbrud, hvor svækkelsen er opstået inden klagers overtagelse af ejendommen og konstateret efter klagers overtagelse af ejendommen, opfylder da i den grad ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Det er samtidigt en realitet, at fugt i betondækskonstruktioner kan holdes inde i betondækket gennem mange år. Der har været tagpapbelægning. Tagpapbelægningen lader ikke umiddelbart den våde isolering tørre, da tagpapbelægningen er fugtstandsende bortset fra de utætheder der har været i den, som har lukket større mængder vand ind i betondækket. Hvis tagpapbelægningen ikke var fugtstandsende kunne den ikke have været benyttet som tagbelægning.

På undersiden af betondækskonstruktionen har der været isolering som ligeledes har holdt på fugten i betondækket, idet der var afsluttet indvendigt på undersiden af loftskonstruktionen med en plastik som dampspærre således, at isolering lå mellem dampspærre og betondæk.

Her er et foto af, hvordan flamingoisoleringen så ud efter nedtagningen af loftsbeklædningen i gangen og som bekræfter, at klager var nødt til at gøre mere ved loftet/etageadskillelsen end han havde planlagt og derfor blev også den skadede isolering fjernet:

Væksten på flamingoen er bakterier/skimmel og det er længe siden denne flamingo var ny og hvid.

Betondækskonstruktionens opbygning har medført, at betondækskonstruktionen og jernet heri gennem en årrække har ligget som en ærgerlig våd sandwich med korroderet jern og afskallende betonstykker i meget stort omfang til følge samt deraf følgende svækkelse med risiko for sammenbrud.

Dampspærren skal altid anbringes på den varme side af isoleringen, dvs. den side, som vender ind mod det opvarmede rum, da den varme luft ikke må komme ud i den 'kolde del' af konstruktionen, hvor den vil kondensere. Har der i øvrigt været utæthed i flamingoen og dampspærre, vil det fugtige indeklima, som sælgers tidligere lejere har gjort klager opmærksom på der var i bygningen, desværre også kunne bidrage til med tilførsel af varm fugtig indeklimaluft ud over varmeanlægget.

Klager må på det foreliggende grundlæg med flere eksterne byggeteknikeres udtalelser – herunder også en statiker – fastholde, at forholdet ved betondækskonstruktionen udgør en dækningsberettiget skade og at selskabet bør erstatte en rimelig og nødvendig byggeteknisk korrekt udbedring af skaden.

I princippet er det ganske underordnet om svækkelsen af betondækskonstruktionen skyldes det ene eller det andet, idet klager ved hans overtagelse af ejendommen med rette kan forvente, at bygningens betondækskonstruktion har den fornødne tilstrækkelig styrke og ikke fremstår med omfattende brudskader i betonen på grund af korroderet jern i betondækskonstruktionen, der har svækket styrken i betondækket som det er tilfældet.

Klager henviser til fx følgende kendelser fra Ankenævnet for Forsikring

[87091] Klagers eksterne ingeniører, statiker og bygningskonstruktør har påvist en svækkelse af betondækskonstruktionen, som var til stede inden klagers overtagelse af ejendommen og kendelse 87091 er en lignende situation, hvor klagers ingeniører ligeledes påviste en svækkelse.

[95033] Klager har gennem 3 byggeteknikeres undersøgelser og vurderinger løftet bevisbyrden for, at der er en dækningsberettiget skade præcist som det var tilfældet i kendelse 95033, hvor klager via ingeniørbistand påviste skade eller nærliggende risiko for skade."

Selskabet har i brev af 14/4 2021 til nævnet bl.a. bemærket:

"Klager rådgiver efterspørger dokumentation for selskabets udtalelse om, at der ved besigtigelsen pågik en omfattende renovering hvor gulve, lofter og enkelte skillevægge var demonteret. Der henvises til bilag C. Derudover kan det oplyses, at den første skadeanmeldelse blev modtaget den 14. september 2020. Det fremgår af bl.a. af anmeldelsen at: *'Vi har netop overtaget huset på ... og vores byggefolk er startet i dag'*. Skadeanmeldelsen fremlægges som bilag E. Som bilag F fremlægges fotos som viser hvordan huset så ved selskabets første besigtigelse 9 dage efter anmeldelsen.

Det forhold at der er konstateret korrosioner i gasbetonelementer i en ejendom fra 1961 er ikke usædvanligt. Der er ikke konstateret korrosioner i en sådan grad, at det har medført skader eller nærliggende risiko skade på overtagelsestidspunktet. Konsulenten har vurderet, at der må forventes en begrænset levetid. Det bemærkes at udløb af levetid ikke betragtes som en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4.7."

Selskabet har i brev af 6/5 2021 til nævnet videre bl.a. bemærket:

"Det må bero på en misforståelse, hvis klagers rådgiver har fået opfattelsen af, at selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der er tale om planlagt renovering. Selskabet har alene i forbindelse med sagsfremstillingen lagt til grund, at der pågik en omfattende renovering ved den første besigtigelse.

Selskabet har afvist dækning af betondækket fordi skadebegrebet ikke er opfyldt. Der henvises til det tidligere fremsendte."

I brev af 10/5 2021 fra klagerens repræsentant til nævnet hedder det bl.a.:

"Tak for orienteringen om selskabets svar med fastholdelse af, at et svækket betondæk med rusten armering og store brudstykker af beton, som er faldet af samt revner, ikke skulle være en skade i ejerskifteforsikringens forstand, uanset statiker og ingeniør ... har vurderet betondækskonstruktionen er så svækket at der var behov for understøtning, hvilket klager har iværksat efter statikerens rapport forelå.

Klager må fastholde, at skadebegrebet er opfyldt, fordi konstruktionen er svækket iht. statikeren og herefter venter klager på ankenævnets kendelse."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder fotos. Af skadeanmeldelse af 15/10 2020 fra klagerens rådgiver til selskabet fremgår bl.a.:

"Vi kan se, at der generelt i bygningen er tale om rustet armering i betondækket, der skyldes utætheder i det tidligere tagpaptag, der stadig ligger på ejendommen. På et tidspunkt har man opført en ny tagbelægning.

I den forbindelse har man ikke fjernet tagpapkonstruktionen eller i øvrigt udbedret vandskaden, hvorfor vandet har ligget efterfølgende i betondækket og har nedsat armeringen styrke i væsentlig grad, hvilket blandt andet ses ved markante nedbøjning på op til 30 mm – dækket fremstår stærkt korroderet, styrkesvækket og markante nedbøjninger - så er der en reel risiko for sammenbrud af betondækket, hvilket også tydeligt fremgår af billederne.

Det vil også være nødvendigt at foretage en skimmelaflrensning af væggene, idet der har foregået en årelang opfugtning af betondækket, hvor fugten har været lukket inde, hvilket har givet skimmel i betondækket og tilstødende vægarealer.

Vi beder jer anerkende en udbedring af skaden. Betondækket er totalskadet og den eneste mulighed er, at få dette udskiftet i hele bygningen.

Genhusning

Vores klienter havde planlagt indflytning den 1. november 2020. Det kommer ikke til at ske på grund af de omfattende skader, herunder specielt betondækket i sig selv, men også skimmelforekomsten i hele bygningen.

Vores klienter er i gang med at finde en midlertidig bolig til at genhuse sig i fra den 1. november 2020. Vi beder DBF anerkende at erstatte genhusning for familien fra nu og frem til husets alvorlige skader er blevet udbedret."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 11/11 2020 fremgår bl.a.:

"Beskrivelse: 3. Tæret armering i loft/tagelementer:

Indvendigt:

Fordelingsgang: Større del af loftet ses med afskalninger – armeringen ses blotlagt/tæret.

Stue: Sporadisk optræder afskalninger/tæret armering. Endvidere ses revnedannelser på langs af elementerne (formentligt svarende til armering).

Alrum: Her ses samme som i stue. Se billeder 17-25.

Af byggesag fremgår, huset er oprindeligt født som built-up konstruktion – bestående af vandret udlagte gasbetonelementer påsvejet tagpap med lag af ral. I år 1996 har man ændret tagkonstruktionen – etableret høj rejsning, gitterspær med valm. Tagrum, spær ses rejst oven på den oprindelig built-up konstruktion, ved løft af isolering ses oprindelige tagpap/ral. Se billede 26.

Konklusion: Rådgiver mener der tidligere (før 1996) har været en utæthed omkring et indvendigt tagedløb, hvilket har forårsaget opfugtning af gasbetonelementerne, at dette er årsag til afskalninger, rust i armeringen.

Umiddelbart er jeg ikke enig i rådgivers vurdering. Jeg mener årsag må tilskrives kondensproblematik – betinget af oprindelig konstruktion.

Husets varmeanlæg ses at have bestået af et kaloriferer-anlæg (varm luft fyr, nu fjernet). Forde-
lingsgangens loft, som er det område der er værst ramt, har fungeret som del af varmluftskana-
len, returluften er ledt ind over nedforskallet loft i gangen. Gangen/loft er centralt placeret, herfra
ventiler ud til hvert rum. Se evt. i byggesag.

Gasbetonelementernes underside (ligeledes kanalerne i gulvet), ses at have været isoleret/foret
med flamingo (der ses rester af lim/flamingo) – dvs. dugpunktet har dermed ligget uheldigt – iso-
leringen har betydet at overfladen bagved er blevet koldere.

Som følge af kondens, er der over tid opstået tæring i armeringen, Jern udvider sig når det rustet,
dermed afskalles/skydes gasbetonen af.

I forbindelse med byggesag i år 1996 hvor tagkonstruktion ændres, har man sandsynligt i samme
moment foretaget isolering i tagrummet, hvormed gasbetonelementer er kommet på den varme
side af isoleringen. På den baggrund skønner jeg, at de afskalninger/tæringer der registreres, ho-
vedsaligt må være sket tidligere end 1996.

Det er min erfaring fra tidligere sager, at gasbetonelementer anvendt i loft og gulvkonstruktioner,
er meget ømfindtlige over for fugt – særligt i det ældre byggeri der ikke er sikret så godt mod fugt
– af samme årsag benyttes de ikke længere i pågældende konstruktioner – det er en konstruktion
der hører 60'erne til, hvor man begyndte at eksperimentere med nye/andre materialer. Der må
forventes en begrænset levetid, nærmer sig udløb.

Vurderet ud fra en tidsmæssig betragtning (stået som sådan i mindst 25 år), skønner jeg, at der ik-
ke er nærliggende risiko for kollaps."

Af ingeniørrapport af 27/12 2020 rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"Teknisk vurdering

...

1. INDLEDNING

I nærværende rapport vil vi redegøre for hvordan dæk-konstruktionens tilstand er. Det drejer sig
om et fritliggende enfamilieshus (parcelhus), hvor der er bygget en ny tagkonstruktion ovenpå det
oprindelig flade tag (Built-up tag), den oprindeligt ejendom er opført i år 1961 jævnfør BBR regi-
strering. Bygningen er ombygget i år 1995 (nyt tag), og er beliggende på adressen ... Der er fore-
taget en besigtigelsen d. 21-12-2020. I forbindelse med en renovering, har ejer konstateret mange
skader på den eksis. dækkonstruktion (gasbetondæk). Huset er vist og mærkede i nedenstående
googlebillede.

2 BESIGTIGELSE

Ved besigtigelsen var loftet fritlagt i stueplan. På den bærende dækkonstruktion som var synlig-
gjort, kunne der konstateres et armeret gasbetondæk, som er understøttet af facaderne og flere
bærende skillevægge. Der er registreret revner og dæklagsafsprængninger over armeringen. Ar-
mering er korroderet, der formendeligt skyldes at gasbetondækket på et tidspunkt har været
stærkt opfugtede fx ved utætheder i det oprindelige built up tag. Korrosion på armering bevirker,
at der sker en ekspansion som giver afskallinger på under siden af gasbetondækket. Armeringens
funktionalitet nedsættes og bæreevnen på gasbetondækket reduceres i en alvorlig grad.

Billede 1 – Gasbetondæk i gangen

Billede 2 – Gasbetondæk i stuen

Der er registeret en utilsigtet nedbøjning på dækelementerne.

På nedenstående dæk-plan kan spændretningen ses for de enkelte elementer.

...

Den nye tagkonstruktion er opført som en selvbærende tagkonstruktion

Billede 3 – Tagrummet

Der er dog ikke i den nye tagkonstruktion taget hensyn til, at stabiliteten ikke er intakt i den eksis. dækkonstruktion, og som er stærkt svækket som følgende af omfattende korrosion skader på hovedarmering i de enkelte dækelementer.

3 KONKLUSION

Konklusionen i nærværende sag er, at dækkonstruktionen er så beskadiget, at der er risiko for kollaps ved fx en belastning af dækket i form af en personlast i tagrummet (hvis der sker ophold mellem spærene i tagrummet). Derudover er ejendoms stabilitet svækket som følge af at loft-skiven ikke kan betragtes som hele og stabil skive med de konstateret skader.

På nuværende tidspunkter er der registreret en utilsigtet nedbøjning på dækelementer som følge af den reduceret bæreevne der er opstået i forlængelse af de voldsomme korrosions-skader, der er på det bærende armeringsstål.

Det anbefales, at dækket straks afstives med rørstøtter og facadevægge ligeledes afstive med skråstøtter, så en forværring af skaderne kan begrænses.

Der skal udføres stabilitetsberegninger som skal eftervise, hvordan tagkonstruktionen forstærkes for at sikre ejendommen er korrekt vindafstivet. Derudover skal gasbetondækket sikres mod nedstyrtning eller fx hele fjernes."

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, 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.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

...

4.7 Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1961 med et fladt built-up tag med tagpap på armerede gasbetonelementer, der hviler af på ydervægge og bærende indervægge. I 1996 blev der udført en ny, selvbærende tagkonstruktion med høj rejsning og ny tagbelægning. Der er udlagt isolering i det nye tagrum oven på den gamle tagpapelægning, som således ikke er bortskaffet. Lofterne under gasbetonelementerne var udført med flamingoisolering, dampspærre og listelofter – dog nedsænkede lofter visse steder.

Klageren overtog ejendommen den 11/9 2020 og påbegyndte efter overtagelsen blandt andet en udskiftning af lofter og gulvbelægninger. Den 15/10 2020 anmeldte klageren, at gasbetonelementerne bag lofterne fremstod beskadigede og med rusten armering. Klageren har krævet udbedring af betondækket og dækning for følgeudgifter til midlertidig afstivning, genhusning og rådgivnings- og ingeniørbistand.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade i forsikringens forstand. Selskabet har anført, at det ikke er usædvanligt, at der forekommer korrosion i armeringen i gasbetonelementer fra 1960'erne, og at konstruktionen ikke afviger fra tilsvarende ejendomme af pågældende alder. Der ikke konstateret korrosion eller svækkelser, som bevirker, at der er nærliggende risiko for skade.

Klagerens rådgiver har i skadeanmeldelsen af 15/10 2020 anført, at der generelt i bygningen er tale om rusten armering i betondækket, hvilket skyldes utætheder i det tidligere tagpaptag. Vandet har efterfølgende ligget i betondækket og har nedsat armeringens styrke i væsentlig grad, og der ses markant nedbøjning på op til 30 mm. Dækket fremstår stærkt korroderet og

styrkesvækket, så der er reel risiko for sammenbrud af betondækket. Betondækket er totalskadedet og skal udskiftes i hele bygningen.

Selskabets taksator har i besigtigelsesnotat af 11/11 2020 anført, at en større del af loftet i fordelingsgangen ses med afskalninger og blotlagt armering. I stuen er der sporadiske afskalninger og tæret armering, og der er revnedannelser på langs af elementer (formentlig svarende til armeringen). Taksator vurderer, at årsagen er en kondensproblematik betinget af husets oprindelige konstruktion. Huset har haft et kalorifereanlæg (et varmeventilationsanlæg), og fordelingsgangens loft – som er det hårdest ramte – har fungeret som del af varmluftskanalen, hvor returluften er ledt ind. Flamingoisoleringen har nedsat temperaturen på betondækket bagved, og som følge af kondens er der over tid opstået tæring i armeringen. Da jern udvider sig, når det rustet, afskalles/skydes gasbetonen af. Efter udlægning af ny isolering i det nye tagrum i 1996 er gasbetonelementerne kommet på den varme side af isoleringen, og taksator skønner, at de registrerede tæringer og afskalninger hovedsageligt må være sket tidligere end 1996. Taksator anfører, at det er hans erfaring, at sådanne gasbetonelementer er meget ømfindtlige over for fugt, særligt i ældre byggeri, hvor der ikke er sikret så godt mod fugt. Konstruktionen hører 1960'erne til. Der må forventes en begrænset levetid, der nærmer sig udløb. Taksator skønner, at der ikke er nærliggende risiko for kollaps.

Klageren har indhentet en teknisk vurdering af 27/12 2020 fra en ingeniør, der har foretaget en visuel besigtigelse. Ingeniøren anfører, at der ses revner og dæklagsafsprængninger over armeringen. Armeringen er korroderet, hvilket formentlig skyldes, at gasbetondækket på et tidspunkt har været stærkt opfugtet, for eksempel ved utætheder i taget. Korrosion på armering fører til afskalninger på undersiden af dækket på grund af ekspansion, og armeringens funktionalitet og bæreevnen på dækket reduceres i alvorlig grad. Der er i den nye tagkonstruktion ikke taget hensyn til, at stabiliteten i dækkonstruktionen ikke er intakt. Ingeniøren vurderer, at dækkonstruktionen er så beskadiget, at der er risiko for kollaps, eksempelvis ved personlast i tagrummet mellem spær. Derudover er ejendommens stabilitet svækket som følge af, at loftskiven ikke kan betragtes som et hele og en stabil skive. Der er registreret en utilsigtet nedbøjning på dækelementer, hvilket er opstået i forlængelse af de voldsomme korrosionsskader. Ingeniøren

anbefaler, at dækket og facadevægge straks afstives. Der skal udføres stabilitetsberegninger, som skal eftervise, hvordan tagkonstruktionen forstærkes for at sikre, at ejendommen er korrekt vindafstivet. Derudover skal gasbetondækket sikres mod nedstyrtning eller helt fjernes.

Klageren har fremlagt en mail af 8/3 2021 fra en civilingeniør, der anfører, at han må afvise selskabets oplysning om, at de revnede lofter og tærede armeringsjern skyldes indefra kommende kondens. Det er kun i entréen, at der er konstrueret en samlebox over nedhængt loft til indsugning af returluft til kalorifereanlæg. Der ses også tæret armering andre steder i huset. Desuden skal den varme fugtige luft møde en kold overflade, for at der kan opstå kondens, og dette er ikke tilfældet, da loftet er udført med dampspærre og isolering. Han vurderer, at skadeårsagen er indtrængende vand på grund af utætheder i tagpap.

Nævnet bemærker, at klageren har bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen – herunder fotos – finder nævnet, at klageren har antageliggjort, at de anmeldte forhold vedrørende gasbetonelementerne i husets loftskonstruktion kan indebære, at der er nærliggende risiko for skade som følge af svigt. Selskabet skal derfor bekoste, at der indhentes en sagkyndig erklæring vedrørende konstruktionen, herunder med belysning af gasbetonelementernes pilhøjde og mulige nedbøjning. Den sagkyndige skal udpeges af parterne i fællesskab. Når den sagkyndige erklæring foreligger, skal selskabet genbehandle sagen og træffe en ny afgørelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet skal bekoste, at der indhentes en sagkyndig erklæring vedrørende konstruktionen, herunder med belysning af gasbetonelementernes pilhøjde og mulige nedbøjning. Den sagkyndige

Ankenævnet *for* Forsikring

17.

96363

dige skal udpeges af parterne i fællesskab. Når den sagkyndige erklæring foreligger, skal selskabet genbehandle sagen og træffe en ny afgørelse.

Klagegebyret tilbagebetales.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings'.

Peter Thønnings