

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 11. september 2024 blev i sag nr. 100712:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring. I klageskema af 14/11 2023 har klagerens advokat bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Denne sag omhandler hvorvidt indklagede skal meddele dækningstilsagn på ejerskifteforsikringen i forbindelse med skader ved facaden. Se venligst særskilt dokument med klage, og bilag 1-7.

Sagen starter med fugt i facaden, og der gives afslag på dækning fra indklagede i 2020. Herefter verserer der en retssag mod sælgerne af ejendommen, først vedrørende fugt i facaden, men under syn- og skøn fastslås, at det anvendte facadeprodukt ikke er brandgodkendt. [Byretten] gav klagerne medhold i ansvar for sælger, men [landsretten] frifandt sælger.

Indklagede har givet afslag på dækning både for så vidt angår fugtforholdende og den manglende brandgodkendelse. Parterne har suspenderet forældelsesfristen til og med 31.12.2023.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Principal påstand:

Klagerne ønsker at indklagede skal afgive dækningstilsagn til, at den på ... opsatte facade med EPS (flamingo) skal nedtages og opføres på ny, således at gældende brandkrav opfyldes. Udgiften her-til er i 2022 opgjort af skønsmand ... til kr. 410.970,00.

Subsidiær påstand:

Indklagede skal afgive dækningstilsagn til, at der på ejendommen ... sker facaderenovering som følge af, at facaden er udført forkert for så vidt angår murerkroner/inddækningen, facader og sokkelkonstruktion. Skønsmanden ... har i 2022 opgjort dette til kr. 265.790,00."

I klage af 13/11 2023 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Sagsfremstilling:

Nærværende sag omhandler, hvorvidt indklagede er pligtige til at afgive dækningstilsagn i forbindelse med, at klagerne har konstateret skader ved deres ejendom efter overtagelsen. Klagerne fik ved tinglyst skøde den 4. april 2019 adkomst på ejendommen ..., og de overtog ejendommen den 10. maj 2019.

Sælgerne af ejendommen var ... og ...

Der har været en retssag imellem klagerne og sælgerne ... og ... I byrettens dom af 27. september 2022 fik klagerne medhold i sagen, og dommen fremlægges som sagens bilag 1.

[Landsretten] har afsagt dom i sagen den 20. oktober 2023, og her blev sælgerne ... og ... frifundet. [Landsrettens] dom fremlægges som sagens bilag 2 .

I forbindelse med klagernes køb af ejendommen tegnede de ejerskifteforsikring i henhold til tilbud fra indklagede. Der er tale om en basisdækning, idet der ikke af indklagede blev tilbudt nogen udvidet ejerskifteforsikring. Der blev endvidere af indklagede taget forbehold for de svindrevner der var angivet som en K1'er i tilstandsrapporten.

Forud for ovennævnte retssag anmeldte klagerne sagen over indklagede, der afviste dækningen under henvisning til forbeholdet i indklagedes tilbud. Som bilag 3 fremlægges ekstrakten fra [Landsretten]. Ekstrakten side 320 fremgår ejerskifteforsikringstilbuddet, ligesom der på ekstraktens side 302 forefindes tilstandsrapporten.

Da klagerne anmelder skaden er det fordi der i foråret 2020 efter klagernes opfattelse viser sig fugt i facaden, og de anmelder derfor skaden overfor indklagede, der som nævnte afviser. I forbindelse med korrespondancen og henvendelserne til indklagede får klagerne flere forskellige fagpersoner til at besigtige og oplyse priser på udbedring, og herunder angive hvad årsagen er til fugtproblemet. Disse fagpersoner udtaler sig om fugtproblematikken i facaden, og det fremgår af bilag 3 side 354, 365, 366, 369 og 386.

I bilag 3 forefindes der på side 357, 363 og 377 afslagene fra indklagede.

Da indklagede fastholdt sit afslag, blev der reklameret sideløbende til sælgerne, og der blev afgivet retshjælpstilsagn fra klagernes retshjælpsforsikringsselskab til at anlægge sag mod sælgerne, men ikke mod ejerskifteforsikringsselskabet.

Der har derfor været en retssag som anført er endt med [Landsrettens] dom om frifindelse af sælgerne.

Under retssagen mellem klagerne og sælgerne af ejendommen blev der indhentet 5 syn- og skønserklæringer. Hvilke fremgår af bilag 3 side 112 (rapport 1), 229 (rapport 2), side 237 (rapport 3), 241 (rapport 4) og 247 (rapport 5), herunder med brandsagkyndiges udtalelse. I første omgang var opmærksomheden rettet på selve udførslen af den på ejendommen udførte pudsede facade.

Imidlertid blev man via det første syn- og skøn opmærksom på, at det opsatte facadepuds ikke overholder de gældende brandkrav. Under byretssagens behandling og indledningsvis også under Landsretssagens behandling var sælgerne af ejendommen af den opfattelse, at det opsatte facadepuds, der er udført som en EPS/flamingo på eksisterende ydervæg med grundpudsning med armeringsnet, opfyldte de gældende brandkrav. Under Landsretssagens behandling erkendte sælgerne, at der ikke foreligger den gældende opfyldelse af brandkrav, men som det fremgår af [Landsrettens] dom fandt man på baggrund af konkrete forhold, at sælgerne ikke havde handlet groft uagtsomt.

Nærværende sag omhandler således, hvorvidt indklagede skal afgive dækningstilsagn for så vidt, angår den manglende brandgodkendelse. Der er mellem parterne enighed om, at klageren i forbindelse med købet ikke var oplyst om, at facadeisoleringen var ulovlig.

Der fremlægges som sagens **bilag 4** mail fra indklagende af 24. oktober 2023 til klagerens advokat.

Vedrørende den principale påstand/brandfare:

Spørgsmålet er herefter i sagen for så vidt angår den principale påstand, hvorvidt den manglende brandgodkendelse medfører, at der er nærliggende risiko for skade jf. den definition, der forefindes i ejerskifteforsikringen og i den gældende minimumsbekendtgørelse herom. EPS-facade isolering blev muligt i Danmark omkring 2012 ved enfamiliehuse og i nærmere beskrivelse af dette forefindes i nyhedsbrev fra Plastindustrien i juni 2012 'EPS - i byggeriet'.

Denne fremlægges som sagens **bilag 5**. Heraf fremgår brandkravende og altså de brandkrav som syn- og skønsmanden og herunder den særlig sagbrandkyndige, der medvirkede under supplerende syn- og skøn i Landsretten jf. bilag 3 side 261, oplyste skulle være opfyldt.

Tilsyneladende har der ikke været nok opmærksomhed omkring disse brandkrav og som sagens **bilag 6** fremlægges spørgsmål til ministeren af 27.10.2017, hvoraf det fremgår, at kendskabet til brandkravene vedrørende EPS-isolering skulle udbredes noget mere.

Det fremgår af syn- og skønserklæringen og den beskrevne SP FIRE 105 rapport for [firma 1] Bygningsprodukter, at det er et krav til, hvor længe EPS-facade skal kunne holde af hensyn til brand. Det må på baggrund af de indhentede syn- og skønserklæringer, herunder særligt den fra Landsretten indhentede skønserklæring med den særlige brandsagkyndig, lægges til grund, at klagerens ejendom er i risiko for at nedbrænde meget hurtigt, hvis der skulle opstå brand. Det gøres således gældende, at der er en nærliggende risiko for skade. Det gøres gældende, at køberne måtte forvente, at brandforholdene var overholdt, idet der på tidspunktet for facadens udførsel var gældende brandkrav til EPS-isolering.

Det gøres gældende, at den byggede EPS-isolering er brandfarlig, og dermed udgør en væsentlig risiko for husets beboere i tilfælde af brand. Det gøres derfor gældende, at der er en nærliggende risiko for skade, hvorfor det gøres gældende, at der skal afgives dækningstilsagn i henhold til den principale påstand. Der henvises endvidere til Højesteretsdommen U.2002.828 der forudsætter forsikringsdækning i et lignende tilfælde

Beløbende i påstanden fremgår af syn- og skønserklæringerne og er samlet i et påstandsdokument for Byretten, der fremgår af bilag 3, side 55 - klagerens ankesvarskrift til Landsretten bilag 3 side 58.

Vedrørende den subsidiære påstand/fugt i facade og sokkelkonstruktion:

Hvis klagenævnet ikke er enige med klagerne i, at den manglende brandgodkendelse medfører nærliggende risiko for skade, så gøres det subsidiært gældende, at klagerne ved tilstandsrapportens K1 om svindrevner i netpudset og indklagedes forbehold ikke er advaret om, at udførslen af facaden er lavet forkert med hensyn til udførsel af murerkrone/inddækning, forkert pudslag, dybde på netpuds, forkert placeret diagonal armering og armeringsnet placeret i varierende dybde samt sokkelkonstruktion udført med ikke egnede materialer. Der henvises til skønsmandens besvarelse i bilag 3, side 112, 1. rapport af 21. marts 2021 af spørgsmålene 1-3 og 7-8 samt 2. rapport i bilag 3, side 229, svar på spørgsmålene SS 4-6.

Klagerne har i tilstandsrapporten faet en beskrivelse af, at der alene var lette svindrevner, og under henvisning til beskrivelsen af KI definitionen heraf, som fremgår af tilstandsrapporten bilag 3, side 302 så har der været en klar forkert beskrivelse af de nu konstaterede skader med fugt i sokkel og facadepudset på ejendommen.

Hvis der skal ske dækning i henhold til den principale påstand, vil dette også udbedre kravene i henhold til den subsidiære påstand.

Udgifterne til reparation fremgår af skønsmandens besvarelser, og er opgjort af skønsmanden til kr. 265.790,00 og fremgår af bilag 3, side 58. Da indklagende nægtede dækning af såvel den principale, som den subsidiære påstand er nærværende indlevering af klage nødvendigjort.

Som sagens **bilag 7** fremlægges suspensionserklæring fra indklagede, hvorefter forældelse af suspenderet indtil 31.12.2023"

Selskabet har den 21/1 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af DBF skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på denne klage, som bør afvises.

Indledning

Klagen vedrører husets facader, som ifølge klager ikke er brandgodkendte, ligesom de ifølge klager ikke er udført korrekt, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er tegnet dækning for ulovlige bygningsindretninger, og med henvisning til tilstandsrapportens oplysninger og et forbehold i policen.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 10. maj 2019. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 15. februar 2019.

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

Den 14. april 2020 anmelder klager, at der er fugtskjolder på facadepuds langs med sokkelkanten hele vejen rundt. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag C**.

Den 22. april 2020 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag D**.

Den 4. juni 2020 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 23. juli 2020 fastholder dækningsafslaget.

Der har efterfølgende været yderligere korrespondance, bl.a. i forbindelse med, at klager ønskede forældelsesfristen suspenderet.

Den 23. oktober 2023 modtog DBF en henvendelse fra klager med Landsrettens dom og anmodning om at genbehandle sagen. DBF fastholdt afvisningen den 24. oktober 2023. Korrespondance fremlægges som **bilag E**.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver principalt, at DBF skal dække en udskiftning af facadeisoleringen og genetablering således, at gældende brandkrav opfyldes. Kravet er opgjort til 410.970,00 kr.

Klager kræver subsidært, at DBF dækker en facaderenovering, således at murkro-ner/inddækninger, facader og sokkelkonstruktion udføres korrekt. Kravet er opgjort til 265.790 kr.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelses-tidspunktet den 10. maj 2019 var forhold ved facadekonstruktionen, som udgjorde en dæknings-berettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et enfamilieshus fra 1955, som af sælger er totalrenoveret i 2015-2016. I forbindel-se med renoveringen, blev der udført udvendig facadeisolering af netpuds på 70 mm flamingo. Soklen er isoleret med 50 mm flamingo.

Der er fremlagt 5 skønserklæringer. I ingen af erklæringerne er skønsmanden blevet bedt om at forholde sig til skader eller skadesrisiko. Han bliver udelukkende bedt om at forholde sig til lovlig-hed, og om arbejdet er udført håndværksmæssigt korrekt.

Vedr. manglende brandgodkendelse

Klager gør gældende, at ejendommen i tilfælde af brand vil nedbrænde hurtigt, og at den mang-lende overholdelse af brandkravene til EPS-isolering derfor udgør en nærliggende risiko for skade.

Der foreligger ingen oplysninger om, at facadernes opbygning medfører brandfare i sig selv. Der foreligger således ikke en øget risiko for, at en brandskade vil opstå.

Der henvises til nævnets kendelse 97569 og 96641, hvor nævnet i sidstnævnte udtaler, at risiko for brand er en hypotetisk risiko, der med stor sandsynlighed ikke indtræffer, hvorfor der efter nævnets opfattelse ikke er tale om en skade, der erfaringsmæssigt ville udvikle sig.

DBF gør på den baggrund gældende, at klager ikke har påvist, at der er forhold i relation til facadernes brandgodkendelse eller manglende overholdelse af brandkrav, som opfylder forsikringens skadebegreb, jf. pkt. 3.1 i forsikringsbetingelserne.

Vedr. murkroneinddækning, facader og sokkelkonstruktion

Murkrone

Forholdet omkring murkronen har ikke været besigtiget af DBF, da det ikke var en del af anmeldelsen.

Skønsmanden skriver under besvarelsen af spørgsmål 2 i den første skønserklæring, at selvom det er hans vurdering, at udførelsen af murkroneinddækningen ikke overholder nuværende eller tidligere BYG-ERFA blade, så kan løsningen muligvis fungere i praksis. Skønsmanden finder ikke misfarvninger som tegn på opfugtning pga. inddækningens udførelse, ligesom han ikke måler fugt.

Der er ikke konstateret skader som følge af murkronens udformning.

På den baggrund finder DBF ikke, at klager har bevist, at murkronens udformning på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade, jf. pkt. 3.1 i forsikringsbetingelserne.

Facadepuds

Ved DBF's besigtigelse registrerer konsulenten svindrevner i facadepudsen på alle husets facader – værst mod nordlige facader. Der henvises til foto 11-36 i bilag D, hvor der tydeligt ses svindrevner hele vejen ned til terræn.

Der ses skjolder tæt ved terræn. Årsagen til skjolder og misfarvninger er ifølge konsulenten, at der er svindrevner i facadepudsen, som forårsager, at der trænger vand ind under pudsen. Problemet forstærkes af, at der visse steder er terrænfald mod bygningen, så regnvand opfugter terrænet omkring huset.

Konsulenten oplyser, at svindrevnerne bør overmales for at sikre mod indtrængende vand og frostska-der.

Svindrevnerne er anmærket i tilstandsrapporten, og DBF har med baggrund i anmærkningen taget et policeforbehold, som undtager skader, som konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens tyndpuds på facader og bagvedliggende konstruktion.

Skønsmanden skriver under besvarelsen af spørgsmål 7, at udførelsen af pudslaget ikke er håndværksmæssig korrekt eller med sædvanlig håndværksmæssig omhu. Han skriver, at udførelsen muligvis ikke er i overensstemmelse med monteringsvejledningen.

Der er ikke påvist skader på facaderne, som går ud over anmærkningen i tilstandsrapporten. På den baggrund, og da DBF har taget et forbehold for skader i facadernes tyndpuds, kan DBF ikke pålægges at dække en udskiftning af facadepudsen.

Sokkelkonstruktion

Ved DBF's besigtigelse i april 2020 registrerer konsulenten, ligesom skønsmanden, fugt i bunden af mur/sokkel. Skønsmanden bliver i spørgsmål SS4 bedt om at oplyse, om der er sket en opstigning af fugt fra sokkel til facadepuds, hvilket må afvises, idet skønsmanden alene måler opfugtning af de nederste 10 cm af facaden (over terræn). Cirka 35 cm oppe er facaden tør.

DBF er enige med skønsmanden (besvarelsen af spørgsmål 6) i, at det havde været hensigtsmæssigt med fald væk fra bygningen, ligesom man med fordel ville kunne etablere en rende med småsten langs fundamenterne til at håndtere regnvandet. En sådan udbedring ligger uden for ejerskifteforsikringens dækningsomfang, jf. pkt. 2.2 i forsikringsbetingelserne.

I den supplerende erklæring gentager skønsmanden, at man skulle have sikret afvandingen omkring soklen. Det må lægges til grund, at skønsmandens fugtmålinger havde været anderledes (mindre), hvis ikke der blev ledt regnvand mod bygningen.

Skønsmanden uddyber ikke nærmere, hvorfor han mener, at de anvendte materialer ikke er egnede. Polystyren er et materiale, som tåler fugt og direkte kontakt med jord, og det er det materiale, der normalt skal bruges til isolering af en sokkel.

Det er uhensigtsmæssigt, at man har ladet facadepudsen gå ned under terræn, men DBF har ikke konstateret fugtskader på pudslaget i april 2020, og der er ikke fremlagt oplysninger om, at der skulle være skader i dag.

Revnerne i det nederste af facadepuds er omfattet af tilstandsrapportens anmærkning og det policeforbehold, som DBF har taget. Der er revner generelt på facadepudsen, og det er ikke klart forkert beskrevet.

Det gøres således gældende, at der ikke er konstateret skader udover, hvad DBF selv har konstateret. Skaderne er begrænset til facadepudsen, og der er ikke noget, som påvirker selve bygningen.

DBF har ikke besigtiget ejendommen siden april 2020. Hvis der er sket en forværring af facadernes tilstand i bunden mod terræn, skal klager være velkommen til at dokumentere disse, ligesom DBF i så fald gerne vil foretage en genbesigtigelse af ejendommen for en vurdering af skaderne.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 10. maj 2019 var forhold ved ejendommens sokkel/facader, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klagerens advokat har i brev af 4/3 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Indklagedes svarskrift af 21.januar 2024 giver anledning til følgende:

Vedrørende den principale påstand/brandfare:

Den forsikrede bygning er et hus, der blev væsentlig ombygget i 2016, og hvor der isoleres udvendigt med EPS (Polystyren). På EPS'en afsluttes der med puds.

Det må lægges til grund, at EPS og det påførte puds ikke er godkendt som en samlet løsning på grund af brandfaren herved.

Som det antages i sag 97569, så må den anvendte facadeløsning anses som ulovlig. Der er ikke tegnet udvidet dækning på ejerskifteforsikringen i nærværende sag.

Hvis derimod ulovligheden har bevirket en skade, eller der er nærliggende risiko for skade, så skal forholdet dækkes af ejerskifteforsikringens grunddækning.

I den nævnte 97569 ansås en facadeløsning, der i sig selv ikke var godkendt i henhold til SP FIRE 105 - og dermed den indeholdte brandfare - ikke som en nærliggende risiko for skade.

Der blev konkret henvist til, at der var anvendt 'flammehæmmer', idet i sag 97569 omtalte byggeri.

I nærværende sag henviser jeg til, at produktet ikke er solgt til anvendelse som en samlet facade-løsning.

Det fremgår af sælgerens forklaring fra Byretten, bilag 3, side 14, nederst og side 15, øverst.

Vidnet opfordrer til at bruge brandhæmmende mørtel. Af bilag 3, side 249, nederste afsnit fremgår videre, at samme har meddelt, at det ikke var solgt som et samlet facadesystem. Der er således i nærværende en langt større brandrisiko end i sagen 97569.

Når der ikke er anvendt flammehæmmer, og når EPS'en er anvendt uden et godkendt facadepuds, er selve udførelsen udført således, at det udgør en nærliggende fare for brand, og derfor bør der ske dækning på ejerskifteforsikringsgrunddækningen.

Vedrørende den subsidiære påstand/fugt i facade og sokkelkonstruktion:

Hvis Ankenævnet ikke er enige heri, så gøres det gældende, at der skal ske dækning på ejerskifteforsikringen, af det forkerte opsatte facadepuds.

Kort efter overtagelsen konstaterede klagerne, at der blev brunt på facaden. Der er opstigende fugt fra facaden, og facadeopbygningen er ikke udført korrekt i tykkelse. Der henvises til bilag 3, skønserklæring nr. 1, side 112, og skønserklæringen nr. 2, svar på spørgsmål SS4, så side 232. Der er ikke sket en håndværksmæssig korrekt udførsel af sokkelkonstruktionen, og der er således opstigende fugt, som skader bygningen.

Ved fugtindtrængningen sker der skader på selve bygningen, og som bilag 8 fremlægges billeder fra februar 2024 af facaderne.

Indklagede har i sit svarskrift fået tilbudt genvurdering ved besigtigelse, og dette til accepteres, således at nærværende sag anmodes om at blive udsat herpå.

Vedrørende omkostninger:

Klager anmoder Ankenævnet for Forsikring om, at der i forbindelse med sagen tages stilling til, at de af klager afholdte omkostninger ved syn- og skøn helt eller delvist afholdes af indklagede, eller

Ankenævnet for Forsikring

9.

100712

i hvert fald, så der kan meddeles et rimeligt beløb til klagerne til dækning af deres udgift hertil, som er følgende:

Bilag 3, retsbog side 23, afholdt 29.867,85kr.

Bilag 3, retsbog side 25, afholdt 24.813,60kr.

Bilag 3, retsbog side 28, afholdt 5.140,66 kr.

I henhold til [landsrettens] afgørelse, så blev klageren endvidere pålagt at betale de af sælgeren af ejendommen afholdte omkostninger under retssagen. Der henvises til omkostningsfastsættelsen i bilag 2, [landsrettens] dom af 20. oktober 2023, hvor omkostningerne til syn- og skøn blev fastsat til 30.000,00kr., således at klagerne har afholdt i alt 89.822,11kr."

Selskabet har i brev af 2/4 2024 til nævnet bl.a. anført:

"DBF har ikke yderligere bemærkninger til klagers principale påstand.

For så vidt angår skader i facadepudsen, så har DBF i det indledende klagesvar opfordret klager til at fremlægge billedokumentation, såfremt der er sket en forværring af facadernes tilstand i bunden mod terræn siden april 2020, hvor DBF senest har besøgt ejendommen.

Klager har fremlagt billeder, som må antages at illustrere de værst ramte områder på facaderne. Efter en gennemgang af disse er det DBF's opfattelse, at der ikke er sket en nævneværdig forværring, og at der derfor ikke er grundlag for en genbesigtigelse.

Der henvises derfor til det i klagesvaret anførte omkring facaderne.

DBF har ikke yderligere bemærkninger til sagen, som kan behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Klagerens advokat har i brev af 24/4 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Undertegnede har korresponderet med indklagede med hensyn til spørgsmålet om yderligere besigtigelse. Indklagede anser ikke yderligere besigtigelse for nødvendig, og sagen kan derfor for så vidt angår klager afgøres på det nu foreliggende grundlag."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget syn og skøn af 9/4 2021, af 5/8 2021, af 1/6 2022 af 17/3 2023 samt fotografier fra februar 2024 fremlagt af klageren. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 15/2 2019 fremgår bl.a.:

"

A. Primære bygningsdele

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1. Ingen bemærkninger

2. Ydervægge

2.2 Beklædninger

K1

Generelt er tyndpudsen med svindrevner.

"

Ankenævnet *for* Forsikring

10.

100712

Af police med ikrafttrædelse 10/5 2019 fremgår bl.a.:

"Forbehold:

Forsikringen dækker ikke skader, som konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens tyndpuds på facader og bagvedliggende konstruktion jf tilstandsrapporten pkt 2.1".

Ankenævnet for Forsikring

11.

100712

Af skadesanmeldelse af 14/4 2020 fremgår bl.a.:

"Hvordan blev skaden opdaget
Fugtskjolder på facadepuds

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)
Sokkelkanten langs huset (hele vejen rundt)"

Af selskabets besigtigelsesnotat af 28/4 2020 fremgår bl.a.:

"Anmeldte forhold omhandler:
Fugtskjolder på facadepuds og forkert afsluttet isolering/puds under terræn. Jævnfør forsikrings-tagers skadeanmeldelse.

Der er senere anmeldt fugeslip i stue, som er besigtiget den 5/5-2020

Beskrivelse/årsag/konklusion:

...

Det anmeldte forhold med forkert afslutning ses i inspektionshuller, og er sandsynligvis til stede på hele huset. Det anmeldte forhold med fugtskjolder på facadepuds ses på facader mod SØ, NØ, NV og på garagen mod NV. Der måles fugt på facader mod NØ og NV og på garagen mod NV. Bygning A og garage bygning B.

Konstruktion/opbygning:

Konstruktionen på væggen er formentlig mursten der er isoleret med 70 mm flamingo som er netpudset.

Beskrivelse:

Der var ved besigtigelsen stærk sollys og modlys fra hvid væg, som vanskeliggjorde at se skjolder.

Inde:

Fugeslip:

Der ses fugeslip i hjørne af stue, som er en nyere tilbygning. Ingen fliser er hultlydende. Fuge 4-10
Der ses ikke noget unormalt på udvendig side. Fuge 11-12.

Ude:

Der ses ved inspektionshul mod SØ, at der er 50 mm flamingo som sokkelisolering og 70 mm flamingo som isolering på facade. Foto 3-10.

Der ses facade mod SØ skjolder omkring inspektionshullet. Foto 3 og 7. Der ses svindrevner i pudslaget. Foto 7.

Der måles ikke fugt på skjolder. Foto 50.

Der ses svindrevner i facadepuds på alle husets facader, dog værst mod nordlige facader. Foto 11-36. Der ses skjolder på facade mod NV. Foto 29, 32-33.

Der måles tæt ved terræn fugt på skjolder på facade mod NV. Foto 55-56. Der måles facade mod NV terrænfald mod bygningen. Foto 57-59.

Der ses skjolder på facade mod NØ. Foto 34-37.

Der måles tæt ved terræn meget afgrænset fugt enkelte steder på skjolderne. Foto 46-48. Der måles ikke fugt ved inspektionshullet.

Der ses på facade mod NØ at der er terrænfald mod bygningen. Foto 50-53.

Der ses på garagen på facade mod NV skjolder ved terræn. Foto 63-64.

Der måles fugt på skjolder helt tæt ved terræn. Foto 65-66.

Der ses at der er terrænfald mod bygningen.

Konklusion:

Jeg vurderer årsagen til skjolder og misfarvninger skyldes svindrevner i facadepudset, der forårsager at der trænger vand ind under facadepudset. Problemet forstærkes af at der nogle steder er terrænfald mod bygningen, så regnvand opfugter terrænet omkring huset.

Den anmeldte forkerte afslutning af underside facadepuds vurderes ikke at have indflydelse på skjolderne på huset.

Fugeslip:

Jeg vurderer årsagen til fugeslip i hjørnet af stuen skyldes manglende komprimering af sandfyldet under terrændækket, der har forårsaget at terrændækket med tiden har sat sig ca. 2 mm i hjørnet. Sætningen vurderes til at være i ro, og uden betydning for husets stabilitet.

Alderen på det skadede:

Huset er fra 1955, men facadepudset er kun få år gammelt.

Konstruktiv betydning:

Det har ingen konstruktiv betydning for bygningens stabilitet, men revnerne i facadepudset bør dog overmales for at sikre mod indtrængende vand og frostskafer.

Fugeslip:

Det har ingen konstruktiv betydning.

Aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor:

Der er mindre skjolder, men revnerne i facadepudset bør dog overmales for at sikre mod indtrængende vand og frostskafer.

Fugeslip:

Revnet gummifuge. Ikke risiko for yderligere skadesudvikling.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Det er en lovlig konstruktion.

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Det anmeldte forhold med revner i facadepuds og terrænfald mod bygning har været til stede ved overtagelsen af ejendommen.

Fugeslip:

Det anmeldte forhold har været til stede ved overtagelsen af ejendommen.

Tilstandsrapport:

Fra bemærkninger i tilstandsrapport:

Ingen

Anmærkninger i tilstandsrapport:

2. Ydervægge

2.2 Beklædninger

K1 Generelt er tyndpudsen med svindrevner.

Policeforbehold:

Forsikringen dækker ikke skader, som konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens tyndpuds på facader og bagvedliggende konstruktion jf. tilstandsrapporten pkt. 2.1

Fra sælgeroplysninger:

1.4

Har du kendskab til, at bygningerne eller dele af bygningerne er udført helt eller delvist som selv-byg? Hvis ja, hvilke?

Jeg har selv udført alt ikke-autoriseret arbejde

Er anmeldte forhold 'fejlnævnt i TR, har det været klart tydeligt for BS?

Terrænfald mod bygning er ikke nævnt i TR.

Regres:

Hvis dækningsberettiget regres pga. terrænfald.

Udbedring:

Beskrivelse af udbedring af det skadede og evt. følgeskader:

Vurderes ikke at skal behandles. Nævnt i TR.

Fugeslip:

Der udskiftes ca. 1,6-2 meter gummifuge.

Hvad er omkostningerne til det skadede og evt. følgeskader:

Vurderes ikke at skal behandles. Nævnt i TR.

Fugeslip: Omkostninger under 5.000 kr.

Yderligere bemærkninger med relevans for sagen:

Hvad er oplyst af dig ved besigtigelsen:

Fugeslip:

At årsagen er utilstrækkelig komprimering af sandfyld i hjørnet, og at gulvet har sat sig et par millimeter. At forholdet er i ro. At udskiftning af fuge beløber sig til nogle få hundrede kroner, og derfor ikke er dækningsberettiget. FT accepterer.

Hvad er oplyst til dig ved besigtigelsen:

At der skal være en skade for at være dækningsberettiget. En dårlig konstruktion er ikke en skade."

Ankenævnet for Forsikring

14.

100712

Af udbedringsforslag til reparation af facader med facadeisolering og armeret tyndpuds fra murermeister 1 af 7/5 2020 fremgår bl.a.:

"I henhold til aftale med ... konsulent, ..., fremsender vi hermed et udbedringsforslag til forsikringssagen på ovenstående adresse. Kunden har købt huset for 2 år siden og har konstateret opfugtning i pudslaget i den nederste del af facaderne. Facadepudsen er ført under terræn og belægning lægger tæt mod facaderne.

Forslag til forbedring:

Det foreslås at fjerne isolering og puds ca. 30 - 40 cm op. Etablere ny sokkelisolering med godkendt EPS i tyndere mål, sådan at soklen kommer længere ind og pudses med en egnet sokkelpuds. I overgangen mellem sokkel og facadepuds etableres et drypnæseprofil, som integreres i facadepudsen. Denne etableres min. 150 mm over terræn. Det anbefales at inderste belægningssten mod facaden erstattes med en drænkasse eller et drænende materiale, som effektivt afleder overfladevand.

Generelle forbehold:

Der ydes ikke systemgaranti ved sammenblanding af puds systemer. Udbedringsforslaget er udarbejdet under forudsætning af at produkterne har en samhørighed. Vi har ikke kendskab til det allerede anvendte pudssystem."

Af overslag på renoveringsomkostninger på facadepuds fra murermeister 2 af 6/8 2020 fremgår bl.a.:

"Jeg har besigtiget ejendommen i uge 28 og kunne konstatere:

1. Isolering er ikke beskyttet i bund med vandtætningspuds
2. Belægning er ført for tæt på isoleringsmaterialet
3. Mange revner i pudslaget
4. Murkrone afdækning er ikke udført korrekt"

Af mail af 26/8 2020 fra firma 1 til klageren fremgår bl.a.:

"Facader på huset ... er besigtiget med henblik på udbedring af fejl og skader på Facadepudsen mv. Der kan konstateres revnedannelse spredt på hele facaden både svindrevner med 'edderkopspind lignende struktur og skrå revner ved vindues og dørhuller i facaden, samt lodrette spændingsrevner ved sokkel lige over belægning. Der kan også konstateres fugtskjolder i pudsen og misfarvninger pga fugtophobning der damper ud igennem pudslaget og afgiver salte med brunlige misfarvninger. Der er ikke udført en destruktiv registrering af skadesårsag men erfaringsmæssigt er det ret tydeligt hvad der er årsag til skaderne er.

1) Svindrevner opstår hvis armeringsnettet er placeret for dybt, typisk længere inde end midt i laget, eller hvis overfladen pga. udførelse i direkte sollys udtørres hurtigere end bunde af pudslaget

2) diagonalrevner opstår pga spændingsforskelle i vægfladen og i hullet og derved trækker pudsen hver sin retning ved hul hjørner hvis ikke der er udført diagonalarmeringer eller hvis de er placeret dybere end 1/3 del inde i laget ligesom det øvrige armeringsnet.

3) revner i sokkelpuds opstår typisk hvis der er et pres fra belægning der udvider sig og trækker sig sammen ved kulde/varme skifte og belægningen er udført helt ind til soklen uden der er etableret en rende på ca. 5 cm langs med soklen med stenmel, skærver eller lign løst materiale der kan optage noget bevægelse. Derved presser betonfliserne ind imod pudsen og der vil derfor opstå revner.

4) fugtophobning i facaden kan skyldes at inddækning er udført med for lille kant og derved kan vand ved slagregn presses op over topkanten på pudsen og ned i isoleringsmaterialet og derved trænger det ned i bunden og samler sig. EPS kan også optage fugt.

Ifølge byg-erfa skal murkroner udføres mindst 100 mm ned ad Facademaling, tidligere var kravet 150mm, for at sikre vand ikke presses op over kanten og ind i underlaget for pudsen.

Fugtophobningen i bunden kan også skyldes at der ikke er udført en dræn mulighed langs med sokkel således at regnvand slår tilbage og op ad facaden

Det bør undersøges om gældende brandkrav er overholdt i forhold til SP Fire 105 i med hensyn til evt. brandsikring omkring vinduer og dørhuller og om det udførte system har denne godkendelse jf. Bygningsreglementet krav til EPS isolering på facader.

Udbedring af ovenstående kan udføres på flg. måde:

Det anbefales at udfører en dræn rende på min 5 cm langs med soklen for sikre mod vand sprøjt og for at afbryde kontakten mellem beton og sokkel

1) diagonalermønstre udføres ved at slibe ind til armeringsnettet i flet på ca. 2DX40 cm og armeringsnet udføres med UP 350 Universalmørtel

Hvor der er lige eller rette revner lodret eller vandret skal der indbygges en stribe armeringsnet indbygget på samme måde som ovenstående. Der skal udføres min. 100 mm overlæg på hver side af revne.

2) det anbefales at slibe eller ridse malingen op min 50-60 % af fladen således dampdiffusions egenskaberne ikke svækkes væsentligt, ved påføring af nyt lag puds og maling uden på.

3) afrensning af facade for støv, alger, snavs og andet

4) nyt grundpudslag ilagt armeringsnet i yderste 1/3 dele af laget. lagtykkelse skal være min 4 mm, udført med L/P 350 Universalmørtel

5) slutpuds udføres med enten [firma 1] 360 Fiberpuds let og males med [firma 1] Pudsfinish eller slutpuds udføres med [firma 1] silikonehartspuds

Såfremt Bygningsreglementets krav til SP fire 105 ikke er overholdt skal der udføres de nødvendige tiltag herfor, og der bør foretages en ny besigtigelse og vurdering af udbedringsniveauet."

Af syn og skøn af 21/3 2021 fremgår bl.a.:

"3. Gennemgang af skønstema mm

Spørgsmålene i skønstemaet blev læst op.

Spørgsmål 1

Begrebet murkrone blev fastslået til at skulle forstås som vinkelformet inddækning, der inddækker

top af murkrone og den øverste del af den pudsede facade.

Arbejdet er udført i 2015.

Spørgsmål 7

... fra [firma 1] tilbød at foretage destruktive indgreb med kopbor, hvilket parterne og skønsmanden accepterede. Disse vil blive foretaget 10/3 kl 11:00. [Firma 1] foretager midlertidig afdækning. Ingen af parterne eller deres advokater deltager.

Bilag 12 er et del-snit og ikke en detalje.

Rekvirenten udpeger de steder, hvor skønsmanden (ved [firma 1's] hjælp) skal foretage destruktive indgreb.

Rekvirenten ville på besigtigelsen fortælle, hvad man ville have undersøgt på det konkrete sted.

Spørgsmål 1A

Ifm 'en sædvanlig besigtigelse i 2019' blev det overladt til skønsmanden at vurdere, hvordan pudsen måtte have set ud på det tidspunkt, og besvare ud fra sin bedste vurdering.

Der var ikke afklaringer til spørgsmål 2-6, 8, 1B og 1C

4. Besigtigelse

Vejret var klart og tørt.

I en fælles besigtigelse udpegede rekvirenten 7 punkter, hvor der skulle foretages destruktive indgreb.

Det blev aftalt, at destruktive indgreb for undersøgelse af (bla.) diagonalarmering foretages med center 10 cm fra de respektive hjørner, målt i 45° fra hjørnet.

Hvis der, i de udborede pudsstykker, findes opbygninger, der ikke opfylder udfaldskrav bores der på ny inden for samme kvadratmeter. Prøver vurderes samlet. Dette gælder selvfølgelig ikke for selve diagonalarmeringen.

Der blev udpeget tre positioner på beboelsens nordfacade (1-3) og en position på beboelsens sydfacade (6). På beboelsens vestfacade blev position 7 fastlagt og på garagens sydfacade blev to punkter fastlagt (4+5)

I forbindelse med udpegningen af positioner ønskede rekvirenten en nærmere undersøgelse af overgangen mellem sokkel og facadepuds, hvilket sælgers advokat modsatte sig.

Da det ikke havde været en del af skønstemaet og det konkrete spørgsmåls formulering frafaldt rekvirenten.

Skønsmanden undersøgte uden parternes deltagelse forhold vedr. inddækning på murkrone og afvanding af belægning/faldforhold

10. Spørgsmål fra rekvirenten

...

Spørgsmål 1:

Er der efter bygningsreglerne eller faglige normer krav om murkrone ved facadepuds, udført i 2015 /2016, i givet fald hvilke.

Svar på spørgsmål 1:

Vedr. brug af termen 'murkrone' - se referat.

Ja, fx det nu annullerede, indtil 16. december 2016 gældende, Byg-Erfa-blad (27) 09 . 10.30 drejer sig bla om inddækninger på toppen af murkroner.

(27) 09.10.30 blev erstattet af (27) 16.12.16

Spørgsmål 2:

Er der udført en sådan murkrone?

Svar på spørgsmål 2:

Vedr. brug af termen 'murkrone' - se referat.

Der er ikke monteret inddækninger, der overholder afstandskravet på mindst 150 mm fra UK drypnæse på inddækning/kapsel til OK pudslag (murværk på illustrationen fra Byg-Erfa-blad (27) 09. J 0.30):

...

På beboelse er inddækningen udført således:

...

Jeg anslår, at der er mindre end 4 cm fra UK inddækning til OK pudslag

På garagebygningen er inddækningen udført således:

...

Jeg anslår ligeledes her, at der er mindre end 4 cm fra UK inddækning til OK pudslag.

Byg-Erfa-blad (27) 09. I 0.30 var alment teknisk fælleseje på opførelsestidspunktet, så alment teknisk fælleseje (god byggeskik) var ikke opfyldt på opførelsestidspunktet.

Som det uddybes i svar på spørgsmål 3 er alment teknisk fælleseje nu et andet, hvor sikkerhed mod fygesne og regn, der skubbes op ad ydersiden af ydervæg, håndteres anderledes: Højden varierer efter forholdene og inddækningen trækkes ud fra væggen.

Uden at have foretaget et destruktivt indgreb i murkroneinddækningen, og selvom jeg vurderer, at det udførte på beboelsen ikke overholder nuværende eller tidligere Byg-Erfa-blade, kan løsningsmuligheden muligvis fungere i praksis. Der er ikke umiddelbart misfarvninger som tegn på opfugtning pga. inddækningens udførelse og med en Gam1-måling <40 på puds, vurderes der ikke at være opfugtning af puds.

Spørgsmål 3:

Ved benægtende besvarelse af spørgsmål 2 bedes syns- og skønsmanden oplyse, hvad der laves, og hvad det vil koste.

Svar på spørgsmål 3:

...

Uddrag af gældende Byg-Erfa-blad (27) 161216

Terrænkategorien for ... vurderes at være III (3)

...

Inddækninger demonteres og bortskaffes, montage af nye forberedes.

Nye inddækninger iht gældende Byg-Erfa-blad (27) 161216, figur 5 monteres

Prisen herfor er estimeret til 49.000,00 in.kl moms

Spørgsmål 4:

Er der efter gældende bygnings regler eller faglige normer krav om afvanding af belægning under/ved sokkel ved facadepuds.

Svar på spørgsmål 4:

Vand skal ledes væk fra bygninger, og det er god byggeskik at sikre den nederste del af facaden mod opsprøjt

- fx ved en rende med småsten

Se fx BygErfa-blad (13) 071030 , hvorfra denne illustration er taget

Spørgsmål 5:

Er der udført en sådan afvanding.

Svar på spørgsmål 5:

Visse steder har belægningen faldt mod bygningen hvorved vand ledes mod frem for væk fra bygningen. Visse steder er der fald langs facaden, men ikke noget fald væk fra bygningen.

...

Spørgsmål 6:

Ved benægtende besvarelse af spørgsmål 5, bedes syns- og skønsmanden oplyse, hvad der skal laves, og hvad det vil koste.

Svar på spørgsmål 6:

Belægning lægges om, så der kommer fald væk fra facade og der etableres en 100 mm overgang med småsten mellem puds og første flise. Mellem garage og bolig er der regnet med fald fra begge bygninger. Estimatet er ikke bygget på en projektering af terrænreguleringen.

Prisen herfor er estimeret til 38.000,00 inkl moms

Spørgsmål 7:

Skønsmanden bedes ved destruktive indgreb, udvalgte steder, gennemgå den udførte facade-pudsning og opbygning heraf, og konstatere, hvorvidt denne er udført håndværksmæssigt korrekt med godkendte produkter, og i overensstemmelse med beskrivelse af vægopbygning i detaljetegning af 19. juli 2015, bilag 12.

Svar på spørgsmål 7:

Godkendte produkt.er

Byggevarer solgt i EU skal være CE-mærkede. Selvom det ikke har været muligt at få præciseret hverken selve pudsen, anneringen eller andre delelementer i pudsen, har jeg dog modtaget en ETA (bilag SK-1, modtaget fra ... 10.03.21; sendt til sælger 21.04.16) som skulle omfatte produktet; denne er jeg imidlertid ikke i stand til at bedømme, verificere eller udlægge. Jeg må dog bemærke, at ETA'en tilsyneladende ikke omfatter mørtel til pudslaget. Som det ses nedenfor er der på tidspunkt for salg og brug af produktet tilsyneladende en harmoniseret standard for både puds og isolering (EPS)

En ETA er en europæisk teknisk vurdering, der står i stedet for en harmoniseret standard, hvor en sådan endnu ikke er udarbejdet. CE-mærkning af en byggevare, for hvilken der ikke er en harmoniseret standard, kan ske ved overholdelse af en ETA. Når yderligere en ydeevnedeklaration (DoP) er udfærdiget, kan en CE-mærkning finde stede. Byggevareforordningen 305 af marts 2011 regulerer forholdet.

Viden om CE-mærkning, harmoniserede standarder, ETA 'er og DoP'er er en specialviden, som jeg ikke besidder. Ovenfor er blot forsøgt et kort indblik i de mest rudimentære principper for grundlaget for salg af en byggevare i EU. Hvis spørgsmålet ønskes udvidet til at omfatte undersøgelser af grundlaget for salg af denne byggevare i Danmark er til stede, må jeg henvise til anden ekspertise. Jeg kan foreslå en ekspert, hvis det ønskes. Dog tyder mine hurtige første undersøgelser på, at en harmoniseret standard for puds DS/EN 998-1:2010 og en harmoniseret standard EN 13163:2012 for EPS (isoleringspladerne) var gældende på tidspunktet for salg og brug:

DS/EN 998-1:2010 (Tilbagetrukket)

Specifikation af mørtel til murværk- Del 1: Pudsmørtel med uorganiske bindemidler

Erstattet af DS/EN 998-1:2016

Beskrivelse

Denne europæiske standard anvendes til fabriksfremstillet pudsmørtel/organisk mørtel baseret på uorganiske bindemidler til udvendig og indvendig pudsning på vægge, lofter, søjler og adskillelser. Den indeholder definitioner, anvendelsesegenskaber og færdige ydeevnekrav.

og

DSFIEN 13163 :2012+AJ:2015/FprA2 (Tilbagetrukket)

Termisk isolering i byggeriet-Fabriksfremstillede produkter af ekspanderet polystyren (EPS) - Specifikation

Beskrivelse

This European Standard specifies the requirements for factory made products of expanded polystyrene, with or without facings or coatings, which are used for the thermal insulation of buildings ...

Udførelsen

Fra sælger af produktet har jeg 19.03.21 modtaget monteringsvejledning delvist på engelsk, delvist på lettisk, dateret 2016 (bilag SK-2)

Heri beskrives det inderste lag puds som 4-6 mm; i dette lag lægges armeringsnettet. Armeringsnettet skal placeres 1/3 nede i pudsen. Hvis fx pudslaget er 6 mm skal nettet placeres 4 mm fra pudsens bagside. Diagonalarmering er beskrevet på side 58 i bilag SK-2 som liggende i samme dybde som det almindelige armeringsnet.

Der er ikke beskrevet lagtykkelse for eventuelle følgende lag

...

De udtagne prøver, aftalt på skønsforretningen, viser enten for tyndt samlet et pudslag, forkert placeret diagonal armering, armeringsnet placeret i varierende dybde eller en kombination heraf. Prøvenr med rød tekst er hjørneprøver. 2b, 3b, 4b og 7b er taget tæt på originalprøverne som verifikation, da de alle fremstod med ringe lagtykkelse og varierende dybdemæssige placeringer af armeringsnettet.

...

Armeringsnettets placering er ikke konsistent. Ved tynde lag kan det ligge tæt på pudsens bagside og ved tykkere lag kan nettet ligge forholdsmæssigt længere fra pudsens bagside. Diagonalnet er tilsyneladende to steder lagt sammen med et ekstra lag almindeligt armeringsnet.

Udførelsen vurderes ikke at være udført håndværksmæssigt korrekt eller med sædvanlig håndværksmæssig omhu. Udførelsen er muligvis heller ikke i overensstemmelse med monteringsvejledningen.

Bilag 12

Ingen af prøverne havde et 10 mm tykt pudslag.

Spørgsmål 8:

Ved benægtende besvarelse af spørgsmål 7, bedes syns- og skønsmanden oplyse, hvad der skal laves, og hvad det vil koste.

Svar på spørgsmål 8:

Afdækning af vinduer og døre, afrensning af synlig del af facade, armering af enkelte større revner, ny grundpuds/armeringspuds med armering på synlig del af facade, ny slutpuds på synlig del af facade.

Prisen herfor er estimeret til 197.000,00 inkl moms

11. Spørgsmål fra modpart 1

Spørgsmål fra modpart 1 skal anføres fortløbende og være litereret således: IA, IB, IC osv. Skønsmandens svar skal anføres under hvert enkelt spørgsmål.

Spørgsmål IA:

Såfremt skønsmanden i sin besvarelse af spørgsmål 1-8 kommer frem til, at et eller flere forhold ikke er udført fagmæssigt korrekt, bedes skønsmanden oplyse, hvorvidt det ved en sædvanlig besigtigelse i 2019 ville være muligt at konstatere en eller flere af de påberåbte forhold. Svaret ønskes givet ud fra en almindelig forbruger, en murer/murerarbejdsmand samt en beskikket bygningssagkyndig i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapport

Svar på spørgsmål IA:

På skønsforretningen aftaltes:

Ifm 'en sædvanlig besigtigelse i 2019' blev det overladt til skønsmanden at vurdere, hvordan pudsen måtte have set ud på det tidspunkt, og besvare ud fra sin bedste vurdering.

De påberåbte forhold er:

1. Inddækning ved murkrone
2. Terrænfald mod bygning
3. Pudsens udførelse
4. Produkternes godkendelse
5. Pudslagets tykkelse

Jeg vurderer, at pkt 1 kan erkendes af alle tre kategorier, men kun den beskikkede bygningssagkyndige ville have forudsætninger for at vurdere forholdets karakter.

Jeg vurderer, at pkt 2 kan forventes erkendt af murer/murerarbejdsmand samt en beskikket bygningssagkyndig, og at begge ville have forudsætninger for at vurdere forholdets karakter.

Jeg vurderer, at pkt 3 kan forventes erkendt af alle tre kategorier, men kun murer/murerarbejdsmand samt en beskikket bygningssagkyndig ville have forudsætninger for at vurdere forholdets karakter.

Jeg vurderer, at pkt 4 og 5 ikke kan erkendes af nogen af tre kategorier ved en sædvanlig besigtigelse.

Spørgsmål IB:

Skønsmanden bedes oplyse, hvilken vedligeholdelse pudsede facader som på den pågældende ejendom kræver. Det ønskes endvidere oplyst, hvor ofte vedligeholdelse sædvanligvis må påregnes samt sædvanlige udgifter i forbindelse hermed.

Svar på spørgsmål IB:

Denne type pudsede facader må påregnes vedligehold (maling/pudsreparation; afhængig af slutbehandlingen) med intervaller på mellem 5 år for de mest udsatte dele og 10 år for de mest beskyttede dele. Det er mest sandsynligt, at sydlige og vestlige facader er mest udsatte, mens nordlige og østlige er de mest beskyttede.

Så halvdelen af facaderne må påregne en vedligeholdelse hvert 5. år halvdelen hvert 10. år

Spørgsmål IC:

Såfremt skønsmanden i sin besvarelse af spørgsmål 1-8 kommer frem til at et eller flere forhold kræver udbedring, grundet faglige fejl bedes skønsmanden oplyse, hvorvidt en sådan udbedring må antages at kunne udgøre det for en vedligeholdelse i henhold til svaret til spørgsmål IB, og i givet fald oplyse, hvilket værdi denne vedligeholdelse vurderes at have for husejer.

Svar på spørgsmål IC:

Den estimerede sparede vedligeholdelse udgør i en 10 års periode 36.000,- inkl moms; 24.000,- på de mest udsatte dele, 12.000,- på de mest beskyttede dele.
Nødvendigheden af vedligehold vil stige mod enden af perioden."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvilke forhold er dækket

3.1 Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1955 og totalrenoveret i 2015-2016 – den 10/5 2019. Klageren anmeldte den 14/4 2020, at der var fugtskjolder på facadepuds ved sokkelkanten langs huset hele vejen rundt.

Klageren ønsker, at selskabet skal dække, at den "opsatte facade med EPS (flamingo) skal nedtages og opføres på ny, således at gældende brandkrav opfyldes. Udgiften hertil er i 2022 opgjort af skønsmand ... til kr. 410.970,00" eller subsidiært at selskabet skal dække, at der på ejendommen "sker facaderenovering som følge af, at facaden er udført forkert, for så vidt angår murerkroner/inddækningen, facader og sokkelkonstruktion. Skønsmanden ... har i 2022 opgjort dette til kr. 265.790,00". Hertil ønsker klageren, at selskabet helt eller delvist dækker klagerens omkostninger til syn- og skøn på samlet 89.822,11 kr.

Klageren har ført sag mod sælgeren af ejendommen. Sælgeren blev frifundet for klagerens mangelskrav i landsretten. Klageren har anført, at der er nærliggende risiko for skade, da det på baggrund af de indhentede syn- og skønserklæringer, herunder navnlig den for landsretten indhentede skønserklæring udfærdiget af en brandsagkyndig, må lægges til grund, at ejendommen er i risiko for at nedbrænde meget hurtigt, hvis der skulle opstå brand. Klageren har anført, at

"den byggede EPS-isolering er brandfarlig, og dermed udgør en væsentlig risiko for husets beboer i tilfælde af brand." Klageren har henvist til Højesteretsdommen U.2002.828. Klageren har anført, at denne dom forudsætter forsikringsdækning i et lignende tilfælde. Klageren har anført, at "som det antages i sag 97569, så må den anvendte facadeløsning anses som ulovlig. Der er ikke tegnet udvidet dækning på ejerskifteforsikringen i nærværende sag. Hvis derimod ulovligheden har bevirket en skade, eller der er nærliggende risiko for skade, så skal forholdet dækkes af ejerskifteforsikringens grunddækning. I den nævnte 97569 ansås en facadeløsning, der i sig selv ikke var godkendt i henhold til SP FIRE 105 – og dermed den indeholdte brandfare – ikke som en nærliggende risiko for skade. Der blev konkret henvist til, at der var anvendt 'flamme-hæmmer', idet i sag 97569 omtalte byggeri. I nærværende sag henviser jeg til, at produktet ikke er solgt til anvendelse som en samlet facadeløsning. Det fremgår af sælgerens forklaring fra Byretten ... Vidnet opfordrer til at bruge brandhæmmende mørtel. Af bilag 3 ... fremgår videre, at samme har meddelt, at det ikke var solgt som et samlet facadesystem. Der er således i nærværende en langt større brandrisiko end i sagen 97569. Når der ikke er anvendt flammehæmmer, og når EPS'en er anvendt uden et godkendt facadepuds, er selve udførelsen udført således, at det udgør en nærliggende fare for brand, og derfor bør der ske dækning på ejerskifteforsikringsgrunddækningen". Hvad angår den subsidiære påstand har klageren anført, at tilstandsrapporten ved K1-anmærkningen om svindrevner i netpudset og selskabets forbehold ikke advarede om, at udførelsen af facaden var lavet forkert med hensyn til udførelse af murkro-ne/inddækning, forkert pudslag, dybde på netpuds, forkert placeret diagonal armering og armeringsnet placeret i varierende dybde samt sokkelkonstruktion udført med ikke egnede materialer. Klageren har henvist til skønsmandens besvarelse i bilag 3 ... 1. rapport af 21. marts 2021 af spørgsmålene 1-3 og 7-8 samt 2. rapport i bilag 3 ... svar på spørgsmålene SS 4-6. I tilstandsrapporten er der alene en beskrivelse af, at der var lette svindrevner, og at "under henvisning til beskrivelsen af K1 definitionen heraf, som fremgår af tilstandsrapporten ... så har der været en klar forkert beskrivelse af de nu konstaterede skader med fugt i sokkel og facadepudset på ejendommen". Klageren har anført, at "der er opstigende fugt fra facaden, og facadeopbygningen er ikke udført korrekt i tykkelse. Der henvises til bilag3, skønserklæring nr. 1, side 112, og skønserklæringen nr. 2, svar på spørgsmål SS4, så side 232. Der er ikke sket en håndværksmæs-

sig korrekt udførsel af sokkelkonstruktionen, og der er således opstigende fugt, som skader bygningen".

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har påvist, at der er forhold i relation til facadernes brandgodkendelse eller manglende overholdelse af brandkrav, som opfylder forsikringens skadebegreb. Selskabet har anført, at der ikke foreligger oplysninger om, at facadernes opbygning medfører brandfare i sig selv, og der foreligger således ikke en øget risiko for, at en brandskade vil opstå. Hvad angår murkronen har selskabet afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at murkronens udformning på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade, jf. pkt. 3.1 i forsikringsbetingelserne. Selskabet har anført, at skønsmanden – under besvarelsen af spørgsmål 2 i den første skønserklæring – skriver, at selvom det er hans vurdering, at udførelsen af murkroneinddækningen ikke overholder nuværende eller tidligere BYG-ERFA blade, så kan løsningen muligvis fungere i praksis. Skønsmanden finder ikke misfarvninger som tegn på opfugtning pga. inddækningens udførelse, ligesom han ikke måler fugt. Selskabet har anført, at der er ikke konstateret skader som følge af murkronens udformning. Hvad angår facadepuds har selskabet afvist dækning med henvisning til, at der ikke er påvist skader på facaderne, der går ud over anmærkningen i tilstandsrapporten – og med henvisning til, at der på den baggrund er taget forbehold for skader i facadernes tyndpuds. Selskabet har anført, at policeforbeholdet undtager skader som konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens tyndpuds på facader og bagvedliggende konstruktion. Hvad angår sokkelkonstruktionen har selskabet afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 10/5 2019 var forhold ved ejendommens sokkel/facader, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at selskabet ved selskabets besigtigelse i april 2020 ligesom skønsmanden registrerede fugt i bunden af mur/sokkel, men at der ikke er sket en opstigning af fugt fra sokkel til facadepuds, da skønsmanden alene måler opfugtning af de nederste 10 cm af facaden over terræn, og at facaden cirka 35 cm oppe er tør. Selskabet har anført, at "det er uhenigtsmæssigt, at man har ladet facadepudsen gå ned under terræn, men DBF har ikke konstate-

ret fugtskader på pudslaget i april 2020, og der er ikke fremlagt oplysninger om, at der skulle være skader i dag".

Det fremgår af tilstandsrapport af 15/2 2019 punkt "2. Ydervægge 2.2. Beklædninger", at "generelt er tyndpudsen med svindrevner". Forholdet har fået karakteren K1.

Det fremgår af ejerskifteforsikringspolice af med ikrafttrædelse 10/5 2019, at "forsikringen dækker ikke skader, som konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens tyndpuds på facader og bagvedliggende konstruktion jf. tilstandsrapporten pkt. 2.1".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport af 28/4 2020, at "**anmeldte forhold omhandler:** Fugtskjolder på facadepuds og forkert afsluttet isolering/puds under terræn. Jævnfør forsikringstagers skadeanmeldelse. ... Det anmeldte forhold med forkert afslutning ses i inspektionshuller, og er sandsynligvis til stede på hele huset. Det anmeldte forhold med fugtskjolder på facadepuds ses på facader mod SØ, NØ, NV og på garagen mod NV. Der måles fugt på facader mod NØ og NV og på garagen mod NV. Bygning A og garage bygning B. **Konstruktion/opbygning:** Konstruktionen på væggen er formentlig mursten der er isoleret med 70 mm flamingo som er netpudset. ... **Konklusion:** Jeg vurderer årsagen til skjolder og misfarvninger skyldes svindrevner i facadepudset, der forårsager at der trænger vand ind under facadepudset. Problemet forstærkes af at der nogle steder er terrænfald mod bygningen, så regnvand opfugter terrænet omkring huset. Den anmeldte forkerte afslutning af underside facadepuds vurderes ikke at have indflydelse på skjolderne på huset. ... **Alderen på det skadede:** Huset er fra 1955, men facadepudset er kun få år gammelt. **Konstruktiv betydning:** Det har ingen konstruktiv betydning for bygningens stabilitet, men revnerne i facadepudset bør dog overmales for at sikre mod indtrængende vand og frostskafer. ... **Aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor:** Der er mindre skjolder, men revnerne i facadepudset bør dog overmales for at sikre mod indtrængende vand og frostskafer. ... **Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:** Det anmeldte forhold med revner i facadepuds og terrænfald mod bygning har været til stede ved overtagelsen af ejendommen".

Det fremgår af syn og skøn af 21/3 2021, at "**Spørgsmål 1:** Er der efter bygningsreglerne eller faglige normer krav om murkrone ved facadepuds, udført i 2015 /2016, i givet fald hvilke. **Svar på spørgsmål 1:** Vedr. brug af termen 'murkrone' – se referat. Ja, fx det nu annullerede, indtil 16. december 2016 gældende, Byg-Erfa-blad (27) 09. 10.30 drejer sig bl.a. om inddækninger på toppen af murkroner. (27) 09.10.30 blev erstattet af (27) 16.12.16 **Spørgsmål 2:** Er der udført en sådan murkrone? **Svar på spørgsmål 2:** ... Der er ikke monteret inddækninger, der overholder afstandskravet på mindst 150 mm fra UK drypnæse på inddækning/kapsel til OK pudslag (murværk på illustrationen fra Byg-Erfa-blad (27) 09. J 0.30): ... På beboelse er inddækningen udført således: ... Jeg anslår, at der er mindre end 4 cm fra UK inddækning til OK pudslag På garagebygningen er inddækningen udført således: ... Jeg anslår ligeledes her, at der er mindre end 4 cm fra UK inddækning til OK pudslag. Byg-Erfa-blad (27) 09. I 0.30 var alment teknisk fælleseje på opførelsestidspunktet, så alment teknisk fælleseje (god byggeskik) var ikke opfyldt på opførelsestidspunktet. Som det uddybes i svar på spørgsmål 3 er alment teknisk fælleseje nu et andet, hvor sikkerhed mod fygesne og regn, der skubbes op ad ydersiden af ydervæg, håndteres anderledes: Højden varierer efter forholdene og inddækningen trækkes ud fra væggen. **Uden at have foretaget et destruktivt indgreb i murkroneinddækningen**, og selvom jeg vurderer, at det udførte på beboelsen ikke overholder nuværende eller tidligere Byg-Erfa-blade, kan løsningen muligvis fungere i praksis. Der er ikke umiddelbart misfarvninger som tegn på opfugtning pga. inddækningens udførelse og med en Gam1-måling <40 på puds, vurderes der ikke at være opfugtning af puds. ... **Spørgsmål 4:** Er der efter gældende bygnings regler eller faglige normer krav om afvanding af belægning under/ved sokkel ved facadepuds. **Svar på spørgsmål 4:** Vand skal ledes væk fra bygninger, og det er god byggeskik at sikre den nederste del af facaden mod opsprøjt – fx ved en rende med småsten Se fx BygErfa-blad (13) 071030, hvorfra denne illustration er taget **Spørgsmål 5:** Er der udført en sådan afvanding. **Svar på spørgsmål 5:** Visse steder har belægningen faldt mod bygningen hvorved vand ledes mod frem for væk fra bygningen. Visse steder er der fald langs facaden, men ikke noget fald væk fra bygningen. ... **Spørgsmål 6:** Ved benægtende besvarelse af spørgsmål 5, bedes syns- og skønsmanden oplyse, hvad der skal laves, og hvad det vil koste. **Svar på spørgsmål 6:** Belægning lægges om, så der kommer fald væk fra facade og der etableres en 100 mm overgang med småsten mellem puds og

første flise. Mellem garage og bolig er der regnet med fald fra begge bygninger. Estimatet er ikke bygget på en projektering af terrænreguleringen. Prisen herfor er estimeret til 38.000,00 inkl. moms **Spørgsmål 7:** Skønsmanden bedes ved destruktive indgreb, udvalgte steder, gennemgå den udførte facadepudsning og opbygning heraf, og konstatere, hvorvidt denne er udført håndværksmæssigt korrekt med godkendte produkter, og i overensstemmelse med beskrivelse af vægopbygning i detaljetegning af 19. juli 2015, bilag 12. **Svar på spørgsmål 7:** ... De udtagne prøver, aftalt på skønsforretningen, viser enten for tyndt samlet pudslag, forkert placeret diagonal armering, armeringsnet placeret i varierende dybde eller en kombination heraf. Prøvenr. med rød tekst er hjørneprøver. 2b, 3b, 46 og 7b er taget tæt på originalprøverne som verifikation, da de alle fremstod med ringe lagtykkelse og varierende dybdemæssige placeringer af armeringsnettet. ... Armeringsnettets placering er ikke konsistent. Ved tynde lag kan det ligge tæt på pudsens bagside og ved tykkere lag kan nettet ligge forholdsmæssigt længere fra pudsens bagside. Diagonalnet er tilsyneladende to steder lagt sammen med et ekstra lag almindeligt armeringsnet. Udførelsen vurderes ikke at være udført håndværksmæssigt korrekt eller med sædvanlig håndværksmæssig omhu. Udførelsen er muligvis heller ikke i overensstemmelse med monteringsvejledningen. *Bilag 12* Ingen af prøverne havde et 10 mm tykt pudslag. **11. Spørgsmål fra modpart 1 ... Spørgsmål IB:** Skønsmanden bedes oplyse, hvilken vedligeholdelse pudsede facader som på den pågældende ejendom kræver. Det ønskes endvidere oplyst, hvor ofte vedligeholdelse sædvanligvis må påregnes samt sædvanlige udgifter i forbindelse hermed. **Svar på spørgsmål IB:** Denne type pudsede facader må påregnes vedligeholdt (maling/pudsreparation; afhængig af slutbehandlingen) med intervaller på mellem 5 år for de mest udsatte dele og 10 år for de mest beskyttede dele. Det er mest sandsynligt, at sydlige og vestlige facader er mest udsatte, mens nordlige og østlige er de mest beskyttede. Så halvdelen af facaderne må påregne en vedligeholdelse hvert 5. år halvdelen hvert 10. år".

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Manglende brandgodkendelse

Ankenævnet for Forsikring

27.

100712

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at den omstændighed, at facaden ikke er brandgodkendt, udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der alene er tegnet basisdækning, og at forholdet efter nævnets opfattelse ikke nedsætter bygningens brugbarhed eller værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Nævnet har også lagt vægt på, at der ifølge forsikringsbetingelserne 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". Da brandrisikoen er en hypotetisk risiko, der med stor sandsynlighed ikke indtræffer, er der efter nævnets opfattelse ikke tale om en skade, der erfaringsmæssigt vil udvikle sig. Nævnet henviser til sag 90980.

Murkroner/inddækning

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved murkrone/inddækning, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af syn og skøn af 21/3 2021, at "selvom jeg vurderer, at det udførte på beboelsen ikke overholder nuværende eller tidligere Byg-Erfa-blade, kan løsningen muligvis fungere i praksis".

Nævnet har også lagt vægt på at det fremgår af syn og skøn af 21/3 2021, at der ikke umiddelbart er misfarvninger som tegn på opfugtning pga. inddækningens udførelse, og at "med en Gann-måling <40 på puds, vurderes der ikke at være opfugtning af puds".

Facader

Efter en gennemgang af sagen kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til oplysningerne i tilstandsrapporten og policeforbeholdet.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at tilstandsrapporten med karakteren K1 beskriver, at "generelt er tyndpudsen med svindrevner".

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabet på baggrund af tilstandsrapporten i policen har taget forbehold for skader "som konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens tyndpuds på facader og bagvedliggende konstruktion jf. tilstandsrapporten pkt. 2.1".

Sokkelkonstruktion

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet den 10/5 2019 var forhold ved sokkelkonstruktionen, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens basisdæknings forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er godtgjort skade som følge af den måde, soklen er konstrueret på.

Nævnet finder ikke, at de fremlagte billeder, der er taget mere end 4,5 år efter overtagelsen, kan føre til andet resultat.

Omkostninger til syn og skøn

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgifter til syn og skøn.

Nævnet har lagt vægt på sagens udfald og forløb.

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

Ankenævnet *for* Forsikring

29.

100712

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen

formand