

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 13. november 2024 blev i sag nr. 101611:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning. I klageskema af 2/5 2024 har klagerne bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi har lavet facaderne 3 gange da vi blev oplyst at skaderne blot var pga. manglende vedligehold. 15/3-2023 får vi besøg af en fugttekniker der siger at der er vand på murtoppen - Så der var også skjulte fejl.

Dette anmelder vi samme dag og 20/03-2023 får vi sagen oprettet. Vi afventer forsikringens undersøgelse af skaden, som de siger er næste trin.

Deres tømrer kan se skaden og siger at der skal en destruktiv undersøgelse til.
Men forsikringen stopper blot sagen og sender afslag 1.

Vi klage til klageafdelingen da det jo er en kæmpe skade som vi slet ikke har mulighed for at håndtere. Vi får bare at vide at det er manglende vedligehold igen. Afslag 2.

Efter lang tid med at sende klare beviser på at det ikke bare er manglende vedligehold (Som de mener kræver ekstra pga. at huset har kviste) - beder de os lave den destruktive undersøgelse og vi får endelig lov til at bruge en bygningskonstruktør. Denne undersøgelse har vi så fået lavet (vedhæftet). Allerede inden siger bygningskonstruktøren også at det ikke blot er på grund af manglende vedligehold at skaderne er sket.

Undersøgelsen viser konstruktionsfejl, helt som anmeldt og viser også tydeligt at det ikke er manglende vedligehold - men derimod flere skjulte konstruktionsfejl. Alligevel fastholder forsikringen manglende vedligehold afslag 3.

Vi har ingen chance for at håndtere dette, derfor har vi anmeldt sagen, som vi slet ikke føler bliver taget seriøst.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At de betaler for at få udbedret de skjulte fejl og mangler samt at få udbedret alle følgeskaderne."

Selskabet har den 11/6 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører pudsafskalninger, som klager mener skyldes konstruktionsfejl, hvilket klager – sammen med afskalningerne - ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at afskalningerne ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, ligesom afskalningerne er anmærket i tilstandsrapporten og undtaget dækning i policen.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 15. juni 2018. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 31. maj 2018.

Police og tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Da det er anmærket i tilstandsrapporten, at der er afskalninger på facader, og at der er risiko for yderligere skadesudvikling, har DBF taget et særligt forbehold, som undtager skader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens afskalninger på facader, kviste og bagvedliggende konstruktioner, som følge af fugt.

Den 22. marts 2023, 3 måneder før udløb af policen, anmelder klager, at der måske er en fejlkonstruktion ved tagrenderne, da deres reparationer af facaderne ikke holder. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag A.

Den 10. maj 2023 besigtiger DBF ved en ekstern konsulent fra [rådgivende ingeniør]

Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag B.

Den 9. august 2023 afviser DBF dækning. Klager fremkommer med indsigelser, men afvisningen fastholdes.

Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling. Under klagesagen får klager udført en undersøgelse af [bygningskonstruktør] på baggrund af en besigtigelse foretaget den 22. november 2023 og destruktive indgreb udført i foråret 2024. DBF deltager i besigtigelsen. Notat fra DBF's besigtigelseskonsulent fremlægges som bilag C.

Den 18. september 2023 fastholdes dækningsafslaget.

Klager har fremlagt relevant korrespondance.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække udbedring af skjulte fejl og mangler samt udbedring af følgeskaderne.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 15. juni 2018 var forhold ved facaderne, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5. Der er tale om et enfamilieshus fra 2006 med hulmur, hvor bagmur er tegl/kalksandsten og formur er vandskuret murværk. Kviste er beklædt med zink.

Klager er i tilstandsrapporten med karakteren K2 gjort opmærksom på, at der er afskalninger på facader, f.eks. ved kvist mod nordvest. Klager bliver også gjort opmærksom på, at der er risiko for yderligere skadesudvikling, hvorfor DBF i policen har taget et forbehold, som undtager skader, som konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens afskalninger på facader og kviste samt de bagvedliggende konstruktioner som følge af fugt.

Klager har oplyst, at de selv har repareret facaderne flere gange siden overtagelsen (senest i 2022) ved at vandskure ovenpå den eksisterende vandskuring. Klager oplyser, at der er forsøgt med forskellige produkter iblandet, bl.a. fliseklæb.

Ved DBF's første besigtigelse ses afskallende puds flere steder på facade. Konsulenten vurderer, at afskalningerne skyldes den (naturlige) ekstra vandbelastning, som der kommer fra de overliggende zinkbeklædte kviste. En pudset facade kræver i forvejen vedligeholdelse, og når murværket udsættes for en øget fugtpåvirkning, vil der opstå flere revner og afskalninger.

Ved DBF's anden besigtigelse konstateres yderligere, at der er utætheder i de loddede samlinger ved kvistene som følge af, at zinken har arbejdet ved temperatursvingninger. De små huller medfører risiko for, at vand og fugt kan trænge igennem zinken og opfugte krydsfineren ved tagfoden, hvilket også kan ses ved besigtigelsen (bilag X, billede X) – samme sted, hvor klager har oplevet løbere indvendigt. Krydsfineren er ikke nedbrudt eller usædvanlig mørk henset til, at den er 22 år gammel, og konsulenten vurderer, at samlingerne ikke har været utætte ved klagers overtagelse af ejendommen, da krydsfineren ellers ville være nedbrudt og sort.

Konsulenten konstaterer herudover, at fugebåndene ved kvistvinduerne er utætte (bilag X, billede X), hvilket er med til at opfugte murværket yderligere. Årsagen til utæthederne er udløb af sædvanlig levetid.

Den bygningskonstruktør, som klager rekvirerer under klagesagen [bygningskonstruktør] har peget på forskellige fejl ved zinken omkring kvistene. Der henvises i den forbindelse til DBF's svar fra den interne klagefunktion:

'Det hul som der henvises til ved inddækningen omkring tagrenden (ende stykkerne), beskrives i rapporten som at give yderligere vandindtrængning ned bag facadepuds. Det fremgår dog, at vandet ledes ned på undertaget, som afvander i tagrenden. Der er monteret undertag på pladen ved tagfoden. Faldet på tagfoden er 12-13 grader mod tagrenden og ikke langs tagrenden. Det savner derfor mening af vandet skulle ledes langs med tagrenderne på tagfoden, hen mod tagrendens ende stykker, eller ned bag disse.

Selv hvis der, i særlige tilfælde, skulle komme en smule regn bag om ved ende stykket ved tagrenden/tagfoden, som ikke bliver fanget af undertaget og tagrenden, vil dette vand løbe ud på ydersiden af facaden, og der vil i øvrigt være tale om så begrænsede mængder, som ikke i sig selv vil eller har givet anledning til skader ud over det forventelige på en ejendom som jeres.

Din oprindelige anmeldelse lyder på forhold, som er konstateret ved tagrender og zinkinddækninger omkring disse, da der efter din opfattelse var tale om at årsagen til afskalninger skulle findes på facaden. Der er ikke konstateret dækningsberettigende skader ved disse, jf. betingelsernes pkt. 3.1. Heller ikke ved den nye undersøgelse foretaget i marts 2023, konstateres der skader ved tagrender

eller facader ud over det som tidligere er vurderet fra vores side af, og som I er blevet gjort bekendt med i tilstandsrapporten, jf. betingelsernes pkt. 3.1 og pkt. 4.1.

Jeg kan dog ud fra den fremsendte rapport se, at der er konstateret forhold ved kvisten, herunder utætheder ved lodninger, afvanding fra frontispice, ventilation ved siderende og undertag på siderende, som I ønsker vi skal forholde os til. Det er konsulentens opfattelse, at de konstaterede forhold her, ikke er årsag til de afskalninger som ses på facaderne. Se nedenfor, for en nærmere forklaring:

For så vidt angår tagrenden på frontispice afvander denne ned på tagfladen, og deraf videre ned i den lille tagrende mellem frontispice og kvist. Det er korrekt at der ikke er selvstændigt nedløb der, men der ses at være inddækninger ført op under tagsten ligesom tagstenen er ført ind under inddækning og tagrende. Det er ikke korrekt, at undertaget afvander ned i muren. Undertaget er ført ud over tagfod, og afvanding sker således i tagrenden på facaden.

For så vidt angår side renderne op langs kvisten, fremgår det, at der ikke er monteret undertag på krydsfinerpladerne der. Dette er der enighed om – Undertaget afsluttes nemlig op langs side renderen med et opbuk. Undertaget behøver ikke nødvendigvis at være ført hele vejen ind på krydsfinerpladerne, som danner underlag for zinket/side renderen og som afvander ved på tagfoden, hvor der er undertag.

Der ses at være op fugtning partielt ved bunden af krydsfinerpladen, men denne er ikke nedbrudt. Der registreres alene begyndende nedbrud et enkelt sted.

Der er tale om krydsfiner, og hvis der havde været tale om en konstruktionsfejl som årsag til vandindtrængningen der og der således havde været vandindtrængning siden opførelsen af huset eller i øvrigt siden overtagelsen i juni 2018, ville krydsfineren være nedbrudt og omfanget af følgeskader havde været et helt andet end det der ses her. Denne fugt der kan konstateres ved krydsfinerpladen, stammer fra utætheder i samlinger hvor lodninger er gået op. Det er ikke unaturligt at en mere end 20 år gammel lodning kan gå op/blive utæt.

For så vidt angår ventilation mellem zinkbeklædning og krydsfiner, ses der ikke skader som følge heraf. Der er ikke bagsidekorrosioner på zinken, som ellers typisk ville være det som opstår, hvis det er et problem at der ikke er ventilation eller spredt ru forskalling bag zinken.

Det forhold, at en konstruktion ikke er udført i overensstemmelse med vejledninger, er ikke ens betydende med, at det vil eller har givet anledning til skader, jf. betingelsernes pkt. 3.1. forholdet har ikke sammenhæng med de afskalninger som ses på facaden.

Der er ikke i den indsendte rapport taget højde for konstruktionens alder, og det forventelige slid som der vil opstå, på konstruktionerne. Herunder på zink, lodninger, fugebånd mm. – og for den sags skyld heller ikke facaderne. Der tages således ikke højde for, hvordan forholdene så ud ved overtagelsestidspunktet, som naturligvis udgør en væsentlig del af vores vurdering.'

Forholdene er beskrevet i notatet fra genbesigtigelsen (bilag D).

DBF finder på baggrund af ovenstående ikke, at klager har påvist en dækningsberettigende årsag til de afskalninger, som er omfattet af tilstandsrapportens anmærkning samt forbeholdet i DBF's police.

Klager har heller ikke påvist, at de i rapporten fra [bygningskonstruktør] anførte forhold i øvrigt udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade, jf. pkt. 3.1 og 3.5 i forsikringsbetingelserne. Det bemærkes i den forbindelse, at håndværksmæssige fejl ikke i sig selv udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Der ses 22 år efter opførslen og mere end 5 år efter klagers overtagelse af ejendommen ikke skader, som tyder på opfugtning igennem længere tid.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klagerne har i brev af 11/6 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har gjort som ejerskifte forsikringen ønsker, da det er dem der skal betale. De havde travlt og sagde at der ville gå 10 uger før de havde tid til at se på skaden. Vi har hele tiden sagt at de skal sige til hvis vi skal gøre noget. Vi har bevist at der er vand på murtoppen og det kommer ind i huset indenfor, som løbende vand ved murtoppen. Men forsikringen sagde at næste trin var at vi skulle få lavet den destruktive undersøgelse, som deres egen konsulent sagde skulle laves.

Nu kunne de dog pludselig finde en skadeskonsulent på 2 dage, som skulle deltage i undersøgelsen.

Skadeskonsulenten ... kom ca. 15min for sent og startede med at brokke sig over at bygningskonstruktøren og tømreren var startet inden han kom – de havde pillet 4 tagsten ned inden han var kommet.

Det viste sig at [skadekonsulenten] kendte den tidligere ejer ...

...

Skadeskonsulent ... sagde at huset var sandblæst for at komme til bunds.

Skaden er ikke ny – der er lavet en sandblæsning af huset som vi blev oplyst om af naboer ved den første gadefest. Vi har lavet 21 års vedligehold af facaderne iflg. hvad vi blev oplyst af ejendomsmægleren. Det er de 2 tagsider med tagrender, der har de skjulte problemer og kun under tagfoden ses problemet. Vores ven fugttekniker (uddannet murer før), som opdagede fejlen, sagde at der var vand på murtoppen og det er en fejl, da det som er ovenover skal beskytte det der er nedenunder.

Han sagde at vandet nok løber forbi noget træ da han kunne se spor af vækst. Det kunne ses på at det kommer ned gennem stenene i en trekant og at det sker helt fra murtoppen og dermed bag om tagrender. Dette er uddybet over for DBF.

Der er en 1.000.000+ kroners skjult skade iflg. udbedringensforslaget for defekt tag iht. Den destruktive undersøgelse, som har været problemet hele tiden, også da man valgte at sandblæse huset.

Vi er ikke oplyst noget om de problemer der er med vedvarende facade problemer, tag og zink samt kviste på huset inden køb og prisen blev reduceret med 80.000kr iht. Ejendomsmæglerens indhentede tilbud på udbedring med tiltrængt fix og maling af hele huset og 2 læmure (Vedlagt tilbud fra ejendomsmægleren). Husets 2 tagrende facader har de sidste 2 vintre fået store mængder regn op til vinter, hvor den første vinter har hjulpet til afsløringen af den skjulte skade, som vores murer, der er murmester, heller ikke fandt da vi købte huset.

Som DBF skriver og vores egen murer også siger, så er der mulighed for opfugtning gennem murstenene ved skaden på overtagelsesdagen og ind i hulmur og op til kvistene. Denne opfugtning nedefra accepterer vi fuldt ud – men ikke den langt større opfugtning, der kommer oppefra pga. skjulte fejl på taget, hvor det er store mængder vand når vejret er rigtigt til at vise fejlen. Det er slet ikke samme skade som DBF har taget forbehold for i policen.

Der er ikke meddelt nogen fejl på tag, zink eller kviste i tilstandsrapporten og ingen har haft mistanke dertil før vores ven fugt teknikeren kom. Lige som forsikringen også ved anmeldelsen sagde at det var fordi der var kviste at der kom mere vand udvendigt på murene.

Vi har bevist at der er vand på murtoppen ved at vise det til deres konsulent at der har løbet vand indenfor ved murtoppen og det er en gammel skade som ikke er udbedret – sådan som DBF også skriver til os – opdaget ved anmeldelsen af skaden. Vi har også sendt video (vedhæftet). Alligevel skulle vi selv lave udbedringsforslaget ved den destruktive undersøgelse og så vil DBF alligevel ikke udbedre skaden og betale for undersøgelsen – det er helt uforståeligt.

Der har nok været kommunikation mellem ejerskifte forsikring og den tidligere ejer. Forsikringen har nok sagt det samme til [den tidligere ejere] at det er almindelig vedligehold. Det er bare ikke sandt og vi har lavet alt vedligehold, så der kun er den skjulte skade tilbage. Vi har ovenikøbet lavet facader 3 gange på 3 år og dermed lavet vedligehold for 21år!!

Læmuren skal blot fjernes – vi har selv fjernet alt netpuds vi kunne ved de skader denne havde – Denne er lige gyldig.

Vi har også anmeldt skaden indvendigt til DBFs 1. skadeskonsulent, der også sagde at der skulle laves en destruktiv undersøgelse og der ville komme en anden konsulent når forsikringen havde fået hans svar.

At det har taget 4.5 år før det er anmeldt viser blot hvor godt skjult fejlen var, samt at muren skal tørre og skaden kun sker om vinteren. Det var kun 3. gang vi reparerede tagrende facaderne at vi forsøgte med fliseklæb. Det holder fra 1. gang over tagrender (midter kvisten på tagrende facaderne) og hele endemuren mod vest, som var den værst medtaget ved overtagelsen.

Ankenævnet for Forsikring

7.

101611

Vi betragter et 16år gammelt hus som et nyere hus og det var endnu yngre da det blev sandblæst. Vi ved ikke hvornår det er sandblæst, men det er noget tid siden og inden vi købte huset, så det er helt klart at fejlene på taget har været der inden vi købte huset.

Det er heller ikke normalt vedligehold at skulle udbedre facader hvert eneste år i så stort omfang. Forsikringens klageafdeling taler mod bedre vidende og burde ikke behandle os så skidt – det er ikke vores skyld at fejlen ikke blev ordnet første gang på bygherres forsikring.

Vedhæftet billeder, som huset ser ud hver gang vi har lavet facaderne."

Selskabet har i brev af 6/8 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Der henvises i det hele til selskabets første høringsvar. DBF's konsulent har redegjort fyldestgørende for, hvorfor der ikke er konstateret konstruktionsfejl ved tag, zink eller kviste.

Klager oplever først vandindtrængen til boligen 5 år efter overtagelsen og 17 år efter husets opførelse. Konsulenten har konstateret, at dette kan henføres til utætheder i de loddede samlinger i zinken. Et forhold, som ikke skyldes en fejlkonstruktion, og som ikke var til stede på overtagelsestidspunktet.

Vedligeholdelse af en ejendom består indebærer også, at man gennemgår fuger, samlinger i zink osv.

Det bemærkes til slut, at der i DBF's første høringsvar ved en fejl ikke er påført henvisninger på side 2. Opfugtet krydsfiner ses på bilag C, billede 5, og utætte fugebånd ses på bilag C, billede 6."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapporten af 28/5 2018 fremgår bl.a.:

Bygningsbeskrivelse:

Boligtype: Enfamiliehus
Hustype: Lavenergihus 2006-2011

Ejendommen: Ejerbolig

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m2		Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
					Total	Kælder		Bolig	Erhverv
1	A	Beboelse	2002	1	193	0	147	340	0
1	B	Garage/udhus	2002	1	113	0	0	0	0
2	C	Udhus/skur	-	1	12	0	0	0	0
3	D	Overdækning	-	1	21	0	0	0	0

...

Bemærkninger

...

2. Er de bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? ... Ja ... Bygning ... AB

...

Ankenævnet for Forsikring

8.

101611

Litra A: Bygningens højde er facader, kun besigtiget op til en højde på ca. 4 meter, øvrigt er besigtiget fra terræn.

Litra A: Tag, tagfod, kviste m.m. er kun besigtiget fra terræn.

Litra A: Der var ingen adgang til tagrum ved mellembygning mod bygning B.

Litra A: Der er i tagrum mod sydvest så megen oplag/indbo, at tagrummet ikke kunne besigtiges 100 % og der tages derfor forbehold overfor evt. skader, der derfor ikke kunne konstateres.

...

Tagets restlevetid: Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider, kan bygningens tag (bygning A) forventes at holde 10 år eller længere.

Note: Tabelopslag for tagets restlevetid er i dette tilfælde baseret på undertaget.

...

A. Beboelse

...

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.16 Bemærkninger til skorsten	K1	Der er afskalninger på overfladen på skorsten. Note: Skaden er af mindre omfang.
2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K2	Der er afskalninger på facader, se fx ved kvist mod nord vest samt ved terrasse 1 sal mod syd øst. Note: Der er risiko for yderligere skadesudvikling.
2.3 Læmure	K2	Læmurene fremstår en del steder med afskalninger på pudsede overflader, se fx på læmuren mod nord øst, samt læmuren mod syd. Note: Skaden er af et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling må forventes.

...

D. overdækning

...

A. Primære bygningsdele

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.6 Tagrender/tagnedløb	K1	Der mangler tagrender og nedløbsrør. Note: Forholdet er almindeligt for denne type bygning, og der kan ikke konstateres skade.
2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K2	Der er begyndende nedbrud i stolperne ved jorden. Note: Skaden er af et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling må forventes.

"

Af skadesanmeldelse af 22/3 2023 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget? ... 20/03/2023

...

Hvordan blev skaden opdaget? En ven af familien med viden om fugt var ude og se på murene som vi har lavet 3 gange, men som ikke holder.

Hvad er skaden? (hvad er skadesramt) Der er måske fejlkonstruktion ved tagrenderne da det udløber derfra i trekant ved nogle af tagrenderne. Muren er ødelagt flere steder igen igen."

Af selskabets besigtigelsesnotat foretaget af rådgivende ingeniør af 10/5 2023 fremgår bl.a.:

Ankenævnet for Forsikring

9.

101611

"Forhold: 1- Afskallende puds på facade

...

Anmeldt forhold omhandler bygning:

Litra A

...

Årsagen til det anmeldte forhold må tilskrives uhensigtsmæssig konstruktion.

Det er vores vurdering at skadesårsagen skal findes i nedsivende vand fra de overliggende zinkbeklædte kviste. Der er på besigtigelsen målt kraftig opfugtning i murværket under kvistene, denne opfugtning resulterer i afskallende puds på facaden. En pudset facade må anses for værende en særligt udsat bygningsdel hvor øget vedligeholdelse må anses for værende nødvendigt. Nedtrængende vand fra kviste øger fugtpåvirkningen på den pudsede facade hvorfor revner og afskalninger må anses for almindeligt forekommende.

Der er afskalninger i områderne under kvistene på både husets nord og syd facade et areal på omkring 50 m².

Skaden vurderes at være opstået forud for overtagelsestidspunktet, det har dog udviklet sig yderligere siden hen.

...

Udbedring og økonomi

Løs puds fjernes og der udføres ny puds i berørte områder

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):

Estimeret omkostning for ovenstående: 10-15.000,00 kr. inkl. Moms."

Af selskabets e-mail af 9/8 2023 fremgår bl.a.:

"Ejerskifteforsikringen kan ikke tilbyde dækning.

Konsulenten ser afskalning på murværk, og han måler efter fugt og finder tegn på opfugtning af murværket ved kviste mod nord og syd.

Årsagen er, at facaden bliver mere vandpåvirket ved kviste.

Ejerskifteforsikringen dækker egentlige skader og nærliggende risiko efter pkt. 3.1.

Den uhensigtsmæssighed i sig selv at facade bliver mere vandpåvirket, hvorved puds kræver mere vedligeholdelse, og at der med fordel kunne have været større udhæng/fremspring, udgør ikke en egentlig skade efter pkt. 3.1, og der er ikke fundet tegn på eksempelvis indvending vandindtrængning.

Afskalninger også er disse anmærket i tilstandsrapporten, og i policen er der taget et særligt forbehold for afskalninger, kviste og de bagvedliggende konstruktioner – se evt. pkt. 4.1 og 2.1 i forsikringsbetingelserne."

Af mail fra VVS-firma til klagerne af 16/10 2023 fremgår bl.a.:

"Ifm. fejlfinding af årsag til fugt er jeg nået frem til følgende:

Kanter/overgange har ikke nok udlæg og vil ikke rykke dryppet langt nok ud og hermed opfugte murværk udefra, bla. hvor algestreger tegnes på facaderne.

Udover ovenstående er der, som de på billederne viste issues, alvorligt uheldige løsninger ifm.. overgangene på undertag/indækninger.

Disse leder uhensigtsmæssigt vandet ind i hulmuren med opfugtning heraf tilfølg.

Efter min mening bør minimum overgang ved tagfoden samt ved kviste ændres så disse laves korrekt og tilgodeser en korrekt afvanding ellers bliver det opfugtede murværk aldrig tørt og stopper med at skalle."

Af klagerens mail til selskabet af 25/10 2023 fremgår bl.a.:

"Der var skade på husets facade pga. manglende vedligehold da vi købte huset - det sagde vores egen murer også og facaden skal være tæt. I har taget forbehold for fugt der trænger ind gennem en kendt skade og stiger op i tagkonstruktion. Den er vi helt med på og accepterer. Vi har af samme grund lavet facaden 3 gange - dog kun første gang på vest og øst - det holder.

Men dette er en helt anden fejl som var skjult af manglende vedligehold, hvor vandet kommer ind på murtoppen og går ned igennem muren - hulvæggen og helt indenfor. Det er helt andre mængder vand vi snakker om og tiden er måske fra huset blev bygget. Der står i Byggesystemet at tag og dimser deroppe skal beskytte resten - men det gør det jo ikke - så det må helt klart være en fejl.

Så skriver du at skaden indenfor, som er opdaget nu, er gammel - ja det er den, men den er ikke jo ikke lavet. Der er vand ned af væggen nu (Det har lige regnet virkeligt voldsomt i flere dage).

Vi har fået et par håndværkere til at finde nogle af fejlene - se vedhæftede emails. Vi så med - der er gennemvædet træ under undertag og blik. Lige som vores ven, fugtteknikeren/murer sagde. Han sagde at vandet kommer ind på murtoppen da det går ned i en kegle og vandet løber bagom tagrender og han synes at han kunne se vækst og dermed har det nok fat i noget træ.

Vi har været meget rimelige og ikke anmeldt 8 gange elektriker, regn gennem front parti vinduer, 2 ulovlige bygninger og meget mere. Men dette er en stor, dyr og kompliceret fejl og en potentiel kæmpe skade. Håndværkerne sagde det kunne være at både tag og ydervæggene skulle skiftes."

Af e-mail til selskabet af 16/1 2024 fra klagerens bygningskonstruktør fremgår bl.a.:

"Undertegnede er antaget af [klagerne] til at bistå på den tekniske side vedr. sagen [adressen].

På baggrund af ét møde samt en visuel besigtigelse af facaderne på ... i nov. 2023, samt en kort gennemgang af korrespondancen, herunder Dansk Boligforsikring's afvisning af dækningsberettigede forhold, skal jeg venligst henlede opmærksomheden på at der i en vurdering på baggrund af undertegnede's erfaring, tydeligt fremgår tegn på opfugtning på facader hidrørende fra ukorrekt udførte zinkinddækninger på kviste, afslutning heraf relateret til facadeplanet – hvilke forhold er konstruktionsbetingende og ikke på sagligt grundlag, kan henledes til f.eks. svigtende vedligehold.

Tilsyneladende tilgår der vand til hulmuren fra områder omkring tagfod, hvilket er et konstruktionsbetinget og håndværksmæssigt ukorrekt forhold der har den afledte konsekvens at facadebehandlingens frostspringer og afskaller som følge af en skadelig og nedbrydende opfugtning.

Supplerende hertil skal der henvises til tidligere undersøgelser og korrespondance fra VVS og som påpeger og for så vidt, dokumenterer at der er konstruktionsbetinget vandindtrængning ved inddekninger og i undertaget der således vil kunne tilgå indv. loftkonstruktion, hulmur/bagmur.

Det kan oplyses at der på besigtigelse november 2023 af undertegnede kunne konstateres frit vand

indvendigt ved loft/bagmur samling (hvilket forhold kan give betragtelige følgeskader med konsekvens for indeklimaet). – Nu også dokumenteret ved fremsendte videoklip fra [klagerne] – Forholdet understøtter VVS undersøgte forhold jf. ovenfor.

Det fremgår af din mail af 15. januar 2024 kl. 10:43 at Dansk Boligforsikring fortsat ikke mener at forholdene er dækningsberettiget og ydermere ikke vil afholde omkostningerne til en fælles undersøgelse / dække omkostningerne.

Jeg har derfor anbefalet min kunde at der udmeldes syn og skøn i retsligt regi, med henblik på et uvildigt bevisoptag, årsagsafklaring, konstatering af følgeskader og nødvendig udbedring samt fastlæggelse af udbedringsomkostninger."

Af selskabets besigtigelsesrapport af 22/3 2024 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Afskalninger af maling og puds på facaden

...

Årsagen til forholdet, er slid og ælde og manglende vedligeholdelse.

Ved kvistene ses de loddede samlinger med små huller partielt, ikke i alle samlinger (der er lavet stikprøve ved 2 kviste ud af 8 den ene hvor forsikringstager oplever løbere fra vand), de små huller er en følge af, at zinken har arbejdet ved temperatursvingninger, de små huller giver risiko for at vand og fugt kan trænge igennem zinken og opfugte krydsfineren, krydsfineren ses opfugtet ved tagfoden, samme sted hvor forsikringstager har oplevet løbere fra vand, krydsfineren er ikke nedbrudt eller usædvanlig mørk af at være 22 år.

Indvendigt i beboelsen og i loftsrum måles der normal fugt og luftfugtighed, ved den undersøgte kvist, som er undersøgt udefra mod sydvest, måles der lettere forhøjet fugt i indervæggen lige under tagfod og kvist, samme sted hvor forsikringstager har oplevet løbere fra vand.

Kvistene er beklædt med zink, de er overfalsede på tagdelen, ved skotrenderne ses samlingerne loddet i samlingerne, efter egen erfaring, var det en sædvanlig måde at udføre en samling på i 2002, i dag over falses man alle samlingerne, en af grundene er at samlingerne bedre kan arbejde ved temperatursvingninger, en anden er at man i dag og siden 2002, har udviklet bedre værktøj og hjælpemidler til at lave overfalsede samlinger i sådanne tilfælde.

Facaderne ses med afskalninger af maling og puds/vandskuring, primært hvor tagrenderne er placeret og hvor tagrenden samtidigt afvander en stor tagflade, som ved kvisttårnene, en facadepuds kræver ekstra vedligeholdelse, hvis klimaskærmen/facadepuds, er utæt kan det hurtigt have en

stor effekt på omfanget, fordi vandet både trykker pudsen af ved opfugtning og når vandet i murværket fryser, der er ikke anmeldt opfugtninger indvendigt på baggrund af afskalningerne.

Illmodbåndene/fugebåndene ved kvistvinduerne ses med ophør af levetid, utæthederne derfra, er med til at opfugte murværket.

Huset er fra 2002, det er en sædvanlig byggemetode, følgeskader er partielle afskalninger af pudsen på facaderne, og opfugtninger af den underliggende krydsfiner ved zinkskotrenderne.

Afskalninger på facaderne har været til stede ved overtagelsen, de er nævnt i tilstandsrapporten og der er taget forbehold i policen, huller i lodningerne har ikke været til stede ved overtagelsen, så ville krydsfineren have været nedbrudt og sort, Illmodbånd/fugebånd vurderes at have været i en bedre tilstand for ca. 57 måneder siden mellem overtagelse og anmeldelsen, fugebånd og gummifuger udvendigt, har en forventet levetid på ca. 5 år.

I forhold til rådgiverens rapport, har man ikke forholdt sig til overtagelsesdatoen, anmærkninger i tilstandsrapporten eller forbehold i policen.

Ved besigtigelsen har rådgiver og tømrer ikke en egentlig årsag, men har en mistanke til mange forskellige ting, efter at have forevist tilstandsrapport og police, kan rådgiveren godt se at forsikringstager var gjort opmærksomme på forholdet inden købet af huset.

I forhold til rapporten udfærdiget af rådgiver.

Undertaget ses med op buk ved kviste så eventuelt vand som trænger igennem tagstenen, bliver ledt ned af undertag til fodblik og tagrende.

De overfalsede samlinger på den buede del af kvisten, ses med huller ved bunden over skotrenderne, zinken fra skotrenden er med op buk, som danner underlæg og underlag for bunden af den buede del. Et undertag af bitumen er ikke optimalt at have som underlag for zink, på grund af tætheden og er derfor som normalt ikke ført op under zinken.

Der ses et papsøm ved tagfoden, sømmet har holdt zinkskotrenden fast ved samlingen, sømmet er nu trukket op ved rådgiverens undersøgelse, det vurderes ikke at dette hul er årsagen til opfugtninger, sømmet har været fastgjort gennem undertaget af bitumen, som har begrænset muligheden for en utæthed, det er ikke unormalt at have søm ved en tagfod, blandt andet til fastgørelse af for eksempel fugebånd.

Zinken vurderes at have et underlag af brædder på den buede del taget, ved skotrenden er der et underlag af krydsfiner, der ses ingen tegn på korrosion på zinken nogen steder.

Forsikringstagerne er kede af situationen og har selv forsøgt 3 gange at udbedrer afskalningerne på facaderne, reparationerne er udført efter vejledning fra andre, fugtniveauet på murværket ved udbedringerne eller den egentlige reparation kendes ikke, det bunder i udtagelser fra forsikringstager, ved besigtigelsen ses der algevækst på selve murstenene under puds og maling, fliseklæb er ikke beregnet til vandskuring på grund af den begrænsede diffusionsåbne evne, en fliseklæb er beregnet til fliser/klinker, hvor den ikke direkte bliver fugtpåvirket/opfugtet, fliseklæben ses ved besigtigelsen ført på som et lag inden vandskuringen, det vurderes at vis først fugt/vand trænger

Ankenævnet for Forsikring

13.

101611

ind under fliseklæben har fugten begrænsede muligheder for at trænge ud igen, og vil forstærke afskalningerne på facaderne.

Ifølge forsikringstager er der oplevet løbere fra vand flere gange indvendigt, dog først i 2023 eller ca. 5 år efter overtagelsen.

Af bygningsrapport af 29/3 2024 indhentet af klagerne, hvor der ved besigtigelsen tillige var deltagelse af selskabets fugtkonsulent, fremgår bl.a.:

"Læsenote:

I nærværende rapport anvendes den såkaldte **"BLUF" – BottomLine UP Front**, for hurtig indføring i konklusioner og udtagne fakta. Rapporten kan med fordel læses i første omgang alene ved læsning af de med **"BLUF"** markerede udsagn i blå Kursivskrift.

...

På mødet drøftedes mulige årsager til vandindtrængning i murværk, fugtophobning og konsekvens. Der blev af Bygningsejer anvist vandindtrængning mellem ydervæg og loftflader i 1 rum, ligesom der blev refereret fra et blikkenslagerfirmas besigtigelse, der bla. havde konstateret søm gennembrydende undertaget ved tagfod.

...

Ved indledende, ikke destruktive besigtigelse, på mødet d. 22. november 2024 [2023], kunne det visuelt fra terræn/ hhv. altan, konstateres bukvistenes zinkbeklædning ikke er udført ventilerede og trykudlignede.

Destruktive undersøgelserne blev aftalt udført i foråret 2024 – af hensyn til vintervejrlig (frost og sne).

...

BLUF:

Det konkluderes på baggrund af tegninger at huset oprindeligt er opført med vandtætnende og vandafvisende, vandskurede teglstensfacader (formur) tilbage i 2001.

...

BLUF:

Det konkluderes på baggrund af tegninger at zinkbeklædninger, siderender med videre, er udført på stedet, efter en fabriksfremstillet, præ-fab. kvistkonstruktion er placeret og fastgjort / monteret til tagkonstruktionen

...

Oprindelig vandskuring er udbedret af flere omgange af Klienten – Dog ses fortsat genkomst af afskallinger af det oprindelige lag, hvilket indikerer at vandtilførsel der forårsager afskallingerne, sker oppe fra.

...

Der ses ikke i tilstandsrapporten at være anført forhold vedr. utætheder i tag, vandindtrængning fra tagflader, tagkonstruktion, tagfod, tag-inddækninger mod kviste, eller uventilerede tage på bukviste.

...

Besigtigelse, torsdag den 21. marts 2024

Efter aftale er facaderne 'screenet' med termograficamera – Anvendt type: Testo 883 termografisk camera med tilhørende fugtprobe Testo 605i.

Udvendigt:

Temperatur og relativ luftfugtighed er på dagen målt til:

testo 605i - 064	
Luft-temperatur	6,8 °C
Luftfugtighed	82,6 %rF

Indvendigt:

Temperatur og relativ luftfugtighed er på dagen målt til:

testo 605i - 064	
Luft-temperatur	22,1 °C
Luftfugtighed	49,9 %rF

...

Af real-billeder ses væsentligt forværret afskalning sammenlignet med møde/besigtigelse i november måned 2023. På terræn ses afskallet facadepuds

Der kan ikke konkluderes entydigt ud fra termografioptagelser, men der ses let-varierende og lidt højere temperatur stedvist på facadeplanerne, hvilket indikerer en stedvist mindre isoleringsevne, hvilket kan skyldes isoleringsfejl eller opfugtning af facade og hulmure.

(Isolering har en dårligere varmeisoleringsevne, som følge af vandindhold, hvis den er våd).

Nedenfor er indsat indikerende fugtmåling der viser fugtfordelingen i et del-udsnit af facadevæggen, hvor stilladset var sat op på nordvendte facade. Fugtfordeling viser tydeligt at fugtindholdet er højere op mod tagfoden, hvilket også er indikeret ved termografi, se *1 på forrige side.

BLUF:

Afskallinger skyldes for højt fugtindhold i det inderste vedhæftningsplan mellem teglsten og den oprindeligt udførte vandskuring. – Det bemærkes og fremhæves, at afskallende vandskuringslag, indeholder alle lag ind til murstenen (oprindelig vandskuring incl. det af klienten udførte vandskuringslag). Dette forhold indikerer, at fugt/vandindhold fra formurens teglsten, er årsag til frostsprængninger i vandskuringslagets oprindelige vedhæftningsplan. Ligeledes indikerer det at fugten kommer indefra hulmuren og ikke er relateret til overfladevand (utætte tagrender eller lign.) der er løbet ned ad facaden og er trukket ind gennem et af Klienten nyetableret (i 2020 og igen i 2022) vandtætnende, cementbaseret vandskuringslag.

...

Destruktive undersøgelser den 22. marts 2024

BLUF: Der er skjulte, indbyggede fejl i undertagets tilslutninger til kviste, hvilke forhold sammen med utætte, uventilerede og ikke trykdannede tag- og 'flunk-' konstruktioner på zinkinddækkede bukviste, bevirker tilgang af tagvand til- og opfugtning af facadernes formur.

Der er undersøgt 2 steder, hhv. tag/tagfod mod syd og tag/tagfod mod nord.

–Samme udførsel og kritiske forhold, er konstateret begge steder

...

Foreløbig konklusion og anbefaling

På baggrund af foretagne undersøgelser kan det bekræftes at der kan tilgå vand til underliggende ydervægskonstruktioner, med opfugtende konsekvens.

I en vurdering, og på baggrund af fundne forhold, konkluderes det at afskalninger af vandtætningsslaget /vandskuringslaget på facaderne, er en direkte følgeskade fra vandtilgang til hulmur og formur fra overliggende konstaterede forhold omkring Buekvistes tag, inddækninger og undertag.

Største delen er afskallinger på facaden ses da også direkte under kvistes flunker og op mod tagfoden, hvor undertaget mangler helt ind mod kviste og således ikke i en vurdering overholder bygningsreglementets bestemmelser om vandtæthed og sikring mod skader hidrørende fra regn/nedbør, fugt og kondens.

Der henvises til Bygningsreglementets (BRs98) bestemmelser om at konstruktioner skal udføres på en sådan måde at regn og luftfugtighed m.v. ikke medfører fugtskader og fugtgener, samt bestemmelser om at, hvor der kan opstå skadelig kondensfugt, skal den bortventileres.

- Det fremgår visuelt, ved besigtigelse fra terræn at zinkbeklædninger på buekvistene helt mangler ventilation og dermed trykudligning bag zinkbeklædninger. Dette forhold bevirker at trykforskelle på udv. og indv. side af zinkbeklædninger vil suge vand ind gennem selv de mindste huller og revner i beklædningens samlinger.

- Det er konstateret og dokumenteret at undertaget helt mangler under siderenden hvor den i en forskriftsmæssig og sædvanlig udførsel, burde være ført ind til og op bag kvistenes klimaskærm, for tilsikring mod vandindtrængning og bortledning af vand til tagrender.

– Konsekvensen er, at indtrængende vand kan tilgå underliggende konstruktioner, herunder ved tagfoden, hulmur og formur.

- Der er konstateret kraftig opfugtning af- og blankt vand på siderenders træbaserede underlag. Forholdet bekræfter vandindtrængning i buekvist-tages zinksamlinger, siderender m.v. Manglende skillelag, manglende undertag under siderender og manglende tæthed som følge af skjulte mangler indbygget i konstruktionen, er årsag hertil f.eks. søm der gennemhuller vandtætnende lag.

- Det er konstateret at der mangler et skillelag mellem siderender og det træbaserede underlag, hvilket bevirker at der opstår bagsidekorrosion på zinkbeklædninger.

- Der er ingen ventilationsspalte ved tagfoden.

- Det er konstateret at der er synlige huller i zinkinddækningers hjørnesamlinger, siderenders lodninger og samlinger samt zinkinddækkede ende-afslutninger af tagfoden mod kviste. Disse forhold

tillader at vand og nedbør under vindpres kan tilgå underliggende konstruktioner hvor vand, grundet skjulte fejlkonstruktioner, fx manglende opføring af undertag ved kviste m.v., ledes ned til og tilgår formuren og hulumrens isolering.

- Facaderne er konstateret kraftigt opfugtet – Formurens vandindhold måles højest mod tagfoden, og er varierende, faldende ned mod terræn – Følgende vandtilgangen fra oven, sker frostsprængning og afskalling.

...

Udbedring af konstaterede forhold, kan ske ved følgende nødvendige og i hovedtræk, oplistede arbejder:

- Totalinddækning og stilladsleje, opstilling/nedtagning for tagarbejder på hovedhuset.
- Demontering af tagsten i nødvendigt omfang, lagt i depot, opmærket og stakket for genmontage
- Demontering og bortskaffelse af zink på kvisttage, siderender, inddækninger m.v.
- Div. udskiftning af opfugtet og skimmel-/rådskadet træbaserede underlag, udtørring og evt. skimmel behandling.
- Nyt undertag over og omkring kviste og frontispice (formentlig i praktisk henseende / billigt at udlægge helt nyt undertag på hovedhuset excl. frontispice-tag)
- Ny tagfod- tilsikring af ventilationsspalte / undertagsventilation.
- Omgøring af kvistenes underlag for tilsikring af ventilation og trykudligning bag zinkbeklædninger
- Ny zinkinddækning på kviste incl. nye siderender med skillelag
- Endelukning af tagrender fra frontispice 4 stk. og 4 nye tagnedløb
- Re-etablering / Genudlægning af tagsten – Det må forventes at enkelte sten vil knække under demonteringen og vil skulle erstattes med nye.

Efter udbedring af forhold i tagflader herunder tagflader på kviste m.v. skal der ske afrensning af facader til ren strukturelt holdbar grund. Det er nødvendigt at afdække vinduer og døre fuldt ud.

Der etableres stillads med nedbørs inddækning og facaden udtørres – Der skal kontrolleres for fugtphobninger i hulmursisoleringen og der vurderes på muligheder for tvangsudtørring ved specialfirma. Er det ikke muligt eller rentabelt at udtørre tilstrækkeligt, må der i stedet afventes naturlig udtørring under inddækning, i anslået 1 år eller mere med løbende periodevis fugtkontrol.

Efter udtørring af facader/hulmur fjernes eksisterende fugebånd omkring vinduer og døre og der vandskures og malebehandles på ny. Herefter etableres nye elastiske 2-trinsfuger omkring vinduer og døre.

Udbedringsomkostninger – Estimat med forbehold

Udbedringsomkostninger kan ikke fastlægges forinden hjemtagning af faktuelle tilbud fra en hovedentreprenør.

Der er således ikke foretaget detail beregninger, tilbuds-beregninger eller timeoverslags-vurderinger for beskrevne nødvendige udbedringstiltag."

Af selskabets mail af 2/5 2024 fremgår bl.a.:

"For så vidt angår afskalningerne er dette ikke i sig selv en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. betingelsernes pkt. 3.1. Du er desuden blevet gjort opmærksom på afskalningerne i din tilstandsrapports pkt. 2.1, hvor dette er registreret med en K2 anmærkning.

Jeg kan forstå, at du selv skulle have forestået reparationer af afskalningerne og der er vandskuret ovenpå den eksisterende vandskuring, og at der er forsøgt med forskellige produkter iblandet. Sidste udbedring af facaderne skulle være foretaget i 2022. Vi kan ikke sige noget nærmere om, hvordan forholdene har været inden reparationerne, eller om reparationerne er foretaget korrekt.

Konsulent ... var til stede da undersøgelserne blev foretaget, og det er hans opfattelse, i overensstemmelse med, hvad der tidligere er beskrevet, at afskalningerne ikke går ud over, hvad der må forventes af en konstruktion som denne, og at årsagen til, at det er værst under kvistene, skyldes at der ledes meget vand ned på facaderne netop der. Særligt ved områder, hvor der ikke er udhæng, og hvor der kan forventes stor vandpåvirkning, vil afskalningerne være mest omfattende. Det er også det vi ser her på din ejendom, hvor der er opstået afskalninger, rundt på facaderne, men særligt de pågældende steder, hvor facaderne er yderligere påvirket af vand. I toppen af facaderne er også der hvor pudslaget afsluttes og som derfor naturligt vil være svagest. Det er ikke en skade i sig selv, at der kan opstå afskalninger efter udbedring. Jeg henviser i øvrigt til mine tidligere svar angående dette.

Afskalningerne har alene kosmetisk betydning.

Det hul som der henvises til ved inddækningen omkring tagrenden(ende stykkerne), beskrives i rapporten som at give yderligere vandindtrængning ned bag facadepuds. Det fremgår dog, at vandet ledes ned på undertaget, som afvander i tagrenden. Der er monteret undertag på pladen ved tagfoden. Faldet på tagfoden er 12-13 grader mod tagrenden og ikke langs tagrenden. Det savner derfor mening af vandet skulle ledes langs med tagrenderne på tagfoden, hen mod tagrendens ende stykker, eller ned bag disse.

Selv hvis der, i særlige tilfælde, skulle komme en smule regn bag om ved ende stykket ved tagrenden/tagfoden, som ikke bliver fanget af undertaget og tagrenden, vil dette vand løbe ud på ydersiden af facaden, og der vil i øvrigt være tale om så begrænsede mængder, som ikke i sig selv vil eller har givet anledning til skader ud over det forventelige på en ejendom som jeres.

Din oprindelige anmeldelse lyder på forhold, som er konstateret ved tagrender og zinkinddækninger omkring disse, da der efter din opfattelse var tale om at årsagen til afskalninger skulle findes på facaden. Der er ikke konstateret dækningsberettigende skader ved disse, jf. betingelsernes pkt. 3.1. Heller ikke ved den nye undersøgelse foretaget i marts 2023, konstateres der skader ved tagrender eller facader ud over det som tidligere er vurderet fra vores side af, og som I er blevet gjort bekendt med i tilstandsrapporten, jf. betingelsernes pkt. 3.1 og pkt. 4.1.

Jeg kan dog ud fra den fremsendte rapport se, at der er konstateret forhold ved kvisten, herunder utætheder ved lodninger, afvanding fra frontispice, ventilation ved siderende og undertag på siderende, som I ønsker vi skal forholde os til. Det er konsulentens opfattelse, at de konstaterede forhold her, ikke er årsag til de afskalninger som ses på facaderne. Se nedenfor, for en nærmere forklaring:

For så vidt angår tagrenden på frontispice afvander denne ned på tagfladen, og deraf videre ned i den lille tagrende mellem frontispice og kvist. Det er korrekt at der ikke er selvstændigt nedløb der, men der ses at være inddækninger ført op under tagsten ligesom tagstenen er ført ind under inddækning og tagrende.

Det er ikke korrekt, at undertaget afvander ned i muren. Undertaget er ført ud over tagfod, og afvanding sker således i tagrenden på facaden.

For så vidt angår side renderne op langs kvisten, fremgår det, at der ikke er monteret undertag på krydsfinerpladerne der. Dette er der enighed om - Undertaget afsluttes nemlig op langs side ren-

den med et op buk. Undertaget behøver ikke nødvendigvis at være ført hele vejen ind på krydsfinerpladerne, som danner underlag for zinket/side renden og som afvander ved på tagfoden, hvor der er undertag.

Der ses at være op fugtning partielt ved bunden af krydsfinerpladen, men denne er ikke nedbrudt. Der registreres alene begyndende nedbrud et enkelt sted.

Der er tale om krydsfiner, og hvis der havde været tale om en konstruktionsfejl som årsag til vandindtrængningen der og der således havde været vandindtrængning siden opførelsen af huset eller i øvrigt siden overtagelsen i juni 2018, ville krydsfineren være nedbrudt og omfanget af følgeskader havde været et helt andet end det der ses her.

Denne fugt der kan konstateres ved krydsfinerpladen, stammer fra utætheder i samlinger hvor lodninger er gået op. Det er ikke unaturligt at en mere end 20 år gammel lodning kan gå op/blive utæt.

For så vidt angår ventilation mellem zinkbeklædning og krydsfiner, ses der ikke skader som følge heraf. Der er ikke bagsidekorrosioner på zinken, som ellers typisk ville være det som opstår, hvis det er et problem at der ikke er ventilation eller spredt ru forskalling bag zinken.

Det forhold, at en konstruktion ikke er udført i overensstemmelse med vejledninger, er ikke ens betydende med, at det vil eller har givet anledning til skader, jf. betingelsernes pkt. 3.1. forholdet har ikke sammenhæng med de afskalninger som ses på facaden.

Der er ikke i den indsendte rapport taget højde for konstruktionens alder, og det forventelige slid som der vil opstå, på konstruktionerne. Herunder på zink, lodninger, fugebånd mm. – og for den sags skyld heller ikke facaderne. Der tages således ikke højde for, hvordan forholdene så ud ved overtagelsestidspunktet, som naturligvis udgør en væsentlig del af vores vurdering.

Jeg bemærker desuden, for god ordens skyld, at forhold omkring utætheder på kvistens zinksamlinger, og ventilationsforhold ved zinkbeklædning på kvistsider, anses som særskilte forhold, som er anmeldt og konstateret efter policens udløb, og som ikke har sammenhæng med tagrenderne, tagrendernes afslutning mod zink eller afskalningerne i øvrigt."

Det fremgår af forsikringspolice:

"Ikrafttrædelsesdato 15-06-2018

Udløbsdato 15-06-2023

...

Særlig undtagelse Forsikringen dækker ikke skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens afskalninger på facader, kviste samt de bagvedliggende konstruktioner jf. tilstandsrapporten pkt. 2.1, som følge af fugt."

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.

...

3.5Dækningen er betinget af:

- at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

Forsikringen dækker ikke:4.1

Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

4.6

Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1.

4.7

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

Nævnet har fået forelagt fotografier af overgangene på undertag/inddækningerne, fotografier fra rapport med forklaringer, muren, fugtmålinger og plantegning med anvisninger.

Nævnets sekretariat har gennemset en video, hvor man indvendigt kan se, at der løber vanddråber fra samlingen mellem loft og væg.

Nævnet udtaler:

Klagerne overtog ejendommen – der er opført i 2002 – den 15/6 2018. Klagerne anmeldte den 22/3 2023 afskallende puds og maling på ejendommens facader, som klagerne oplyste, at de havde repareret 3 gange siden overtagelsen, og at de nu var af den opfattelse, at årsagen var

fejlkonstruktion ved inddækninger, undertag og tagrender, så regnvand opfugtede hulmur og formur. Klagerne oplyste, at det havde dryppet fra samlingen mellem loft og væg indenfor.

Klagerne ønsker dækning af udbedring af skjulte fejl og mangler ved overgangen mellem tag og facader, herunder følgeskader. Klagerne har anført, at skaderne ikke kan henføres til manglende vedligeholdelse, hvilket er bekræftet af deres bygningskonstruktør, som har fundet en række skjulte konstruktionsfejl. Klagerne har anført, at selskabets besigtigelseskonsulent kendte den tidligere ejer af huset, og at huset også i sælgers ejerperiode er blevet sandblæst. Klagerne har anført, at der er tale om en skjult skade, der koster over 1 million kroner, og at de ikke blev oplyst om "vedvarende facade problemer, tag og zink samt kviste på huset inden køb, og prisen blev reduceret med 80.000kr iht. ejendomsmæglerens indhentede tilbud på udbedring med tiltrængt fix og maling af hele huset og 2 læmure". Klagerne har anført, at de accepterer, at opfugtningen gennem murstenene (nedefra) ikke er omfattet af forsikringen, men at de ikke kan acceptere selskabets afvisning af at dække opfugtningen af muren "oppefra" gennem taget. Klagerne har anført: " At det har taget 4.5 år før det er anmeldt viser blot hvor godt skjult fejlen var, samt at muren skal tørre og skaden kun sker om vinteren. Det var kun 3. gang vi reparerede tagrendefacaderne at vi forsøgte med fliseklæb. Det holder fra 1. gang over tagrender (midter kvisten på tagrendefacaderne) og hele endemuren mod vest, som var den værst medtaget ved overtagelsen.". Klagerne har anført, at et 16 år gammelt hus må betragtes som et nyere hus, og at det ikke er normalt, at facaderne skal udbedres hvert år i så stort et omfang.

Selskabet har afvist dækning af pudsafskalningerne på facaderne med henvisning til, at afskalningerne ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, ligesom afskalningerne er anmærket i tilstandsrapporten og undtaget dækning i policen, jf. policeklausulen. Selskabet har anført, at der er tale om en pudset facade – som i forvejen kræver vedligeholdelse – og at afskalningerne skyldes den (naturlige) ekstra vandbelastning fra de overliggende zinkbeklædte kviste, og at der er tale om en uhensigtsmæssig konstruktion. Selskabet har anført, at den konstaterede utæthed i de loddede samlinger ved kvistene ikke var til stede på overtagelsestidspunktet, idet krydsfineren ellers ville være nedbrudt og sort. Der er også konstateret utætte

fugebånd ved kvistvinduerne – som er med til at opfugte murværket – hvilket skyldes udløb af sædvanlig levetid. Selskabet har anført, at de konstaterede forhold ved kvisten – herunder utætheder ved lodninger, afvanding fra frontispice, ventilation ved siderende og undertag på siderende – ikke er årsag til afskalningerne på facaden. Selskabet har anført, at det forhold, at en konstruktion ikke er udført i overensstemmelse med vejledninger – eller udgør en håndværksmæssig fejl – ikke er ensbetydende med, at det vil eller har givet anledning til skader, eller i sig selv udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at klagerne først oplevede vandindtrængen 5 år efter overtagelsen og 17 år efter husets opførelse, og at vedligeholdelse af en ejendom også indebærer, at man gennemgår fuger, samlinger i zink osv.

Det fremgår af tilstandsrapporten af 28/5 2018 punkt "2.1 Facader/gavle" at "der er afskalninger på facader, se fx ved kvist mod nord samt ved terrasse 1. sal mod syd øst. Note: Der er risiko for yderligere skadesudvikling". Forholdet har fået karakteren K2. Det fremgår af punkt 2.3 "Læmure" med karakteren K2, at "Læmurene fremstår en del steder med afskalninger på pudse overfalder, se fx på læmuren mod nord øst, samt læmuren mod syd. Note: Skaden er af et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling må forventes".

Det fremgår af eksternt besigtigelsesnotat udfærdiget af et rådgivende ingeniørfirma og rekvireret af selskabet af 10/5 2023, at "Årsagen til det anmeldte forhold må tilskrives uhensigtsmæssig konstruktion", og at "skadesårsagen skal findes i nedsivende vand fra de overliggende zinkbeklædte kviste. Der er på besigtigelsen målt kraftig opfugtning i murværket under kvistene, denne opfugtning resulterer i afskallende puds på facaden. En pudset facade må anses for værende en særligt udsat bygningsdel hvor øget vedligehold må anses for værende nødvendigt. Nedtrængende vand fra kviste øger fugtpåvirkningen på den pudsede facade hvorfor revner og afskalninger må anses for almindeligt forekommende. Der er afskalninger i områderne under kvistene på både husets nord og syd facade et areal på omkring 50 m². Skaden vurderes at være opstået forud for overtagelsestidspunktet, det har dog udviklet sig yderligere siden hen".

Det fremgår af mail fra VVS-firma til klagerne af 16/10 2023, at "Kanter/overgange har ikke nok udlæg og vil ikke rykke dryppet langt nok ud og hermed opfugte murværk udefra, bla. hvor algestreger tegnes på facaderne. Udover ovenstående er der, som de på billederne viste issues, alvorligt uheldige løsninger ifm.. overgangene på undertag/indækninger. Disse leder uensigtsmæssigt vandet ind i hulmuren med opfugtning heraf tilfølg. Efter min mening bør minimum overgang ved tagfoden samt ved kviste ændres så disse laves korrekt og tilgodeser en korrekt afvanding ellers bliver det opfugtede murværk aldrig tørt og stopper med at skalle".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport af 22/3 2024, at "Årsagen til forholdet, er slid og ælde og manglende vedligeholdelse. ... Indvendigt i beboelsen og i loftsrum måles der normal fugt og luftfugtighed, ved den undersøgte kvist, som er undersøgt udefra mod sydvest, måles der lettere forhøjet fugt i indervæggen lige under tagfod og kvist, samme sted hvor forsikrings-tager har oplevet løbere fra vand ... Huset er fra 2002, det er en sædvanlig byggemetode, følgeskader er partielle afskalninger af pudsen på facaderne, og opfugtninger af den underliggende krydsfiner ved zinkskotrenderne. Afskalninger på facaderne har været til stede ved overtagelsen, de er nævnt i tilstandsrapporten og der er taget forbehold i policen, huller i lodningerne har ikke været til stede ved overtagelsen, så ville krydsfineren have været nedbrudt og sort, Illmodbånd/fugebånd vurderes at have været i en bedre tilstand for ca. 57 måneder siden mellem overtagelse og anmeldelsen, fugebånd og gummifuger udvendigt, har en forventet levetid på ca. 5 år ... Undertaget ses med op buk ved kviste så eventuelt vand som trænger igennem tagstenen, bliver ledt ned af undertag til fodblik og tagrende. De overfalsede samlinger på den buede del af kvisten, ses med huller ved bunden over skotrenderne, zinken fra skotrenden er med op buk, som danner underlæg og underlag for bunden af den buede del. Et undertag af bitumen er ikke optimalt at have som underlag for zink, på grund af tætheden og er derfor som normalt ikke ført op under zinken. Der ses et papsøm ved tagfoden, sømmet har holdt zinkskotrenden fast ved samlingen, sømmet er nu trukket op ved rådgiverens undersøgelse, det vurderes ikke at dette hul er årsagen til opfugtninger, sømmet har været fastgjort gennem undertaget af bitumen, som har begrænset muligheden for en utæthed, det er ikke unormalt at have søm ved en tagfod, blandt andet til fastgørelse af for eksempel fugebånd. Zinken vurderes at

have et underlag af brædder på den buede del taget, ved skotrenden er der et underlag af krydsfiner, der ses ingen tegn på korrosion på zinken nogen steder".

Det fremgår af bygningsrapport indhentet af klagerne af 29/3 2024, hvor der ved besigtigelsen tillige var deltagelse af selskabets fugtkonsulent, at "Afskallinger skyldes for højt fugtindhold i det inderste vedhæftningsplan mellem teglsten og den oprindeligt udførte vandskuring. ... Dette forhold indikerer, at fugt/vandindhold fra formurens teglsten, er årsag til frostsprængninger i vandskuringslagets oprindelige vedhæftningsplan. Ligeledes indikerer det at fugten kommer indefra hulmuren og ikke er relateret til overfladevand (utætte tagrender eller lign.) der er løbet ned ad facaden og er trukket ind gennem et af Klienten nyetablet (i 2020 og igen i 2022) vandtætnende, cementbaseret vandskuringslag. ... Der er skjulte, indbyggede fejl i undertagets tilslutninger til kviste, hvilke forhold sammen med utætte, uventilerede og ikke trykudlignede tag- og 'flunk-' konstruktioner på zinkinddækkede buekviste, bevirker tilgang af tagvand til- og opfugtning af facadernes formur. Der er undersøgt 2 steder, hhv. tag/tagfod mod syd og tag/tagfod mod nord. –Samme udførsel og kritiske forhold, er konstateret begge steder. ... På baggrund af foretagne undersøgelser kan det bekræftes at der kan tilgå vand til underliggende ydervægskonstruktioner, med opfugtende konsekvens. I en vurdering, og på baggrund af fundne forhold, konkluderes det at afskalninger af vandtætningslaget /vandskuringslaget på facaderne, er en direkte følgeskade fra vandtilgang til hulmur og formur fra overliggende konstaterede forhold omkring Buekvistes tag, inddækninger og undertag. Størstedelen er afskallinger på facaden ses da også direkte under kvistes flunker og op mod tagfoden, hvor undertaget mangler helt ind mod kviste og således ikke i en vurdering overholder bygningsreglementets bestemmelser om vandtæthed og sikring mod skader hidrørende fra regn/nedbør, fugt og kondens".

Af selskabets mail af 2/5 2024 til klagerne fremgår bl.a.: "Konsulent ... var til stede da undersøgelserne blev foretaget, og det er hans opfattelse, i overensstemmelse med, hvad der tidligere er beskrevet, at afskalningerne ikke går ud over, hvad der må forventes af en konstruktion som denne, og at årsagen til, at det er værst under kvistene, skyldes at der ledes meget vand ned på

facaderne netop der. ... Det hul som der henvises til ved inddækningen omkring tagrenden (ende stykkerne), beskrives i rapporten som at give yderligere vandindtrængning ned bag facadepuds. Det fremgår dog, at vandet ledes ned på undertaget, som afvander i tagrenden. Der er monteret undertag på pladen ved tagfoden. Faldet på tagfoden er 12-13 grader mod tagrenden og ikke langs tagrenden. Det savner derfor mening af vandet skulle ledes langs med tagrenderne på tagfoden, hen mod tagrendens ende stykker, eller ned bag disse. Selv hvis der, i særlige tilfælde, skulle komme en smule regn bag om ved ende stykket ved tagrenden/tagfoden, som ikke bliver fanget af undertaget og tagrenden, vil dette vand løbe ud på ydersiden af facaden, og der vil i øvrigt være tale om så begrænsede mængder, som ikke i sig selv vil eller har givet anledning til skader ud over det forventelige på en ejendom som jeres. Din oprindelige anmeldelse lyder på forhold, som er konstateret ved tagrender og zinkinddækninger omkring disse, da der efter din opfattelse var tale om at årsagen til afskalninger skulle findes på facaden. Der er ikke konstateret dækningsberettigende skader ved disse, jf. betingelsernes pkt. 3.1. Heller ikke ved den nye undersøgelse foretaget i marts 2023, konstateres der skader ved tagrender eller facader ud over det som tidligere er vurderet fra vores side af, og som I er blevet gjort bekendt med i tilstandsrapporten, jf. betingelsernes pkt. 3.1 og pkt. 4.1. Jeg kan dog ud fra den fremsendte rapport se, at der er konstateret forhold ved kvisten, herunder utætheder ved lodninger, afvanding fra frontispice, ventilation ved siderende og undertag på siderende, som I ønsker vi skal forholde os til. Det er konsulentens opfattelse, at de konstaterede forhold her, ikke er årsag til de afskalninger som ses på facaderne. Se nedenfor, for en nærmere forklaring: For så vidt angår tagrenden på frontispice afvander denne ned på tagfladen, og deraf videre ned i den lille tagrende mellem frontispice og kvist. Det er korrekt at der ikke er selvstændigt nedløb der, men der ses at være inddækninger ført op under tagsten ligesom tagstenen er ført ind under inddækning og tagrende. Det er ikke korrekt, at undertaget afvander ned i muren. Undertaget er ført ud over tagfod, og afvanding sker således i tagrenden på facaden. For så vidt angår side renderne op langs kvisten, fremgår det, at der ikke er monteret undertag på krydsfliserpladerne der. Dette er der enighed om - Undertaget afsluttes nemlig op langs side renderen med et op buk. Undertaget behøver ikke nødvendigvis at være ført hele vejen ind på krydsfliserpladerne, som danner underlag for zinket/side renderen og som afvander ved på tagfoden,

hvor der er undertag. Der ses at være op fugtning partielt ved bunden af krydsfinerpladen, men denne er ikke nedbrudt. Der registreres alene begyndende nedbrud et enkelt sted. Der er tale om krydsfiner, og hvis der havde været tale om en konstruktionsfejl som årsag til vandindtrængningen der og der således havde været vandindtrængning siden opførelsen af huset eller i øvrigt siden overtagelsen i juni 2018, ville krydsfineren være nedbrudt og omfanget af følgeskader havde været et helt andet end det der ses her. Denne fugt der kan konstateres ved krydsfinerpladen, stammer fra utætheder i samlinger hvor lodninger er gået op. Det er ikke unaturligt at en mere end 20 år gammel lodning kan gå op/blive utæt. For så vidt angår ventilation mellem zinkbeklædning og krydsfiner, ses der ikke skader som følge heraf. Der er ikke bagsidekorrosioner på zinken, som ellers typisk ville være det som opstår, hvis det er et problem at der ikke er ventilation eller spredt ru forskalling bag zinken. Det forhold, at en konstruktion ikke er udført i overensstemmelse med vejledninger, er ikke ens betydende med, at det vil eller har givet anledning til skader, jf. betingelsernes pkt. 3.1. forholdet har ikke sammenhæng med de afskalninger som ses på facaden. Der er ikke i den indsendte rapport taget højde for konstruktionens alder, og det forventelige slid som der vil opstå, på konstruktionerne. Herunder på zink, lodninger, fugebånd mm. – og for den sags skyld heller ikke facaderne. Der tages således ikke højde for, hvordan forholdene så ud ved overtagelsestidspunktet, som naturligvis udgør en væsentlig del af vores vurdering. Jeg bemærker desuden, for god ordens skyld, at forhold omkring utætheder på kvistens zinksamlinger, og ventilationsforhold ved zinkbeklædning på kvistsider, anses som særskilte forhold, som er anmeldt og konstateret efter policens udløb, og som ikke har sammenhæng med tagrenderne, tagrendernes afslutning mod zink eller afskalningerne i øvrigt."

Det fremgår af forsikringspolice: "**Særlig undtagelse** Forsikringen dækker ikke skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens afskalninger på facader, kviste samt de bagvedliggende konstruktioner jf. tilstandsrapporten pkt. 2.1, som følge af fugt".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. Det fremgår af punkt 3.5, at dækning er betinget af, at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen. Det fremgår af punkt 4.1, 4.6 og 4.7, at forsikringen ikke dækker det "der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet", "forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1", og "forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid".

Nævnet bemærker, at det i henhold til almindelige forsikringsretlige principper er klagerne, der skal bevise, at et forhold på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne har antageliggjort, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved tagrender, inddækninger, undertag, mulig opfugtning af hulmur og ydermur oppefra, som på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet skal derfor bekoste udgiften til, at selskabet og klagerne i fællesskab indhenter en uvildig undersøgelse, der kan be- eller afkræfte antagelsen. Selskabet skal inddrage informationerne ved den videre sagsbehandling.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det i den af klagerne indhentede bygningsrapport af 29/3 2024 vurderes, at "afskalningerne skyldes et for højt fugtniveau i det inderste vedhæftningsplan mellem teglsten og den oprindeligt udførte vandskuring", og "der er skjulte, indbyggede fejl i undertagets tilslutninger til kviste, hvilke forhold sammen med utætte, uventilerede og ikke trykudlignede tag- og 'flunk-' konstruktioner på zinkinddækkede buekviste, bevirker tilgang af tagvand til- og opfugtning af facadernes formur".

Nævnet har også lagt vægt på, at det bl.a. i rapporten konkluderes: "Der er undersøgt 2 steder, hhv. tag/tagfod mod syd og tag/tagfod mod nord. –Samme udførsel og kritiske forhold, er konstateret begge steder ... Foreløbig konklusion og anbefaling: På baggrund af foretagne undersøgelser kan det bekræftes at der kan tilgå vand til underliggende ydervægskonstruktioner, med opfugtende konsekvens. I en vurdering, og på baggrund af fundne forhold, konkluderes det at afskalninger af vandtætningslaget /vandskuringslaget på facaderne, er en direkte følgeskade fra vandtilgang til hulmur og formur fra overliggende konstaterede forhold omkring Buekvistes tag, inddækninger og undertag. Største delen er afskallinger på facaden ses da også direkte under kvistes flunker og op mod tagfoden, hvor undertaget mangler helt ind mod kviste og således ikke i en vurdering overholder bygningsreglementets bestemmelser om vandtæthed og sikring mod skader hidrørende fra regn/nedbør, fugt og kondens."

Nævnet bemærker, at de ovennævnte forhold vedrørende kvistene, tagrender, inddækninger og undertag ikke er anført i tilstandsrapporten eller er omfattet af policeklausulen.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Ankenævnet for Forsikring

28.

101611

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal bekoste udgiften til, at selskabet og klagerne i fællesskab indhenter en uvildig sagkyndig undersøgelse, der kan be- eller afkræfte antagelsen om, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved tagrender, inddækninger, undertag og mulig opfugtning af hulmur og ydermur, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Undersøgelsen skal også beskrive, hvad der eventuelt kan gøres for at udbedre forholdene. Selskabet skal inddrage informationerne ved den videre sagsbehandling.

Klagegebyret tilbagebetales.



Hans-Jørgen Nymark Beck