

Ankenævnet for Forsikring

Den 25. september 2024 blev i sag nr. 101573:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 1946 og er overtaget af klageren den 1/7 2017. Tilstandsrapport af 10/2 2017 indeholder bl.a. følgende oplysninger:

"Registrering af bygningens tilstand

...			
Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:	
A	Beboelse		
...			
2. Ydervægge			
2.1 Facader/gavle	K1	Der er revnedannelser i murværk mellem bolig og garage. Note: Forholdet vurderes uden betydning for murværkets bæreevne og stabilitet.	
	K1	Der er igangværende arbejde med puds af facader.	
2.3 Læmure	K1	Læmurs murværk er med igangværende reovering med puds. Note:	
2.7 Andet Udluftningsriste.	K1	Der mangler riste omkring udluftninger i ydervægge.	
...			
Sælgers oplysninger om ejendommen			
...			

Ankenævnet for Forsikring

2.

101573

- | | | |
|-----|---|--|
| 1.2 | I hvilken periode har du boet på ejendommen?
2015-2017 | |
| 1.3 | Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne?
Hvis ja, hvilke og hvornår?
Ny tagkonstruktion i 2015 | ☒ ☐ |
| 1.4 | Har du kendskab til, at bygningerne eller dele af bygningerne er udført helt eller delvist som selvbyg?
Hvis ja, hvilke?
Tagkonstruktion er delvist selvbyg | ☒ ☐ |

Klageren har i klageskema af 24/4 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Vi ønsker at klage over afgørelse fra FRIDA, da deres afgørelse ikke er i overensstemmende med udtalelser, notater og rapporter fra flere fagkyndige (se bilag).

Forsikringsselskabet har under hele forløbet ageret vildledende, ikke svaret på vores henvendelser og blandet forhold sammen, som ikke hænger sammen. Gennemgang af hele forløbet med kontakter med forsikringsselskabet samt diverse rapporter er vedhæftet som bilag.

Skaden var til stede på overtagelsestidspunktet uden at vi var klar over det, da facaden var helt nypudset.

Skaden er omfattet af dækning fra forsikringsselskabet, og vi mener derfor at forsikringsselskabet skal dække udbedring af facade og sikre korrekt ventilation af tagkonstruktion (ej foretaget endnu).

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker at selskabet skal dække udbedring af facade og sikre korrekt ventilation af tagkonstruktionen."

I brev af 15/5 2024 fra selskabets advokat til nævnet hedder det bl.a.:

"i. Faktiske omstændigheder

Efter det oplyste erhvervede klagerne ejendommen ... med overtagelsesdag 1. juli 2017. Klagerne **opfordres (A)** til at fremlægge købsaftale og salgsopstilling fra købet af ejendommen.

I forbindelse med købet af ejendommen modtog klagerne tilstandsrapport dateret 10. februar 2017, hvilken tilstandsrapport fremlægges som sagens **bilag A**.

Tilstandsrapporten indeholdt med hensyn til facader og gavle m.m. på side 8 følgende anmærkninger: [Tilstandsrapportens punkt 2.1, 2.3 og 2.7]

...

I forbindelse med købet af ejendommen tegnede klagerne basis ejerskifteforsikring hos Qudos Insurance A/S. Police og forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag B**.

I forbindelse med at Qudos Insurance A/S blev erklæret konkurs i december 2018, tegnede klagerne efterfølgende restperiodeforsikring for ejerskifte. Police med forsikringsvilkår fremlægges som sagens **bilag C**.

Med hensyn til facader og gavle foretog klagerne skadeanmeldelse den 21. december 2019. Se herved **bilag D**.

I fortsættelse af skadeanmeldelsen lod Domus Forsikring taksator ... foretage besigtigelse. Som sagens **bilag E-G** fremlægges:

- Mail af 3. januar 2020 fra [taksator] til klagerne, hvori dækning afvises
- Notat fra genbesigtigelse 9. juni 2021
- Yderligere notat fra genbesigtigelse 9. juni 2021

På baggrund af genbesigtigelsen den 9. juni 2021 modtog klagerne mail af 19. juli 2021 (**bilag H**), hvori dækning for facader og gavle fortsat blev afvist.

Tilsynsnotat nr. 01 fra [arkitektfirma] fremlægges som **bilag I**, mens klagernes redegørelse over kronologisk forløb fremlægges som **bilag J**.

ii. Bevis for retlig relevante skader pr. overtagelsesdagen?

...

Således som Domus Forsikring forstår klagen, vedrører den følgende:

- a) Facader/gavle
- b) Tagkonstruktion – ventilation

a) Facader/gavle

Ifølge tilstandsrapporten fremlagt som bilag A er ejendommen oprindelig opført i 1946. Tilbygning og garage er efter det oplyste fra 1976.

Ejendommens gavle og facader er pudsede, og ejendommen er opført uden egentlig udhæng, se herved fotos i sagens bilag F.

Denne type facader og gavle (pudsede uden udhæng) er notorisk kendt for at være særlig vedligeholdelseskrævende, hvilket man som husejer og huskøber bør være opmærksom på.

Klagerne overtog efter det oplyste ejendommen den 1. juli 2017 og anmeldte først flere år efter overtagelsesdagen (se bilag D) forhold vedrørende facader og gavle.

Domus Forsikring lod taksator foretage besigtigelse, og denne konstaterede, som det fremgår af sagens bilag E, blandt andet følgende:

'Skimmeldannelserne opstår i områder hvor den varme fugtige indeluft kondenserer på kolde flader, primært på den nederste del af ydervæggene ned mod fundamentet.

Vandindtrængen ved entredør opstår p.g.a. manglende dræn i aluprofilet i dørtrinnet.

(...)

Da skimmeldannelserne på ydervæggene opstår p.g.a. byggeskik på opførelsestidspunktet er dette forhold ikke omfattet af forsikringen.

Etabl. af dræn fra aluprofil kan etabl. for under 5000,- som udgør selvrisiko.'

Af sagens bilag G fra besigtigelsen i juni 2021 fremgår, at taksator har bemærket følgende:

'Kunden oplyser i tlf. at han er bekymret for vandindtrængen p.g.a. revnerne. Han forklarer at der ikke p.t. er indikation på skader. Bevis på event. skader som følge af revnerne skal han selv sandsynliggøre. Kunden har overtaget huset for 4 år siden. På baggrund af de relativ begrænsede revner mener jeg ikke at skaden skal dækkes.'

Klagers rådgiver har i tilsynsnotat nr. 01 (bilag I) konstateret/vurderet, at facadekonstruktionen ikke i alle henseender er udført håndværksmæssigt korrekt.

Manglende håndværksmæssig korrekt udførelse udgør imidlertid ikke under en basis ejerskifteforsikring ikke i sig selv en dækningsberettiget skade, og der er ikke som følge af forhold pr. overtagelsesdagen konstateret egentlige skader eller nærliggende risiko for skader.

Pr. overtagelsesdagen er der således ikke ført bevis for, at der eksempelvis var nærliggende risiko for vandindtrængen.

En ældre ejendom opført med pudsede facader og med en tagkonstruktion uden udhæng må man påregne løbende øget vedligehold. Det, der nu er konstateret, går ikke ud over, hvad man må forvente, herunder er der eksempelvis som følge af de påtalte revner ikke konstateret egentlige skader på ejendommen.

Pr. overtagelsesdagen den 1. juli 2017 er der således efter Domus Forsikrings opfattelse ikke af klagerne ført bevis for nærliggende risiko for skade.

b) Tagkonstruktion – ventilation

Med hensyn til tagkonstruktionen oplyses i tilstandsrapporten fremlagt som bilag A, side 13, under sælgeroplysningerne, at tagkonstruktionen er etableret i 2015.

Det er pt. ikke oplyst, hvori denne etablering af tagkonstruktion bestod, det vil sige hvad ombygningen omfattede.

Der er i dele af tagkonstruktionen muligvis konstateret ikke håndværksmæssig korrekte ventilationsforhold, men det kan ikke bevismæssigt lægges til grund, at der er tale om et generelt forhold for hele tagkonstruktionen.

Der er ikke registreret egentlige skader i form af trænedbrydende rådskader, uagtet at konstruktionen nu har bestået i en længere årrække.

Der er efter det oplyste registreret skimmeldannelse på tagkrydsfinér for tagpap, men sådan skimmeldannelse er ikke i sig selv usædvanlig for en konstruktion som den af sagen omhandlede, ligesom skimmel ikke i sig selv er trænedbrydende på organisk materiale.

Det forhold, at tagkonstruktionen muligvis ikke i alle henseender er udført håndværksmæssigt korrekt, opfylder således efter Domus Forsikrings opfattelse ikke skadebegrebet under en ejerskifteforsikring, og skimmelangrebet udgør ej heller i sig selv en dækningsberettiget skade under den indtegnede ejerskifteforsikring i henhold til den praksis, der har udviklet sig ved Ankenævnet for Forsikring.

Ankenævnet for Forsikring

5.

101573

c) Forældelse

Med hensyn til forhold vedrørende facader og gavle bemærkes, at forholdet er anmeldt i december 2019, og den treårige forældelsesfrist løb således fra dette tidspunkt.

På tidspunktet for klage til Ankenævnet for Forsikring var forholdet vedrørende facader og gavle som anmeldt og påklaget under nærværende sag således forældet. (Der gælder en treårig forældelsesfrist)."

Klageren har i brev af 5/6 2024 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vi har modtaget kommentar på vores klage fra advokat ... på vegne af Domus Forsikring og har følgende kommentarer og rettelser til det fremførte.

i. Faktiske omstændigheder

Købsaftale og salgsoptilling er nu vedlagt som bilag 7 og 8 efter anmodning fra advokat ...

Som det fremgår tydeligt af salgsoptillingen (bilag 7) og de tidligere fremsendte billeder af tagkonstruktionen under opbygning (bilag 3) var huset totalrenoveret og nypudset lige inden køb.

Fra salgsoptillingen fremgår det at;

'Villaen er blevet opdateret og alt er endevendt. Selv den indvendige kloak, VVS og alt EL er fornyet, og der er tilmed lagt ny tagkonstruktion med henholdsvis 350 og 400 mm isolering.'

Det fremsættes i svar fra advokat ... at vi foretog en skadeanmeldelse vedr. facader og gavle den 21. december 2019. Dette er ikke korrekt, hvilket også tydeligt fremgår af [selskabets advokats] egne bilag D og E.

I bilag D (Se screenshot af bilag D nedenfor) står der, at vi lavede en skadesanmeldelse på *'ydervæg på børneværelser, ydervæg i stue, vægge ved ovenlysvindue'*. Dette gjorde vi, fordi vi opdagede vækst af skimmellignende svamp ved enkelte områder indvendigt i huset ved ydervægge og vi var i tvivl om årsagen, og hvorledes vi skulle forholde os.

Billede 1: Screenshot af advokat ... bilag D (har intet med revnedannelserne i facaden at gøre)

...

Ifølge taksator ... i mail af 3. januar 2020 handlede det skimmeldannelsen om, at huset oprindeligt er af ældre dato, og at vi derfor skulle have mere fokus på udluftning ([selskabets advokats] bilag E). Dette gjorde vi og har ikke haft problemer siden.

Som vi også har beskrevet i den indledende beskrivelse til Ankenævnet, og som det fremgår af [selskabets advokats] bilag D, var anmeldelsen d. 19. december 2019 således ikke rettet mod revnedannelserne i facaden, men mod skimmeldannelse indvendigt, som vi var bekymrede for. **Det har altså intet at gøre med den efterfølgende anmeldelse af revner i facaden, som skete i 2021, da revnerne begyndte at blive synlige.**

Som vi også har beskrevet i det først fremsendte til Ankenævnet, sker der fra Domus Forsikrings side en vedvarende sammenblanding af de to skadesanmeldelser. De har intet med hinanden at gøre. Vi har gjort opmærksom på dette overfor FRIDA/Domus Forsikring mange gange. Vi oplever, at selskabet bevidst forsøger at vildlede Ankenævnet med denne vedvarende sammenblanding.

ii. Bevis for retlig relevante skader pr. overtagelsesdagen

Som det ses på salgsoptstillingen var puds af facader helt ny ved overtagelsen. Derfor vil der naturligt gå tid, før revnedannelserne bliver synlige. Revnerne var således ikke synlige på overtagelsesdagen, men vi kontaktede forsikringsselskabet så snart vi opdagede dem.

...

Ad [forsikringsbetingelsernes punkt 4B]:

Alle involverede fagfolk har beskrevet at revnedannelserne giver nærliggende risiko for skade (bilag 1, 2, 4, 5, 6) samt at revnerne skyldes forkert opbygning af tagkonstruktion. Der er altså tale om en betydelig ombygning for at opnå forhold der tilsvare tagkonstruktioner af samme alder (fra 2017) i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Ad [forsikringsbetingelsernes punkt 4C]:

Der er fra byggeteknisk side vurderet at der er nærliggende risiko for at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade (bilag 1 og 2 og [selskabets advokats] bilag I).

Da sagen med forsikringsselskabet er trukket ud, har vi efter konsultation med [arkitektfirma] lukket revnerne midlertidigt for at bremse evt. videreudvikling af fugtskade/vandindtrængning. Hvis fugt/vand trænger ind og ned i murværk under puds, vil der være tale om en endnu større renoivering før huset vil være beboeligt.

a) Facader/gavle

Den helt nye tagkonstruktion og puds af facader er lavet af tidligere ejere og afsluttet i 2017, lige inden vi købte huset.

Da huset var fuldstændig nypudset, da vi overtog (se salsopstilling) opdager vi naturligvis først revnedannelserne år efter. Der er desværre ikke tale om mange år, men præcis 2 år og 10 måneder fra overtagelse, til vi opdager de første revnedannelser og kontakter forsikringen. Det anser vi ikke for værende forventeligt ved en fuldstændig ny tagkonstruktion og puds.

Det er vigtigt at bemærke, at der ikke er tale om almindelige revnedannelser i puds eller murværk, som vi er bekendt med kan opstå i ældre huse, men at revnedannelserne fremkommer systematisk for hver 120 cm i den del af facaden, hvor den nye tagkonstruktion er tilbygget. Se aftegninger af dette ved [arkitektfirma] (bilag 2). Der er altså ikke tale om almindelige aldersbetingede og forventelige revnedannelser.

Advokat ... bliver ved i dette punkt vedr. facaderne at referere den første anmeldelse af 19. december 2019, som intet har med facaderne at gøre ([selskabets advokats] bilag D og E).

Advokat ... beskriver også, at der pr. overtagelsesdagen ikke er ført bevis for, at der eksempelvis var nærliggende risiko for skade. Dette mener vi ikke er korrekt.

Samtlige fagfolk som har besigtiget husets facader/gavle/tagkonstruktion beskriver, at der er nærliggende risiko for skade som følge af de revnedannelser, der systematisk er fremkommer på husets facader og at det bør udbedres snarest. Her er kort ridset deres konklusioner op:

- [Arkitektfirma] påpeger flere gange at, revnedannelserne i facadepladerne vil medføre svigt i konstruktionerne og fugtindtrængning (bilag 1 og 2 samt [selskabets advokats] bilag I: Tilsynsnotat fra [arkitektfirma]).
- [Tømrerfirma] konstaterer manglende tagrumsventilation og at der ved stern/murkrone kan konstateres at denne er for tæt på mur, og derved lukker for ventilering samt at sternkapsel er forkert type til formålet (bilag 4)
- Tilsyn af fagmand med indgående kendskab til brug af Fermacell Powerpanel H2O plader, som underlag for pudsede facader, konstaterer at de ikke er monteret efter anvisningen (bilag 5) og at det er årsagen til revnedannelserne. Han beskriver, at der mangler tilstrækkelig ventilation bag ved pladerne, og at der heller ikke er tilstrækkelige dilatationsfuger efter anvisningen. Han noterer, at det bør udbedres snarest.
- Tilsyn ved skadeservice (bilag 6), hvor der konstateres at slagregn kan trænge igennem revnedannelserne og ind til trækonstruktioner bagved med risiko for råd i konstruktionen.

b) Tagkonstruktion – ventilation

Advokat ... skriver på side 5, at;

'Med hensyn til tagkonstruktionen oplyses i tilstandsrapporten fremlagt som bilag A, side 13, under sælgeroplysningerne, at tagkonstruktionen er etableret i 2015. Det er pt. ikke oplyst, hvori denne etablering af tagkonstruktion bestod, det vil sige hvad ombygningen omfattede.'

Dette er ikke korrekt. Det er velkendt for Domus Forsikring, at det er hele tagkonstruktionen som er ny. Det er bevist i både de vedhæftede billeder, hvor man kan se at kun murene stod tilbage. Dette er nu også beskrevet i salgsopstillingen.

Advokat ... skriver endvidere, at;

'Der er i dele af tagkonstruktionen muligvis konstateret ikke håndværksmæssig korrekte ventilationsforhold, men det kan ikke bevismæssigt lægges til grund, at der er tale om et generelt forhold for hele tagkonstruktionen.'

Se venligst beskrivelser fra både [arkitektfirma] (bilag 1 og 2), [tømrerfirma] (bilag 4) samt fagmand vedr. Fermacell pladernes anvendelse (bilag 5), hvor de samstemmigt beskriver forskellige forhold vedrørende manglende ventilation af tagkonstruktionen. Der er tale om forhold, som er gældende hele vejen rundt om huset, og som kræver udbedring overalt, hvor det er opbygget forkert og har givet revnedannelser. Samtlige fagfolk har altså påpeget, at der er udført forkert konstruktion, og at dette medfører revnedannelser og manglende ventilation med risiko for vandindtrængen og råd til følge.

Da vi ved renovering af køkkenet i januar 2024 tager den gamle emhætte ned, opdager vi et stort skimmelangreb omkring området hvor emhætten har siddet.

Ved tilsyn af [tømrerfirma] (bilag 4) sammenkædes dette store skimmelangreb i den nye tagkonstruktion med den forkerte udførsel af tagkonstruktion, revnedannelser og deraf manglende ventilation af taget. Dette fører os til endnu en gang at kontakte Domus Forsikring.

Vi bestiller herefter skadeservice (bilag 6), som henviser til at skimmelangrebet også kan skyldes forkert montering af emhætten (opsat af tidligere ejer lige inden vi købte huset). Han påpeger dog følgende vedrørende de systematiske revnedannelser i facaden:

Ankenævnet for Forsikring

8.

101573

'I fermacell opbygget facade, ses revnedannelser. Slagregn kan trænge igennem og indtil trækonstruktioner bagved med risiko for råd i konstruktionen.'

c) Forældelse

Advokat ... påpeger igen, at vi anmeldte skaden med revnedannelserne i facaden i december 2019. **Dette er, igen, ikke korrekt.** Anmeldelsen af d. 19. december handlede slet ikke om revnerne i facaden, hvilket også tydeligt fremgår af anmeldelsen ([selskabets advokats] bilag D) og den efterfølgende afgørelse ([selskabets advokats] bilag E). Det daværende FRIDA forsikringsselskab burde have oprettet en ny sag, da vi henvender os med revnerne i facaden og ikke kaldt det 'genbesigtigelse', da forholdene intet har med hinanden at gøre. Som beskrevet tidligere har vi løbende gjort opmærksom på dette overfor både FRIDA og Domus forsikring (både pr. mail og tlf).

Som det fremgår af bilaget vedrørende mailkontakter med forsikringsselskabet anmeldte vi revnedannelserne i facaden i foråret 2021, hvor FRIDA forsikring bad os få skaden beskrevet af byggesagkyndig, hvilket vi gjorde ved [arkitektfirma]. **Den treårige forældelsesfrist er således ikke overskredet."**

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder fotos. Af skadeanmeldelse af 21/12 2019 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev forholdet (1) opdaget (dato): Oktober 2019

Hvori består forholdet (1) hvad er skaderamt?: Ydervæg på børneværelser (forsøgt afrenset, men kommer igen)

...

Hvornår blev forholdet (2) opdaget (dato): December 2019

Hvori består forholdet (2) hvad er skaderamt?: Ydervæg i stuen

...

Hvornår blev forholdet (3) opdaget (dato): December 2019

Hvori består forholdet (3) hvad er skaderamt?: Vægge ved ovenlysvindue i gangen"

Selskabets taksator har i mail af 3/1 2020 til klageren bl.a. anført:

"Jeg har den 27-12-2019 besigtiget jeres hus hvor I har anmeldt: Skimmeldannelser på ydervægge og utæthed ved yderdør.

Der er via tilstandsrapport oplyst at den oprindelige del af jeres hus er fra 1946 og tilbygning og garage fra 1976. De anmeldte forhold er ikke anmærket i tilstandsrapporten.

Beskrivelse af skade: Skimmeldannelser nederst på ydervægge i værelser, stue og ved lysning i ovenlys. Vandindtrængen ved entredør.

...

[Fototekst:] Skimmel på væg i sydøstlige hjørne af stuen.

[Fototekst:] Vandindtrængen ved entredør.

Årsag og omfang:

Skimmeldannelserne opstår i områder hvor den varme fugtige indeluft kondenserer på kolde flader, primært på den nederste del af ydervæggene ned mod fundamentet.

Ankenævnet for Forsikring

9.

101573

Vandindtrængen ved entredør opstår p.g.a. manglende dræn i aluprofilet i dørtrinet.

Afhjælpning: Skimmeldannelserne kan delvist forebygges v.h.a. udluftning. F.eks. med Duka etrumsgenvex.

Vandindtrængen ved entredøren kan afhjælpes ved at etabl. dræn i aluprofilet i dørtrinet.

Forholdet er ikke omfattet af ejerskifteforsikringens dækning: Da skimmeldannelserne på ydervæggene opstår p.g.a. byggeskik på opførelsestidspunktet er dette forhold ikke omfattet af forsikringen. Etabl. af dræn fra aluprofil kan etabl. for under 5000,- som udgør selvrisiko."

I mail af 11/5 2021 fra arkitektfirma til klageren hedder det bl.a.:

"Vi har været forbi jeres hus på ... for at kigge på facaderne.

Indledning:

Huses facade har gennemgået en stor transmission ved gennemgribende renovering i 2015/2016, hvor huses tagkonstruktion blev udskiftet. Facaderne fremstår som hvidpudset facader i et stramt funkishus design. Husets facader er blevet hævet ved ændring af tagkonstruktionen fra en fladtagsløsning med udhæng, til en fladstags løsning med murkrone.

Registrering af revner i facader:

På billede nedenstående hvor de angivet facader med rød streg, fremstår der tydelige vandrette og lodrette revner ca. pr. 1,2 m i facadepudsen øverste meter langs murkroner på facaderne. Den øverst meter kan ved let bank på konstruktionen, konstateres som væren udført som en let facadekonstruktion.

Der kan ikke drages en endelig konklusion for revnedannelse begrundelse, ved blot visuelt registrering. Det anbefales derfor at der foretages et diskutivt indgreb i facadens øverste meter, for at kunne klarlægge problemstillingen og revnedannelsens begrundelse.

I bør derfor gå videre til jeres forsikringsselskab og bede dem igangsætte et diskutivt indgreb i facadens øverste meter, for at få en endelig konklusion for revnedannelsens grundlag."

Af selskabets notater vedr. besigtigelse den 9/6 2021 fremgår bl.a.:

"Genbestigelse - Beskrivelse af skade

...

Tjekliste note Lodretgående revner i pudslaget udv. på facader primært mod øst og syd

...

Beskrivelse: På facaden mod øst over vinduespartiet ses der revne.

...

Beskrivelse: Revne ved tagforskydning mod øst.

...

Ved besigtigelsen d. 8/6 2021 er kunden ikke til stede. Kunden oplyser i tlf. at han er bekymret for vandindtrængen p.g.a. revnerne. Han forklarer at der ikke p.t. er indikation på skader. Bevis på

Ankenævnet for Forsikring

10.

101573

event. skader som følge af revnerne skal han selv sandsynliggøre. Kunden har overtaget huset for 4 år siden. På baggrund af de relativ begrænsede revner mener jeg ikke at skaden skal dækkes."

Selskabet har i mail af 19/6 2021 til klageren bl.a. anført:

"Afgørelse

Du har anmeldt: Ydervæg på børneværelser (forsøgt afrenset, men kommer igen).

Ved vores første besigtigelse kunne det konstateres at der er skimmeldannelser nederst på ydervægge i værelser og stue samt ved lysning i ovenlys.

Ved vores anden besigtigelse kunne det konstateres at lodretgående revner i pudslaget udv. på facader primært mod øst og syd.

...

Ved vores første besigtigelse vurderes det til at være den høje luftfugtighed i boligen, som bevirker kondensering og efterfølgende skimmeldannelser, på flader med begrænset isolering eller hvor der er kuldebroer.

Som muligvis hænger sammen med forhold fra anden besigtigelse: revnedannelserne på den sydvendte facade ses et mønster hvor revner forekommer pr. 120 cm, hvilket indikerer at mindre bevægelser i de bagvedliggende facadeplader, som kan være årsag til forholdet, som jeres arkitekt også har været inde på.

Det er jer som forsikringstager der skal dokumentere at forhold var der på overtagelsen og hvad årsag skyldes. Uden yderligere dokumentation af at forholdet har været tilstede ved overtagelsen i 2017, kan vi desværre ikke gå ind i sagen.

Vores vurdering er at forhold er kommet efter fordi der i tilstandsrapporten står at facader er ved at blive pudset, forhold som er opstået efter overtagelsen er ikke omfattet af forsikringen."

Klagerens arkitektfirma har i mail af 20/2 2022 til klageren bl.a. anført:

"Tak for jeres henvendelse til os igen, efter at have haft besøg af jeres forsikringsselskabs taksator.

I deres afgørelse, henviser taksatoren til en tidligere anmeldt skade. Det er dog vigtigt at pointere, at det intet har med revnerne i den øverste del af facaden at gøre. Vi vil derfor henlede til, at der bør foretages en ny besigtigelse af jeres forsikringsselskabs taksator, hvor der bliver foretaget et destruktivt indgreb i facaden for at klarlægge problemstillingen.

I afgørelsen henviser taksatoren til Tilstandsrapporten punkt 2.1 som henhører Garagen, hvor der står noteret følgende: *'Der er igangværende arbejde med puds af vægge'*. Der står dog ikke noget i tilstandsrapporten om at tag- og facadekonstruktionen er fejludført.

Indledning

I vores skriftlige svar sendt til jer pr. mail d. 2021.05.12. ridsede vi kort sagens fokuspunkter op, samt at der ikke kunne drages en endelig konklusion af revnedannelsens baggrund uden et destruktivt indgreb (mailen er vedhæftet).

Vurderet ud fra jeres forsikringsselskabs taksators afgørelse, lader det ikke til, at de har udført et destruktivt indgreb for at kunne klarlægge begrundelsen for revnedannelsen.

Registrering

Der fremstår tydelige vandrette og lodrette revner pr. 1.200mm i facadepudsens øverste meter langs murkroner på facaderne. Den vandrette revne ligger i samling mellem eksisterende teglstensfacade, og ny let konstruktionsfacade med puds. Den nye facade opbygning, som er tilføjet ved udskiftning af tagkonstruktionen, formodes at være udført med en H2O facadeplade med facadepuds på, i sammenhæng med den eksisterende facade. Der er ingen dilatationsfuge, eller ventilationsspalte mellem den eksisterende tunge facadekonstruktion, og den nye lette facadekonstruktion.

Dette tyder på, at der ikke er udført et ventilationslag imellem facadepladen og tagkonstruktionen. Jf. byggeteknisk fælleseje, må lette og tunge facadematerialer ikke sammenbygges uden at der etableres et skillelag/deletionsfuge. Dertil skal en facadeplade med facadepuds ventileres på bagsiden.

Den nye facade beklædning er afsluttet i knas med tagkonstruktions murkrone. Afslutning af facaden mod tagkonstruktions murkrone, er ikke udført med tilstrækkelig ventilationsspalte for at sikre en korrekt tagventilation. Det vurderes derfor at være medvirkende til at fremprovokere revner i facadepladerne.

Konklusion

Det udførte facade- og tagarbejde er ikke udført byggeteknisk korrekt og skal derfor skiftes/udbedres. Det vurderes, at den lette del af facaderne skal nedtages og udføres på ny jf. alment byggeteknisk fælleseje med et ventilationslag og en vindplade. Yderligere skal der etableres korrekt mængde tagventilation for at sikre tagkonstruktionen mod angreb af råd og svamp.

Udbedres fejlen ikke, vil det medføre råd og svamp i tagkonstruktionen på sigt, samt fugt og først skader i facadepudsens."

I mail af 20/3 2022 fra selskabet til klageren hedder det bl.a.:

"Vi tillader os at henvise til de fremsendte afgørelser fra den 03.01.2020 og 19.07.2021, hvori det bl.a. beskrives at skimmel vurderes at være opstået på grund af høj luftfugtighed i boligen, som bevirker kondensering og efterfølgende skimmeldannelser, på flader med begrænset isolering eller hvor der er kuldebroer.

Årsagen til at revnedannelserne på den sydvendte facade vurderes at skyldes mindre bevægelse i de bagvedliggende facadeplader. **Der kunne ved taksators besigtigelse ikke konstateres skader/svækkelse på grund af det anmeldte forhold, hvilket er en af forudsætningerne for at opnå erstatning.**

[Arkitektfirma] oplyser i deres mail, hvad de har registreret, samt at der ikke kunne klarlægges en begrundelse for revnerne, deres konklusion er dog, at facade og tagarbejde ikke er udført korrekt, og derfor skal udskiftes/udbedres, og der skal yderligere etableres korrekt mængde tagventilation.

Derudover er det [arkitektfirmas] opfattelse, at før der kan drages en endelig konklusion, bør der foretages en ny besigtigelse af os, hvor der bliver foretaget et destruktivt tiltag.

Du har bevisbyrden

Vi må gøre dig opmærksom på, at vi som forsikringsselskab ikke foretager destruktive indgreb, for at konstatere om det anmeldte forhold er dækningsberettiget."

Af rapport af 17/5 2022 fra klagerens arkitektfirma fremgår bl.a.:

"Emne: Tilsyn af revner i facader

...

Observationer

Første tilsyn d. 05.05.2021

Ved første tilsyn på ..., kunne det konstateres at der på facaderne fremstod tydelige vandrette og lodrette revner ca. pr. 1.200mm i facadepudsens øverste meter langs murkroner på facaderne. Det kunne ved let bank på konstruktionen, konstateres, at konstruktions opbygning i den øverste del var udført som en let facadekonstruktion. Facadepudsens var udført som gennemgåen og over de to bagvedlæggende facadekonstruktioner.

Andet tilsyn d. 20.02.2022

Ved andet tilsyn på ..., kunne det konstateres at revnerne fremstod tydeligere, både de vandrette og lodrette revner pr. 1.200mm i facadepudsens øverste meter langs murkroner på facaderne. Den vandrette revne ligger i samling mellem eksisterende teglstensfacade, og ny let konstruktionsfacade med puds. Den nye facade opbygning, som er tilføjet ved udskiftning af tagkonstruktionen, formodes at være udført med en H2O facadeplade med facadepuds på, i sammenhæng med den eksisterende facade. Der er ingen dilatationsfuge, eller ventilationsspalte mellem den eksisterende tunge facadekonstruktion, og den nye lette facadekonstruktion.

Ved samme tilsyn kunne det konstateres at den nye facadebeklædning er afsluttet i knas med tagkonstruktions murkrone. Afslutning af facaden mod tagkonstruktions murkrone, er ikke udført med tilstrækkelig ventilationsspalte for at sikre en korrekt tagventilation.

Tredje tilsyn d. 25.04.2022

Ved tredje tilsyn på ..., kunne det konstateres de selv samme svigt som ved første og andet tilsyn. For at kunne konstatere hvad revnedannelserne opstår ved, blev der foretaget et destruktivt indgreb i den øverste del af facaden med et kopbor.

Ved dette indgreb blev følgende observeret.

1. Der er udført en let facadekonstruktion i den øverste meter af facaden
2. Der var anvendt net i facadepudsens
3. Der var anvendt facadeplade i form af en fibercementplade - formentlig en H2O plade
4. Der var ingen vindplade eller ventilationslag bag facadepladen
5. Der er ingen dilatationsfuge, eller ventilationsspalte mellem den eksisterende tunge facadekonstruktion og den nye lette facadekonstruktion.

Yderligere kunne det ved tilsynet konstateres at der ikke var udført en korrekt overgang imellem facader og tagkonstruktionen som kan sikre et korrekt luftskifte af tagkonstruktionen. Der var ej heller tilføjet taghætter for at sikre den nødvendig tagventilation.

Tilsynets konklusion:

Det er tilsynets konklusion at konstruktionsopbygningen i facaden, samt ved tagfod er fejludført.

Svigt i Facadekonstruktion:

Facaderne er fejl udført på flere niveauer, som er skyld i de tydelige revnedannelser der opstår ved alle pladernes samlinger - til trods for at der er ilagt net i facadepudsen. Udførelsen er ikke udført efter producentens vejledninger, eller efter alment byggeteknisk fælleseje, og ej en håndværksmæssige korrekt udførelse.

Følgende fejl er registeret i facaderne

1. Facaden er ikke del med en bevægelsesfuge/dilatationsfuge vandret i konstruktionssammenbygning imellem den eksisterende teglstensfacade og den nye lette facadekonstruktion.
2. Der er ikke udført en korrekt konstruktions opbygning i form af at sikre en ventilations luftspalte mellem facadepladen og en vindplade.
3. Der er ikke anvendt vindplade i den øverste konstruktion som er den 'nye' facadekonstruktion.

Svigt i Tagkonstruktion:

Overgangen mellem tag og facader er fejl udført.

Følgende fejl er registeret i facaderne

1. Der er ikke udført en korrekt drypkant med min. 30mm fremspring jf. Byg-Erfa
2. Der er ikke udført en korrekt konstruktion som kan sikker luftskiftet i tagkonstruktionen jf. alment byggeteknisk fælleseje

Konklusion

Det er tilsynets klare konklusion at det register i facade og tagfod er fejludførte konstruktioner som vil medføre svigt i konstruktionerne på sigt. Fejlene bør/skal rettes op inden der sker vedvarende skader på tagkonstruktion og facadekonstruktionerne i form af råd i konstruktionerne, grundet manglende ventilation i tagkonstruktionen, samt i den lette facade konstruktion. Revnedannelserne i facadepladerne kan medføre fugt indstregning i revnerne, som kan påføre fugt i de eksisterende facadekonstruktioner inde som ude."

I mail af 21/11 2022 fra selskabet til klageren hedder det bl.a.:

"Først vil vi beklage vores sene svar.

Vi fastholder vores afgørelse

Forholdet omhandler vandrette og lodrette revner i facadepudsen øverste meter langs murkroner på facaderne. I har overtaget ejendommen den 01.07.2017 og forholdet er besigtiget af vores taksator den 08.06.2021.

I seneste tilsynsnotat fra [arkitektfirma], oplyses det, at der ved det destruktive indgreb den 25.04.2022 kunne konstateres, at revnedannelserne er opstået på grund af at de omtalte facader

skulle være fejludført på flere niveauer. Det oplyses også at udførelsen ikke er udført efter producentens vejledninger, alment byggeteknisk fælleseje og ej en håndværksmæssigt korrekt udførelse, samt at de fejludførte konstruktioner vil medføre svigt i konstruktionerne på sigt.

...

Vi tillader os at henvise til vores tidligere afgørelse i sagen, hvor det bl.a. oplyses, at ved taksators besigtigelse den 08.06.2021, kunne der ikke konstateres svigt/svækkelse i konstruktionen eller risiko herfor på grund af de anmeldte bevægelsesrevner på den sydvendte facade.

Der er gået 4 år og 9 måneder efter I overtog huset, og der er ved [arkitektfirmas] seneste undersøgelse heller ikke konstateret svigt/svækkelse af konstruktionerne på grund af bevægelsesrevnerne i de omtalte facader.

Det er derfor vores vurdering, at der ved overtagelsen af huset ikke var risiko eller nærliggende risiko for svigt/svækkelse af ejendommen på grund af bevægelsesrevnerne."

Klagerens arkitektfirma har i rapport af 20/1 2023 bl.a. anført:

"Notat vedr. udførelsessvigt på ...

Nuværende ejers har siden vinteren/forår 2021 konstateret en række fejl og mangler ved ejendommen ... Nuværende ejer blev opfordret til at tage kontakt til fagprofessionelle for udarbejdelse af notat for fejl og udførselssvigt i forbindelse med anmeldelse af forholdene til Ejerskifteforsikring.

[Arkitektfirma] har udført visuel gennemgang af ejendommen og har kunne konstatere følgende væsentlige udførselssvigt. Forhold opdelt i emner herunder og indeholder henholdsvis beskrivelse af forhold, beskrivelse af risiko samt forslag til udbedring.

1. SVIGT I KLIMASKÆRM

BESKRIVELSE AF FORHOLD

Langs facader fremstår der tydelige vandrette og lodrette revner ca. pr. 1.200mm i facadepudsens øverste meter langs murkroner på facaderne. Den vandrette revne ligger i samling mellem eksisterende teglstensfacade, og ny let konstruktionsfacade med puds.

Den nye facade opbygning, som er tilføjet ved udskiftning af tagkonstruktionen, er udført med en H2O facadeplade med facadepuds på, i sammenhæng med den eksisterende facade. Der mangler en korrekt afslutning af klimaskærm i form af dilatationsfuge, eller ventilationsspalte mellem den eksisterende tunge facadekonstruktion, og den nye lette facadekonstruktion.

Den nye facadekonstruktion er udført uden bagvedlæggende vindplade og ventilationslag i overensstemmelse med alment byggeteknisk vejledning, så som SBI-anvisning 267 'Småhuse – klimaskærme' og TRÆ 56 'Træskelethuse'.

RISIKO VED MANGLENDE UDBEDRING

Med de revnedannelser der ses i klimaskærm på nuværende tidspunkt, vil tætheden af den på sigt briste. Det medfører en utæt klimaskærm, hvor det nuværende svigtet vil kunne udvikle sig til en skade af større og brede karakter. Indtrængende fugt vil over tid medføre skade i konstruktionen, der vil ske opfugtning af bagvedliggende samt underliggende konstruktionerne. Opfugtning vil

medføre af eksisterende murværk over tid vil frostspringe puds og teglsten, samt mulighed for opfugtning af bagvæg og tagkonstruktion som vil kunne medføre skimmelsvamp angreb. Nuværende svigt vil over tid udvikle sig til skaderne som medfører nedbrydning af konstruktionen samt deres levetid. Dertil vil skimmelsvamp kunne medføre usunde helbredsmæssige og skadelige forhold for beboere.

FORSLAG TIL UDBEDRING

Etablering af korrekt tæt facade kan sikres, ved demontering af den øverst tilføjet let facadekonstruktion, dernæst etablering en korrekt tæt klimaskærm med vindplade og ventileret facadebeklædning jf. TRÆ 56 'Træskelethuse'.

...

2. AFSLUTNING AF MURKRONE

BESKRIVELSE AF FORHOLD

Ved besigtigelse konstateret at sammenbygning mellem den nye facadebeklædning og murkrone er afsluttet 'knas'. Afslutning af facaden mod tagkonstruktions murkrone er ikke udført med tilstrækkelig ventilationsspalte for at sikre en korrekt tagventilation af tagkonstruktionen. Konstruktionerne er ikke i overensstemmelse med alment byggeteknisk vejledning, SBI-anvisning 267 'Småhuse – klimaskærme' og TRÆ 77 'Tagpap på træunderlag'.

RISIKO VED MANGLENDE UDBEDRING

Etableres der ikke korrekt tagventilation, vil svigtet i tagkonstruktionen udvikle sig til en omkostningsfuld skade. Sikres der ikke en korrekt tagventilation vil konstruktionen over tid blive opfugtet grundet den manglende ventilation. Dette svigt vil medføre nedbrydning af konstruktionen og omkringliggende konstruktioner samt deres levetid. Opfugtning konstruktioner vil medføre udvikling af skimmelsvamp i konstruktionen, som medfører usunde helbredsmæssige og skadelige forhold for beboere.

FORSLAG TIL UDBEDRING

Demontering af murkrone, hvorefter der etableres en korrekt løsning, således der sikres en korrekt udført og tæt klimaskærm.

...

Bilag, 1

Billede af revners omfang

...

Billede af revner i hjørner

...

Billede af løbende revne

...

Billeder af manglende vindplade

...

Bilag, 2

Billede af murkrone afslutning og manglende tagventilation

...

Billede af manglende tagventilation"

"Min klient har på baggrund af seneste afslag anmodet [arkitektfirma] om at genbesigtige ejendommen med henblik på at få vurderet om de konstaterede forhold kan karakteriseres som skader eller forhold der medfører nærliggende risiko for skader, som var til stede ved overtagelsen af huset.

Jeg vedhæfter notat af 20.01.2023, hvoraf fremgår, at der kan konstateres væsentlige udførelses-svigt på ejendommen, herunder at det vil medføre skader på ejendommen, hvis der ikke foretages udbedring af årsagen til de konstaterede skader.

Det bemærkes i samme forbindelse, at der er tale om forhold der var til stede ved overtagelsen af huset.

Som det fremgår af tilstandsrapporten var der forud for overtagelsen igangværende arbejde med puds af facader – forholdet var karakteriseret som K1. Pudsearbejdet var afsluttet før mine klients overtagelse af ejendommen, og mine klienter kunne ikke på baggrund af det visuelle ved overtagelsen eller på baggrund af tilstandsrapporten konstatere, at der var væsentlige udførelses-svigt, der medfører nærliggende risiko for skader, hvis der ikke foretages udbedring.

Jeg anmoder på den baggrund om, at i revurderer sagen og meddeler tilsagn om dækning af de konstaterede skader. Der er tale om forhold der i væsentlig grad ville påvirke købesummen af ejendommen, og dermed et forhold der er omfattet af ejerskifteforsikringen – jf. betingelsernes punkt 4B og 4C."

Hertil har selskabet i mail af 24/1 2023 til klagerens advokat bl.a. bemærket:

"Der er ikke dokumenteret skader:

Ejendommen er oprindeligt opført i 1946. Efterfølgende er der opført en tilbygning samt garage i 1976. De udvendige facader er renoveret i 2015-2016. Boligens oprindelige bærende fundamenter samt det bagvedliggende murværk må formodes at være fra ejendommens opførsel i 1946. Tilbygningens murværk samt fundering formodes at være fra denne opførsel i 1976.

At der sker bevægelser i ældre bygninger og at der som følge heraf opstår revner i bygningsdele, er ikke unormalt. Dette skyldes blot måden hvorpå bygninger blev opført på daværende tidspunkt. Selvom facaderne er renoveret/ændret i 2015/2016, er de under- og bagvedliggende konstruktioner af ældre dato. Bevægelserne i de oprindelige bygningsdele vil derfor naturlig medføre bevægelser i de nyere facader. De konstaterede revner vurderes, som noteret i vores oprindelige afgørelse, at stamme fra disse almindelige bevægelser i ejendommen. Revnerne vurderes ikke at adskille sig nævneværdig fra hvad man må forvente i tilsvarende ejendomme af samme alder og type.

Det må påregnes at der skal ske løbende vedligeholdelse af en ældre ejendom. Dette også selvom de udvendige facader er renoveret. De konstaterede revner og udbedringen af disse må betegnes som en del af ejendommens almindelige vedligeholdelse.

Ejendommen er overtaget af forsikringstager pr. 30.06.2017. Forholdet omhandlende revner i facader anmeldes til ejerskifteforsikringen i en mail dateret d. 19.05.2020, altså næsten 3 år efter overtagelsen.

Det fremgår af notatet fra [arkitektfirma] at der er forhold ved facaderne og tagkonstruktionen der vurderes ikke at være udført korrekt. Der henvises i notatet blandt andet til forskellige SBI-anvisninger mm.

Eventuelle fejlkonstruktioner, manglende overholdelse af bygningsreglementer eller SBI-anvisninger mm. herunder muligvis forkert opbygning af facader og tagkonstruktion er i sig selv ikke en dækningsberettiget skade på ejerskifteforsikringen. Forsikringen dækker ikke udbedring en fejlkonstruktion blot fordi der er tale om en fejlkonstruktion/uhensigtsmæssig opbygning.

Fejlkonstruktionen skal samtidig have medført en bygningsskade eller en nærliggende risiko for skade på bygningen som var til stede ved overtagelse af ejendommen d. 30.06.2017.

Det fremgår af notatet fra [arkitektfirma] at der, foruden de benævnte revner, ikke er konstateres bygningsskader på ejendommen som følge af facadernes og tagkonstruktionens opbygning. Der beskrives i notatet alene en mulig fremtidig risiko for skader. Dette til trods for at ejendommen har været som beskrevet i mere end 7 år.

Jeg har d.d. talt med ... fra [arkitektfirma] der bekræfter at der ikke kan konstateres skader på ejendommen.

Da der ikke ses at være aktuelle bygningsskader, som følge af facadernes og tagkonstruktionens opbygning nu, mere end 7 år efter renoveringen og mere end 5 år efter jeres overtagelse, er det vores vurdering at der ikke er dokumenteret at være en nærliggende risiko for skader. Sammenholdt med at revnerne vurderes at stamme fra almindelige bevægelser i ejendommen, gør at vi ikke finder det påvist at der ved jeres overtagelse var forhold som bør dækkes på ejerskifteforsikringen."

Af mail af 10/3 2023 fra klagerens advokat til selskabet fremgår bl.a.:

"Jeg har gennemgået Jeres bemærkninger og min klient har været i dialog med den byggesagkyndige, der oplyser at det der er refereret i din mail er taget ud af en kontekst, hvor han udtalte at der ikke kan 'ses' en fugtskade nu, men at det ikke er undersøgt ud over det destruktive indgreb, hvor der er konstateret forkert konstruktion, som på sigt vil medføre skade (uvist om det er der nu). Han beskriver, at der ikke blev talt om det destruktive indgreb i telefonen eller hvad det i sig selv kunne vise eller ikke vise.

Jeg henviser til bekendtgørelsen om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer, hvor det på side 17 er under tagkonstruktioner er anført, at den dækker mangelfuld eller manglende ventilation, der har medført (eller vil medføre nærliggende risiko for) trænedbrydende råd eller svamp.

Jeg vedhæfter fotos fra en facebook side sælger havde henvist køber til, hvor der lå billeder fra udførelsen af tagkonstruktionen.

De sagkyndige min klient har konsulteret oplyser, at det for en tekniker ud fra de fotos der er i vedhæftede er tydeligt at se, at der enten burde have været lavet en 'overgangskant' eller som udhæng. Problemet er overgangen mellem træ og mur.

I det omfang der ikke var pudset færdigt da tilstandsrapporten blev udarbejdet burde forholdet vedrørende overgangen mellem de 2 former for konstruktion være påtalt i tilstandsrapporten.

Min klient har taget kontakt til [skadeservicefirma], som sendte en mand ud for at se på fugtmåling i huset. Han kunne ikke umiddelbart finde fugt (uden at åbne op). Han sagde, at det vil være meget omfattende, kræve mange huller, for at lave flere målinger. Så jeg hører gerne om Frida ønsker at der for Fridas regning foretages destruktive indgreb med omfattende fugtmålinger for at få afklaret forholdet yderligere.

Ved det destruktive indgreb det tidligere er foretaget af [arkitektfirma] blev det påvist at der er en forkert opbygning af den nye tagkonstruktion. Der er ikke kun tale om en forkert udført facadebeklædning, som du skriver, men det er selve tagkonstruktionen, som er udført mellem 2015-2016 og det facadepuds der derefter er udført i 2017 (beskrevet som igangværende i tilstandsrapporten). Dvs. hele tag og tagkonstruktion har været taget af og er bygget op igen. Det er altså ikke kun facadepuds, der er lavet (se billeder fra opbygning af den nye tagkonstruktion i det vedhæftede dokument). Konstruktionen i overgangen mellem den eksisterende mur og den nye tagkonstruktion er ikke udført korrekt, og medfører risiko for skader.

...

Jeg har indsat supplerende bemærkninger nedenfor – i det sidste svar du sendte – bemærkningerne er anført med *[kursiv]*:

...

På de steder hvor der kan ses revner for hver 120 cm er den bagvedliggende konstruktion helt ny ved overtagelsen og udført i 2015-2016. Facadepuds var igangværende ved tilstandsrapportens udarbejdelse, men færdig inden fremvisning til køber og inden overtagelse af huset.

...

De 'udvendige' facader er ikke 'renoveret' i 2015-2016. Det er selve tagkonstruktionen der er lavet helt om i 2015-2016 (se vedhæftede billeder). Facadepuds skete i 2017, og var som det står i tilstandsrapport ikke helt færdig da den blev udarbejdet, men det var den inden vi så, købte og overtog huset (som der også er bevis på i salgsopstillingen fra mægler).

...

[Til: Boligens oprindelige bærende fundamenter samt det bagvedliggende murværk må formodes at være fra ejendommens opførsel i 1946.]

Nej, ikke den øverste del af 'murværk', som er helt ny og tilbygget i 2015-2016. Huset var i øvrigt markant lavere før, pga. den mere isolering, der blev lavet i forbindelse med den nye konstruktion i 2015-2016 (se skitse af huset før ny tagkonstruktion i det vedhæftede).

...

[Til: Tilbygningens murværk samt fundering formodes at være fra denne opførsel i 1976.]

Nej, ikke den øverste del, hvor revnerne opstår, den er fra 2015-2016.

...

[Til: Selvom facaderne er renoveret/ændret i 2015/2016, er de under- og bagvedliggende konstruktioner af ældre dato.]

Nej, de bagvedliggende konstruktioner er ikke af ældre dato. Den øverste del af 'murværk' er netop nyere fra 2015-2016 - der hvor revnerne opstår.

...

[Til: Bevægelserne i de oprindelige bygningsdele vil derfor naturlig medføre bevægelser i de nyere facader. De konstaterede revner vurderes, som noteret i vores oprindelige afgørelse, at stamme fra disse almindelige bevægelser i ejendommen.]

Revner af den type der nu er konstateret med præcise revner for hver 120 cm hele vejen rundt, er ikke sædvanligt eller forventeligt.

...

[Til: Revnerne vurderes ikke at adskille sig nævneværdig fra hvad man må forvente i tilsvarende ejendomme af samme alder og type.]

Konstruktionen er ændret i 2015-2016, og det er ikke forventeligt at den efter så få år slår revner som tilfældet er nu.

...

Det er ikke forventeligt eller sædvanligt, at der skulle opstå systematiske revner allerede små 3 år efter (2020) puds var udført (2017).

...

[Til: Ejendommen er overtaget af forsikringstager pr. 30.06.2017. Forholdet omhandlende revner i facader anmeldes til ejerskifteforsikringen i en mail dateret d. 19.05.2020, altså næsten 3 år efter overtagelsen.]

Nej, 2 år og 10 måneder. Facaden var pudset op omkring den forkerte tagkonstruktion lige inden køb. Køber har reklameret da revnerne blev synlige.

...

Revnerne fremstår 2 år og 10 måneder efter overtagelse og facadepudsen er lavet lidt inden overtagelse i foråret 2017. Dermed er der stor sandsynlighed for at det fysiske forhold (fejlkonstruktionen) var til stede på overtagelsestidspunktet, men blot camoufleret af helt ny facadepuds.

Forsikringen dækker (Bilag 1, stk. 4b): 'Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold. Dækning efter 1. pkt. forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringsselskabet. Udgifterne dækkes ud over forsikringssummen.'

...

[Arkitektfirma] har foretaget destruktivt indgreb, som alene påviser at der er tale om en fysiske forhold ved bygningen/i tagkonstruktionen. [Arkitektfirma] er af den opfattelse at der vil være eller komme skade indenfor en nærliggende tidshorizont. Hvis FRIDA ønsker, at der skal laves yderligere undersøgelser som fx måle fugt, er køber klar til at iværksætte dette straks, men det er ifl. [arkitektfirma] ret omfattende, og kræver at der laves store destruktive indgreb (store partier væg skal muligvis blotlægges både på inderside og yderside af huset).

...

[Til: Dette til trods for at ejendommen har været som beskrevet i mere end 7 år.]

Nej, fugtskader er ikke afdækket ved det indgreb der er foretaget af [arkitektfirma]. Men det er helt sikkert, ifl. [arkitektfirma], at fugtskader vil komme (hvis de ikke allerede er der), det kræver andre undersøgelser/målinger.

...

[Til: Jeg har d.d. talt med ... fra [arkitektfirma] der bekræfter at der ikke kan konstateres skader på ejendommen.]

Det er taget ud af en kontekst, hvor ... forsøger at forklare, at han ikke kan se igennem vægge, og dermed ikke konkludere at der er fugtskade pt, men at han bestemt mener, at det er tilfældet allerede eller i nærmeste fremtid baseret på den forkerte opbygning af tagkonstruktion, der ikke sikrer korrekt ventilation.

...

Det destruktive indgreb viste forkert opbygning, som man ved vil føre til fugtskader, dannelse af svamp etc. Der er stor sandsynlighed for at skaden er til stede, men bare ikke endnu har vist sig nede i huset endnu.

Ankenævnet for Forsikring

20.

101573

...

Ejendommens byggetekniske værdi er vel ikke intakt."

Selskabets klageafdeling har i mail af 25/4 2023 til klagerens advokat bl.a. anført:

"I har i forbindelse med jeres klage ikke påvist forhold, som indikerer, at hverken ejendommens facade eller tagkonstruktion udgjorde en dækningsberettigende nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet den 30. juni 2017."

Af notat af 29/1 2024 fra producent af byggematerialer til klageren fremgår bl.a.:

"Hermed besøgsrapport.

Adresse: ... Dato for besigtelse: 29. jan. 2024

Vedr. Facader med fermacell Powerpanel H2O plader som underlag for pudset facader.

Efter besigtelse af facader kan det konstateres af fermacell Powerpanel H2O plader ikke er monteret efter anvisningen.

- Overgangen mellem limmonteret plader (på eksisterende bygning) og plader monteret på træskellet (overbygningen) er ikke udført korrekt. Jf. anvisningen
- Pladesamlinger ikke udført korrekt, der mangler armering af pladesamlinger
- Der mangler tilstrækkeligt med ventilation bag ved pladerne jf. anvisningen
- Der er ikke etableret tilstrækkelige dilatationsfuger efter anvisningen.

Ovenstående bør udbedres snarest muligt. Montageanvisning er vedhæftet."

Af besigtigelsesrapport af 31/1 2024 udarbejdet af et tømrerfirma for andet forsikringsselskab fremgår bl.a.:

"Skadetype: Vandskade

Skadedato: 18-01-2024

...

Dækning: Ikke dækket

Årsag til afgørelse: Skimmelskade - Der er konstateret manglende tagrums ventilering i spærfag omkring hvor emhætte er monteret og hvor kasse til ovenlys er. Samt er der ved stjern/murkrone konstateret at stjernkapsel er for tæt på mur og derved lukke for ventilering. Sternkapsel vurderes også er forkert type til dens formål.

...

Skadebeskrivelse

Der er i spærfag i og omkring, hvor emhætte er monteret konstateret et stort angreb af skimmel-svamp pga. manglende ventilering i tagrum. Der er ikke konstateret nogen tegn på vandindtrængning og heller ikke tegn på rådskade."

Klageren har i mail af 27/2 2024 til selskabet bl.a. anført:

"Vi har nu åbnet op til tagkonstruktionen gennem loftet fra køkken/alrum, og kan konstatere at der er større skimmeldannelse i tagkonstruktionen. Vi har haft flere fagprofessionelle ude at tilse skaden, og de peger på at skaden skyldes den forkerte konstruktion med manglende ventilering.

Der er altså tale om forhold, der var til stede ved overtagelsen af huset. Se venligst vedhæftede besigtigelsesrapporter inkl. fotodokumentation."

I mail af 25/3 2024 fra selskabet til klageren hedder det bl.a.:

"Af det nu fremsendte notat, fra [andet forsikringsselskab], fremgår det, at der er konstateret manglende tagrumsventilering i spærfag, hvor emhætte er monteret og hvor kasse til ovenlys er. Umiddelbart ses der dog på billederne ventilationsspalte mellem tagkrydsfiner og isolering. Det fremgår ikke, hvorvidt der har været åbnet op i tagkonstruktionen andre steder end lige omkring emhætte, hvor der typisk er brud i konstruktionen/tagåbninger. Herudover fremgår det, at der ikke er registreret skader, i form af rådskeer, der er heller ikke registreret sortsvertning/skimmel på spærfagene. Det oplyses heller ikke, at der er målt forhøjede fugtværdier i tagkonstruktionen i området. Efter 8 år er der alene konstateret skimmeldannelse på tagkrydsfiner for tagpap. Skimmel er ikke en trænedbrydende svamp og er ikke skadelig for konstruktionerne. Netop på tagkrydsfiner kan den opstå skimmeldannelser og skimmel i sig selv udgør ikke en skade for konstruktionerne, og dermed ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vi vil dog gerne gennemgå sagen nærmere baseret på det fremsendte, for at sammenholde det med det tidligere oplyste i sagen. Jeg skal anmode dig om at fremsende tilstandsrapporten for ejendomme, da vi desværre ikke har den længere (grundet GDPR reglerne). Derudover skal jeg blot forespørge, hvorvidt der har været taget kontakt til håndværkeren, der har udført arbejde, for at afklare, hvordan de har opbygget konstruktionen samlet. Jeg kan forstå at I har været i kontakt med sælger, der har fremsendt jer fotos af arbejdet med tagkonstruktionen, og at konstruktionen er udført af håndværkere."

Klageren har i mail af 4/4 2024 til selskabet bl.a. bemærket:

"Ventilering af taget er ikke udelukkende afhængig af ventilationsspalte mellem tagkrydsfiner og isolering. Se venligst den udførlige rapport fra [arkitektfirma], som vi tidligere har fået udført og delt med jer (og beskrivelsen fra [producent af byggematerialer]). I rapporten fra [arkitektfirma] vil du også kunne se, at vi har lavet destruktivt indgreb fra ydersiden af muren et sted, hvor forkert ventilering kunne konstateres tydeligt.

...

Er det normalt at der forefindes store skimmelangreb i et tag der er 8 år gammel (alle dele af konstruktionen blev skiftet af tidligere ejere lige inden vi købte huset)?

...

Besigtigelse af tømrerfirmaet på vegne af [andet forsikringsselskab] var udelukkende ved syn, og således blev der ikke foretaget fugtmåling og test for råd. Du skriver, at der ikke er registreret sortsvertning/skimmel på spærfagene, men i rapporten fra tømrerfirmaet skriver han konkret '*Der er i spærfag i og omkring, hvor emhætte er monteret konstateret et stort angreb af skimmel-svamp pga. manglende ventilering i tagrum*'. "

Vi har indhentet tilbud på besigtigelse fra et skadeservice firma, som kan tilse skaden, måle fugt og beskrive skaden i en rapport. Dette koster 2.998 kr. Vil I venligst bekræfte, at I hos Domus vil refundere denne regning, såfremt der findes dækningsberettiget skade?"

Af rapport af 11/4 2024 fra skadeservicefirma fremgår bl.a.:

"Inspektionsrapport

Ved fugtmåling og besigtigelse, gennemgås bygningen med henblik på at konstatere evt. problemer, omfang og løsningsforslag.

...

Kundens problematik for opgaven

Bekymring for skimmelsvamp i tagkonstruktion og årsag hertil. Kunde har demonteret emhætte for besigtigelse og fugtmåling.

...

Konklusion

I tagkonstruktion over emhætte, ses der tegn på kraftig skimmelvækst. Kunde oplyser emhætte muligvis ikke har været ordentligt monteret.

Ud fra min vurdering, er årsagen til tegnene på skimmelvækst opstået som følge heraf. Varm luft har formentligt skabt kondens og dermed grobund for skimmelsvamp.

Der ses tegn på skimmelvækst i primært det felt af krydsfiner som emhætte er monteret op i, samt felt ved siden af, mod nord. Felt mod syd bærer ikke væsentlige tegn på skimmelvækst.

Vi konstaterer let opfugtning i krydsfiner ved emhætte aftræk. Vurderes uden betydning. Træværk og krydsfiner mod både syd og nord viser ikke tegn på opfugtning.

Det har ikke været muligt at undersøge øvrige dele af tagkonstruktionen. Dette vil kræve destruktivt indgreb, hvilket jeg ud fra ovenstående observationer, har vurderet unødvendige.

Bedste anbefaling vil være at udskifte det angrebne krydsfiner oppe fra.

Der er udført fugtmålinger rundt i bygningen for at bestemme om andre dele af bygningen kan være ramt af fugt. Der ses umiddelbart alene opfugtninger ved enkelte døre og vinduer. Bund af lysninger. Årsag vurderes at stamme af bl.a. løse gummifuger og mindre revner.

Fermacell-inddækning ved tag er besigtiget. Der ses revner i overfladen. Iflg. notat fra [producent af byggematerialer], er konstruktionen ikke monteret efter anvisningerne. Vi har ikke undersøgt for mulige følgeskader, men vi vil dog pointere at de opståede revner i fermacell inddækningen giver stor risiko for vandindtrængning til murværk og den bagvedliggende trækonstruktion. Dette kan medføre råd. Man bør overveje at undersøge træværk bagved for opståede skader.

Som aftalt ved besøget, får vi ... til at kontakte jer vedr. ventilation af boligen.

Se øvrige noter herunder.

...

Emhætteplacering i køkken

Der ses visuelle tegn på skimmelvækst på konstruktionen. Både på tømmer og krydsfiner samt overside isolering. Fugtteknikerer har erfaring med skimmelvækst, men det skal understreges at det observerede ikke er dokumenteret med en analysetest.

...

Der ses visuelle tegn på skimmelvækst på konstruktionen. Det ses ved 2-3 vinduer i værelsesregionen af boligen. Vinduerne er af ældre dato.

...

Bygningsinspektion > Vægkonstruktioner > Fermacel

I fermacell opbygget facade, ses revnedannelser. Slagregn kan trænge igennem og indtil trækonstruktioner bagved med risiko for råd i konstruktionen.

...

Bygningsinspektion > Loftskonstruktioner > Loftskonstruktion

Der ses tegn på kraftig skimmelangreb i primært det tagfelt emhætte går op i. Næste felt mod nord er knap så medtaget. Felt mod syd ser mere eller mindre uangrebet ud.

...

Bygningsinspektion > Døre og vinduer > Fuger

Fugearbejde ikke udført tilfredsstillende. Bagstop titter frem så at sige. Det giver risiko for vandindtrængning. Der bør omfuges.

...

Bygningsinspektion > Døre og vinduer > Fuger

Mindre slip i fuger kan medføre indtrængning af regnvand. Der bør generelt efterses for revner o.lign."

Af klagerens bilag 3 fremgår bl.a.:

"Billede af hvor lavt taget var før ombygning af hele tagkonstruktionen i 2015-2016.

Her kommer billeder af ombygningen af tagkonstruktion inden puds, hvor der også ses på nogle af billederne, hvordan overgangen mellem gammel væg og ny tagkonstruktion ser ud (de sidste billeder):"

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

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

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

5. Hvilke forhold dækkes ikke

...

B Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rap-

porten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1946. Huset fremstod tidligere med murstensfacader og fladt tag med udhæng. I 2015 blev husets tagkonstruktion fjernet. Der blev opbygget en ny, let facadetrækonstruktion oven på de eksisterende murstensydervægge, således at facaderne blev forhøjet med ca. 1 meter. Facader blev beklædt med cementbaserede Fermacell Powerpanel H2O-plader og afsluttet med puds. Der blev udført en ny, flad tagkonstruktion med tagpap på krydsfiner og zinkmurkroner uden udhæng. Klageren overtog ejendommen den 1/7 2017.

Klagen til nævnet angår to skadeforhold: 1. Revnedannelser og fejlkonstruktion ved facader. 2. Mangelfuld ventilation af tagkonstruktion.

Klageren har anført, at huset var helt nypudset på overtagelsestidspunktet. I foråret 2021 konstaterede de lodrette og vandrette revnedannelser i pudslaget øverst på facaderne. I januar 2024 tog de den gamle emhætte ned og fandt et stort skimmelangreb i tagkonstruktionen, hvor emhætten havde siddet. Hun har indhentet sagkyndige erklæringer, der beskriver, dels at der er en række udførelsesfejl ved facadepladerne, dels at der mangler ventilation af taget. Klageren har anført, at der ikke er indtrådt forældelse, idet hendes skadeanmeldelse fra december 2019 vedrørte andre skadeforhold indvendigt i bygningen. Klageren ønsker dækning for en udbedring af facaderne og for sikring af korrekt ventilation af tagkonstruktionen.

Selskabet har anført, at det ikke er bevist, at de anmeldte forhold udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet. Eventuelt manglende håndværksmæssig korrekt udførelse af konstruktionerne udgør ikke i sig selv en skade. Selskabet har angående facader anført, at der må påregnes øget løbende vedligehold, idet det er en ældre ejendom

Ankenævnet for Forsikring

25.

101573

med pudsede facader og en tagkonstruktion uden udhæng. Det, der nu er konstateret, går ikke ud over, hvad man må forvente, og der er ikke som følge af de påtalte revner konstateret egentlige skader på ejendommen. Selskabet har anført, at dette skadeforhold blev anmeldt til selskabet i december 2019, og at forholdet ved facaderne derfor er forældet forud for klagen til nævnet den 24/4 2024. Selskabet har angående tagkonstruktionen anført, at der ikke er konstateret egentlige skader så som råd, uagtet at konstruktionen nu har bestået i en årrække. Der er registreret skimmeldannelse på tagkrydsfiner for tagpap, hvilket ikke er usædvanligt for en sådan konstruktion. Skimmel er ikke en trænedbrydende svamp og udgør ikke en skade i forsikringens forstand. På fotos ses, at der er en luftspalte under krydsfinerpladerne.

Det fremgår af tilstandsrapport af 10/2 2017 med karakteren K1, at "Der er igangværende arbejde med puds af facader".

Det fremgår af taksatornotat af 9/6 2021, at der ses lodretgående revner i pudslaget på facader primært mod øst og syd. Der er pt. ikke indikation på skader, og eventuelle skadefølger skal klageren selv sandsynliggøre. Huset er overtaget 4 år forinden. Taksator vurderer, at på baggrund af de relativt begrænsede revner, er skaden ikke dækningsberettigende.

Det fremgår af rapport af 17/5 2022 fra arkitektfirma, at der ved første tilsyn den 5/5 2021 sås tydelige vandrette og lodrette revner ca. pr. 1.200 mm i facadepudsens øverste meter langs murkronen. Facadepuds er udført gennemgående over de to forskellige, bagvedliggende facadekonstruktioner. Ved andet tilsyn den 20/2 2022 fremstod revnerne tydeligere. Den vandrette revne ligger i samlingen mellem teglstensfacaden og en ny, let konstruktionsfacade med puds. Facadebeklædningen er afsluttet i knas med murkronen, og der er ikke tilstrækkelig ventilationspalte for at sikre korrekt tagventilation. Ved tredje tilsyn den 25/4 2022 blev der udført destruktivt indgreb med kopbor, hvorved opbygningen af den øverste, lette konstruktion blev undersøgt. Arkitektfirmaet anfører, at facaderne er fejludført på flere niveauer, hvilket er skyld i de tydelige revnedannelser, der opstår ved alle pladernes samlinger på trods af net i facadepuds. Udførelsen er ikke sket efter producentvejledninger og alment, byggeteknisk fælleseje og er ikke håndværksmæssig korrekt. Facaden er ikke delt med en bevægelsesfu-

ge/dilatationsfuge eller en ventilationsspalte vandret i konstruktionssammenbygningen mellem teglstensfacade og den lette facadekonstruktion. Der er ikke udført korrekt konstruktionsopbygning med en ventilationsluftspalte mellem facadeplader og en vindplade. Der er ikke anvendt vindplade i den øverste konstruktion. Overgangen mellem tag og facader er fejludført, idet der ikke er korrekt drypkant med mindst 30 mm, og der ikke er udført korrekt konstruktion, som kan sikre luftsiftet i tagkonstruktionen. Der er ikke taghætter. Fejlene vil føre til svigt i konstruktionerne på sigt og bør/skal rettes op, inden der sker vedvarende skader i form af råd. Revnedannelserne kan medføre fugtindtrængning i revnerne, der kan give fugt i facadekonstruktioner inde som ude.

Det fremgår af rapport af 20/1 2023 fra arkitektfirma, at med de revnedannelser, der ses i klimaskærmen, vil tætheden på sigt briste. Det vil kunne føre til en større skade, hvor fugt over tid vil føre til skade og reduceret levetid af konstruktionen, og der vil ske opfugtninger af de bagved- og underliggende konstruktioner. Murværket vil kunne frostsprænge puds og teglsten, og opfugtninger af bagvæg vil kunne medføre skimmelsvamp. En korrekt, tæt facade kan sikres ved at demontere den lette facadekonstruktion og etablere en korrekt tæt klimaskærm med vindplade og ventileret facadebeklædning. Arkitektfirmaet anfører, at hvis der ikke etableres korrekt tagventilation, vil svigtet i tagkonstruktionen udvikle sig til en omkostningsfuld skade. Konstruktionen vil over tid blive opfugtet og nedbrudt, og det vil føre til skimmelsvamp.

Det fremgår af notat af 29/1 2024 fra producent af byggematerialer, at det ved besigtigelsen kunne konstateres, at Fermacell Powerpanel H2O-plader ikke er monteret efter anvisningen. Overgangen mellem limmonterede plader på eksisterende bygning og plader monteret på træskelet er ikke udført korrekt. Pladesamlinger mangler armering og er ikke udført korrekt. Der mangler tilstrækkeligt med ventilation bag ved pladerne, og der er ikke etableret tilstrækkelige dilatationsfuger. Forholdene bør udbedres snarest muligt.

Det fremgår af besigtigelsesrapport af 31/1 2024 udarbejdet af et tømrerfirma for et andet forsikringselskab, at der er konstateret manglende ventilering af tagrum i spærfaget, hvor emhætten er monteret, og hvor kasse til ovenlys er. Ved stern/murkrone er sternkapslen for tæt

på mur, hvorved der lukkes for ventilering. Sternkapslen er endvidere af forkert type. Der er i spærfag i og omkring emhætte et stort angreb af skimmelsvamp. Der er ikke tegn på vandindtrængen eller tegn på rådskade i taget.

Det fremgår af rapport af 11/4 2024 fra skadeservicefirma, at der ses revnedannelser i den Fermacell-opbyggede facade. Slagregn kan trænge igennem og ind til trækonstruktioner bagved med risiko for råd. Man bør overveje at undersøge træværk for opståede skader. I tagkonstruktionen ses visuelt tegn på kraftig skimmelvækst, primært i det felt, hvor emhætten er monteret og i feltet ved siden af mod nord. Varm luft har formentlig skabt kondens og grobund for skimmel. Feltet mod syd har ikke væsentlige tegn på skimmelvækst. Der konstateres let opfugtning i krydsfiner ved emhætteaftræk, hvilket vurderes uden betydning. Træværk umiddelbart mod syd og nord viser ikke tegn på opfugtning. Bedste anbefaling vil være at udskifte det skimmelangrebne krydsfiner oppefra.

1. Revnedannelser og fejlkonstruktion ved facader

Nævnet bemærker i relation til forældelse, at det fremgår af klagerens mail af 21/12 2019 og taksators mail af 3/1 2020, at klagerens skadeanmeldelse i december 2019 angår skimmeldannelser nederst på ydervægge i værelser og stue og ved lysning i ovenlys. Taksator vurderer, at skimmeldannelserne opstår som følge af kondens på kolde flader, primært på den nederste del af vægge mod fundament, og at de kan forebygges ved hjælp af udluftning.

Nævnet finder, at selskabet ikke har bevist, at der er indtrådt forældelse af klagerens eventuelle krav på dækning for revnedannelser og fejlkonstruktion ved facader.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at skadeforholdet om revnedannelser og fejlkonstruktion ved facader ikke angår samme skadeforhold som klagerens skadeanmeldelse af 21/12 2019, der vedrørte skimmel som følge af kuldebroer.

Nævnet har videre lagt vægt på, at selskabet ikke har godtgjort, at klageren har haft kendskab til revnedannelser og fejlkonstruktion ved facader i mere end 3 år, før klageren indgav klage til

Ankenævnet for Forsikring

28.

101573

nævnet den 24/4 2024. Nævnet henviser til den 3-årige forældelsesfrist i forældelseslovens § 3, stk. 1. Nævnet bemærker, at den første sagkyndige erklæring, der foreligger i sagen om skade-forholdet, er arkitektfirmaets mail af 11/5 2021.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren har bevist, at de anmeldte forhold angående revnedannelser og fejlkonstruktion ved facader udgør en dækningsberettigende skade efter forsikringsbetingelserne.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der er konstateret væsentlige udførelsesfejl i relation til facaderne. Arkitektfirmaet har anført, at facaden ikke er delt med en dilatationsfuge eller en ventilationsspalte vandret i sammenbygningen mellem teglstensfacaden og den lette facadekonstruktion. Der er ikke udført korrekt konstruktion med ventilationsspalte mellem facadeplader og en vindplade, idet der ikke er anvendt vindplade. Producenten af byggematerialer har anført, at facadepladerne ikke er monteret efter anvisningen. Der mangler korrekt overgang mellem limmonterede plader på den eksisterende bygning og plader monteret på træskelet. Der mangler armering af pladesamlinger. Der mangler desuden tilstrækkelig ventilation bag pladerne, og der mangler tilstrækkelig dilatationsfuge.

Nævnet har videre lagt vægt på, at der er opstået revnedannelser i pudslaget øverst på facaderne. Revnedannelserne følger samlingerne i de bagvedliggende plader, og det må lægges til grund, at årsagen til revnerne er de konstruktionsmæssige mangler ved facadeopbygningen, der fremgår af de sagkyndige udtalelser. Nævnet bemærker, at huset var nypudset ved klagerens overtagelse af ejendommen den 1/7 2017.

Nævnet har også lagt vægt på, at arkitektfirmaet vurderer, at tætheden af klimaskærmen på sigt vil briste med de revnedannelser, der ses. Det vil kunne føre til fugtskader i de bagvedliggende konstruktioner. Producenten af byggematerialer anbefaler, at forholdene udbedres snarest muligt, og skadeservicefirmaet anfører, at slagregn kan trænge igennem til trækonstruktionerne og give risiko for råd. Der foreligger et udbedrings- og vedligeholdelsesbehov, der adskiller sig nævneværdigt fra andre tilsvarende ejendomme.

2. Mangelfuld ventilation af tagkonstruktion

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der foreligger skade eller nærliggende risiko for skade i relation til ventilering af tagkonstruktionen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det ikke er godtgjort, at mangelfulde ventilationsforhold konkret har ført til tegn på nedbrudsskader eller uhensigtsmæssige opfugtninger i tagkonstruktionen, der kan give nærliggende risiko for skade. De konstruktionsmæssige forhold omkring murkronen samt manglende taghætter opfylder ikke i sig selv forsikringens skadebegreb.

Nævnet har videre lagt vægt på, at der ikke er konstateret skimmelsvamp i tagkonstruktionen, der påvirker indeklimaet væsentligt, og som dermed nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt. Nævnet bemærker, at det lokale skimmelangreb i tagrummet omkring emhætteaftrækket ikke i sig selv udgør en skade i forsikringens forstand.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Domus Forsikring A/S, skal anerkende, at de anmeldte forhold angående revnedannelser og fejlkonstruktion ved facader udgør en dækningsberettigende skade efter forsikringsbetingelserne.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.



Ankenævnet *for* Forsikring

30.

101573

Hans-Jørgen Nymark Beck