

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 30. november 2022 blev i sag nr. 98533:

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 ejerskifteforsikring. I klageskema af 29/7 2022 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

1. august 2012 købte og overtog vi det hus sagen omhandler. Tilstandsrapporten nævnte ingen problemer omkring revner i facade eller problematikker omkring jerndragerne over vinduespartier. Facaden var netop renoveret.

I løbet af sommeren 2013 konstaterer vi indvendige revner i spisestuen. Efter åbning af murværket konstaterer vi, at jerndragerne over vinduesfaget, er rustet.

Vi anmelder det til Dansk Boligforsikring (herefter benævnt DB). Vi fremlægger vurdering fra Seniorkonsulent fra [...] samt anbefaling fra [...] Ingeniørfirma (se begge vedhæftede dokumenter), der konkluderer, at jerndragerne bør udskiftes.

DB afviser problemet og henviser til alderen på ejendommen (på daværende tidspunkt 80 år), og må skyldes tidligere vandindtrængning gennem utætheder i facaden. Endvidere præciserer DB, at det må antages, at disse utætheder/revner nu er blevet udbedret (facaden var jo netop 'renoveret'), og, efter deres opfattelse, er sådanne utætheder/revner nu blevet udbedret. (se vedhæftet dokument)

Med dette argument fra DB indgår vi en 'mindelige aftale' om, at DB deltager i rustbehandlingen af jerndragerne i spisestuen og ikke mere. (se vedhæftet dokument).

I løbet af foråret 2022 konstaterer nu vi flere revner (igen i spisestuen trods rustbehandlingen, men nu også i flere rum).

Vi indkalder en entreprenør, bygge sagkyndig, samt ingeniør og får nu åbnet op over samtlige vinduespartier. Konklusionen fra ingeniøren er at jerndragerne har mindre end et år tilbage, og i lyset af deres bærende funktion, er det uforsvarligt at forblive i boligen.

Vi er nu fraflyttet og tømt boligen fuldstændig. Der er opstillet 'soldater' i alle rum for at understøtte etagerne, ligesom der udvendigt er mekanisk monteret træspær til at understøtte facaden udvendigt. Med andre ord er husets brugbarhed nedsat mærkbart til nærmest intet, og dette er væsentligt i forhold til andre huse af samme alder og vedligeholdelsesstand!

Vi anmelder skaden til DB (se vedhæftet dokument, som anmeldes på vores vegne af byggesagkyndig [...]). Inden da, opfordres DB, at besigtige ejendommen med blandt andet en taksator, men dette afvises pure af principielle grunde. Der henvises bl.a. til en forældelsesfrist siden skaden i 2013. Men denne er ikke aktuel da dette jo blev udbedret i henhold til DB-anvisninger, og derudover er der nu tale om samtlige vinduesfag.

På baggrund af afvisningen af skadeanmeldelsen, har vi fremsat klage til DBs egen klageafdeling, som igen har afvist at besigtige problemerne, og har afvist vores klage (se vedhæftet dokument).

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

I 2013 afviste DB at der var tale om et væsentlig problem, men erkendte trods alt et problem, men ikke løsningen, da de mente at sælgeren jo netop havde udbedret problemerne omkring vandindtrængning (jf. Vedhæftet dokument). Vi fulgte DB løsningsforeslag.

Vi står nu med et ubrugeligt hus 10 år efter, at vi har købt det, og 9 år efter at vi første gang gjorde DB opmærksom på problemet. Selvom huset er af ældre dato, så ville ingen normale mennesker (ikke byggesagkyndige) kunne forestille sig, at de efter kun 10 år skulle fraflytte huset p.g.a. nedstyrtningssfare, og nu skal til at investere tæt på halvdelen af købsprisen for at udbedre problemet. Der var absolut ikke tale om et håndværkertilbud !

Det er vel netop derfor man udtager en ejerskifteforsikring for at dække sig selv for netop den slags voldsomme situationer...

Vi forventer at DB betaler helt eller deltager betragteligt i omkostningerne, da de netop selv, tilbage i 2013, pointerede (jf vedhæftet dokument) at vandindtrængningen var nu var løst. Det var et sminkede hus – og ikke et renoveret hus."

Selskabet har i brev af 18/9 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører jerndrager over vinduespartier samt revnedannelse, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at der er tale om udløb af sædvanlig levetid. Herudover er forholdet forældet.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende [...] den 31. juli 2012. I forbindelse med handlen tegner klager en 10-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport [...]

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A og tilstandsrapport som bilag B.

Den 8. juni 2013 anmelder klager, at der er revnedannelse over et vinduesparti, og at han ved destruktive indgreb har konstateret, at revnerne skyldes rustdannelse i bærende I-profil. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag C.

Den 20. juni 2013 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat med billeder fremlægges som bilag D.

Den 17. juli 2013 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 12. september 2013 fastholder dækningsafslaget. Korrespondance fremlægges som bilag E.

Der går herefter mere end 8 år, før klager den 31. oktober 2021 genanmelder forholdet til DBF. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag F.

DBF besigtiger forholdet den 17. december 2021. Besigtigelsesnotat med billeder fremlægges som bilag G.

Den 11. januar 2022 afviser DBF dækning. Den 1. juli 2022 påklages afgørelsen til DBF's interne klageafdeling, som den 21. juli 2022 fastholder afgørelsen. Korrespondance fremlægges som bilag H.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF helt eller delvist betaler for udbedring af forholdet. Det lægges til grund, at der herved er tale om en udskiftning af jerndragerne, jf. klageformularen.

Forældelse

Overordnet set gøres det gældende, at forholdet er forældet. Der er tale om det samme forhold, som klager anmeldte til selskabet i 2013.

Da DBF besigtigede ejendommen i 2013, var der banket hul til jernet tre steder i den buede kar-nap mod vest. Det fremgår af besigtigelsesnotatet (bilag D), at besigtigelseskonsulenten vurderede, at jern over stuevindue var i samme stand.

Klager fremsendte i 2013 en rapport til selskabet (fremlagt af klager) udarbejdet af [ingeniørfirma]. Af rapporten fremgår det, at ingeniøren dengang vurderede, at revnedannelsen på indersiden af ydervæggene skyldtes rust og tæring i stålbjælkerne, og at korrosionen ville fortsætte og revnerne genopstå, hvis man pudsede udenpå uden yderligere tiltag. Han anbefalede en udskiftning af de eksisterende bjælker til nye, rustbeskyttede jernbjælker.

DBF afviste dengang at dække forholdet under henvisning til, at de ilagte bærejern var knap 80 år gamle, og at der ikke var risiko for kollaps (hvilket [ingeniørfirma] var enig i). Som det fremgår af

mail af 17. september 2013 fra selskabets klageansvarlige (fremlagt af klager), så fremgik det klart af afgørelsen, at selskabet ikke anså forholdet for omfattet af forsikringsdækningen. Klager accepterede dengang selskabets forslag på en mindelig løsning på flere anmeldte forhold i form af en kontanterstatning på 75.000 kr. med fradrag af selvrisiko.

Selskabet har ingen oplysninger om, hvorvidt og i hvilket omfang klager herefter fik rustbehandlet overliggerne.

Det følger af forældelseslovens § 3, stk. 1, og § 2, stk. 1, at et krav forældes 3 år efter det tidligste tidspunkt, til hvilket fordringshaveren kunne kræve at få fordringen opfyldt, medmindre andet følger af andre bestemmelser. I nærværende sag må dette tidspunkt anses for at være 18. juni 2013, hvor forholdet blev anmeldt til forsikringsselskabet.

DBF gør på den baggrund gældende, at klagers krav må anses for forældet per 18. juni 2016. Kravet var derfor forældet, da klager genanmeldte forholdet til selskabet den 31. oktober 2021.

Forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5, om en foreløbig afbrydelse af forældelsesfristen påvirker i dette tilfælde ikke den 3-årige forældelsesfrist.

Skadebegrebet

Såfremt nævnet måtte komme frem til, at forholdet ikke var forældet, da klager anmeldte dette den 31. oktober 2021, påhviler det efter almindelige forsikringsretlige principper klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 31. juli 2012 var forhold ved murværket, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om en arkitekttegnet villa fra 1934. Førstesalen er opbygget med hulmur, og kælder og stueetage er fuldmuret med HEB-jern muret ind over vinduerne.

DBF's besigtigelseskonsulent er i 2013 enig med klagers ingeniør i hans vurdering af sagen, jf. ovenfor, herunder at bjælkerne fortsat havde en del af deres oprindelige bæreevne tilbage, og at der ikke var risiko for, at de ville styrte ned.

Da klager anmelder skaden på ny i 2021 besigtiger DBF forholdet igen. Konsulenten konstaterer revner over vinduer mod vest og i buen mod nordvest. Revnerne skyldes rust i jernoverliggerne. Der ses ingen tegn på svækkelse af jernets bæreevne.

Klager har sammen med sin anmeldelse fremsendt en 'byggeteknisk gennemgang', jf. bilag I. Det fremgår ikke af rapporten, hvem der har udarbejdet den, men vedkommende anbefaler for så vidt angår overliggerne, at disse blotlægges og rustbehandles, 'således at de ikke ender med at kollapse.'

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 31. juli 2012 var forhold ved overliggerne, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Sædvanligt nedbrud af bygningsdele, herunder korrosion af jernoverligger, som er tæt på 90 år gamle, udgør ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. pkt. 3.1 og 4.6 i forsikringsbetingelserne.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 1/10 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Forældelse:

Sagen er ikke forældet!

I 2013 argumenterede DB for (jf. tidligere bilag), at det ikke var nødvendigt, at kontrollere tilstanden af husets andre jerndragere, fordi man ikke kunne se fejl ved konstruktionerne, og da facaden netop var renoveret (af tidligere ejer i 2012), måtte det antages, at utætheder/revner var udbedret, og dermed var der ingen forøget opfugtning af murværket!!!

Hvis dette var korrekt, må der nu være tale om et helt nyt forhold.

I modsat fald er der tale om en meget forkert konklusion og vejledning af DB i 2013, med alvorlige økonomiske omkostninger til følge for os.

Vi fulgte DB's anbefaling som vores rådgiver, og fik derfor kun rustbehandlet den ene jerndrager i facaden mod vest (spisestuen), med minimal omkostning for DB. Fordi vi fulgte DB anvisning, står vi nu med en voldsom renovering for at redde vores hus, som DB ikke kan undsige sig fra at have en alvorlig part i, og ansvar for.

Jerndrageres tilstand ved overtagelse:

Jeg opfordrer Ankenævnet til at se på billederne i bilag 2.

Jerndragerne på billedet sad i husets østlige facade. Gennemtæringen er så voldsom, at det er tydeligt at jerndragerne var i meget dårligt forfald allerede ved overtagelsen i 2012, ellers kunne gennemtæringen ikke været noget det niveau, der her er tale om.

Sminket lig ved overtagelse:

Sagens kerne er, at der er tale om et sminket lig!

Udover at husets facade var 'ny-renoveret', er der andre eksempler på, at fejl har været forsøgt skjult:

1. Med henvisning til DB's bilag D omkring en tidligere anmeldt skade på kældergulv, må DB sagsbehandler selv konstatere: 'Dem som har etableret trædækket har været vidne om problemet med betondækket' (jf. Bilag D).
2. I forbindelse med at vi nu selv har påbegyndt udbedring af jerndragerne, har vi måtte nedtage et gips-loft i udestuen (østlige facade) – se bilag 1. Som billederne klart viser er de bærende jerndragere og træ spær i loftet rustet og rådnet op. Til gengæld er den trækonstruktion, som

gips-loftet har været monteret fast til, fuldstændig tørt. Man kan ikke andet end have konstateret dette ved opsætningen af loftet.

Byggeteknisk gennemgang:

DB påpeger at det ikke fremgår hvem der har udarbejdet den af os fremsatte Byggetekniske gennemgang (udarbejdet før åbning i facaderne) i Bilag D. Vedhæftede bilag 3 er dokumentation for hvem, som har udarbejdet gennemgangen.

Vurdering af Ingeniør:

Efter åbning af facaderne over samtlige vinduer har vi bedt vores ingeniør udarbejde et notat om husets tilstand, som yderligere dokumentation fra en sagkyndig. Se bilag 4

Sammenfatning:

Der er vores helt klare opfattelse, at klagen ikke skal afvises, og at DB skal deltage helt eller delvist i betalingen for renoveringen:

1. DB har tidligere accepteret at bidrage til betaling af rustbehandling af en enkelt jerndrager i 2013 og dermed erkendt at der har været et problem. Man afviste dengang nødvendigheden af yderligere undersøgelser med henvisning til facadens nylige renovation. Nu konstateres at samtlige jerndragere skal udskiftes!
2. Der har været tale om et sminket lig som DB selv indikerer i deres rapport i 2013 omkring betongulvet i kælderen. Åbning af et gips-loft taler også sit eget sprog.
3. Det kan ikke være rimeligt, at man som køber (på trods af husets alder) skal kunne have forudset, at jerndragerne ville være i sådant et forfald, heller ikke 10 år efter købet, og slet ikke efter at DB netop selv skriver i deres afvisning i 2013, at der ikke ville ske yderligere opfugtning. Hvem ellers ville købe et hus til markedspris med den viden?

Vi købte ikke et håndværkertilbud, men et ny-renoveret hus (facade) til markedsprisen – uden påtegning af nogen art om jerndrageres stand eller alder. Vi tegner en ejerskifteforsikring i tiltro til, at det beskytter os mod netop den situation vi nu befinder os i. Inden for det første år af overtagelsen udbedrede vi samtlige alvorlige forhold, som var nævnt i tilstandsrapporten.

Vi har gjort de rigtige ting, og taget de rigtige forholdsregler. Vi har meget svært ved at se hvordan sagen kan afvises."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gives nedenfor.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

2. Kælder/krybekælder/terrændæk

...

2.5 Etageadskillelse

K1

Der er stedvis mindre beton afskalninger på betondæk i kælder under åben terrasse, typisk skader som opstår i forbindelse tæring af indstøbt armering.
Note: Skader som skyldes at flisebelægning på terrasse ikke er vandtæt, der er dog ingen bæremæssige problemer pt.

Ankenævnet for Forsikring

7.

98533

...

3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K1	Fine revner og lidt afskallet puds/maling på nordøstfacade over hovedindgang. Note: Det bemærkes her at facade ud mod gaden er ved og blive renoveret med ny puds, var ikke afsluttet ved besigtigelse.
3.4 Altaner	K3	Nedslidt pap på sydøst vendt altan mod haven, huller ved inddækning til bundstykke i dør. Note: Risiko for at der trænger fugt ned i betondækket og forårsager skader på beton og armering.

Af klagerens skadeanmeldelse i 2013 fremgår bl.a.:

"Hvordan blev skaden opdaget

Langsgående revnedannelse over buet vinduesparti – nærmere undersøgelse af årsag ved udhugning.

Hvori består skaden (hvad er skades ramt)

Trykskade af murværk og puds fra rustdannelser i bærende I-profil. "

Af notat af 17/6 2013 fra klagerens rådgivende ingeniør fremgår bl.a.:

"Ved tilsyn på stedet er flg. forhold konstateres.

Bærende bjælker over vinduesparti i buet karnap er udført som valsede I-bjælker. Bjælkerne spænder mellem søjler placeret i vinduespartiet. Søjler er udført som dampør med topplade.

Stålbjælkerne er tæret og der er en del revnedannelse på den indvendige side af ydervæggen. Når stålet korroderer, udvider det sig, hvilket medfører den synlige revnedannelse i den indvendige puds. Det vurderes dog, at bjælkerne stadig har en del af deres oprindelige bæreevne tilbage og ikke uden varsel vil styrte ned.

Pudses væggene uden yderligere tiltag, vil korrosionen fortsætte og revnerne i væggene vil opstå igen. Tæringen vil fortsætte, hvilket på sigt vil resultere i et svigt i den bærende Konstruktion.

Tiltag:

Det anbefales at de eksisterende bjælker udskiftes til nye jern med minimum samme tværsnit. Inden oplægning af bjælkerne skal de korrosionsbeskyttes svarende til korrosionskategori C4 ved varmgalvanisering."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 20/6 2013 fremgår bl.a.:

"Villa. 1934. formodentlig en [...]

Stand; over middel. Ejendom er udlejet ft bor i udlandet. Overtaget for et år siden.

Anmelder; jern over vinduer, vinterhave/ karnap mod nordvest og stuevindue hjørne mod sydøst.

Fald på terrasse. Gulv i kælder.

Ankenævnet for Forsikring

8.

98533

Det er den buede karnap mod vej nordvest. På dagen er der bankede 3 huller ved jern for at se tilstanden på det. Jernes tilstand er som forventelig set med alder og placering. Se rapport fra deres rådgiver. Udfra den vil jeg afvise samt vi har et forbehold på den facade.

Jern over stuevindue er der ikke åbnede for, men formodentlig samme stand som det andet."

Af selskabets afgørelse af 17/7 2013 fremgår bl.a.:

"Dansk Boligforsikring A/S har den 18. juni, 2013 modtaget jeres skadeanmeldelser, hvori I anmelder følgende forhold.

- 1) Revne over vinduespartier/ tæring af bærerjern.
- 2) Terrasse med bagfald.
- 3) Nedsunket kældergulv.

...

Ad 1) Revne over vinduespartier/ tæring af bærerjern.

Ved nordvestvendt karnap er der 3 steder banket hul ind til bærerjern over vinduer pga. udbulning/udskydning af vægmateriale. Bærerjernet fremstår generelt med tæring på overfladen men uden egentlige gennemgående tæring.

Der kan desuden ses udbulninger over stuevinduer ved sydøstvendt hjørne antageligt som følge af samme forhold.

Som alle andre byggematerialer nedbrydes indlagte bærerjern/I-jern naturligt over tid afhængig af fugtpåvirkningen fra det omkringliggende murværk. Bærerjernet vil i denne forbindelse udvide sig som følge af korrodering og typisk føre til udbulninger/udskydning af det foran jernet indmurede vægmateriale.

Ifølge konsulenten afviger standen på bærerjern over vinduerne ikke nævneværdigt fra tilsvarende bærerjern af samme alder (knap 80 år) .

Da der i øvrigt ikke kan ses skader på bærerjernet, som kan føre til kollaps indenfor nær fremtid, og da løbende reparationen af de murede indervægge er en del af husets almindelige vedligeholdelse, kan jeg ikke tilbyde nogen erstatning j fr. pkt. 3 i forsikringsbetingelserne."

Af selskabets brev til klageren af 12/9 2013 fremgår bl.a.:

"Korroderet jern over vinduer

Det er anmeldt, at der er opstået revner indvendigt over vinduerne, fordi murværket er blevet skudt ud, pga. korrosion i jernoverliggerne. Der er tale om husets oprindelige I-jerns profiler.

Ved besigtigelsen var der tre steder hugget ud i muren, således at det var muligt at besigtige profilerne. Der kunne konstateres overfladisk rust, specielt på den øverste del af profilerne, og det er sandsynligvis den udvidelse, der derved er sket, der er årsagen til revnerne. Derimod er der ikke noget, der tyder på, at der skulle være sætninger som følge af, at jernet er svækket .

Det fremgår af tilstandsrapport en, at der på tidspunktet for dennes udarbejdelse pågik arbejder på facaderne udfor de tærede bjælker. Det er derfor sandsynligt, at rusten er en følge af, at der tidligere er trukket vand ind igennem utætheder i facaden. Det må antages at sådanne utætheder/revner nu er blevet udbedret. Der er ikke ved besigtigelsen fundet fejl ved konstruktionerne, som vil medføre en forøget opfugtning af murværket over vinduerne.

Jeg fastholder, at I-profilerne ikke ses at være i dårligere stand, end hvad der må anses at være sædvanligt for lignende profiler af tilsvarende alder/konstruktion. Desuden finder jeg heller ikke, at der er tegn på, at profilerne ikke fortsat har tilstrækkelig styrke til at kunne fungere efter hensigten. Forsikringen dækker derfor ikke en udskiftning af jernprofilerne.

Jeg mener dog, at revnerne med rimelighed må anses, at have været tilstede på overtagelsestidspunktet, og på den baggrund vil en udbedring af selve revnerne være dækket af ejerskifteforsikringen. Udbedringen består i en udfræsning langs revnerne samt oppudsning og malerbehandling. Jeg skal venligst anmode om at modtage et tilbud på ovennævnte reparation."

Af selskabets mail til klageren af 17/9 2013 fremgår bl.a.:

"Man kan selvfølgelig vælge at rustbehandle jernet over vinduerne, men det vil utvivlsomt være en forbedring, set i forhold til husets oprindelige konstruktion. Jernet har ikke oprindeligt været rustbeskyttet, og dette var heller ikke almindeligt i 1934. Selvfølgelig vil der være en risiko for, at en revne kan opstå igen, men prognosen med, at reparationen skal foretages år efter år, er nok overdrevet negativ. Hvis de udvendige konstruktioner er intakte, således at fugten i muren er normal, burde der heller ikke være andet en normal vedligeholdelse på indermuren.

Udgiften til forbedring (rustbeskyttelse) er ikke omfattet af forsikringsdækningen. Udgiften til reparationen af revnerne bør ikke overstige 8 – 10.000 kr. inkl. moms

Mht. betongulvet så er det rimeligt at antage, at betongulvet har været udført i en kvalitet, som svarer til udførelsesåret. En kælder fra 1934 er traditionelt ikke effektivt fugtisolert, og derfor vil der naturligt være et relativt højt fugtindhold i gulvet, som følge af fugt nedefra. Fugtpåvirkningen må desuden antages at have været ekstra stor da der er tale om en vaskekælder, som givetvis i mange år har været anvendt efter sit formål.

Så vidt jeg er orienteret har sælger lagt trægulvet fordi betongulvet havde sat sig. Sætningen er jo netop sket, fordi jernarmeringen var korroderet, som følge af fugt at betondækket.

Det er min opfattelse at vores erstatningsopgørelse er i overensstemmelse med forsikringsbetingelsernes pkt. 5, men af hensyn til at afslutte sagen i mindelighed, kan jeg tilbyde, at opgøre de to forhold til i alt kr. 75.000 inkl. moms, dvs. at der efter fradrag af selvrisiko kan udbetales i alt kr. 65.000 vedrørende begge forhold. I kan så selv vælge om pengene skal bruges til en rustbeskyttelse af jernbjælken over vinduet, eller til etablering af et nyt gulv i kælderen. Tilbuddet er uden præjudice for en evt. retssag eller sag ved Ankenævnet for Forsikring."

Af byggeteknisk gennemgang af 11/10 2021 fremgår bl.a.:

"På dagen var vejret tørt, men facaderne våde, dette ser ud til at skyldes kondens på overfladen.

Der kunne ved besigtigelsen konstateres fremskudte jern over vinduer flere steder, som sandsynligvis skyldes rust i de vinduesoverligger, som er brugt. Indvendigt var der i stuen, omkring overside af vinduer, revner med tydelig kalksalpeter udtrækninger, som tyder på at vandet trænger igennem facaderne, og opløser de salte der er i sten og mørtel og som så krystallisere igen på indersiden, når vandet fordampes.

...

Observationer

Facader

Der kan over vinduer ses fremskudte jern og der er ligeledes lavet reparationer af lignende i det store halvrunde vinduesparti.

Ligeledes er de hjørnevinduer som er monteret med et dampør i hjørnet, udsat for rust, som ses ved at pudsen slår fra.

Vinduerne er fuget ud forbi aluminiumsrammen og dette kan ligeledes give lidt kondens vand ned i murværket.

Terrassedøre er udført med pap op af indfatninger, som ligeledes er utæt.

Langs sokkel på terrasse er der revner bagom sokkelfliser, hvis ikke der er fuget leder det vandet fra facaden ind bag flisen og i værste fald ind i facadepudsen.

Der er flere små revner rundt omkring, disse kan ligeledes lede vandet ind i facaden.

På den øverste del mod syd/vest er der tegn på at der er udbedret 2 revner ned igennem facaden. Det er muligt der kan opstå revner i den øverste del, hvis murbindere ruste. I den nederste del er det massivt murværk.

...

Konstruktionen

Jf. tegninger er der bygget med massive murer og på et senere tidspunkt lavet en 1 sal, med hulmur. Dette betyder at der kan komme regn og kondens i hulmuren, som lander på vinduesoverligger og derved kommer ind til bagmuren og laver skader på indersiden af huset.

Hulrummet bliver ligeledes opfugtet og spreder sig til hele overetagen inkl. hjørne stolper/vinduer.

Ved slagregn vil vandet med tiden trænge igennem hele facaden, ligesom havemure, jernarmerede dæk, trapper osv.

Indervægge/inderside ydervæg

Indersiden er isoleret og pladebeklædt under brystninger og pudset for resten af væggen. Mellem okadebeklædning og puds er der monteret en jernkant. Denne jernkant, pudsen og pladebeklædning arbejder forskelligt under temperatur- og fugt svingninger.

Dette får det til at lave revner, men det ser også ud til at fugtpåvirkningen får jernet til at ruste.

På indersiden over vinduerne i stueetagen ses kalksalpeter udtræk.

Lysninger i vinduerne slipper, de bliver 'skudt' af.

...

Konklusion

Kraftig slagregn, kombineret med små revner, forkert udført papdækning op af indfatninger samt kondensvand fra vinduer der ikke kan komme væk, så bliver facaderne optugtet.

Den største factor er det vand som presses ind i hulmuren og løber ned i hulmuren, hvor det stopper ovenpå den massive mur i stueetagen, hvorved det breder sig ind til indersiden og trækker ned og op i bagmuren.

Umiddelbart ud af de tegninger jeg har set er det 'kun' hvor der er hulmur oven på en massiv mur der er problemer, og måske kan man 'nøjes med at give gavlen en ny klimaskærm.

Vinduer bør laves om med nye fuger, lagt bagved aluramme. Alternativt trække vinduerne frem, hvis der laves nye facader.

Alle små revner bør lukkes op og fuges, der hvor der er løs puds bør dette hugges af og pudses om.

De jern/ vinduesoverligger/damprør mv. der skyder pudsen af, bør blotlægges og rust behandles, således at de ikke ender med at kolapse.

Papkanter bør altid have en løskant ud over, til at lede vandet ud på pappen.

Det med at imprægnere facader, vil samtidig forårsage at de bliver tætte og derved ikke lukker damptrykket ud af boligen, hvilket opfugter facaden indefra.

Jeg vil derfor foreslå at der laves en ny klimaskærm, denne er let at tilslutte gavlen på huset, da der 'bare' skal brændes en bane pap mere på. Facadesiden er straks noget andet, da papkanten løber imod faldretningen af vandet og vandet derved kan komme ind under samlingen. Alternativt kan facade siden fases ind under tagrenden, og derved spare for en paptags udskiftning her og nu.

Terrassen er i meget medtaget stand og utætheder og sætninger lader ikke til at være i bero. Jeg mener der skal en ingeniør på til at bekræfte dækket ikke er så medtaget i armeringen t der kan ske et kollaps.

Alternativt fjerne vægten fra dækket og etablere en træterrasse stedet. De lodrette vægge er ikke så problematiske som dækket, og de kan genanvendes til bæring af et nyt terrassedæk i træ.

Det er muligt at lave terrassedækket tæt for vind og vejr, således at der stadig er tørt i den udvendige kælder."

Af klagerens skadeanmeldelse af 31/10 2021 fremgår bl.a.:

"Hvordan blev skaden opdaget

Efter besøg af en byggesagkyndig, som har gennemgået hele ejendommen, er årsagerne til forskellige skader blevet konstateret.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)

Flere vægge er fugtige, og i de seneste par måneder er revner i indvendige murer blevet synlige, ligesom salte er trængt igennem væggene. Fugtigheden har blandt andet skabt kortslutning i el, angrebet stålkonstruktioner som ligeledes har skabt flere revner.

Anden skade består i en nedsunken gulv under en terrasse. Konklusionen fra byggesagkyndigen er at den ikke er konstrueret som den skulle og har forårsaget skade på hovedbygningen. (Forklaring: hovedbygningen er piloteret (står på mosegrund) og terrassen er 'hægtet' på hovedbygningen men er ikke piloteret.)

Det skal nævnes at vi har udbedret K3'erne i tilstandsrapporten efter købet."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 22/12 2021 fremgår bl.a.:

"ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:

1. Revner i indvendige vægge
2. Gulv meget bulet og har sat sig.

BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:

1. Forholdet skal findes på 1 sal i 2 værelser mod vest og nord samt stueetage mod vest
2. Forholdet skal findes ved terrassen mod syd litra A.

Konstruktion/opbygning:

1. Førstesalen er bygget op med hulmur og kælder og stue er fuldmuret med heb jern over muret ind over vinduerne.
2. Støbt betondæk på mosegrund

Beskrivelse:

Inde:

1. Ved gennemgangen ses på 1 salen revner i væggen, i værelset mod nord og vest, revnerne skyldes kuldebro som har gjort at hjørneforstærkningen af stål er rustet og dermed har filten slået fra foto 30, i det andet værelse skyldes revnen under vinduet at der er sat en træplade op i brystningen indvendigt og da træ og puds arbejder forskelligt revner filten foto 20.

I stueetagen ses der revner over vinduerne mod vest og ud i buen mod nordvest, vurderer at revnerne kommer grundet overliggerne som er af jern korrodere. Der ses flere revner i indvendige vægge som vurderes at være almindelige bevægelsesrevner samt revner grundet jern udvider sig grundet de ruster.

...

Ude:

1. Ved udvendig gennemgang kan der ikke ses skader på facaden ud over at der nogen steder ses at pudsens buler lidt ud over vinduerne men ingen revner.

Konklusion:

1. Revnet puds over vinduerne må tilskrives tid og ælde. Huset er bygget i 1934 og der er lagt jern som bærende element over vinduerne. Grundet den kondens der gennem årene har sat sig om-

kring jernene er de gennem årene rustet lidt efter lidt og dette giver sig nu til kende ved at pudsen revner grundet jernene rustet og dermed vokser og skubber til pudsen. Der er ikke ved besigtigelsen konstateres svækkelse i bæreevnen. Fugt i væggen skyldes kondensproblematik.

...

Alderen på det skadede:

1. Fra 1934 hvor huset er opført.

...

Konstruktiv betydning/ aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor:

1. Vurdere ikke det har konstruktiv betydning. Vurdere ikke at forholdet er væsentlig anderledes end i andre huse fra den tid.

...

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

1. Lovlig og sædvanlig.

...

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

1. Revnerne i væggene har ikke været til stede ved overtagelsen, FT fortæller at de er kommet inden for det sidste år altså ca. 8 år efter overtagelsen."

Af selskabets brev af 11/1 2022 fremgår bl.a.:

"Jeg har behandlet din anmeldelse vedr. revner i vægge og sunket gulv under terrasse, efter vores konsulent, [...], var ude på ejendommen den 17. december 2021.

Ejerskifteforsikringen kan ikke tilbyde dækning for de anmeldte forhold.

Ejendommen er opført i 1934, med en terrasse fra 1938. Førstesalen er opbygget med hulmur, hvor kælder og stue er fuldmuret. Der er HEB-overligger over vinduerne. Gulvet under terrassen er et støbt betondæk på mosegrund.

Forhold 1, revner i indervægge:

Forholdet omhandler vægge på to værelser mod vest og nord på 1.salen, samt stueetagen mod vest.

Ved besigtigelsen konstateres der revner i væggene på 1.salen i værelserne mod nord og vest. I det ene værelse er der opsat en træplade indvendigt i brystningen. I stueetagen ses der revner over vinduerne mod vest samt i buen mod nordvest. Der ses flere bevægelsesrevner i indervæggene. Udvendigt konstateres der ingen skader eller revner på facaden, men det ses dog, at pudsen buler lidt over vinduerne.

Årsagen til revnerne på 1.salen skyldes en kuldebro samt rustet jernoverligger, i det andet værelse på 1.salen skyldes revnen under vinduet, at der er opsat en træplade, som arbejder forskelligt ift. det øvrige murværk. I stueetagen skyldes revnerne at overliggeren er korroderet og derved udvider sig. Dertil ses flere sædvanlige bevægelsesrevner, der opstår som følge af sædvanlige bevægelser i jordbunden samt temperatursvingninger.

Definitionen på en skade over ejerskifteforsikringen er fastsat af lovgiver til at være forhold, der svækker konstruktionen betydeligt. Ved bedømmelsen af en skade sammenlignes der med, hvad der erfaringsmæssigt kan forventes på bygninger af samme alder. Adskiller det konstaterede for-

hold sig ikke væsentligt. er forholdet ikke dækningsberettiget i henhold til betingelsernes punkt 3.1. Derudover bemærkes det, at når ejerskifteforsikringen vurderer en skade, bliver vurderingen foretaget efter hvordan huset var, da det blev solgt, så ledes inden overtagelsen, jf. betingelsernes punkt 3.5.

Det er ikke usædvanligt, at der kan forekomme revner i vægge i en ejendom fra 1934. Derudover er det ligeledes almindeligt forekommende med rust på jernoverligger fra 1934, idet man dengang ikke anvendte rustbeskyttet stål.

På baggrund heraf vurderes det ikke, at der var en skade af konstruktiv betydning på overtagelsestidspunktet, der afviger væsentligt fra tilsvarende ejendomme af samme alder, hvorfor betingelsernes punkt 3.1 og 3.5 ikke er opfyldt.

Dertil gøres opmærksom på, at der er taget særligt forbehold i policen, således at forsikringen ikke omfatter ejendommens facade mod nordvest, da denne ikke er besigtiget af den byggesagkyndige. Forbeholdet fremgår af policens forside.

Det bemærkes ydermere, at forholdet allerede er behandlet tilbage i år 2013, hvorfor forholdet ligeledes er forældet i henhold til de almindelige forældelsesfrister.

Dertil beskriver du, at der som følge af revner og fugt er sket kortslutning i el. Dette er ligeledes ikke omfattet af ejerskifteforsikringen, men du har mulighed for at henvende dig til din husforsikring herom."

Af rapport af 24/9 2022 fra akademiingeniør indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Problemstilling:

På ejendommen, der er opført omkring 1933 har man generelt benyttet murværk i facaderne med stål over vinduespartier.

Stål og facader er udført, som vist på tegningen herunder.

...

Det ses desuden, at der er benyttet stål og beton i hele etageadskillelsen samt under tagterrassen, hvor der er havestue under på tegningen. Dækkene er støbt ud som 'Romerdæk'. Stålet over vinduer er generelt udført som INP-profiler. (de hed NP-profiler i 1933)

...

Bjælker over vinduer:

I forbindelse med, at der kunne konstateres 'buler' i facaden over vinduerne, har man hugget sig ind til bjælken over det pågældende vindue. Her har man konstateret, at jernet, efter næsten 100 års levetid i murværket er tæret i en sådan grad, at en udskiftning er nødvendig. Flere steder så grelt, at hele tværsnittet er lamineret grundet tæring, og i den buede karnap var kroppen helt væk, se fotos herunder.



Tæringen ses på overflagen af profilet herover.



Buet profil i karnap efter demontage.

Det er indlysende, at de tærede profiler har mistet det meste af deres bæreevne, jeg vil vurdere, at der er tale om et tab af bæreevne på mellem 50 og 80 %, hvilket betyder, at flere profiler kun har ca. 20 % bæreevne tilbage.

Der ligger overalt 2 profiler over vinduerne, og det er det yderste profil, som er ramt hårdest af tæringen. Det anbefales, at alle profiler skiftes, og at det yderste profil genmonteres som galvaniseret. Dette for at imødekomme partielle sammenstyrtninger af murværket, som er placeret på de yderste bjælker. Ud fra viden omkring enkelte bjælkers tilstand, anbefales det, at alle bjælker udskiftes.

Bjælker under terrasse:

Som beskrevet herover består havestuens loft, som er tagterrassens gulv, af stålprofiler og beton. Stålprofilerne i dette område er ligeledes tæret i en sådan grad, at udskiftning er nødvendig indenfor et kortere tidsrum.

Se billede af delaminering herunder.



Disse jern bør også udskiftes. Dette sker bedst ved, at skifte hele dækket, da jernene er helt umulige, at demontere. Alternativt kan en ny bjælke lægges under hver af de eksisterende. En ny bjælke kan også lægges på tværs af de eksisterende, dette medfører, at momentet på bjælkerne nedsættes til 25 % af det oprindelige moment. Bjælken skal dog oplægges på en langsgående bjælke, så den ikke aflastes på det valsede profil, se herunder. I alle tilfælde, hvor de eks. bjælker forbliver skal de eks. bjælker sandblæses / afrenses og smøres med korrosionshæmmende maling / overfladebehandling. Der er således flere løsninger, men noget skal gøres, idet jernene i den nuværende tilstand ikke er tilstrækkelige i forhold til de oprindelige forudsætninger."

Af forsikringsbetingelserne fremgår det 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

Dækningen er betinget af:

- at skaden/skaderisikoen er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter udløbet af forsikringstiden.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

...

4.6

Ankenævnet for Forsikring

17.

98533

- Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1934. Klageren overtog ejendommen den 31/7 2012. Den 8/6 2013 anmeldte klageren flere forhold, herunder at der var revnedannelse over et vinduesparti, og at han ved destruktive indgreb havde konstateret, at revnerne skyldtes rustdannelse i bærende I-profil. Den 17/7 2013 afviste selskabet dækning under henvisning til, at standen på bærerjern over vinduerne ikke afveg nævneværdigt fra tilsvarende bærejern af samme alder (knap 80 år). Ved brev af 12/9 2013 meddelte selskabet, at revnerne med rimelighed måtte anses for at have været til stede på overtagelsestidspunktet, og at udbedringen af revnerne derfor ville være dækket af ejerskifteforsikringen. Ved mail af 17/9 2013 meddelte selskabet, at "Udgiften til forbedring (rustbeskyttelse) er ikke omfattet af forsikringsdækningen. Udgiften til reparationen af revnerne bør ikke overstige 8 – 10.000 kr. inkl. moms... Det er min opfattelse at vores erstatningsopgørelse er i overensstemmelse med forsikringsbetingelsernes pkt. 5, men af hensyn til at afslutte sagen i mindelighed, kan jeg tilbyde at opføre de to forhold til i alt kr. 75.000 inkl. moms, dvs. at der efter fradrag af selvrisiko kan udbetales i alt kr. 65.000 vedrørende begge forhold. I kan så selv vælge om pengene skal bruges til en rustbeskyttelse af jernbjælken over vinduet, eller til etablering af et nyt gulv i kælderen".

Den 31/10 2021 genanmeldte klageren bl.a. ovennævnte forhold til selskabet. Af anmeldelsen fremgår det blandt andet, at "Flere vægge er fugtige, og i de seneste par måneder er revner i indvendige mure blevet synlige, ligesom salte er trængt igennem væggene. Fugtigheden har blandt andet skabt kortslutning i el, angrebet stålkonstruktioner som ligeledes har skabt flere revner". Den 11/1 2022 afviste selskabet dækning under henvisning til, at det ikke er usædvanligt at der kan forekomme revner i vægge i en ejendom fra 1934 samt rust på jernoverliggerne fra 1934, og at der ikke er tale om en skade af konstruktiv betydning på overtagelsestidspunktet, som afviger væsentligt fra tilsvarende ejendomme af samme alder. Selskabet bemærkede

yderligere, at de anmeldte forhold allerede var behandlet tilbage i år 2013, hvorfor forholdene ligeledes var forældede i henhold til de almindelige forældelsesfrister.

Klageren har over for nævnet anført, at selskabet tidligere har accepteret at bidrage til betaling af rustbehandling af en enkelt jerndrager i 2013 og dermed erkendt, at der har været et problem. Selskabet afviste dengang nødvendigheden af yderligere undersøgelser med henvisning til facadens nylige renovation, og det er nu konstateret at samtlige jerndragere skal udskiftes. Klageren har anført, at der må være tale om et nyt forhold, ellers er der tale om en meget forkert konklusion og vejledning fra selskabet i 2013 med alvorlige økonomiske omkostninger til følge for klageren. Klageren fulgte selskabets anbefaling i 2013, og fik derfor kun rustbehandlet den ene jerndrager i facaden mod vest. Klageren har også anført, at gennemtæringen er så voldsom, at det er tydeligt, at jerndragerne var i meget dårlig forhold ved overtagelsen i 2012, ellers ville gennemtæringen ikke være nået det niveau, som der her er tale om.

Selskabet har anført, at forholdet er forældet, da der er tale om samme forhold, som blev anmeldt til selskabet i 2013, og at klagerens krav derfor må anses for forældet pr. 18/6 2016. Klagerens krav var derfor forældet, da han genanmeldte forholdet til selskabet den 31/10 2021. Selskabet har i anden række anført, at klageren ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved overliggerne, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Sædvanligt nedbrud af bygningsdele, herunder korrosion af jernoverligger, som er tæt på 90 år gamle, udgør ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet finder at må lægge til grund, at klagen for nævnet alene vedrører ejendommens jerndragere, hvorfor nævnet i det følgende kun har taget stilling hertil.

Det følger af forældelseslovens § 2 og § 3, at den almindelige forældelsesfrist for klagerens krav på forsikringsdækning er 3 år, som skal regnes fra det tidligste tidspunkt, hvor han kunne kræve fordringen opfyldt. Dette er efter almindelig praksis det tidspunkt, hvor skaden har vist sig på en sådan måde, at der er rimelig anledning til at anmelde skaden til selskabet. Af forsikringsaf-

talelovens § 29, stk. 5, fremgår det, at krav, der er anmeldt inden udløbet af forældelsesfristen, tidligst forældes 1 år efter, at det meddeles, at selskabet helt eller delvist afviser kravet, eller tidligst 3 år efter selskabet har anerkendt, at der foreligger en dækningsberettigende skade og beder om yderligere oplysninger.

Rustne jerndragere over vinduesparti i stue, udbulinger over stuevinduer ved sydøstvendt hjørne.

Hvad angår det korroderede jern over stuevindue og udbulinger over stuevinduer ved sydøstvendt hjørne finder nævnet, at der – forud for klagerens indbringelse af sagen for nævnet – er indtrådt forældelse af klagerens eventuelle krav. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at forholdet ses at vedrøre samme skadeforhold, som klageren anmeldte til selskabet i 2013. Klageren havde således kendskab til forholdet i 2013, hvorfor den 3-årige forældelsesfrist senest kan regnes fra dette tidspunkt. Kravet var forældet, før sagen blev indbragt for nævnet i 2022.

Nævnet har videre lagt vægt på, at selskabet den 12/9 2013 anerkendte at dække de indvendige revner, og at selskabet den 17/9 2013 fastsatte udgiften til reparation af revnerne til 8-10.000 kr., men af hensyn til en mindelig afslutning tilbød en samlet erstatning på 75.000 kr. til dækning af flere forhold. Nævnet finder, at krav, som den herved anerkendte skade måtte give anledning til, forældes 3 år efter den 12/9 2013 jf. forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5, 2. pkt.

Nævnet finder, at klagerens krav derfor var forældet, da klageren i oktober 2021 igen kontaktede selskabet.

Nævnet bemærker, at selskabet på baggrund af besigtigelsen den 17/12 2021 konstaterede, at der var tale om samme skade som tidligere anmeldt, og at selskabet blandt andet afviste dækning under henvisning til forældelse.

Øvrige rustne jerndragere over vinduespartier

Hvad angår ejendommens øvrige rustne jerndragere, som blev opdaget ved besigtigelsen den 11/10 2021, og som ikke ses anmeldt som skadede i 2013, finder nævnet, at der ikke er indtrådt forældelse.

Nævnet har navnlig lagt vægt på, at ejendommens øvrige rustne jerndragere først er konstateret ved besigtigelsen i 2021, hvorfor der efter nævnets vurdering er tale om nye skadeforhold i forældelsesretligt henseende.

Spørgsmålet er, om de rustne jerndragere udgør dækningsberettigende skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Af byggeteknisk gennemgang af 11/10 2021 indhentet af klageren fremgår det, at "Der kunne ved besigtigelsen konstateres fremskudte jern over vinduer flere steder, som sandsynligvis skyldes rust i de vinduesoverligger, som er brugt. Indvendigt var der i stuen, omkring overside af vinduer, revner med tydelig kalksalpeter udtrækninger, som tyder på at vandet trænger igennem facaderne, og opløser de salte der er i sten og mørtel og som så krystallisere igen på indersiden, når vandet fordamper... Kraftig slagregn, kombineret med små revner, forkert udført papdækning op af indfatninger samt kondensvand fra vinduer der ikke kan komme væk, så bliver facaderne optugtet. Den største factor er det vand som presses ind i hulmuren og løber ned i hulmuren, hvor det stopper ovenpå den massive mur i stueetagen, hvorved det breder sig ind til indersiden og trækker ned og op i bagmuren. Umiddelbart ud af de tegninger jeg har set er det 'kun' hvor der er hulmur oven på en massiv mur der er problemer, og måske kan man 'nøjes med at give gavlen en ny klimaskærm. Vinduer bør laves om med nye fuger, lagt bagved aluramme. Alternativt trække vinduerne frem, hvis der laves nye facader. Alle små revner bør lukkes op og fuges, der hvor der er løs puds bør dette hugges af og pudses om. De jern/ vinduesoverligger/damprør mv. der skyder pudsen af, bør blotlægges og rust behandles, således at de ikke ender med at kolapse".

Af selskabets besigtigelsesnotat af 22/12 2021 fremgår: " Revner i indvendige vægge... Forholdet skal findes på 1 sal i 2 værelser mod vest og nord samt stueetage mod vest... Førstesalen er bygget op med hulmur og kælder og stue er fuldmuret med heb-jern over muret ind over vinduerne. Ved gennemgangen ses på 1 salen revner i væggen, i værelset mod nord og vest, revnerne skyldes kuldebro som har gjort at hjørneforstærkningen af stål er rustet og dermed har filteren slået fra foto 30, i det andet værelse skyldes revnen under vinduet at der er sat en træplade op i brystningen indvendigt og da træ og puds arbejder forskelligt revner filteren foto 20. I stueetagen ses der revner over vinduerne mod vest og ud i buen mod nordvest, vurderer at revnerne kommer grundet overliggerne som er af jern korrodere. Der ses flere revner i indvendige vægge som vurderes at være almindelige bevægelsesrevner samt revner grundet jern udvider sig grundet de ruster... Ved udvendig gennemgang kan der ikke ses skader på facaden ud over at der nogen steder ses at pudsens buler lidt ud over vinduerne men ingen revner.... Revnet puds over vinduerne må tilskrives tid og ælde. Huset er bygget i 1934 og der er lagt jern som bærende element over vinduerne. Grundet den kondens, der gennem årene har sat sig omkring jernene, er de gennem årene rustet lidt efter lidt og dette giver sig nu til kende ved at pudsens revner grundet jernene ruster og dermed vokser og skubber til pudsens. Der er ikke ved besigtigelsen konstateret svækkelse i bæreevnen. Fugt i væggen skyldes kondensproblematik.... Vurderer ikke det har konstruktiv betydning. Vurderer ikke at forholdet er væsentlig anderledes end i andre huse fra den tid... Revnerne i væggene har ikke været til stede ved overtagelsen, FT fortæller at de er kommet inden for det sidste år altså ca. 8 år efter overtagelsen".

Af akademiingeniørs rapport af 24/9 2022 indhentet af klageren fremgår det, at "På ejendommen, der er opført omkring 1933, har man generelt benyttet murværk i facaderne med stål over vinduespartier... I forbindelse med, at der kunne konstateres 'buler' i facaden over vinduerne, har man hugget sig ind til bjælken over det pågældende vindue. Her har man konstateret, at jernet, efter næsten 100 års levetid i murværket er tæret i en sådan grad, at en udskiftning er nødvendig. Flere steder så grelt, at hele tværsnittet er lamineret grundet tæring, og i den buede karnap var kroppen helt væk... Det er indlysende, at de tærede profiler har mistet det meste af deres bæreevne, jeg vil vurdere, at der er tale om et tab af bæreevne på mellem 50 og 80 %, "

hvilket betyder, at flere profiler kun har ca. 20 % bærevne tilbage. Der ligger overalt 2 profiler over vinduerne, og det er det yderste profil, som er ramt hårdest af tæringen. Det anbefales, at alle profiler skiftes, og at det yderste profil genmonteres som galvaniseret. Dette for at imødekomme partielle sammenstyrtninger af murværket, som er placeret på de yderste bjælker. Ud fra viden omkring enkelte bjælkers tilstand, anbefales det, at alle bjælker udskiftes".

Forsikringen dækker ikke forhold, der alene består i udløb af konstruktioners eller materials samt bygningsdeles sædvanlige levetid, og selskabet har anført, at overliggerne har levet den tid, som man med rette kunne forvente.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren har antageliggjort forhold ved ejendommens jerndragere – hvor der ikke er indtrådt forældelse af klagerens eventuelle krav – som på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan i den forbindelse henvise til nævnets tidligere afgørelser i sagerne 89940, 89797, 86365, 84857, 84629 og 84180.

Nævnet finder på denne baggrund, at selskabet skal bekoste udgifterne til, at selskabet og klageren i fællesskab indhenter en uvildig sagkyndig undersøgelse, der kan be- eller afkræfte antagelsen, og herunder beskrive, hvad der eventuelt skal gøres for at udbedre forholdene. Selskabet skal herefter inddrage informationerne ved den videre sagsbehandling.

Nævnet bemærker, at eventuel afskrivning skal ske med udgangspunkt i den bygningsdel de enkelte jerndragere er integreret i, jf. bl.a. 91108, 96019 og 89940.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at jerndragerne udvider sig, når de rust, hvilket ødelægger den omkringliggende beton og giver risiko for revnedannelser, og at nedbrydning af jerndragerne – i det omfang de udgør en del af ejendommens bærende konstruktion – giver risiko for omfattende bygningsbeskadigelser.

Ankenævnet for Forsikring

23.

98533

Nævnet har hertil lagt vægt på, at akademiingeniøren ved sin besigtigelse den 24/9 2022 har konstateret, at jerndragerne efter næsten 100 års levetid i murværket er tæret i en sådan grad, at udskiftning er nødvendig, at flere er hele tværsnittet lamineret grundet tæring, og at kroppen i den buede karnap er helt væk. Ligeledes fremgår det, at det er indlysende, at de tærede profiler har mistet det meste af deres bæreevne (tab af bæreevne på mellem 50 - 80%), at den yderste profil er hårdest ramt af tæringen, og at det anbefales, at alle profiler udskiftes og den yderste profil genmonteres som galvaniseret, dette for at imødekomme partielle sammenstyrtninger af murværket, som er placeret på de yderste bjælker.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal i overensstemmelse med det oven for anførte anerkende, at klagerens krav vedrørende de rustangrebne jerndragerne, som blev opdaget ved besigtigelsen den 11/10 2021, ikke er forældede. Selskabet og klageren skal i fællesskab lade foretage en uvildig sagkyndig undersøgelse, der kan be- eller afkræfte antagelsen om, at forholdene ved jerndragerne – hvor der ikke er indtrådt forældelse af klagerens eventuelle krav – udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet, og herunder beskrive, hvad der eventuelt skal gøres for at udbedre forholdene. Selskabet skal afholde udgifterne ved undersøgelsen og inddrage informationerne ved den videre sagsbehandling.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.



Ankenævnet *for* Forsikring

24.

98533

Jens Kruse Mikkelsen

formand