

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 22. januar 2025 blev i sag nr. 102012:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

ETU Forsikring A/S
Hærvejen 8
6230 Rødekro

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 19/7 2024 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen
01.03.2020.

Vi overtager vores hus med en tilstandsrapport uden anmærkninger svt. husets facade. (se vedhæftet tilstandsrapport).

23.10.2023

Vi opdager at der i forbindelse med stormvejr drypper vand ind ved vindueskarmen i et værelse og ved dørkarmen i en gang, svt. den samme facade. Vi er på dette tidspunkt bekendt med at der er overfladiske revner i den pudsede facade. Vi anmelder sagen til ETU.

31.10.2023

Taksator ..., på vegne af ETU kommer mhp. inspektion. Rapporten (se vedhæftet taksatorrapport) konkluderer at det er tale om manglende vedligehold og at skaden ikke er omfattet af ejerskifteforsikring.

Efterfølgende kontakter vi [firma 1], Murer formand og taksator [klagerens murer], mhp. udbedring at skaderne på facaden. Denne kan som sagkyndig ved inspektion se at det ligner at arbejdet er udført forkert (se vedhæftet mail fra [klagerens murer] januar2024). Arbejde med at forbedre skader planlægges til marts/april måned da det kræves tørvejr i forbindelse med facaderenovering.

01.02.2024

Ankenævnet for Forsikring

2.

102012

Vi kontakter ETU på deres klageansvarlig-mail mhp. at få sagen genoptaget pga. vurderingen fra [klagerens murer].

07.03.2024

Vi får svar fra [selskabet], at sagen genoptages på baggrund af de nye oplysninger fra [klagerens murer]. Vi vil ifølge mail (se vedhæftet mail fra [selskabet]) blive kontaktet af sagsbehandler hurtigst mulig.

27.03.2024

Vi rykker ETU (se vedhæftet mail) da vi ikke er blevet kontaktet af sagsbehandler endnu på dette tidspunkt, da murer er påbegyndt arbejde. Murer har løbende dokumenteret fund undervejs med foto (se vedhæftede billeder).

18.04.2024

Vi har fortsat ikke hørt noget fra ETU. Murer/tømrer finder på dette tidspunkt skimmelsvamp svt. vindueskarmen i værelset, da de er begyndt med det indvendige arbejde. Mhp. at få udbedret dette hurtigst mulig, opretter vi en tillægssag på 'Mit ETU', da vi ikke kan få kontakt med ETU på anden måde, samt at håndværker ønsker vurdering af forsikringsselskabet inden de påbegynder udbedring af skimmelsvamp skaden.

21.04.2024

Vi har stadig ikke hørt fra ETU, hvorfor vi skriver endnu en mail (se vedhæftet mail 21 april) hvor vi angiver at vi har oprettet en tillægssag til den oprindelige sag med sagsnr. ... I denne mail vedhæfter vi også udtalelse fra [klagerens murer] hvor han i punktform beskriver alle fejl der er fundet i konstruktionen. (se vedhæftet mail fra [klagerens murer] dateret 19 april)

22.04.2024

Vi bliver kontaktet af [ekstern taksator], der lavede den første taksatorrapport i oktober 2023. [Taksatoren] er uforstående overfor at vi ikke har kontaktet ham direkte. Han har således ikke været indraget af ETU samt slet ikke fået del af vores korrespondance med ETU i forbindelse med klageforløbet.

Han er dog angivelig blevet kontaktet af ETU mhp. at lave en ny rapport ud fra de nye fund som [firma 1], har gjort i forbindelse med arbejdet. Der aftales ny besigtigelse den 25. april. [ekstern taksator] aftaler selv med [klagerens murer] og tømrer fra [firma 1] at disse vil deltage denne dato mhp. at gennemgå sagen. Husejer ... deltager også denne dato.

25.04.2024

Gennemgang på [adresse]. Med deltagelse af [ekstern taksator], [klagerens murer], samt tømrer fra [firma 1] og husejer ... Det aftales at [ekstern taksator] hurtigst mulig vil udarbejde en ny taksatorrapport.

Efter dette møde var det alles klare opfattelse, at skaden ville blive dækket af ejerskifteforsikring grundet de nye fund af fejl og mangler i opførelsen af facaden, der ikke ville kunne været undgået ved almindeligt vedligehold af facaden.

26.04.2024

Vi modtager mail fra [taksator 2], Taksator ejerskifteforsikring, (se vedhæftet mail fra [taksator 2] 26 april). I denne mail afvises sagen. Dette er dog en ufuldstændig afvisning, da den blot vurderer vores tillægssag vedrørende skimmelsvamp og [taksator 2] har på dette tidspunkt slet ikke mod-

Ankenævnet for Forsikring

3.

102012

taget taksator rapport nr. 2 fra [ekstern taksator] udført efter besigtigelse, dagen før, altså den 25.04.2024. Det går her op for os at der er tydelige mangelfuld kommunikation mellem ETU og taksator [ekstern taksator]. [Husejer], kontakter derfor [ekstern taksator] telefonisk for at spørge til denne afvisning af sagen. [ekstern taksator] er igen uforstående da han jo slet ikke har begyndt at lave rapport nr. 2 endnu. Der aftales at han vil lave rapport i førstkommande uge og herved sende denne til ETU. Vi afventer derfor fortsat. Endvidere videresendes afvisningen fra [taksator 2] til [ekstern taksator] da [ekstern taksator] ønsker at se denne.

10.05.2024

Vi modtager pludselig en mail fra [taksator 2], ETU. (Se vedhæftet mail fra [taksator 2] 10 maj). Der aftales telefonisk opringning den 14. maj.

14.05.2024

Telefonisk samtale mellem [taksator 2] og husejer ... Der adspørges fra ETUs side om tilladelse til at kontakte [klagerens murer] for at gennemgå sagen med ham. [taksator 2], vil vende tilbage hurtigst mulig.

10.06.2024

Vi har fortsat ikke hørt fra [taksator 2] på trods af forsøg på telefonisk kontakt. Det lykkes dog husejer ... at få kontakt denne dato om formiddagen. Her fremstår [taksator 2] som om han har glemt det hele og han har ikke været i kontakt med [klagerens murer] endnu. Han beder om [klagerens murer] telefonnummer og vil vende tilbage hurtigst mulig.

Ved frokosttid kommer der mail fra [taksator 2] (se vedhæftet mail 10 juni) Her afvises sagen igen. I teksten i afvisningen forholder han sig slet ikke til de skjulte fejl og mangelfuldt arbejde der har været tilgrundliggende årsag til hele problematikken med revner og vandindtrængning gennem facaden og som har været hele årsagen til vores anmeldelse af sagen til ejerskiftforsikring, da vi mener det drejer sig om skjulte fejl som ikke har været nævnt i tilstandsrapport. (dette på trods af at han få minutter før har talt i telefon med murermester [klagerens murer], og gennemgået samtlige fund)

10.06.2024

Vi synes fortsat det er en mangelfuld afvisning. Vi kan ikke se at de ting der blev drøftet ved besigtigelse den 25.04.2024 med deltagelse af [ekstern taksator], [klagerens murer], samt tømrer fra [firma 1] og husejer ... er taget med i afvisningen. Ved dette møde var vores opfattelse at vi ville få skaden dækket pga. de nye oplysninger om de skjulte fejl, der skulle dog selvfølgelig først laves en ny rapport.

Da sagen så nu afvises, er vi uforstående overfor dette og kontakter på ny [ekstern taksator] mhp. på at se hans nr. 2 rapport. Det viser sig dog (meget uheldig) at han slet ikke har udarbejdet nr. 2 rapport pga. den besked han fik fra os den 26. april, hvor vores sag blev afvist af [taksator 2], hvor han blot afviste tillægssagen omkring skimmelsvamp.

12.06.2024

Vi skriver derfor ny mail til [taksator 2], samt [selskabet], (se vedhæftet mail 12 juni), hvor vi angiver at vi ikke synes vores sag er korrekt behandlet.

21.06.2024

Ankenævnet for Forsikring

4.

102012

Vi har stadig ikke hørt noget fra ETU og sender ny rykker til [taksator 2], samt cc [selskab], (se vedhæftet mail)

19.07.2024

Dato for udførelse af denne rapport og her har vi fortsat ikke hørt fra ETU på trods af forsøg på telefonisk kontakt x 3, tredje gang efterlades telefonnummer mhp. opringning. Vi har derfor mistet tålmodigheden med ETU og laver derfor denne klage.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker at vores sag bliver grundigt og ordentlig gennemgået, da sagen har været præget af betydelig og mangelfuld vurdering af de sagkyndiges (håndværkeres/taksators) beskrivelse og billeder at de skjulte skader i vores facade. I forbindelse med kontakt til ETU har det under samtale tydeligt fremgået at sagsbehandler ikke har sat sig ordentligt ind i sagen og derfor blot kommet med hurtige og overfladiske vurdering og afslag, hvor de tilgrundliggende fejl i og under facaden ikke har været medtaget i afslaget. Konklusionen i afslaget bygger på manglende vedligeholdelse fra husejer samt almindeligt slid. Det er dog i vores øjne samt murerformand [klagerens murer] og [ekstern taksator] åbenlyst at skaden skyldes grundliggende fejlkonstruktion af facaden hvilket ikke er anført i tilstandsrapport og derfor må anses være en skjult skade som ville medføre de aktuelle problemer uanset vedligehold. Vi undrer os over at [taksator 2], fra kontoret, uden på noget tidspunkt at have været ude og besigtige vores facade kan give et afslag. Samtidig undrer vi os over at sagsbehandler hverken lytter til de sagkyndiges beskrivelser, eller tager kontakt til [ekstern taksator] (som ETU selv har udsendt) og som har besigtiget facaden x 2 og haft fysisk møde med de involverede håndværkere."

Selskabet har den 29/8 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Klager har købt en 10-årige ejerskifteforsikring med en udvidet dækning under police ... med betingelserne BEF001.

Ejerskifteforsikringen er trådt i kraft den 29. februar 2020.

Oplysning om den forsikret ejendom

Ejendommen er opført i 1964 og er i flere plan med kælder.

Anmeldt forhold

Klager anmelder den 23. oktober 2023:

Beskrivelse af skaden

På hvilken etage og i hvilke værelser/rum er skaden sket

På facade/ydervæg mod vest/syd samt indervæg over vindueskarm samt over dørkarm i børneværelse og gang. Samt fugtskade i garage.

Beskriv skaden (udførlig beskrivelse)

Der er trængt fugt/vand ind over en dør og en vindueskarm, mod vest/syd (børneværelse og gang) se vedhæftet foto. Svt. facaden/ydervæggen ses revner i facaden/pudsen. Der er også opdaget et område på ca 1 kvm i garagen hvor der er fugtoptrængning og indersiden af væggen smuldrer i dette område.

Evt. udtalelse fra håndværker

I forbindelse med besøg fra håndværkertaksator (egen husforsikring, tryk) den 23/10 grundet stormskade fra den 20/10 iform af nedfaldne tagsten og indtrængning af vand på indervæg, adspørges denne håndværkertaksator fra [redacted] omkring revne i ydervæg samt fugtindtrængning omkring dør og vindueskarm. Han anbefaler kontakt til ejerskifteforsikring da han mener at væggen/husmuren skal repareres.

Forholdene er anmeldt til ejerskifteforsikring omkring 3 år og 8 måneder efter overtagelsen.

Ankenævnet *for* Forsikring

5.

102012

Tilstandsrapporten for ejendommen

Inden købet af ejendommen har klager modtaget tilstandsrapport ...

Sagsfremstilling

Indledningsvis bemærkes, at det er tale om et hus med pudsede/malede facade, hvorfor klager som køber ikke kan forvente, at vedligehold af de pudsede/malede facader igennem årene har været foretaget optimalt. Som køber af et hus med pudsede/malede facade påhviler der klager en ikke ubetydelig vedligeholdelsesbyrde.

I klageskemaet oplyser klager:

Vi opdager at der i forbindelse med stormvejr drypper vand ind ved vindueskarmen i et værelse og ved dørkarmen i en gang, svt. den samme facade.

Vi er på dette tidspunkt bekendt med at der er overfladiske revner i den pudsede facade. Vi anmelder sagen til ETU.

Klager er den 23. oktober 2023 bekendt med revner i den pudsede facade, som ikke er udbedret som almindelig vedligeholdelse.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke skader som hører under en husejers almindelig vedligeholdelse.

Selskabet bemærker, at tilstandsrapporten, som klager har fået udleveret inden købet af ejendommen, ikke indeholder anmærkning omkring ydervæggene, herunder revner i facadepuds. Revnerne i facadepuds er således opstået i klagers ejertid.

Ejerskifteforsikringen foretager den 31. oktober 2023 besigtigelse af anmeldt forhold ved [ekstern taksator]. Af taksatorrapport – fremlagt af klager – fremgår:

BESKRIVELSE:

Ved besigtigelse kan det konstateres, at der indvendigt omkring døre og vinduer i den pågældende gavl trænger vand/fugt ind i lysningerne omkring disse. Lysningerne er udført i spånplader/træ og udvider sig grundet det fugt/vand, der trænger ind gennem gavlen.

Væggene er formentlig den eksisterende gavlvæg fra 1964, som er efterisoleret og pudset udvendigt.

Udvendigt ses det at den pågældende gavl er isoleret udvendigt og efterfølgende pudset op, som afsluttende facade. Der ses en del revner i den pågældende gavl, specielt omkring og over de vinduer der nu ses følgeskader ved indvendigt.

Det er ligeledes observeret at det ligner at der er udført reparationer udvendigt, i de pågældende områder, dette er ikke lavet af den nuværende ejer, men formentlig lavet af den tidligere ejer.

VURDERING:

Forholdet dækkes ikke jf. Forsikringsbetingelserne BEF001 punkt 3.2, da forholdet ikke anses for at have været til stede ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten, da der ikke er nævnt noget omkring disse revner i den pågældende tilstandsrapport. Dermed vurderes forholdet ligeledes ikke at have været til stede ved jeres overtagelse af ejendommen tilbage i 2020.

Forholdet afvises ligeledes jf. Forsikringsbetingelserne BEF001 punkt 4.5, da forholdet formodes at være opstået grundet manglende vedligehold af den pågældende gavl. En pudset facadevæg kræver løbende vedligehold og bør eftergås jævnligt for revner eller lignede skader.

Forholdet er i henhold til ovenstående ikke omfattet af ejerskifteforsikringen.

Ejerskifteforsikringen genoptager sagen, idet klagers murer vurderer, at facaden er udført forkert med flere mangler.

Det forhold, at facaden er udført forkert med flere mangler, udgør ikke i sig selv en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen hverken på standarddækningen eller den udvidet dækning.

Dækning på standarddækning kræver, at ejerskifteforsikringens skadesbegreb er opfyldt, hvilket ikke er tilfældet.

Dækning på den udvidet dækning kræver i henholdt til punkt 17.1 i betingelserne, at forholdet er i strid med bygningslovgivningen på opførelsestidspunktet. At et arbejde ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, betyder ikke, at forholdet er i strid med bygningslovgivningen på opførelsestidspunktet. Derfor er anmeldte forhold ikke dækket på ejerskifteforsikringen.

Vurdering

Klager har som kravstiller efter almindelige erstatningsretlige og forsikringsretlige principper bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende skade, herunder også bevisbyrden for kravets rigtighed og størrelse.

Denne bevisbyrde har klager ikke løftet.

Det er fortsat selskabets opfattelse, at det anmeldte forhold ikke udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen.

Der henvises i øvrigt til det anførte i taksatorrapport og taksators besvarelser i sagen."

Klageren har i meddelelse af 3/9 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Vi er fortsat uenige med forsikringsselskabets vurdering. I deres svar er det fortsat tydeligt at de ikke læser hvad vi skriver. Dette da de stadig henviser til den første taksatorrapport. Vi har som angivet i vores klage, fortsat ikke modtaget nr. 2 taksatorrapport fra [ekstern taksator] efter be-

sigtigelse den 25/4. Det var vores klare opfattelse efter besigtigelse den 25/4 at denne rapport ville anbefale dækning af skaden.

Vi har også som beskrevet i vores klage fået at vide at den pågældende skade ikke ville have været undgået ved almindeligt vedligehold, pga. det forkerte udførte arbejde ved opførelse af facaden. Dette af den sagkyndige murer, som stået for renovering, der også arbejder som taksator og derved kender denne praksis."

Selskabet har i brev af 23/9 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers bemærkninger giver anledning til følgende.

Taksatorrapport efter genbesigtigelse i april 2024

Det er korrekt, at [ekstern taksator] foretager genbesigtigelse den 25. april 2024, men der blev ikke udarbejdet nogen rapport, fordi selskabets klageansvarlig ved [taksator 2] den 26. april 2024 afviste anmeldte forhold jfr. nedenfor – som er fremlagt af klager.

Jeg har på Weblager set, at din ejendom er registreret som værende opført af gasbeton. Der er således tale om en ejendom som i sin grundnatur er, at sammenligne med andre massive konstruktioner.

Massive ydervægskonstruktioner eller klimaskærme om du vil er i sagens natur ikke adskilt af et hulrum eller anden form for kuldebrossikring, hvorfor en af de karakteristika der forekommer er, at udefra kommende nedbør og fugt uhindret kan trænge gennem konstruktionen.

Det betyder samtidig, at konstruktioner af denne type er disponerede for kondensering og derved en risiko for dannelse af skimmel. Særligt i uopvarmede arealer som f. eks. tagrum vil der være risiko.

En generel, forventelig opfugtning af klimaskærmen er således uundgåelig og en helt naturlig følge af konstruktionens grundprincip.

Set i ejerskifteforsikringens forstand skal jeg vurdere om din ejendom adskiller sig væsentligt fra andre ejendomme af samme byggeskik og fra samme periode.

Det er min vurdering, at de forhold du anmelder er sædvanligt forekommende og ikke adskiller sig væsentligt fra ejendomme af samme konstruktion.

Jeg kan således ikke tilbyde dig erstatning for det anmeldte forhold.

Fejlkonstruktion af facade

Faktum er, at revnerne i facadepuds er opstået i klagers ejertid og forholdene anmeldes ca. 3 år og 8 måneder efter overtagelsen.

En eventuel fejlkonstruktion af den pudset facade vurderes ikke at udgøre en berettigende skade på ejerskifteforsikringen. Der henvises til tidligere anførte desangående.

Sammenfattende

Det er fortsat selskabets opfattelse, at klager ikke har løftet bevisbyrden for, at anmeldte forhold udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen."

Klageren har i meddelelse af 2/10 2024 bl.a. anført:

"[Selskabet] giver i sit seneste svar os ret i at det er ikke lavet en ny rapport ved genbesigtigelse og ETU træffer derfor en beslutning ud fra den første rapport. Dette svarer til at man beder om en Second Opinion, og herefter træffer en beslutning inden denne Second Opinion overhovedet er foretaget. Dette giver ingen mening. ETU-forsikring har på intet tidspunkt selv forsøgt at få oplysninger fra taksators genbesigtigelse, hvilket vi synes de burde hvis de tog opgaven seriøst.

Ankenævnet for Forsikring

9.

102012

Det afslag fra [taksator 2], som [selskabet] henviser til, er [taksator 2's] afslag på at dække skimmelsvampsproblematikken, hvilket blot var en tillægssag fra vores side for at få ETU i tale da vi ikke kunne få kontakt til dem - og således ikke hovedsagen med den forkert opførte facade. Den kan han af gode grunde ikke lave afslag på da han ikke har haft en nr. 2 rapport.

Vi mener heller ikke at vi som klager kan løfte bevisbyrden udover at have en sagkyndig murer, der selv arbejder som taksator, der fysisk har inspiceret skaden + taget billeder af hele processen som dokumentation. ETU har ikke gidet komme ud og inspicere forholdene, og afviser endvidere sagen uden at have en genbesigtigelsesrapport.

Forløbet og behandlingen af ETU-forsikring er rystende ringe og uprofessionelt."

Selskabet har i brev af 22/10 2024 bl.a. anført:

"Afgørelse i mail af 26. april 2024

Det er korrekt, at der i mail af 26. april 2024 ikke tages stilling til anmeldte forhold vedrørende ejendommens pudsede facade. Alligevel ses denne at være årsag til, at der ikke blev udarbejdet en rapport efter besigtigelsen den 25. april 2024.

Grundlaget for afgørelse

Ejerskifteforsikringen har vurderet det anmeldte forhold ud fra sagens oplysninger, hvilket dels er taksatorrapporten af 08. november 2023, og dels oplysninger fra klagers murermester, herunder drøftelse mellem murermesteren og taksator jfr. nedenstående afgørelse af 10. juni 2024.

Jeg har haft lejlighed til, at drøfte forholdene med din murermester. Jeres murermester har loyalt oplyst om forholdene bl.a. det forhold, at fastgørelsesfittings til facadeisoleringen ikke var overfladebeskyttet. Det er naturligvis uheldigt men set i lyset af, at forholdene har været sådan siden udførelsen i 2012 og nu på anmeldelsestidspunktet 23.10.2023 har fungeret i omtrentligt 11 år vurderer jeg ikke, at denne fejludførelse har medført skader som rækker ud over det niveau af vedligeholdelse som isolerede og pudsede facadebeklædninger normalt kræver.

Forhold omkring revnedannelser ved dør- og vinduesåbninger henhører også naturligt til almindelig vedligeholdelse og med et tidsforløb fra overtagelse af ejendommen d. 29.02.2020 til anmeldelsestidspunktet 23.10.2023 vurderes det ikke sandsynligt, at disse revnedannelser var tilstede ved overtagelse af ejendommen. Tidsforløbet er således omtrentligt 3 år og 8 måneder.

Jeg beklager således ikke, at kunne være behjælpelig med, at dække udgifterne til vedligeholdelsesarbejderne.

Selskabet henviser til, at klager i klageskemaet oplyser:

Vi opdager at der i forbindelse med stormvejr drypper vand ind ved vindueskarmen i et værelse og ved dørkarmen i en gang, svt. den samme facade.
Vi er på dette tidspunkt bekendt med at der er overfladiske revner i den pudsede facade. Vi anmelder sagen til ETU.

Ankenævnet for Forsikring

10.

102012

Klager har med andre ord ikke opfyldt sin vedligeholdelsespligt som husejer, hvilket vurderes at være årsag til anmeldte forhold. Samtidig bemærkes, at der på pudsede huse hviler en latent vedligeholdelsesbyrde.

At et arbejde ikke er udført håndværksmæssigt korrekt udgør - som tidligere anførte - ikke i sig selv en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen.

Ejerskifteforsikringen har i sin behandling ikke vurderet at være behov for at indhente yderligere oplysninger, herunder eventuelle oplysninger fra genbesigtigelsen af 25. april 2024 foretaget af ekstern samarbejdspartner, fordi bl.a. oplysningerne fra klagers murermester har været tilstrækkelig for at kunne træffe en afgørelse den 10. juni 2024.

Eftersom forholdet er udbedret, vil en genbesigtigelse på nuværende tidspunkt være formålsløst, idet det ikke vil være muligt at efterprøve oplysningerne fra klagers murermester.

Sammenfattende

Det er fortsat selskabets opfattelse, at klager ikke har løftet bevisbyrden for, at anmeldte forhold udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen."

Nævnet har fået forelagt bilag, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af taksatorrapport af 31/10 2023 fremgår bl.a.:

"ANMELDTE FORHOLD:

1: Fugtindtrængning gennem gavl mod vest.

GENERELT OM HUSET:

Enfamilieshus opført 1964, som er total renoveret i 2012. Huset fremstår i god stand.

...

FORHOLD 1

Fugtindtrængning gennem gavl mod vest.

BESKRIVELSE:

Ved besigtigelse kan det konstateres, at der indvendigt omkring døre og vinduer i den pågældende gavl trænger vand/fugt ind i lysningerne omkring disse. Lysningerne er udført i spånplader/træ og udvider sig grundet det fugt/vand, der trænger ind gennem gavlen.

Væggene er formentlig den eksisterende gavlvæg fra 1964, som er efterisoleret og pudset udvendigt.

Udvendigt ses det at den pågældende gavl er isoleret udvendigt og efterfølgende pudset op, som afsluttende facade. Der ses en del revner i den pågældende gavl, specielt omkring og over de vinduer der nu ses følgeskader ved indvendigt.

Det er ligeledes observeret at det ligner at der er udført reparationer udvendigt, i de pågældende områder, dette er ikke lavet af den nuværende ejer, men formentlig lavet af den tidligere ejer.

Ankenævnet *for* Forsikring

11.

102012

VURDERING:

Forholdet dækkes ikke jf. Forsikringsbetingelserne BEF001 punkt 3.2, da forholdet ikke anses for at have været til stede ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten, da der ikke er nævnt noget omkring disse revner i den pågældende tilstandsrapport. Dermed vurderes forholdet ligeledes ikke at have været til stede ved jeres overtagelse af ejendommen tilbage i 2020.

Forholdet afvises ligeledes jf. Forsikringsbetingelserne BEF001 punkt 4.5, da forholdet formodes at være opstået grundet manglende vedligehold af den pågældende gavl. En pudset facadevæg kræver løbende vedligehold og bør eftergås jævnlige for revner eller lignede skader.

Forholdet er i henhold til ovenstående ikke omfattet af ejerskifteforsikringen."

Af e-mail af 29/1 2024 fra klagerens murer fremgår bl.a.:

"Jeg var på besigtigelse i sidste uge hos jer.

Her kunne jeg konstatere at jeres gavl omme bag på huset, ikke var i ret god stand.

Det ligner at netpudset er udført forkert, da der er revner flere steder, samt synlige runde plastik skjolde helt ude i pudsen flere steder.

Samtidig er der kommet vand ind, som har ødelagt lysninger over dør og vindue. De skal skiftes, samt males om på vægge.

Udvendigt dækker vi vinduer, samt belægning af og opsætter stillads.

Herefter skal alt puds bankes/slibes af, armeringsnettet skal derefter bankes ned og isoleringsbatsne slibes rene for den resterende lim.

Vi eftergår herefter alle isoleringsbats og tjekker at de er fastmonteret ordentligt. Her kan det blive nødvendigt at skrue nogle af de eksisterende Iso-søm med dybel af og udskifte med nye. Flere steder kunne man se de sad helt ude i facaden, det må de ikke, da der skal isolering hen over dybelen, inden armeringsnettet lægges hen over.

Det var også nemt at se at der ikke var lavet skråarmering hen over vinduer, da der var revner stort set alle steder.

Når vi har fastgjort alle bats, begynder vi at klæbe ny armeringsnet på. Derefter skal der laves slutpuds, i en hvid indfarvet slutpuds.

Der var revner andre steder på huset, dem eftergår vi samtidig. Her er facaden dog lavet på en anden måde, nemlig på nogle plader, og ikke isoleringsbats.

Vi ordner herefter indvendigt ved de beskadigede lysninger, og skifter det der har fået fugt.

I maler selv indvendigt, det er ikke med i tilbuddet. Vi har dog malere, så hvis I ønsker vi gør det, kan vi sagtens.

Ankenævnet for Forsikring

13.

102012

Pris på det ovenover beskrevne: 96.500,- inkl. Moms."

Af e-mail af 18/4 2024 fra klagerens murer fremgår bl.a.:

" Der er målt fugt i alle vindues lysninger og ved døre.
I gavlen hvor vi udbedrer nu, har vi lagt pap ind over vinduer og døre, så det fugt der måtte komme ude og oppefra bliver ledet væk fra vinduer og døre.

Da vi åbnede indvendigt i gavlen, fandt vi samtidig skimmelsvamp.

Dette frygter vi er alle de andre steder i huset også.

Billeder vedhæftes, vi har også flere billeder, hvis der ønskes yderligere"

Af e-mail af 19/4 2024 fra klagerens murer fremgår bl.a.:

"Her kommer hvad vi først så på jeres gavl:

Vi kunne konstatere at jeres gavl omme bag på huset, ikke var i ret god stand.

Det lignede at armeringsnet og puds var udført forkert, da der er revner flere steder, samt synlige runde plastik skjolde helt ude i pudsen flere steder.

Samtidig er der kommet vand ind, som har ødelagt lysninger over dør og vindue.

Her er hvad vi har oplevet efter vi er begyndt på arbejdet:

#De runde skjolde helt ude i facaden, var af dybler der ikke var skruet rigtigt og ordentligt i.

#Armeringsnet var udført forkert, uden rigtigt overlæg.

#Ved de 5 vinduer og dør var der ingen opbøjet pap, som har gjort at alt vand der at trængt ind igennem den dårlige facade, er rendt direkte ned i vindueslysningerne, og beskadiget dem.

#På gavlen hvor vi har åbnet indvendigt ved vindue og dør, er der konstateret skimmelsvamp.

#Vi frygter det kan være sådan flere steder, da der er fugtigt i alle de andre lysninger i huset."

Af skadesanmeldelse af 23/10 2023 fremgår bl.a.:

"Beskrivelse af skaden

På hvilken etage og i hvilke værelser/rum er skaden sket

På facade/ydervæg mod vest/syd samt indervæg over vindueskarm samt over dørkarm i børneværelse og gang. Samt fugtskade i garage.

Beskriv skaden (udførlig beskrivelse)

Der er trængt fugt/vand ind over en dør og en vindueskarm, mod vest/syd (børneværelse og gang) se vedhæftet foto. Svt. facaden/ydervæggen ses revner i facaden/pudsen. Der er også opdaget et område på ca. 1 kvm i garagen hvor der er fugtoptrængning og indersiden af væggen smuldrer i dette område.

Ankenævnet for Forsikring

14.

102012

Evt. udtalelse fra håndværker

I forbindelse med besøg fra håndværkertaksator (egen husforsikring, tryk) den 23/10 grundet stormskade fra den 20/10 i form af nedfaldne tagsten og indtrængning af vand på indervæg, adspørges denne håndværkertaksator fra [firma 1], omkring revne i ydervæg samt fugtindtrængning omkring dør og vindueskarm. Han anbefaler kontakt til ejerskiiftforsikring da han mener at væggen/husmuren skal repareres."

Af tilstandsrapport af 28/8 2019 fremgår bl.a.:

"

A Beboelse

A. Primære bygningsdele

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1. Ingen bemærkninger

2. Ydervægge

2. Ingen bemærkninger

...

B Udhus/skur

A. Primære bygningsdele

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1. Ingen bemærkninger

2. Ydervægge

2. Ingen bemærkninger

...

1. Generelle oplysninger

1.1 Hvor mange år har du ejet ejendommen?

Siden 22.11.2010

1.2 I hvilken periode har du boet på ejendommen?

Siden 01.04.2012

1.3 Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne?

☒

☐

Hvis ja, hvilke og hvornår?

Hele ejendommen er total renoveret, og der er bygget 1.sal, samt tilbygning til.

Dettaer sket i 2012 som totalentreprise fra arkitekt

...

3. Yder- og indervægge / skillewægge

3.1 Har du kendskab til, at der er eller har været revner eller andre skader i yder- eller indervægge/skillewægge?

☐

☒

Hvis ja, hvor?

3.2 Har du kendskab til, at der er eller har været fugtpletter eller mug/skimmel på yder- eller indervægge/skillewægge?

☐

☒

Hvis ja, hvor og hvornår?

3.3 Har du kendskab til, om at der har været reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i yder- eller indervægge/skillewægge?

☐

☒

Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?

"

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvad dækker forsikringen?

3.1. Forsikringen dækker

3.1.1. Udbedring af skade på bygningerne.

3.1.2. Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, 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.

Ved 'nærliggende risiko for skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

4. Hvad dækker forsikringen ikke?

...

4.5 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."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er fra 1964. Ejendommen blev i 2012 totalrenoveret. Ejendommen – som er opført i gasbeton – er blevet efterisoleret udvendigt og fremstår med pudsede og malede facader. Klageren overtog ejendommen den 1/3 2020. Den 23/10 2023 anmeldte klageren revner i facaden og fugt- og vandindtrængning over en dør og en vindueskarm mod syd/vest. Den 31/10 2023 og den 25/4 2024 besigtigede selskabets eksterne taksator ejendommen. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at revnerne i facaden er opstået efter overtagelsestidspunktet og hører under almindelig vedligeholdelse. Klagerens murer har forud for sagen ved nævnet udbedret facaden. Klageren ønsker dækning.

Klageren har anført, at skaden skyldes grundlæggende fejlkonstruktion af facaden. Klageren har anført, at skaden ifølge klagerens murer ikke kan undgås ved almindelig vedligehold. Klageren har anført, at det efter selskabets besigtigelse den 25/4 2024 – hvor bl.a. klagerens murer deltog – var alles klare opfattelse, at skaden ville blive dækket på grundlag af de nye fund af fejl og

mangler i opførelsen af facaden. Klageren er utilfreds med selskabets sagsbehandling – herunder at der aldrig blev udarbejdet en rapport ved genbesigtigelsen.

Selskabet har anført, at revnerne i facadepudsen er opstået i klagerens ejertid, og at forholdet først er anmeldt 3 år og 8 måneder efter overtagelsen. Selskabet har anført, at fejludførelsen af facaden ikke har medført skader, som går ud over det niveau af vedligeholdelse, som isolerede og pudsede facader normalt kræver. Forholdene har været der siden 2012 og har fungeret i omtrent 11 år. Selskabet har anført, at skadesbegrebet ikke er opfyldt. Selskabet har anført, at det forhold – at noget ikke er udført håndværksmæssigt korrekt – ikke betyder, at det er i strid med byggelovgivningen.

Det fremgår af tilstandsrapport af 28/8 2019, at ydervægge på ejendommen er uden anmærkninger.

Det fremgår af taksatorrapport af 8/11 2023, at "Ved besigtigelse kan det konstateres, at der indvendigt omkring døre og vinduer i den pågældende gavl trænger vand/fugt ind i lysningerne omkring disse. Lysningerne er udført i spånplader/træ og udvider sig grundet det fugt/vand, der trænger ind gennem gavlen ... Der ses en del revner i den pågældende gavl, specielt omkring og over de vinduer der nu ses følgeskader ved indvendigt. Det er ligeledes observeret, at det ligner at der er udført reparationer udvendigt, i de pågældende områder, dette er ikke lavet af den nuværende ejer, men formentlig lavet af den tidligere ejer".

Det fremgår af e-mail af 29/1 2024 fra klagerens murer, at "Det ligner at netpudset er udført forkert, da der er revner flere steder, samt synlige runde plastik skjolde helt ude i pudsen flere steder. Samtidig er der kommet vand ind, som har ødelagt lysninger over dør og vindue. De skal skiftes, samt males om på vægge ... Herefter skal alt puds bankes/slibes af, armeringsnettet skal derefter bankes ned og isoleringsbatsne slibes rene for den resterende lim. Vi eftergår herefter alle isoleringsbats og tjekker at de er fastmonteret ordentligt. Her kan det blive nødvendigt at skrue nogle af de eksisterende Iso-søm med dybel af og udskifte med nye. Flere steder kunne

Ankenævnet for Forsikring

17.

102012

man se de sad helt ude i facaden, det må de ikke, da der skal isolering hen over dybelen, inden armeringsnettet lægges hen over. Det var også nemt at se at der ikke var lavet skrårmering hen over vinduer, da der var revner stort set alle steder. Når vi har fastgjort alle bats, begynder vi at klæbe ny armeringsnet på. Derefter skal der laves slutpuds, i en hvid indfarvet slutpuds ... Vi ordner herefter indvendigt ved de beskadigede lysninger, og skifter det der har fået fugt".

Af e-mail af 18/4 2024 fra klagerens murer fremgår bl.a., at "Der er målt fugt i alle vindues lysninger og ved døre. I gavlen hvor vi udbedrer nu, har vi lagt pap ind over vinduer og døre, så det fugt der måtte komme ude og oppefra bliver ledet væk fra vinduer og døre. Da vi åbnede indvendigt i gavlen, fandt vi samtidig skimmelsvamp. Dette frygter vi er alle de andre steder i huset også. Billeder vedhæftes, vi har også flere billeder, hvis der ønskes yderligere"

Det fremgår af e-mail af 19/4 2024 fra klagerens murer, at "Her er hvad vi har oplevet efter vi er begyndt på arbejdet: De runde skjolde helt ude i facaden, var af dybler der ikke var skruet rigtigt og ordentligt i. Armeringsnet var udført forkert, uden rigtigt overlæg. Ved de 5 vinduer og dør var der ingen opbøjet pap, som har gjort at alt vand der at trængt ind igennem den dårlige facade, er rendt direkte ned i vindueslysningerne, og beskadiget dem. På gavlen hvor vi har åbnet indvendigt ved vindue og dør, er der konstateret skimmelsvamp".

Det fremgår af e-mail af 10/6 2024 fra taksator 2, at "[klagerens murer] har ... oplyst ... at fastgørelsesfittings til facadeisoleringen ikke var overfladebeskyttet". Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1.2, at forsikringen dækker fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, 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. Ved 'nærliggende risiko for skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. Det

Ankenævnet for Forsikring

18.

102012

fremgår af punkt 4.5, at forsikringen ikke dækker 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.

Nævnet bemærker, at klageren skal bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der består en sådan usikkerhed om bedømmelsen af oplysningerne i sagen, at sagen ikke skønnes egnet til afgørelse i nævnet på skriftligt grundlag. Tvisten må som følge heraf afgøres ved domstolene, hvor der er mulighed for parts- og vidneforklaringer og syn og skøn. Det følger herefter af vedtægternes § 4, stk. 3, nr. 3, at nævnet må afvise at afgøre sagen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at sagen vedrører ganske komplekse byggetekniske forhold vedrørende fejlkonstruktion af den udvendige efterisolering, revnedannelser, reparationsomfang, vedligeholdelse, følgeskader, og at der blandt de sagkyndige – rekvireret af henholdsvis klageren og selskabet – har været uenighed om skaderne.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen

Klagegebyret tilbagebetales.



Peter Thønnings