

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 20. maj 2026 blev i sag nr. 103587:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
Kirkebjerg Parkvej 12, 2.
2605 Brøndby

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring og byggeskadeforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 2021 og er overtaget af klageren den 5/4 2023. Klagerens advokat har i brev af 14/5 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Forsikringstager erhvervede ejendommen ... med overtagelsen den 5. april 2023. Forsikringstager og sælger blev enige om en pris på kr. 3.600.000, men da sælger – eftersom han har fået opført 3 ens villaer beliggende ved siden af hinanden – ikke ønskede en salgspris på 3.600.000 offentliggjort, aftalte parterne en kontantpris på kr. 3.900.000, mod at sælger skulle tilbagebetale kr. 300.000 over refusionsopgørelsen.

Efter overtagelsen kunne forsikringstager konstatere, at der løb rust ud ved soklen af huset. Forsikringstager fik herefter foretaget et destruktivt indgreb til belysning af årsagen. I den forbindelse kunne forsikringstager konstatere, at en flange på forsiden af huset ikke var korrekt coatet og dermed korroderede.

I forbindelse med det destruktive indgreb kunne det konstateres, at der manglende isolering ved hjørnet. På den baggrund blev der foretaget endnu et destruktivt indgreb på den anden side af bygningen. Ved dette indgreb kunne det – ud over manglende isolering – konstateres, at rustudløbet ikke alene skyldes den manglende coatede flange, men også at skruerne i HAT-profilerne var rustne. For at kortlægge årsagen til rusten, blev HAT-profilerne sendt til Teknologisk Institut, som kunne konstatere, at HAT-profilerne var lavet med el-galvaniseret metal fremfor varmegalvaniseret metal, jf. nærmere nedenfor.

Den 20. april 2023 anmeldte forsikringstager en skade på sin ejerskifteforsikring tegnet hos Frida Forsikring, policenummer ... Anmeldelsen fremlægges som **bilag 1**. Til anmeldelsen var der ved-

hæftet et notat udarbejdet af [klagerens rådgivningsfirma], som havde fået til opgave at fastslå fejl og mangler ved konstruktionsopbygningen af ejendommen. Notatet vedlægges som **bilag 2**.

De samme forhold blev ligeledes samme dag anmeldt til byggeskadeforsikringen, policenummer ... tegnet i Frida Forsikring. Anmeldelsen var vedlagt samme notat som fremlagt i bilag 2. Anmeldelsen til byggeskadeforsikringen fremlægges som **bilag 3**.

Skadeanmeldelserne omfattede følgende forhold:

- Manglende isolering i ydervæggen, særligt omkring de udvendige hjørner bag vindspærre (se bilag 2, foto 01, 02)
- Mangler ved tagpap ved tagfod/tagrende
- Manglende isolering i tagfladen
- Afstandslister, som holder facadepladen, er ikke fastgjort til bagvedliggende konstruktion
- Manglende coating af flanger i facaden
- Hatprofiler i facaden er ikke galvaniseret (dvs. der er anvendt materialer, der ikke er godkendt som bygningsstål)

I forbindelse med anmeldelsen af skaderne blev forsikringen opfordret til hurtigst muligt at sende en taksator ud, idet husets facade stod åben, hvorfor huset var meget sårbar og modtagelig for skader som følge af vejrforhold.

Den 28. april 2023 fik forsikringstager udarbejdet endnu en rapport som følge af fejl og mangler konstateret i relation til konstruktionen. Rapporten fremlægges som **bilag 4**. Af rapporten fremgår det, at der er konstateret væsentlige fejl og mangler ved facader samt mangler ved den udlagte tagpap.

Den sagkyndige vurderede udbedringsomkostningerne til kr. 440.000 ekskl. moms.

Notat af 26. april 2023 blev sendt til Frida Forsikring den 1. maj 2023, i hvilken forbindelse det blev pointeret, at Frida Forsikring endnu ikke havde sendt en taksator. Henset til forsikringstagerens tabsbegrænsningspligt, blev Frida Forsikring orienteret om, at skadesbegrænsning var nødvendigt for at begrænse eventuelle vandskader og følgeskader. Mail af 1. maj 2023 fremlægges som **bilag 5**.

Sælger (og den udførende entreprenør) blev ligeledes orienteret om de konstaterede skader, og den 3. maj 2023 afviste sælger/entreprenøren mangler ved det udførte arbejde. Mailen var ligeledes sendt til Frida Forsikring. Mailen fremlægges som **bilag 6**.

Først den 15. maj 2023 videresendte Frida Forsikring sagen til en taksator, og meddelte forsikringstager, at taksator ville kontakte denne indenfor 3-5 hverdage. Mailen fremlægges som **bilag 7**.

Taksator kontaktede forsikringstager, hvorefter der blev afholdt et møde, hvor forsikringstageren rådgiver ligeledes deltog. Besigtigelsen skete den 30. maj 2023 – dvs. mere end én måned efter anmeldelsen, hvor det samtidig blev meddelt, at en besigtigelse var presserende.

Den 28. juni 2023 fremsendte forsikringstagers rådgiver en sammenfattende rapport til Frida Forsikring. Mailen fremlægges som **bilag 8**, mens rapporten fremlægges som **bilag 9**. Som **bilag 10**

fremlægges en rapport fra Teknologisk Institut, som har undersøgt, hvilken overfladebehandling hat-profilerne i facaden havde undergået.

Først den 14. november 2023 vendte nu Domus forsikring tilbage, hvor de enkelte mangler blev afvist som skader omfattet af byggeskadeforsikringen og ejerskifteforsikringen. Afvisningen fremlægges som **bilag 11**.

Den 15. januar 2024 fremsendte forsikringstager sine indsigelser imod Domus Forsikrings afvisning. Indsigelsen fremlægges som **bilag 12**. På trods af gentagne rykkere svarede Domus Forsikring først tilbage den 24. juni 2024, hvori de fastholdt deres afvisning af skaderne på både byggeskadeforsikringen og på ejerskifteforsikringen. Afvisningen fremlægges som **bilag 13**.

Den 26. august 2024 klagede forsikringstager over Domus Forsikrings afvisning. Klagen med tilhørende bilag fremlægges som **bilag 14**. Den 25. november 2025[2024] fastholdt Domus Forsikrings klageafdelingen deres afvisning af dækning af skaderne. Afvisningen fremlægges som **bilag 15**.

Som **bilag 16** fremlægges en rapport af 26. marts 2025, udarbejdet af forsikringstagers rådgiver indeholdende yderligere billededokumentation.

I det følgende vil de enkelte forhold blive behandlet:

Manglende isolering i ydervæggen omkring udvendige hjørner

Huset er bygget ud fra præfabrikerede elementer; dvs. huset er fra fabrikken isoleret, dog således at der skal udføres en efterisolering ved samlinger, herunder også ved hjørnerne. Forsikringstager kunne forud for anmeldelsen konstatere, at der manglede isolering ved de udvendige hjørner.

Domus Forsikring har tidligere afvist skaden under henvisning til, at der ikke var søgt om dispensation og at forsikringstager ikke har dokumenteret, at forholdet opfylder skadebegrebet i forsikringsbetingelserne.

Det er korrekt, at forholdet var udbedret inden Domus Forsikring, satte en taksator på opgaven. Forsikringstager var dog forpligtet til at gennemføre udbedringen for at varetage sin tabsbegrænsningspligt. I den forbindelse er det værd at bemærke, at Domus Forsikring først sendte en taksator ud til at besigtige forholdet mere end 1 måned efter anmeldelsen – og dette på trods af, at forsikringstager havde orienteret Domus Forsikring om, at en besigtigelse var presserende, idet bygningen stod åben, hvorfor der var stor risiko for blandt andet vand- og fugtskader.

Forsikringstager havde inden udbedringen sikret sig dokumentation for de konstaterede forhold. Til belysning af den manglende isolering i ydervæggen omkring de udvendige hjørner, henvises til rapporten fremlagt som sagens bilag 9. På dennes side 12 fremgår det, at de udvendige hjørner var uden nogen form for isolering. Yderligere henvises til bilag 16, side 12-13 og 16 Idet BR18 omfatter er minimumsisoleringskrav for ydervægge på ca. 250 mm – eller U-værdi på højst 0,18 W/m²K følger det af sagens natur, at ingen isolering strider mod bygningsreglementets isoleringskrav.

På baggrund af ovenstående gøres det gældende, at forsikringstager har dokumenteret, at der manglende isolering i ydervæggen omkring de udvendige hjørner.

Det gøres i øvrigt gældende, at den manglende isolering opfylder skadesbegrebet defineret i forsikringsbetingelserne. Den manglende isolering medvirkede til overophedning i sommerhalvåret og udgjorde en kuldebro i de kolde måneder. Dermed var der en væsentlig og nærliggende risiko for konstruktionssvigt som følge af blandt andet fugt, skimmel, materialesvigt, termisk udvidelse og termisk stress, hvorfor både overophedningen og kuldebroerne kompromitterer bygningens strukturelle integritet og levetid.

Skaden er således omfattet af den tegnede byggeskadeforsikring.

Forsikringstager fastholder i øvrigt, at det ikke er en betingelse for dækning i henhold til ejerskifteforsikringen, at der de facto er søgt om dispensation. Af forsikringsbetingelsernes punkt 21.3 fremgår det alene, at det er en betingelse for dækning, at dispensation fra kravet om lovliggørelse ikke kan opnås hos myndighederne. Heri ligger ikke et krav om, at der skal ansøges om dispensation.

Af BR18 § 22 fremgår det, at kommunalbestyrelsen kan give dispensation. En sådan dispensation er en forvaltningsretlig akt, hvorfor dispensation forudsætter en saglig begrundelse og at hensynet bag bestemmelsen kan opfyldes på anden vis. Eftersom det er muligt at efterleve kravene i BR18 uden at omkostningerne hertil har været udpræget uforholdsmæssige, må det lægges til grund, at en dispensation ikke kunne opnås. Betingelsen for dækning må herefter anses for opfyldt.

Skaden er således ligeledes omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring med udvidet dækning.

Mangler ved tagpap ved tagfod/tagrende

Nærværende skade er nærmere beskrevet i sammenfatningsrapporten (bilag 9), hvor det på side 8 fremgår:

'Tag og tagrender: der kan konstateres, at der er monteret to fodblik ovenpå hinanden, samt der har været foretaget reparation ved tagfoden, som ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, der er brugt søm/skruer, som danner rust og overtid gennemtærer aluminiumsfodblikket. Der kan konstateres overpappen (øverste lag) på tagfladen ligger med modfald, dette er sandsynligvis udført i forbindelse med monteringen af nummer to fodblik – tagpappen var ikke hæftet på fodblik og lå løs ved tagfoden.'

Forholdet er nærmere illustreret ved billeder, der fremgår side 16-18 i sammenfatningsrapporten (bilag 9) samt side 9-12 i bilag 16.

Domus Forsikring har afvist skaden under henvisning til, at forsikringstager ikke lider et økonomisk tab i relation til den løse tagpap, idet denne ville blive udbedret i forbindelse med montering af inddækningsprofiler, som forsikringstager var kompenseret for i købsaftalen.

Det er korrekt, at det af købsaftalens punkt 11 fremgår, at der skal monteres inddækningsprofiler langs tagrender med det formål at holde vand væk fra facaden. Inddækningsprofiler har dog intet med fastgørelse af tagpap at gøre.

Domus Forsikring ses ikke at have gjort indsigelser imod eksistensen eller omfanget af den løse tagpap eller at forholdene omkring tagpappet udgør en skade i henhold til forsikringsbetingelserne.

Eftersom forholdene ved tagpappet ikke blev udbedret ved montering af inddækningsprofiler uden en meromkostning, er Domus Forsikring forpligtet til at afholde omkostningerne til udbedring.

Skaden er således omfattet af den tegnede byggeskadeforsikring samt ejerskifteforsikring med udvidet dækning.

HAT-profiler og flanger facaden

Nærværende krav er todelt; dels mangler metalflangerne i facaden coating og dels var HAT-profilerne udført i et forkert materiale.

Som anført indledningsvist fik forsikringstager foretaget destruktive indgreb for at få klarlagt årsagen til rustudløb ved soklen ved glasfacaden mod vest. Ved det destruktive indgreb kunne det konstateres, at flangerne, som bruges til at spænde de enkelte elementer i søjlerne mellem glaspartierne sammen, manglende coating, hvilket medførte, at flangerne rustede og at rusten herefter trak ud i facaden. Der henvises i den forbindelse til sammenfatningsrapportens side 15.

Da forsikringstager fik foretage et destruktivt indgreb på den modsatte facade, kunne det konstateres, at skruerne i HAT-profilerne rustede. Profilerne blev undersøgt af Teknologisk Institut, der konkluderer, at hatprofilet har en forventet restlevetid på 5-28 år henset til den udførte galvanisering af profilet (bilag 10).

Domus Forsikring har afvist skaderne under henvisning til, at forsikringstager ikke har dokumenteret, at forholdene opfylder skadebegrebet i forsikringsbetingelserne.

Det er korrekt, at forholdene var udbedret inden Domus Forsikring, satte en taksator på opgaven. Forsikringstager var dog forpligtet til at gennemføre udbedringen for at varetage sin tabsbegrænsningspligt. I den forbindelse er det værd at bemærke, at Domus Forsikring først sendte en taksator ud til at besigtige forholdet mere end 1 måned efter anmeldelsen – og dette på trods af, at forsikringstager havde orienteret Domus Forsikring om, at en besigtigelse var presserende.

Forsikringstager havde inden udbedringen sikret sig dokumentation for de konstaterede forhold. Der henvises til de i bilag 9 og 16 fremlagte billeder.

I henhold til SBI-anvisning 230, side 131 må en bygning som denne forventes en minimumslevetid på 50 år og en normallevetid på 70-100 år.

Henset til de fejl og mangler der i øvrigt er konstateret ved facader og tagpap, må det forventes, at restlevetiden ligger i den lave ende af intervallet (huset er opført i 2021). Dette sammenhold med en forventet restlevetid for en bolig af denne art på minimum 50 år, er der tale om en væsentlig forringelse af bebyggelsens levetid.

Det er en håndværksmæssig fejl, at der ikke er anvendt de korrekte profiler. Denne fejl medfører en klar og betydelig svækkelse af facadekonstruktionen med væsentlig risiko for skade på både bygningen, det omkringliggende og i værste fald personskaade.

Det gøres således gældende, at de konstaterede forhold opfylder skadesbegrebet defineret i forsikringsbetingelserne. Når rust dannes på bærende elementer som flanger, profiler og skruer, kan det reducere deres styrke og bæreevne, hvilket i sidste ende medfører, at konstruktionen ikke kan modstå de belastninger, den er designet/beregnet til. Samtidig medfører rusten, at metallet udvider sig, hvilket skaber spændinger og revner i tilstødende materialer. Disse revner medfører yderligere svækkelse af konstruktionen og tillader, at mere vand kan trænge ind og dermed accelererer korrosionsprocessen. De konstaterede forhold medfører således en nærliggende og væsentlig risiko for kollaps af bygningen, med potentiel personskafe til følge.

For så vidt angår det flangerne i facaderne, anerkender Domus Forsikring, at jernet ikke er behandlet, men afviser, at forholdet er forsikringsdækket. Henset til at flanger, der er indlagt i facaden, har til formål at opklodse og justere højden af den tværgående IPE profil, vil en svækkelse medføre en svækkelse af den samlede facadekonstruktion, hvilket er en klar svækkelse af bebyggelsen, som har væsentlig betydning for bebyggelsens restlevetid.

Skaden er således omfattet af den tegnede byggeskadeforsikring og ejerskifteforsikring med udvidet dækning.

Økonomisk tab

Domus Forsikring har anført, at udbedring af de i nærværende klagesag omhandlede forhold beløber sig til kr. 337.500,00 inkl. moms, og at beløbet således ikke overstiger det ydede afslag, hvorfor forsikringstager ikke har lidt et økonomisk tab.

Ovenstående bestrides allerede fordi det forholdsommæssige afslag alene dækker de i købsaftalen, herunder særligt købsaftalens punkt 11, oplyste forhold. Det ydede forholdsommæssige afslag har således ikke til formål at dække omkostninger til udbedring af andre fejl og mangler. Derudover har Domus Forsikring ikke i sin beregning har medtaget omkostninger til udbedring af opfugtningen i facaderne, loftet i køkkenalrummet og montering af inddækningsprofiler."

I brev af 2/9 2025 fra selskabets advokat til nævnet hedder det bl.a.:

"I. Supplerende faktiske omstændigheder

Klager erhvervede af sælger, Ejendomsselskabet ..., ejendommen ... ved købsaftale af 22. marts 2023 (se herved sagens bilag 14, hvori købsaftale er fremlagt på s. 28ff).

Klager overtog ejendommen d. 5. april 2023.

Af købsaftalen fremgår (bilag 14, s. 34):

'Afslag til renovering af ejendommen:

Køber har fået et samlet afslag på kr. 495.000, heraf er det imellem parterne aftalt, at sælger refunderer køber kr. 300.000 til istandsættelse af ejendommen via refusionsopgørelsen. Den igangværende istandsættelse af loftet i køkkenalrum/stue stopper herved og færdiggøres af køber.

- Køber har konstateret og er bekendt med at facaden er delvist opfugtet.*
- Køber er bekendt med at loftet hænger i køkkenalrum.*
- Køber er bekendt med, at der skal monteres en inddækningsprofil rundt langs facaden under tagrenderne med det formål at holde vand fra tagrender på ydersiden af facade samt for at sikre tilstrækkelig ventilation bag facaden.*

Ovennævnte forhold er herefter sælger uvedkommende.'

Ejendommen er i henhold til tilstandsrapporten opført i 2021.

Ejendommen er opført af sælger/bygherre, Ejendomsselskabet ..., der tegnede lovpligtig byggeskadeforsikring på bebyggelsen i 2023 hos indklagede. Police og forsikringsbetingelser på byggeskadeforsikringen fremlægges som sagens **bilag A**.

Klager fik som led i huseftersynsordningen udleveret tilstandsrapport (der er fremlagt i bilag 14, s. 4ff).

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a. (bilag 14, s. 12):

'BYGNINGSDELE, DER VAR GJORT UTILGÆNGELIGE UNDER BYGNINGSEFTERSYNET

Hvis bygningsdele eller rum er gjort utilgængelige under eftersynet, kan den bygningssagkyndige ikke besigtige dem. Af denne årsag er de ikke omfattet af eftersynet og er normalvis ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Beboelse

Tag: *Tagbelægningen er ikke besigtiget pga. manglende adgang'*

Klager tegnede i forbindelse med handlen 10-årig udvidet ejerskifteforsikring hos indklagede og police og forsikringsbetingelser på ejerskifteforsikringen fremlægges som **bilag B**.

Klager rekvirerede 14 dage efter overtagelsen, d. 19. april 2023, rapport fra [klagerens rådgivningsfirma] (bilag 2). A rapportens s. 2 fremgår:

'I forbindelse med Tømrermester ... som er i gang med ombygning af facader, er det under dette arbejde [tømrermester] gør rådgiverteamet opmærksom på fejl og mangler, som er konstateret på nuværende tidspunkt ved blotlægningen af facade, og ændring af tagkant.'

15 dage efter overtagelsen, d. 20. april 2023, anmeldte klagers repræsentant flere forhold til indklagede under både ejerskifte- og byggeskadeforsikringen (bilag 1 og 3). Af anmeldelsen fremlagt som bilag 3 fremgår:

'Som advokat for køber af ovennævnte ejendom fremsender jeg hermed notat vedrørende mangler, som håndværk forbindelse med en modernisering/ændring af huset har udarbejdet. Jeg skal hermed på vegne mine klienter anmelde skaden, og samtidigt bede om, at der sendes en taksator meget da husets facade er 'åben', og huset er dermed sårbart overfor vejret.'

Klager havde således i forbindelse med eller kort tid efter overtagelsen igangsat omfattende renovering og modernisering af ejendommen og samtidig antaget fagkyndig bistand fra Tømrermester ... og byggeteknisk rådgivning fra [klagerens rådgivningsfirma].

Klager rekvirerede herefter ny rapport fra samme rådgiver indeholdt opgørelse over udbedringsudgifter (bilag 4).

Klager rettede henvendelse til Ejendomsselskabet ... vedrørende den rekvirerede rapport og sælger/bygherre besvarede henvendelsen ved mail af 3. maj 2023, der fremlægges som sagens **bilag C**, hvoraf bl.a. fremgår:

'Det er vores vurdering, at rapporten grundlæggende set er behæftet med alvorlige fejl.'

[...]

Facaderenovering - 220.000 kr.

[Klagerens rådgivningsfirma] angiver at facaden er udført med en Fermacell Power Panel HD (15mm godstykkelse). [Klagerens rådgivningsfirma] angiver desuden at facaden er monteret i strid med Fermacells anvisninger, med ubehandlede stålprofiler og at facaden jævnfør monteringsvejledningen fra Fermacell skulle have været monteret med klemplister i træ. Dette har man fået bekræftet af ... fra Fermacell ...).

Facaden er opbygget af Fermacell Power Panel H2O (12,5mm godstykkelse) som en ventileret facade med varmtgalvaniserede stålprofiler. Vores rådgiver har den 2/5-2023 talt med [medarbejder hos producent], som bekræfter, efter at have modtaget korrekt information om den udførte facadeløsning, at denne overholder Fermacells monteringsvejledning. Der foreligger desuden mailkorrespondance imellem installatøren af facaden og Fermacells konstruktionsingeniør ... om den konkrete installation. Installationen er således udført i overensstemmelse med Fermacells instrukser.

Ny tagkant opbygning inkl. tagpaparbejde - 50.000 kr.

Der er grundlæggende set ikke behov for en ny opbygning af tagkant, da problemet kan løses med en simpel inddækningsprofil. Det er korrekt, som [klagerens rådgivningsfirma] vurderer, at slagregn kan trænge ind i den ventilerede facade og at dette er en konstruktionsfejl, men dette er der taget højde for i købsaftalen og således for køber en kendt fejl, som køber med underskriften af købsaftalen har fraskrevet sig retten til at gøre krav gældende i anledning af.

[...]

Konklusion

Vi finder ikke, at der er grundlag for at statuere, at byggeriet er behæftet med væsentlige fejl. Vi opfordrer til, at sagen anmeldes til forsikringen, som er adviseret om sagen. Vi har samtidig med fremsendelsen af nærværende mail orienteret forsikringsselskabet om, at vi ikke finder, at der er væsentlige fejl ved byggeriet.'

Mailkorrespondance mellem Ejendomsselskabet ... og Fermacells konstruktionsingeniør ... om den konkrete installation af 10. – 14. januar 2020 fremlægges som **bilag D**.

Efter at sælger/bygherre meddelte, at der ikke var påvist væsentlige fejl, overgik sagen til Domus Forsikring.

Taksator besigtigede ejendommen d. 30. maj 2023, ca. en måned efter skadeanmeldelserne, og kunne allerede her konstatere, at forholdene var udbedret. Der er ikke udarbejdet egentlige taksatorrapporter, men besigtigelsesnotater vedrørende udbedring af skadesagens forhold:

- isolering i ydervæggen omkring udvendige hjørner,
- tagpap ved tagfod/tagrende,
- facadeopbygning og
- jernsøjler i facaden

fremlægges som sagens **bilag E – H**.

Domus Forsikring traf første gang afgørelse den 14. november 2023 (bilag 11).

Den 20. juni 2024 foretog Domus Forsikring som byggeskadeforsikring lovpligtigt 1-års eftersyn på ejendommen, og rapporten udarbejdet af ... fremlægges som sagens **bilag I**. Af rapporten fremgår (s. 6):

'[...]

- Husets facader og tagkonstruktion er ændret og fremstår ikke som oprindeligt opført. Der pågår en forsikringssag omkring disse bygningsdele.*
- Lofter og gulve ændret/ombygget.*
- Tag, facader og lofter er registeret i eftersynet som værende ejendommens nuværende konstruktions opbygning.'*

Klager havde således på dette tidspunkt afsluttet sine omfattende renoveringsarbejder, og der kunne i rapporten ikke konstateres dækningsberettiget svigt under byggeskadeforsikringen.

Domus Forsikring fastholdt herefter afvisningen ved afgørelse af 24. juni 2024 (bilag 13).

Domus Forsikring kvalitets- og klageafdeling traf afgørelse vedrørende forholdet den 25. november 2024, der fremlægges som sagens **bilag J**.

Klager har herefter rekvireret en ny rapport af 26. marts 2025 (bilag 16). Rapporten ses imidlertid at indeholde samme informationer som de i sagen øvrige fremlagte rapporter og indeholder således ikke nye informationer i relation til dækningsomfanget under ejerskifte- og byggeskadeforsikringen.

I forbindelse med den verserende ankenævnssag, er der rettet henvendelse til Ejendomsselskabet ... igen, og sælgers/bygherres svar af 9. juli 2025 fremlægges som **bilag K**, hvor følgende bemærkes:

'Grundlæggende set er det min vurdering, at rapporten fra [klagerens rådgivningsfirma] er udarbejdet af personer i køberens vennekreds/bekendtskabskreds, og at rapporten derfor ikke er uvildig.

[...]

Det er vores vurdering af dette har resulteret i en rapport, der er fuldstændig ensidet fsva. de konklusioner rapporten indeholder. Dermed ikke sagt, at alle konklusionerne er forkerte, men det er i det væsentligste kun mindre forhold, der kan kritiseres og disse forhold ligger omkostningsmæssigt langt indenfor det nedslag køberen har fået.'

II. Bevis for dækningsberettigede skader?

• Udbedring

Indledningsvist henvises der til sagens bilag E – I, hvori det ses at klager har udbedret alle sagens forhold.

Klager argumenterer for, at denne har iværksat udbedring på grund af sin tabsbegrænsningspligt. Hertil bemærkes, at klager opdager de anmeldte forhold i forbindelse med at man sammen med en tømrer og byggeteknisk rådgiver foretager en planlagt modernisering af sin ejendom og klager har derfor haft rig mulighed for at rådføre sig med fagkyndig bistand med henblik på at foretage relevante skadesforebyggende/-begrænsende foranstaltninger, således forholdene kunne blive tilstrækkeligt undersøgt og belyst.

I henhold til byggeskadeforsikringens betingelser pkt. 6, litra E dækker forsikringen ikke udbedringsarbejder, der er sat i gang før man har modtaget afgørelse om forholdet.

Under henvisning hertil gøres det gældende, at klager ikke kan kræve nogle af forholdene dækket under byggeskadeforsikringen.

Klager har ligeledes fjernet beviserne, således at ejerskifte- og byggeskadeforsikringen ikke har kunne foretage besigtigelse eller nærmere undersøgelser af forholdene og de bør således også under henvisning hertil afvises under både ejerskifte- og byggeskadeforsikringen.

Klager ses desuden ikke med sine ensidigt indhentede rapporter fra [klagerens rådgivningsfirma] at have ført tilstrækkeligt bevis for, at de anmeldte forhold udgør dækningsberettiget skader under de indtegnede forsikringer hos indklagede.

- **Planlagt arbejde**

Som det fremgår af sagens bilag, herunder skadeanmeldelserne (bilag 1 og 3) samt bemærkninger fra [klagerens rådgivningsfirma] (bilag 2), har klager siden overtagelsen foretaget omfattende renovering og modernisering af ejendommen med tømrermester og byggeteknisk rådgiver.

Ejerskiftforsikringen er ikke forpligtet til at dække forhold som opdages i forbindelse med planlagt arbejder, medmindre skadebegrebet i sig selv er opfyldt, hvilket klager ikke har ført bevis for.

- **Uberettiget berigelse og kendskab til forholdene**

Derudover bemærkes, at klager har fået et ikke ubetydeligt afslag på kr. 495.000 i købesummen for mangler ved ejendommen, således at klager vil opnå en uberettiget berigelse ved at opnå forsikringsdækning under ejerskifte- og byggeskadeforsikringen.

Klager er udtrykkeligt i købsaftalen blevet gjort opmærksom på, at bl.a. facaden er opfugtet og har således kunne antage teknisk rådgivning forud for købet af ejendommen med henblik på afklaring af skadesomfang og udbedringsudgifter. Det kan ikke komme ejerskifte- eller byggeskadeforsikring til skade, at klager først rekvirerer denne rapport efter overtagelsen.

Af rapporten fra [klagerens rådgivningsfirma] fremgår endvidere omkostningerne til udbedring af de anmeldte skadeforhold at være i alt kr. 270.000 eks. moms (facaderenovering kr. 220.000 ekskl. moms, ny tagkant opbygning inkl. tagpaparbejde kr. 50.000 kr. ekskl. moms (bilag 4, s. 3)).

Dette giver en samlet omkostning på 337.500 kr. inkl. moms. for de anmeldte skadeforhold.

Klager har således ikke lidt noget økonomisk tab, da de allerede via afslaget på de i alt 495.000 kr. til renovering af ejendommen, er kompenseret af sælger for udgifterne. De enkelte anmeldte forhold kommenteres yderligere nedenfor.

a) Isolering i ydervæggen omkring udvendige hjørner

Klager har ikke ført bevis for, at der i henhold til byggeskadeforsikring forelå en væsentlig byggeskade som defineret i betingelserne og forholdet må således afvises som værende dækningsberettiget.

Klager har ej heller ført bevis for at skadebegrebet under ejerskifteforsikringen er opfyldt. Klager har ikke ført bevis for at forholdet var ulovligt, dvs. i strid med gældende byggelovgivning på opførelses-/udførelsestidspunktet i henhold til den udvidede dækning.

b) Tagpap ved tagfod

Som det fremgår af købsaftalen (bilag 14, s. 34) er klager blevet bekendt med, at der skal monteres en inddækningsprofil rundt langs facaden under tagrenderne med det formål at holde vand fra tagrender på ydersiden af facade samt for at sikre tilstrækkelig ventilation bag facaden.

Arbejdet med inddækningsprofiler indebærer ligeledes arbejde med tagpap ved tagfod, og klager har således modtaget compensation for forholdet i forbindelse med købet af ejendommen, hvorfor forholdet er undtaget dækning under byggeskadeforsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 6, litra F.

Det gøres ligeledes under ejerskifteforsikringen gældende, at klager ikke har lidt et økonomisk tab som følge af, at man er kompenseret i købsaftalen.

Af tilstandsrapporten (bilag 14, s. 12) fremgår ligeledes, at tagbelægningen ikke blev besigtiget under huseftersynet grundet manglende adgang, hvorfor bygningsdelen i udgangspunktet heller ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

c) Jernsøjler i facaden (HAT-profiler)

Den af klager fremlagte rapport fra teknologisk institut (bilag 10) ses ikke at have entydig konklusion vedrørende galvaniseringen af jernsøjlerne, idet det af s. 5 fremgår:

'Teknologisk Institut, Center for Industriel Materialeteknologi har efter aftale undersøgt lagtykkelse af galvanisering på indleveret profil, med henblik på at vurdere hvorvidt profilet er varmgalvaniseret eller el galvaniseret.

[...]

Derfor kan det ikke på baggrund af disse analyser vurderes hvorvidt profilerne er varmgalvaniseret eller el galvaniseret.'

Grundet udbedring har Domus Forsikring alene kunne foretage vurdering ud fra de fotos, der foreligger i sagen.

Der henvises til Domus Forsikrings klagesvar (bilag J), s. 4, hvor det er anført:

'Vi er ikke enige i, at selve jernsøjler ikke er galvaniserede. Jernsøjlerne ses malet og er behandlede. Vi er dog enige i, at de vandrette plader, der ses under jernsøjlerne – formentlig anvendt til at oprette – ikke er galvaniserede.

Pladerne ses med rustdannelser, men det forekommer ikke til at være andet end overfalderust, uden betydning for konstruktionens stabilitet. Årsagen til at de ses rustet vurderes at være en følge af direkte vandindtrængen i facaderne, som har været opfugtet, som følge af de under forhold 1 omtalte problematikker – skade ...40 - som køber har modtaget compensation for.

Rusten ses at være overfladerust og henset til pladernes godtykkelse, vurderes der at være en del levetid fortsat i pladerne, formentligt over 50 år.'

Af taksators besigtigelsesnotat (bilag J) fremgår ligeledes:

Ankenævnet *for* Forsikring

12.

103587

'Er udbedret – ingen skade som rådgiver oplyser.'

Klager har således ikke ført bevis for, at der er tale om en væsentlig byggeskade under byggeskadeforsikringen, hvorfor forholdet ikke er dækningsberettiget.

Under henvisning til ovenstående har klager ej heller ført bevis for, at forholdet er omfattet af ejerskifteforsikringens basisdækning eller udvidet dækning.

d) Facadeopbygning

Klager gør generelt gældende, at der er tale om en dækningsberettiget skade vedrørende facadeopbygningen.

Hertil bemærkes, at klager udtrykkeligt i købsaftalen (bilag 14, s. 34) er gjort bekendt med, at facaden var delvist opfugtet og er blevet kompenseret herfor.

Klager kunne ligeledes inden købet af ejendommen have foretaget nærmere undersøgelser af skadesomfanget og de hermed forbundne udbedringsudgifter.

Under henvisning til at klager er kompenseret og ikke lider økonomisk tab for forholdet afvises dækning under både ejerskifte- og byggeskadeforsikringen.

Derudover henvises til Ejendomsselskabet ... mails (bilag C og K), hvoraf fremgår, at facadeopbygningen er opbygget af Fermacell Power Panel H2O (12,5 mm godstykkelse) som en ventileret facade med varmtgalvaniserede stålprofiler. ... fra Fermacells har ligeledes bekræftet, efter at have modtaget korrekt information om den udførte facadeløsning, at denne overholder Fermacells monteringsvejledning. Ejendomsselskabet har således udført facaden i overensstemmelse med Fermacells monteringsvejledning, og dette er tillige bekræftet af Fermacells konstruktionsingeniør ... (bilag D).

Domus Forsikring kan i øvrigt henholde sig til det i afgørelserne (bilag 11, 13 og J) anførte."

Klagerens advokat har i brev af 1/10 2025 til nævnet bl.a. bemærket:

"1 Byggeskadeforsikrings betingelsernes punkt 6, litra E

Ved anmeldelse af skaderne blev indklagede flere gange opfordret til at besigtige de anmeldte skader, ligesom indklagede blev bedt om at sende en taksator ud for en besigtigelse meget hurtigt, idet husets facade stod åbent, hvilket gjorde huset sårbart over for vejret. Der henvises i den forbindelse til bilag 1, 3 og 5.

Det er således korrekt, at forholdene var udbedret, da indklagede langt om længe foretog en besigtigelse af ejendommen, men udbedringen var en nødvendighed for at undgå yderligere skader henset til indklagedes meget lange sagsbehandlingstid.

Byggeskadeforsikrings betingelsernes punkt 6, litra E har følgende ordlyd:

'Forsikringen dækker ikke udgifter til udbedringsarbejder, der er sat i gang, før du har modtaget afgørelse om, at byggeskaden er dækket. Se dog punkt 5 C, stk. 4.'

Byggeskadeforsikrings betingelsernes punkt 5 C, stk. 4 har følgende ordlyd:

'Forsikringen dækker også udgifter til afhjælpningsforanstaltninger, der har været uopsættelige af sikkerhedsmæssige grunde eller have været nødvendige for at afværge eller begrænse en byggeskade.'

Det er således ikke korrekt, når indklagede gør gældende, at klagers krav skal afvises under henvisning til, at forholdene er udbedret.

Det fastholdes, at udbedringen har været nødvendig for at undgå og begrænse yderligere skader. Derudover gøres det gældende, at trods udbedringen har klager sikret sig tilstrækkelig bevis for de anmeldte forhold i form af billeder og rapporter. Indklagede har således haft et tilstrækkeligt grundlag for vurdering af de anmeldte forhold, og indklagede burde have forholdt sig til de fremsendte og fremlagte rapporter og billeder i sagen.

Det fastholdes således, at de i sagen fremlagte rapporter og billeder dokumenterer, at de anmeldte forhold udgør dækningsberettigede skader, hvorfor skadesbegrebet er opfyldt både for så vidt angår byggeskadeforsikringen og ejerskifteforsikringen.

2 Sælgers bemærkninger til de af forsikringstager udarbejdede rapporter

For god ordens skyld pointeres det, at hverken [klagerens rådgivningsfirma] eller [rådgiver fra rådgivningsfirmaet] er en del af forsikringstagers personlige vennekreds/bekendtskabskreds, hvilket i øvrigt er udokumenteret.

Det forhold, at forsikringstager har rødder i [landsdel], og [klagerens rådgivningsfirma] også er placeret i [landsdel], kan ikke føre til, at det uden videre lægges til grund, at der skulle bestå personlige relationer. [Landsdel] dækker over et stort område, og det kan ikke lægges til grund, at alle i [landsdel] kender hinanden.

[Klagerens rådgivningsfirma] blev valgt på baggrund af deres specialistkompetencer inden for fugt og skimmelsvamp.

Det er korrekt, at forsikringstager valgte en entreprenør, ..., med hjemsted i [landsdel], men valget skete som følge af, at entreprenøren var væsentligt billigere end de øvrige bydende. Der blev herefter indgået en totalentreprisekontrakt med ..., som herefter indgik aftale med sine underentreprenører. Det ligger uden for forsikringstagers privilegier at vælge/udpege, hvilke underentreprenører som ... skulle anvende.

Indklagede (og sælger) har overordnet bestridt de i sagen fremlagte rapporter, dog uden nærmere at konkretisere, på hvilke punkter rapporterne er forkerte. Det gøres herefter gældende, at Ankenævnet for Forsikring kan lægge de i sagen fremlagte rapporter til grund.

3 Isolering af ydervæggen omkring udvendige hjørner

Som anført i klagen, er forholdet illustreret ved flere billeder. Der henvises til bilag 9, side 12 samt bilag 16, side 12-13 og 16.

Klager har således dokumenteret, at skadebegrebet for begge forsikringer er opfyldt, ligesom klager har dokumenteret, at forholdet var ulovligt på opførelsestidspunktet.

4 Tagpap ved tagfod

Det er ikke korrekt, når indklagede anfører, at arbejdet med inddækningsprofiler ligeledes indebærer arbejde med tagpap ved tagfod. Som anført i klagen, har inddækningsprofiler intet at gøre med fastgørelse af tagpap, hvorfor klager ikke er blevet kompenseret via afslaget.

Løsningen med et profileret beslag ved tagkanten fremstår som en ad hoc-løsning uden dokumenteret faglig baggrund. Der findes ingen kendte detaljer i hverken SBI-anvisninger eller BYG-ERFA-

blade, som beskriver en konstruktion, hvor et stykke blik monteres under en tagrende med det formål at afslutte og tætnes ved tagkanten.

Facaden er oprindeligt projekteret og udført som en ventileret facade. En lukning af tagkanten med blikplade under tagrenden vil ændre på konstruktionens ventilationsprincip og dermed fravige de oprindelige konstruktive forudsætninger.

Det fastholdes således, at der ikke i købsaftalen er ydet et fradrag i relation hertil. Såfremt sælgers foreslåede løsning følges, vil der ikke kunne ske korrekt montering af tagrenden. Yderligere bemærkes det, at der hverken foreligger montagevejledning eller detaljerede tegninger, der dokumenterer, at løsningen kan udføres i praksis. Der er således tale om en teoretisk løsning, der ikke tager udgangspunkt i de gældende konstruktive forhold på bygningen.

5 Montageprofiler (HAT-profiler)

På baggrund af den af Teknologisk Institut udarbejdede rapport kan det konkluderes, at hat-profilerne ikke har den forventede levetid grundet galvaniseringens tykkelse. Af rapporten fremgår det, at profilerne har en forventet levetid på 5-28 år, hvilket ligger væsentligt under den levetid, som forsikringstager med rette har kunnet forvente.

'I atmosfærisk miljø vurderes i profilet med en gennemsnitlig lagtykkelse af galvanisering på 20 µm at have en levetid på 5 - 28 år, afhængigt af hvilket atmosfærisk miljø profilerne benyttes i og deraf hvilken korrosionshastighed zink har i de omgivelser.'

Det bemærkes, at den forventede levetid skal beregnes på baggrund af opførelsestidspunktet i 2019. Dette indebærer, at restlevetiden på overtagelsestidspunktet i realiteten kun var maksimalt 23 år. Forsikringstager havde derimod en forventning om at have erhvervet sig en nyopført ejendom med en forventet restlevetid på minimum 45 år, men forventeligt 65-95 år.

Såfremt forsikringstager var orienteret om ovenstående forhold, havde forsikringstager ikke erhvervet ejendommen på de aftalte vilkår.

Det fastholdes, at de monterede profiler er uegnede som udvendigt underlag for Fermacell-plader. Såfremt profilerne ikke blev udskiftet, ville der være en betydelig risiko for skader, herunder nedstyrtning af facadeplader ved storm og/eller andre belastninger.

At facadepladerne ikke havde revet sig løs inden udbedringen, kan ikke føre til et andet resultat, idet det afgørende er, at ved at anvende hat-profiler med en utilstrækkelig galvanisering, har ejendommens facader en væsentlig lavere levetid, end forsikringstager med rette kunne forvente, ligesom der er betydelig risiko for skade, herunder personskader.

6 Flanger i facaden

Det bestrides, at forholdet er behandlet i købsaftalen. Det forhold, at det af købsaftalen fremgår, at facaden er delvis opfugtet, medfører ikke, at forsikringstager har haft kendskab til manglende coating af flangerne.

Forsikringstager er således ikke blevet kompenseret for skaden på anden vis, hvorfor kravet fastholdes. Yderligere bemærkes det, at Fermacell-plader er følsomme overfor vedvarende fugtpåvirkning. Opfugtning i facaden medfører en betydelig risiko for materialenedbrydning og reducerer ligeledes restlevetiden, og har derfor en direkte konsekvens for konstruktionens holdbarhed.

Forsikringstager har ikke været bekendt med omfanget og de væsentlige konsekvenser som følge af opfugtningen ved indgåelsen af købsaftalen."

Selskabets advokat har i brev af 31/10 2025 til nævnet bl.a. bemærket:

"De af klager anførte henvisninger til de af klager rekvirerede rapporter, udgør efter indklagedes opfattelse ikke bevis for skader under ejerskifteforsikringen eller væsentlige byggeskader under byggeskadeforsikringen. Der er alene tale om fotos og enkelte bemærkninger fra klagers byggetekniske rådgiver, og rapporterne ses generelt at have karakter af bestillingsarbejder.

Indklagede skal understrege, at klager ved købet har fået et ikke ubetydeligt afslag i købesummen er blevet oplyst om en række fejl og mangler ved ejendommen, og omfanget samt årsagerne til disse, burde klager have undersøgt nærmere forud for handlen.

Det fastholdes også, at klager ikke har ført bevis for, at udbedringen ca. en måned efter skadeanmeldelserne i teknisk faglig henseende skyldtes afværgelse og begrænsning af skader, men ses alene at være et ønske om færdiggørelse af klagers renoveringsprojekt.

Klager fremkommer i øvrigt ikke med nyt og indklagede kan henholde sig til det i afgørelserne (bilag 11, 13 og J) og indlægget af 2. september 2025 anførte."

I brev af 11/11 2025 fra klagerens advokat til nævnet hedder det bl.a.:

"1. Om betydningen af afslaget i købesummen

Det bestrides, at det afslag, som forsikringstager modtog ved købet, kan anses for at udgøre en kompensation for de nu omhandlede skader. Afslaget blev givet på baggrund af de forhold, der var synlige på handelstidspunktet, og ikke på baggrund af skjulte og ikke-tilstrækkeligt oplyste forhold, som senere er konstateret og anmeldt til forsikringen.

Det ydede afslag i købesummen blev givet på baggrund af følgende tre synlige mangler:

1. Loft i køkken/stue: Loftet hang i guirlander, og sælger havde selv forsøgt at skrue det op med synlige skruer til følge.
2. Gulv på repos og i værelse: Der var tydelige vandskader.
3. Andre mindre, men synlige forhold: Diverse mindre fejl og mangler, som var umiddelbart konstaterbare.

Disse forhold var synlige uden destruktive undersøgelser og dannede grundlag for det ydede afslag. Den reelle bygningsskade – anvendelsen af forkerte og uegnede profiler bag ydervæggen – var derimod hverken oplyst eller synlig ved købet og kunne først konstateres efterfølgende ved destruktive indgreb. Det ydede afslag omfatter således ikke, at der er anvendt forkerte og uegnede profiler, hvilket forsikringstager i øvrigt ikke kunne eller burde have været bekendt med inden endelig handel.

Det understreges derfor, at afslaget ikke kan anses for at dække de nu anmeldte skader, og at forsikringstager ikke har fået kompensation for disse gennem nedslaget.

2. Om rapporternes bevisværdi

Det bestrides, at de fremlagte rapporter blot er 'bestillingsarbejder' uden bevisværdi. Rapporterne er udarbejdet af sagkyndige og dokumenterer de konstaterede skader. Fotos og tekniske bemærkninger understøtter, at der er tale om forhold, der er dækningsberettigede under forsikringen.

3. Om udbedringernes karakter

Det fastholdes, at de foretagne udbedringer var nødvendige for at begrænse og afværge yderligere skader, hvilket også fremgår af den tekniske dokumentation og de øvrigt fremlagte bilag.

4. Afslutning

Forsikringstager fastholder, at de anmeldte skader er dækningsberettigede, og at afslaget ved købet ikke kan føre til afvisning af dækning. Det gøres gældende, at sagen bør afgøres på baggrund af de fremlagte rapporter og den dokumentation, der er indsendt."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. I mail af 10/1 2020 fra bygherren til producenten Fermacell hedder det bl.a.:

"Vi talte sammen i går angående understøttelse af H2O plader når de skulle monteres. ... Som nævnt har vi skrå monteringsprofiler på vores facade grundet den har været forberedt til en anden beklædning. Derfor vil der som nævnt ikke være komplet understøttelse under de lodrette eller vandrette samlinger.

Som jeg kunne forstå på dig, er det ikke noget problem, så længe der er 60cm eller mindre under hver punktunderstøttelse. Dog skulle vi være opmærksom på vores hjørner."

Producenten Fermacell har hertil i mail af 14/1 2020 til bygherren bl.a. anført:

"Det er vigtigt, at der langs 2 parallelle kanter er understøtning, således at alle hjørner er støttet langs den ene pladekant. Derudover skal pladen understøttet pr 600 mm, hvadenten det er vandret, lodret eller for den sags skyld på skrå."

Af tilstandsrapport af 7/3 2023 fremgår bl.a.:

"

BYGNINGSDELE, SOM DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE IKKE KUNNE BESIGTIGE

Hvis der er bygningsdele eller rum, der normalt er tilgængelige, men som den bygnings-sagkyndige i denne gennemgang ikke har kunnet besigtige, er de ikke omfattet af eftersynet.

Alle rum og bygningsdele var tilgængelige

BYGNINGSDELE, DER VAR GJORT UTILGÆNGELIGE UNDER BYGNINGSEFTERSYNET

Hvis bygningsdele eller rum er gjort utilgængelige under eftersynet, kan den bygningssagkyndige ikke besigtige dem. Af denne årsag er de ikke omfattet af eftersynet og er normalvis ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Beboelse

Tag: Tagbelægningen er ikke besigtiget pga. manglende adgang

...

OPLYSNINGER TIL EJERSKIFTEFORSIKRING

...

BEBOELSE	
Tag	Fladt tag, tagkonstruktion af bjælkespær, taghældning mellem 1° og 15°, tagbelægning af tagpap eller -dug.
Ydervægge	Stålkonstruktion, facader med udvendig isolering og puds.

Af købsaftale af 21/3 2023 fremgår bl.a.:

"Afslag til renovering af ejendommen:

Køber har fået et samlet afslag på kr. 495.000, heraf er det imellem parterne aftalt, at sælger refunderer køber kr. 300.000 til istandsættelse af ejendommen via refusionsopgørelsen. Den igangværende istandsættelse af loftet i køkkenalrum/stue stopper herved og færdiggøres af køber.

- Køber har konstateret og er bekendt med at facaden er delvist opfugtet.
- Køber er bekendt med at loftet hænger i køkkenalrum.
- Køber er bekendt med, at der skal monteres en inddækningsprofil rundt langs facaden under tagrenderne med det formål, at holde vand fra tagrender på ydersiden af facade samt for at sikre tilstrækkelig ventilation bag facaden.

Ovennævnte forhold er herefter sælger uvedkommende."

Af notat 1 af 19/4 2023 fra klagerens rådgivningsfirma fremgår bl.a.:

"Besigtigelse:

[Klagerens rådgivningsfirma], besigtiger ejendommen den 19. april 2023, dette har til formål at fotodokumentere, yderligere fejl og mangler ud over allerede konstateret.

I forbindelse med Tømrermester ... som er i gang med ombygning af facader, er det under dette arbejde [tømrermester] gør rådgiverteamet opmærksom på fejl og mangler, som er konstateret på nuværende tidspunkt ved blotlægningen af facade, og ændring af tagkant.

Konklusion:**Forsikring skade omfang**

[By] d. 17.04.2023

Følgende punkter er konstateret pt. Hvis der konstateres flere punkter, indskrives disse løbende. Der udføres fotodokumentation af alle punkter.

Der skal tages stilling til fremtidige forhold, hvordan vi skal forholde os til et adskilt hus, som ikke må stå med åbne facader, grundet risiko for regn. Der skal afklares hvilke dokumentationskrav, som gør sig gældende over for forsikringen i tilfælde af yderligere dokumentation, som påpeger betydelige svigt og mangler.

- Manglende isolering flere steder i ydervæggen omkring udvendige hjørner
- Løs tagpap, ved tagfod / Tagrende
- Manglende isolering i tagfladen
- Afstandslisters som holder facadepladen er ikke fastgjort til bagvedlæggende konstruktion
- Jernsøjler i facaden er ikke galvaniseret (ikke godkendt bygnings stål).

Ydervæg

Foto 01. Udvendig hjørner på bygning. Der er ikke isoleret bag vindspærre, gælder alle hjørner

Foto 02: Foto taget fra oven og ned. Der er ikke isoleret på hjørner, bag vindspærre

Tag

Foto 03 Foto 04"

Af klagerens skadeanmeldelse af 20/4 2023 til ejerskifteforsikringen og byggeskadeforsikringen fremgår bl.a.:

"Som advokat for køber af ovennævnte ejendom, som har tegnet ovennævnte ejerskifteforsikring, fremsender jeg hermed notat vedrørende mangler, som håndværkere i forbindelse med en modernisering/ændring af huset har udarbejdet. Jeg skal hermed på vegne mine klienter anmelde skaden, og samtidigt bede om, at der sendes en taksator meget da husets facade er 'åben', og huset er dermed sårbart overfor vejret."

Af notat 2 af 28/4 2023 fra klagerens rådgivningsfirma fremgår bl.a.:

"[Klagerens rådgivningsfirma] fremsendte notat viser der er konstateret anløb af rust i den bærende konstruktion, ligeledes kan der i statikrapporten ses beskrevet UNP 330 som overligger i facadepartiet. Anvendte overligger er ikke som beskrevet, men er en IPE 330 stålbjælke.

Facaderne er ikke opført korrekt, underlaget til Fermacell Powerpanel HD er monteret på stål hat profiler som ikke er egnet til udendørs brug, der findes ikke i Fermacells anvisninger eller anbefalinger brug af stål til montering af Powerpanels. Det brugte underlag har ikke godstykkelse nok eller opretholder korrosionsklasse, det vil på sigt medvirke til at pladerne har risiko for at løsne sig fra underlaget, og deraf løse facader.

Tagpap er ikke udført korrekt ved tagfod, her er der foretaget reparation med tagpap og dobbelt fodblik, over tid vil der opstå korrosion da der er brugt skruer til montering af fodblik, som ikke er egnet til fastgørelse af aluminium.

Tagpap er monteret med modfald i den nederste bane, billede dok.

Handlingsplan:

Fremdrift fortsættes:

Arbejdet på facaderenoveringen forsættes, da der er risiko for skader på bygningen, vandskade og deraf følgeskader ved de åbne facader, dokumentation af forkert anvendte materialer findes fysisk, og billede dok.

Tag er nu tætnet på korrekt vis, dette for at undgå vandskader, billede dok.

Konstruktionen af bærende dele sendes til anerkendt statiker, for at vurdere om statikken er opretholdt i forhold til statikrapporten, på bygningen [adresse].

Yderligere:

Ejendommens værdi vurderes væsentligt forringet, da bygningen ikke er udført med anerkendt metode/konstruktion.

Anslået omkostninger til skadesudbedringen.

... Tømrer& murerforretning v/...

Facaderenovering	220.000 kr.
------------------	-------------

Ny tagkant opbygning inkl. tagpaparbejde.	50.000 kr.
---	------------

Kontrol af statik (ekstern) i forhold til bærende horisontal bjælke.	15-20.000 kr.
--	---------------

Bygherrerådgiver, honorar	50.000 kr.
---------------------------	------------

Tillæg hvis statiker finder IPE 330 for svag og skal udskiftes,

Anslås en mere pris for udskiftningen, dette udløser en del,

Indvendigt arbejde, stillads mv. Anslået pris.	75 - 100.000 kr.
--	------------------

Samlet pris overslag Excl moms	440.000 kr.
--------------------------------	-------------

Alle priser er Excel moms.

[Fototekster:]

...

Her ses at der ikke er foretaget en korrekt afslutning, facadevæggen er åben i toppen, hvilket gør at slagregn kan komme ind i konstruktion. Ses stadig på nabohusene, som er lavet på samme måde.

Undersøgelse af facadeopbygningen, Tømrermester ... har foretaget destruktive indgreb på facaden.

Her ses hat profiler som ikke kan anvendes sammen med Fermacell Power panels, materialet er for tyndt og har ingen korrektionsklasse. Fermacell har ingen anvisning/beskrivelse for brug af stål. Power panels HD, anvisningen fra Fermacell beskriver at pladerne monteres på træ, som ventileret konstruktion, dette er verificeret med teknisk rådgiver ... fra Fermacell.

Samme hat profil brugt indvendig som udvendig. Brugen indvendig af hat profilet, til indvendig gipsmontage, er ok.

Afmonterede Power panels, stål gemmes til yderligere dokumentation.

Opklodsning ubehandlet, ikke korrektions beskyttet, jern, findes ikke i forhold til statikrapporten.

Samlet med en enkelt bolt.

Ubehandlet jern i facaden brugt til opklodsning/justering af højden.

I statikrapporten er der beskrevet UNP 330 her ses IPE 330 i stedet for.

Tagfodsblik består af to stykker, her ses efter - reparation, ikke konstrueret korrekt, rustne genemtæret skruer.

Tre lag tagpap ved tagfod, øverste lag er med modfald, regnvand kan finde vej under pappen.

Ikke korrekt udført tagpap, ligger løst.

Ikke korrekt udført tagpap.

Opbygning af ny sternkant med fald mod tagnedløb.

Ny opbygget træ/finer kronekant.

Fire udvendige hjørner var ikke isoleret, der var slet ingen form for kulde afbrydelse, imod den indvendige del af huset.

Opbygning ny tagkant.

Rust ses på fundament, løber fra toppen af overligger, ned langs lodret søjle.

Fire steder er der brugt ubehandlet jernplader som opklodsning/justering i højden."

Bygherre har i mail af 3/5 2023 til klagerens advokat og selskabet bl.a. anført:

"Den 1/5 2023 har vi modtaget [klagerens rådgivningsfirmas] rapport vedrørende [ejendom]. Det er vores vurdering, at rapporten grundlæggende set er behæftet med alvorlige fejl.

Der er i det følgende kommenteret på de enkelte forhold som ses oplistet under punktet 'Anslået omkostninger til skadesudbedring' i [klagerens rådgivningsfirmas] rapport side 3.

Facaderenovering - 220.000 kr.

[Klagerens rådgivningsfirma] angiver at facaden er udført med en Fermacell Power Panel HD (15mm godstykkelse). [Klagerens rådgivningsfirma] angiver desuden at facaden er monteret i strid med Fermacells anvisninger, med ubehandlede stålprofiler og at facaden jævnfør monteringsvejledningen fra Fermacell skulle have været monteret med klemplister i træ. Dette har man fået bekræftet af ... fra Fermacell (...).

Facaden er opbygget af Fermacell Power Panel H2O (12,5mm godstykkelse) som en ventileret facade med varmtgalvaniserede stålprofiler. Vores rådgiver har den 2/5-2023 talt med [medarbejder fra Fermacell], som bekræfter, efter at have modtaget korrekt information om den udførte facadeløsning, at denne over Fermacells monteringsvejledning. Der foreligger desuden mailkorre-

spondance imellem installatøren af facaden og Fermacells konstruktionsingeniør ... om den konkrete installation. Installationen er således udført i overensstemmelse med Fermacells instrukser.

Ny tagkant opbygning inkl. tagpaparbejde - 50.000 kr.

Der er grundlæggende set ikke behov for en ny opbygning af tagkant, da problemet kan løses med en simpel inddækningsprofil. Det er korrekt, som [klagerens rådgivningsfirma] vurderer, at slagregn kan trænge ind i den ventilerede facade og at dette er en konstruktionsfejl, men dette er der taget højde for i købsaftalen og således for køber en kendt fejl, som køber med underskriften af købsaftalen har fraskrevet sig retten til at gøre krav gældende i anledning af.

Kontrol af statik - 15-20.000 kr.

Det er korrekt, at der er anvendt en alternativ stålprofil (IPE330) i forhold til hvad den statiske rapport angiver. Denne ændring er i sagens natur ikke foretaget uden at dette er verificeret af den statiker, som har udarbejdet den statiske rapport. Denne verifikation foreligger i skriftlig form.

Bygherrerådgiver, honorar - 50.000 kr.

Honorar til købers rådgiver er sælger uvedkommende. Om køber ønsker at betale honorar til denne rådgiver, trods rådgiverens mange fejl i rapporten, er købers egen sag.

Indvendigt arbejde, stillads mv. (ved eventuel udskiftning af IPE330) - 75-100.000 kr.

Udgiften ses ikke at skulle afholdes, da IPE330 er et af statikeren godkendt alternativ.

Identifikation af murer

Køber opfordres til at dokumentere, hvilke udgifter der er afholdt til virksomheden ... Tømrer- og murerforretning v/..., og hvilke opgaver vedkommende selskab måtte have udført i forbindelse med ovenstående.

Konklusion

Vi finder ikke, at der er grundlag for at statuere, at byggeriet er behæftet med væsentlige fejl. Vi opfordrer til, at sagen anmeldes til forsikringen, som er adviseret om sagen. Vi har samtidig med fremsendelse af nærværende mail orienteret forsikringsselskabet om, at vi ikke finder, at der er væsentlige fejl ved byggeriet."

I mail af 15/5 2023 fra selskabet til klagerens advokat hedder det bl.a.:

"Din sager er nu sendt videre til taksator, som vil vurdere, hvorvidt dine anmeldelser giver anledning til at foretage et fysisk besøg. Du kan forvente at blive kontaktet indenfor 3-5 hverdage med henblik på det videre forløb i sagen."

Af selskabets besigtigelsesnotater af 7/6 2023 fremgår bl.a.:

"[Notat vedr. udbedring isolering i ydervæggen omkring udvendige hjørner]

'Udbedring. Stilads. Isolering af ydervægge/hjørner hvor der er mangler. Udskiftning af facadeplader, samt nye profiler til indfæstning af powerpanels. Ventilering. Puds af facader.

Der er dog foretaget fjernelse af tidligere profiler, opklodsning bag nye kertostrøer til facadeplader, og flere steder monteret isoleringsbats på facade. Pudset udvendigt. Delvis færdig udbedret.'

[Notat vedr. udbedring af tagpap ved tagfod-tagrende]

'Er udbedret-Omkring 62 500,- inkl. Moms'

[Notat vedr. udbedring af facadeopbygning]

'Se beskrivelse i skade ...63 - Men afstandslister / hatteprofiler er en sag for sig selv, så der skal evt. trækkes en ekstra SR. Udbedring er sket sammen med facade isolering. Indgår også i den pris-overslag.'

[Notat vedr. udbedring af jernsøjler i facaden]

'Er udbedret - ingen skade som rådgiver oplyser.'"

I rapport af 9/6 2023 fra Teknologisk Institut hedder det bl.a.:

"Undersøgelse af galvaniseret profil

...

4. LEVETID

I henhold til standarden DS/EN ISO 12944-2 – *Maling og lakker – Korrosionsbeskyttelse af stålkonstruktioner med beskyttende malingssystemer – Del 2: Miljøklassificering*, anslås korrosionshastigheden for et C3 miljø på mellem 0,7 – 2,1 µm/år og for et C4 miljø for 2,1 – 4,2 µm/år.

C3 er i henhold til DS/EN ISO 12944-2, tabel 1 defineret som: By- og industriatmosfære, moderat svovldioxidforurening; kystområder med lavt saltindhold.

C4 er i henhold til DS/EN ISO 12944-2, tabel defineret som: Industriområder og kystområder med moderat saltholdighed.

En forventet levetid af galvaniseringen i et C3 miljø er 10-28 år og 5-10 år i et C4 miljø. Disse levetider er alene baseret på atmosfærisk korrosion, den gennemsnitlige lagtykkelsesmåling og korrosionshastigheden, derfor kan skader og andre faktorer reducere levetiden af profilerne yderligere.

5. KONKLUSION

Teknologisk Institut, Center for Industriel Materialeteknologi har efter aftale undersøgt lagtykkelse af galvanisering på indleveret profil, med henblik på at vurdere hvorvidt profilet er varmgalvaniseret eller el galvaniseret.

På baggrund af lagtykkelsesmålinger måles den gennemsnitlige lagtykkelse af galvaniseringen til at være 20 µm.

Der er ikke observeret forskellige faser i galvaniseringen, som det typisk ses ved varmgalvanisering. Fraværelsen af faser i galvaniseringen kan også indikere at profilerne er fremstillet ved den varmgalvaniserede metode båndforzinkning. Derfor kan det ikke på baggrund af disse analyser vurderes hvorvidt profilerne er varmgalvaniseret eller el galvaniseret.

I atmosfærisk miljø vurderes i profilet med en gennemsnitlig lagtykkelse af galvanisering på 20 µm at have en levetid på 5-28 år, afhængigt af hvilket atmosfæriskmiljø profilerne benyttes i og deraf hvilken korrosionshastighed zink har i de omgivelser."

Af notat 3 af 15/6 2023 fra klagerens rådgivningsfirma fremgår bl.a.:

"SAMMENFATNINGSRAPPORT

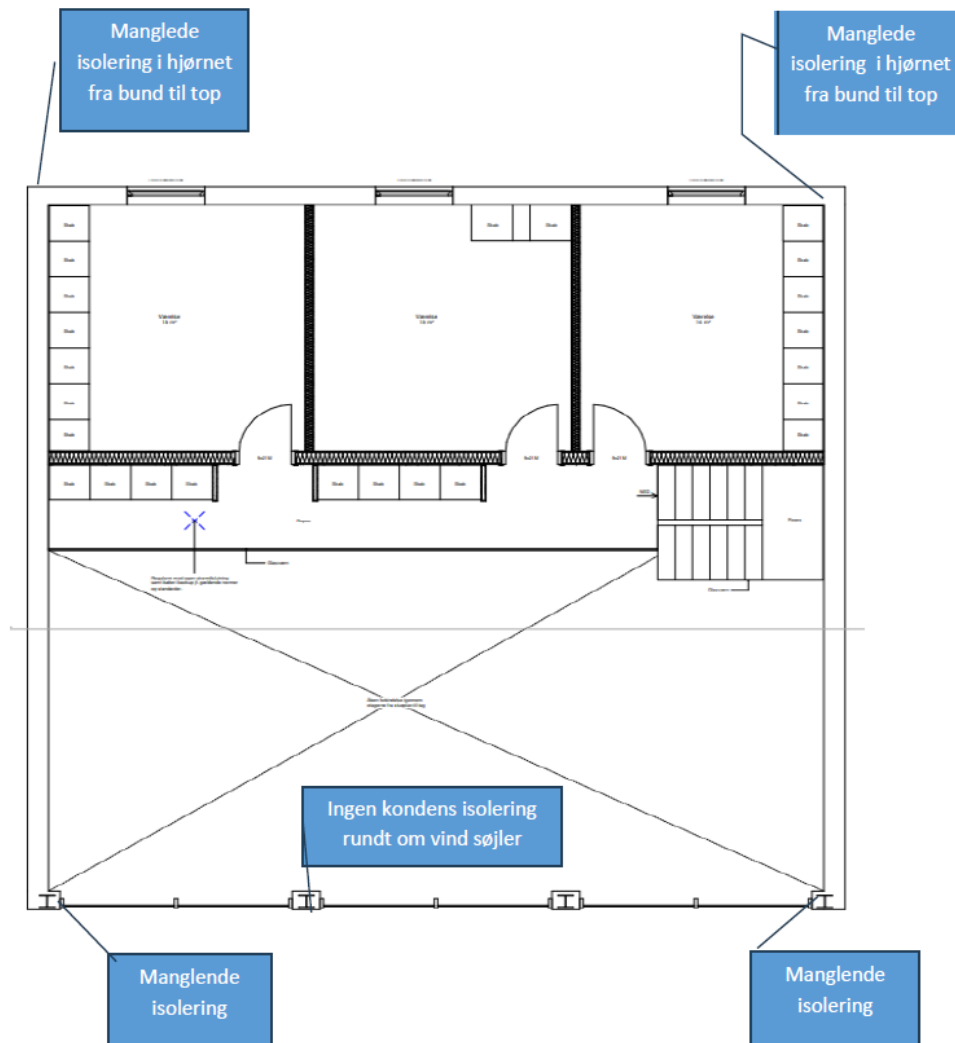
...

[Klagerens rådgivningsfirma] har til opgave at belyse de fejler og mangler som ses på facade og konstruktioner, [ejendom]. Der er afholdt møde med taksator ... fra Frida forsikring den 30. maj.

I Sammenfatningsrapporten er beskrevet fejler og mangler ved facade arbejdet som er kritisk. Arbejde pågår da der er dokumentation for handlingerne i form af billeder og besigtigelser undervejs af to forskellige rådgivningsvirksomheder. Ejer ønsker ikke forsinkelser af projektet, da der er fast tidsplan for indflytningsdatoen. Taksator er orienteret om forholdene omkring fejl og mangler på [ejendom], samt ejers ønsker om fremdrift.

...

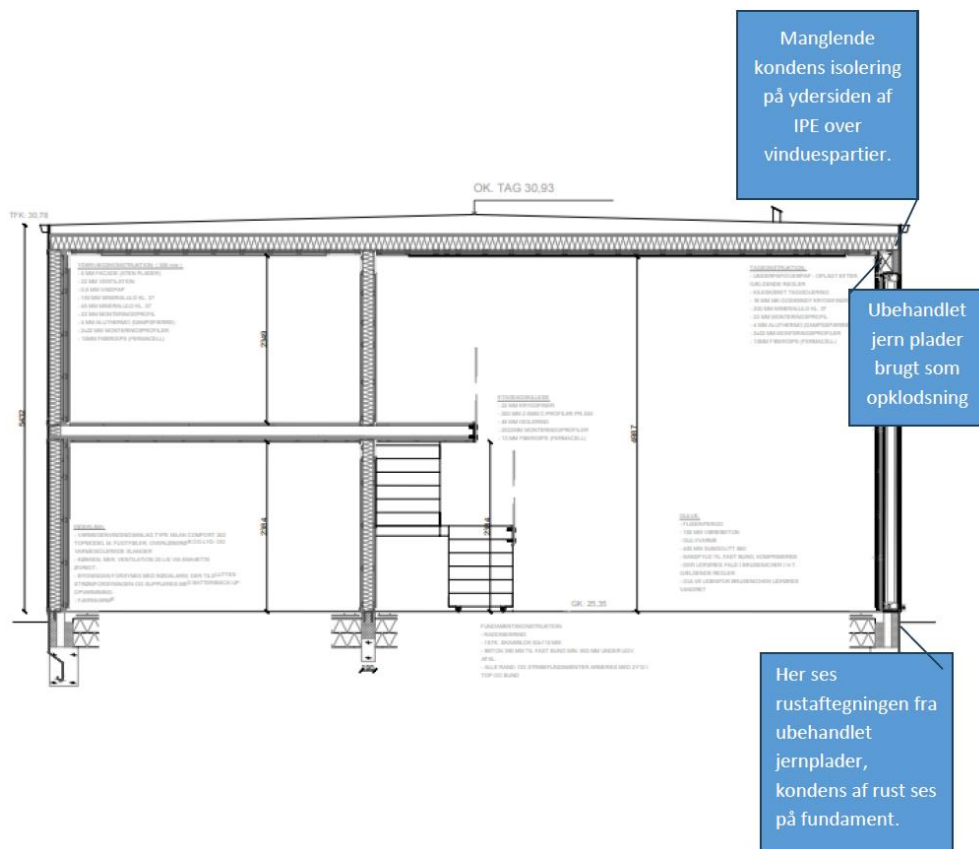
Grundplan:



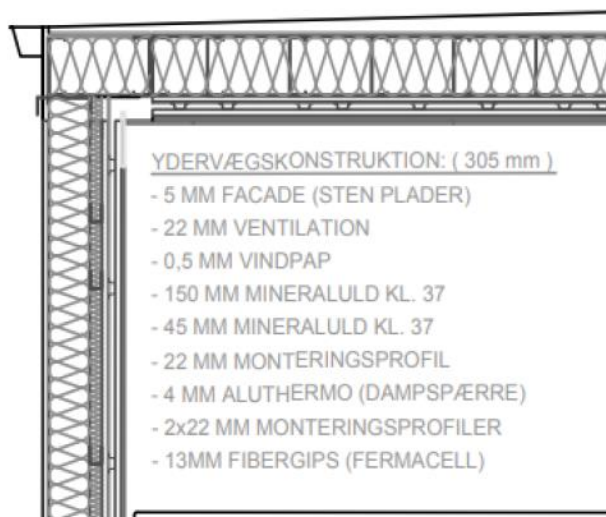
Ankenævnet for Forsikring

25.

103587



Originale tegninger godkendt af kommunen.



Opført konstruktion:

- 12,5 mm Power Panel
- 22 mm Monteringsprofil /Ventilation. (Analyseret ved Teknologisk Institut)
- 0,5 mm Vindpap.
- 150 mm Mineraluld.
- 45 mm Mineraluld.
- 4 mm Aluthermo (dampspærre).

- 22 mm Monteringsprofil
- 13 mm Fibergips (Fermacell).

Konklusion:

[Klagerens rådgivningsfirmas] opgave er bygningsgennemgang af ejendommen, ..., tilhørende ... Ejerne ønsker at bygge nyt indgangspart på syd/vest siden af bygningen, samt nyt garage anlæg mod sydøstlig retning. I den forbindelse blev der foretaget destruktive indgreb af facaderne, ved indgrebet kunne der konstateres alvorlige fejler og mangler ved konstruktionsopbygningen.

Ved nærmere undersøgelse af facader, viser det sig, at konstruktionsopbygningen ikke er udført korrekt og ikke er i overensstemmelse med monterings anvisninger og materialevalg til udvendigt brug.

Ved demontering af facadepladerne kan der konstateres, at underlaget som er anvendt, kun kan anvendes indvendigt i bygninger. Hat profilerne er ikke egnet som udendørs underlag, for montering af Fermacell Power Panel H20 12,5 mm.

Det kan yderligere konstateres ved demonteringen, at hat profilerne ikke sidder lodret som kræves for ventilerede facader - hat profilerne er monteret skrå på bygningen og dermed ventileres ikke bag facaderne, det kan give forhøjede temperaturer i bygningen, idet ventileringen er en del af kølingseffekten bag facade plader.

Hat profiler som er anvendt, er blevet analyseret ved Teknologisk Institut, for at fastslå om profillet er anvendeligt til udvendigt brug. Konklusionen er, at profillet ikke er varmgalvaniseret og derfor ikke egnet til udvendig brug. Teknologisk Institut fastslår, at overfladebehandlingen er for svag i forhold til bygningens levetid, som forventes til minimum 50 år, dog er bygningers generelle levetid mellem 70 -100 år. Teknologisk Institut vurderer, levetiden på profilerne til at være mellem 5-28 år. Levetiden baseres på overfladebehandlingen, samt i hvilket miljø profilerne er monteret, allerede efter få år ses rust på skrueerne, som er anvendt til monteringen, det er ikke skruen som er forkert men grater/spåner fra hat profillet som ruster. Havde profillet været varmgalvaniseret, ville det ikke være et problem.

Ved demonteringen kan der ligeledes ses armeringsbåndet, som bruges mellem pladerne, ikke er korrekt anvendt, her mangler beskyttelsesfilmen at blive fjernet. I monteringsanvisning står der, at det er vigtigt at fjerne beskyttelsen.

Ved demontering af facadepladerne fremkommer flere alvorlige fejl og mangler. Der konstateres manglende isolering i fire udvendige hjørner, hvilket medvirker til overophedning om sommeren, og kuldebro i de kolde måneder. Ligeledes er der ikke kondensisoleret omkring vind søjler i facaden - IPE bjælken hen over vinduespartierne er ikke kondensisoleret på yderside. IPE bjælken er tilrettet i højden med ubehandlet jernplader, dette har medført rust dannelse, som er løbet ned langs med søjlerne - rusten kunne ses på fundament ved bunden af vinduerne etc.

Ved gennemgang af tegningsmaterialet er der beskrevet UPE330 som overlægger over vinduespartierne i facaden. Der er anvendt IPE 330. Dette er forhold er undersøgt ved DGE, Miljø og Ingeniørfirma, som ifølge Bygningsingeniør ..., ikke er problematisk i forhold til holdbarhed.

Tag og tagrender: der kan konstateres, at der er monteret to fodblik ovenpå hinanden, samt der har været foretaget reparation ved tagfoden, som ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, der er brugt søm/skruer, som danner rust og overtid gennemtærer aluminiumsfodblikket. Der kan konstateres overpappen (øverste lag) på tagfladen ligger med modfald, dette er sandsynligvis udført i forbindelse med monteringen af nummer to fodblik - tagpappen var ikke hæftet på fodblik og lå løs ved tagfoden.

Ingen steder kunne der ved vindueselementerne konstateres isoleringsmateriale til tætning bagved Ilmod båndet, der er brugt som fugetætning, her manglede bagvedliggende tætning med bagstop/isolering, dette medfører kuldebro og nærliggende risiko for skader, og ikke korrekt håndværksmæssigt udført arbejde.

[Fototekster:]

...

Her ses at der ikke er foretaget en korrekt afslutning, facadevæggen er åben i toppen, hvilket gør at slagregn kan komme ind i konstruktion.

Undersøgelse af facadeopbygningen, Tømrermester ... har foretaget destruktive indgreb på facaden.

Her ses hatprofiler, som ikke kan anvendes udendørs ifl. Rapport fra Teknologisk Institut. Levetiden på profil er 5-28 år. Huset er opført i 2021.

Samme hat profil brugt indvendig som udvendig. Brugen indvendig af hat profil til indvendig gipsmontage, er ok.

Monteringsprofil monteret ca. 45 grader på lodret stålkonstruktion.

Udvendige hjørner ikke isoleret, her er billede taget fra top og til bund, før adskillelse af facaden.

Øvrige hjørner ingen isolering.

Afmonterede Fermacell Power panels, stål og plader gemmes til yderligere dokumentation.

Please take off protecting foil ! Det er ikke sket, høj risiko for skader ved ikke at have fuldt anvisning på produktet.

Rust på skruer, skruer er godkendt til monteringen, rusten kommer fra El galvaniserede profil, grater/spåner fra profilet ses på skruen, efter skruen er skruet igennem metallet.

Rust på skruer. Skruer er godkendt til montering, rusten kommer fra El galvaniserede profil, grater/spåner fra profilet ses på skruen, efter skruen er skruet igennem metallet.

Samlet med en enkelt bolt, ingen kondens isolering på forsiden af IPE profil, øger kondensdannelsen og dermed skader.

Ubehandlet jern i facaden brugt til opklodsning/justering af højden.

I statikrapporten er der beskrevet UNP 330 her ses IPE 330 i stedet for. Dette forhold er undersøgt og er ok.

Tagfodsblik består af to stykker, her ses efter - reparation, ikke konstrueret korrekt, rustne genemtæret skruer.

Tre lag tagpap ved tag fod, øverste lag er med modfald, regnvand kan finde vej under pappen.

Ikke korrekt udført tagpap, ligger løst.

Ikke korrekt udført tagpap.

Rust ses på fundament, løber fra toppen af overligger, ned langs lodret søjle.

Ingen isoleringsmateriale rundt om vinduer eller øvrige elementer. Kuldebro og varmetab.

Manglende tæthed ved dampspærre som ikke er fuget eller tapet, samt manglende isolering.

Øvrige fejl og mangler:

Loftet i stuen havde nedbøjninger på ca. 4-5 cm visse stede. Dette skyldes for lang afstand mellem forskalling, hvor anbefalet afstand er c-c 30 cm. Ved demontering kan der ses afstand på forskalling på c-c 70 cm, deraf nedbøjningen af pladerne. Dette blev forsøgt udbedret af sælger inden overtagelsen, dog uden held.

Ventilationen i gulvet har der stået vand i rør.

Emhætte forstærkning lavet ud af ubehandlet jern profiler.

Strøm ikke tilsluttet korrekt til emhætte.

[Fototekster:]

Udblæsnings kanal i stue, - her ses rust, kanalen har været fyldt med vand.

Rørføringen til ventilation i gulvet, kan ses der har stået vand i rørene.

Loft i stue hænger ca. 4 – 5 cm grundet for lang afstand mellem forskalling.

Forstærkning til emhætte, etableret af ubehandlet jern.

Samling af strøm til emhætte er foretaget med tape, og kronmuffer.

Opsummering:

- Fejl og mangler rettes på facade, ved hel udskiftning.
- Kronekant ændres til indvendig tagrende, med opstik, for slagregn bag facaden.
- Tagpap repareres/udskiftes ved tagfod.
- Rundt om vinduer og døre stoppes med isolering.
- Udvendige hjørner isoleres på bygningen.
- Kondensisolering af alle vindsøjler og jernkonstruktion.
- Efterbehandling af jernplader brugt til opklodsning.

Tilbudspris:

Udbedring af ovenstående fejler og mangler.

Teknologisk Institut.

[Murerfirma]

[Klagerens rådgivningsfirma]

Samlet pris 394.450,00 kr. + moms

Inkl. moms 493.062,50 kr.

Bilag:

- Rapport fra Teknologisk institut."

Selskabet har i brev af 14/11 2023 til klagerens rådgivningsfirma bl.a. anført:

"Jf. byggeloven § 25, stk. 6 går byggeskadeforsikringen forud for alle andre tingsforsikringer. Vi ser derfor på de enkelte forhold ud fra byggeskadeforsikringen først og derefter ud fra ejerskifteforsikringen. Vores taksator besigtigede de anmeldte forhold den 30. maj 2023, hvor udbedringen var i gang.

Ang. løs tagpap ved tagfod/tagrende:

...

Det er oplyst, at der var utætheder omkring tagfod pga. løs tagpap, fordi denne ikke var koldklæbet til blikfod. Dermed kunne vand trænge i ned i facaden. Ved taksators besigtigelse var forholdet udbedret. Det kunne ses, at der har været fugt i hulmuren, men taksator kunne ikke se årsagen. Der findes ikke oplysninger i sagen, som dokumenterer utætheder og i hvilket omfang.

Samme forhold er meldt til [bygherre], som har svaret følgende:

'Ny tagkant opbygning inkl. tagpaparbejde - 50.000 kr.

Der er grundlæggende set ikke behov for en ny opbygning af tagkant, da problemet kan løses med en simpel inddækningsprofil. Det er korrekt, som [klagerens rådgivningsfirma] vurderer, at slagregn kan trænge ind i den ventilerede facade og at dette er en konstruktionsfejl, men dette er der taget højde for i købsaftalen og således for køber en kendt fejl, som køber med underskriften af købsaftalen har fraskrevet sig retten til at gøre krav gældende i anledning af.'

For at kunne opnå erstatning fra forsikringen, skal man have lidt et tab. Det betyder, at hvis I havde kendskab til forholdet, og kunne tage forholdet i betragtning, inden I indgik købsaftalen, kan vi ikke tilbyde erstatning i sagen, jf. berigelsesforbuddet i Forsikringsaftalelovens § 39, stk. 1.

...

Ang. manglende isolering flere steder i ydervæggen omkring udvendige hjørner:

...

Efter destruktive indgreb har I konstateret manglende isolering ved alle udvendige hjørner samt omkring vinduespartier og dørpartier. Ved taksators besigtigelse var isolering samt puds af facade udbedret. Fordi der manglede isolering, var der ikke være nogen afbrydelse af kulde/varme i vægge. Dermed har det været svært at regulere den indvendige temperatur, uden at åbne vinduerne, når det blev for varmt.

...

Her er ikke sket en sådan skade, og der foreligger ikke oplysninger om, at forholdet har, eller må vurderes at ville få, betydning for personers sikkerhed eller sundhed. Forholder er dermed afvist på byggeskadeforsikringen.

...

Ligesom på byggeskadeforsikringen, er der ikke tale om, at der er sket en skade, og der foreligger ikke oplysninger om, at der ikke kan opretholdes en rimelig temperatur om vinteren. Forholdet er dermed afvist på basisforsikringen.

...

Det kan ikke afgøres, om forholdet var ulovligt. Energibehovet må ved beregning ikke overstiger energirammen, men forholdet er nu udbedret, og kan derfor ikke regnes efter. Der er således ikke konstateret en ulovlighed og forholdet afvises derfor på den udvidede ejerskifteforsikring også.

...

Ang. facader:

...

Der kunne ses rust på monteringsprofiler og skruer bag Fermacell-plader. Ved taksators besigtigelse var forholdet næsten udbedret. Flere steder var der ved besigtigelsen monteret isoleringsbats på facade og pudset udvendigt.

Tidligere profiler var fjernet. Der var brugt almindelige indvendige monteringsprofiler/hatteprofiler i zink, som ikke var galvaniseret, og facadeplader 5 mm stenplader hvor de ikke har været tapet sammen. Almindelige monteringsprofiler/hatteprofiler bruges almindeligvis ikke i udvendig facade, da de ikke er behandlet, og ikke er med ventilationshuller. Monteringsprofilerne var lagt diagonalt bag facadepladerne, samt benyttet i samlinger som laske, som almindeligvis også vil lukke for ventileringen i facaden.

I mail fra [bygherre] står der:

'Facaderenovering - 220.000 kr.

[Klagerens rådgivningsfirma] angiver at facaden er udført med en Fermacell Power Panel HD (15mm godstykkelse). [Klagerens rådgivningsfirma] angiver desuden at facaden er monteret i strid med Fermacells anvisninger, med ubehandlede stålprofiler og at facaden jævnfør monteringsvejledningen fra Fermacell skulle have været monteret med klemplister i træ. Dette har man fået bekræftet af ... fra Fermacell (...).

Facaden er opbygget af Fermacell Power Panel H2O (12,5mm godstykkelse) som en ventileret facade med varmtgalvaniserede stålprofiler. Vores rådgiver har den 2/5-2023 talt med ..., som bekræfter, efter at have modtaget korrekt information om den udførte facadeløsning, at denne overholder Fermacells monteringsvejledning. Der foreligger desuden mailkorrespondance imellem installatøren af facaden og Fermacells konstruktionsingeniør ... om den konkrete installation. Installationen er således udført i overensstemmelse med Fermacells instrukser.'

Det betyder, at hvis facaden var udført i overensstemmelse med monteringsvejledningen, og der samtidig kom vand ned fra den løse tagpap, må det konstateres at opfugtningen og dermed rusten, skyldes utætheden i tagfod, skade ... og ..., som er afgjort ovenfor. Vi lukker og afviser derfor skade ... og ...

...

Ang. manglende isolering i tagfladen:

...

Ved taksators besigtigelse oplyste du, at der alligevel ikke manglede isolering i taget. Vi lukker derfor begge skadenumre igen.

Ang. jernsøjler i facaden, der ikke er galvaniseret:

...

Ved taksators besigtigelse var forholdet udbedret. Du oplyste til taksator, at der alligevel ikke var det store i det.

Byggeskadeforsikringen dækker skader, som er væsentlige, og har sin årsag ved opførelsen af bebyggelsen, jf. forsikringsbetingelserne. Her var ikke tale om en sådan svækkelse.

Ejerskiftforsikringen dækker skader og nærliggende risiko for skader, der var til stede på overtagestidspunktet, jf. forsikringsbetingelserne. ... Her var ikke tale om en sådan svækkelse eller anden skade.

Vi afviser og lukker derfor disse to sager igen."

Klagerens advokat har i mail af 15/1 2024 til selskabet bl.a. anført:

"På vegne af mine klienter ... gør jeg hermed indsigelse mod jeres afgørelse af den 14. november 2023 på følgende punkter.

Ang. løs tagpap ved tagfod/tagrende

...

Domus Forsikring ... har afvist dækning af skaden med henvisning til sælgers (...) oplysninger om, at min klient var bekendt med forholdet og derfor ikke har lidt et tab.

Det fremgår ikke af købsaftalen, at der var utætheder omkring tagfod pga. løs tagpap, og min klient var desuden ikke vidende herom, inden købsaftalen blev indgået, hvorfor det ikke kan udelukkes, at min klient har lidt et tab.

Jeg finder det kritisabelt, at Domus har lagt oplysninger fra sælger til grund, henset til de åbenlyse modstridende interesser mellem sælger og min klient.

Det svar fra sælger, som der henvises til i afgørelsen, relaterer sig i øvrigt ikke til løs tagpap. Svaret relaterer sig til manglende tæthed af facaden op under tagrenden og har derfor intet med tagpappen at gøre.

Den løse tagpap og konsekvenserne af skaden er beskrevet i [klagerens rådgivningsfirmas] rapport af den 15. juni 2023 side 17-18 (herefter 'Sammenfatningsrapporten'), der vedlægges denne mail.

Det er derfor min opfattelse, at der de facto foreligger oplysninger i sagen som dokumenterer utætheder i tagpappen og omfanget heraf, jf. Sammenfatningsrapporten.

Jeg mener derfor ikke, at Domus berettiget kan afvise at dække skaden.

Ang. manglende isolering flere steder i ydervæggen omkring udvendige hjørner:

...

Domus har afvist at dække forholdet gennem byggeskadeforsikringen, hvilket jeg ikke har nogen kommentar til.

På trods af at der er tegnet den udvidede ejerskifteforsikring, har Domus også valgt at afvise at dække forholdet gennem ejerskifteforsikringen, da forholdene er udbedret, og idet

- 1) det ikke længere kan konstateres, at forholdet var ulovligt iht. bygningsreglementet, og
- 2) det ikke kan konstateres, om der kunne opnås dispensation hos myndighederne.

Ad 1) Som det fremgår af Sammenfatningsrapporten side 12, var de udvendige hjørner uden nogen form for isolering. Idet BR18 omfatter et minimumsisoleringskrav for ydervægge på ca. 250 mm - eller U-værdi på højst 0,18 W/m²K - følger det af sagens natur, at ingen isolering strider mod bygningsreglementets isoleringskrav.

Ad 2) Det bestrides ikke, at der kan søges om dispensation for kravene i BR18 herunder også isoleringskrav, men det bemærkes, at dispensation alene kan søges i de tilfælde, hvor et byggeri ikke *kan* leve op til kravene i BR18.

Det gøres derfor gældende, at det kan udelukkes, at der kunne opnås dispensation vedrørende den manglende isolering, da forholdet er udbedret og derfor de facto *kunne* leve op til kravene i BR18.

Sammenfattende er det min opfattelse, at Domus ikke berettiget kan afvise dækning af nærværende forhold gennem ejerskifteforsikringen.

Ang. facader:

...

Domus har afvist dette forhold med henvisning til sælgers svar, som henviser til sælgers rådgivers oplysninger om, at løsningen overholder den pågældende monteringsvejledning, og Domus konkluderer herefter, at rusten derfor må skyldes utætheden i tagfoden.

Jeg finder det igen kritisabelt, at Domus har lagt oplysninger fra sælger til grund – en oplysning som i øvrigt er bestridt af min klient. Allerede af den årsag kan Domus ikke afvise dækning.

For så vidt angår årsagen til rusten, kan det ikke udelukkes, at denne skyldes den løse tagpap, hvorfor nærværende forhold også bør være omfattet af forsikringens dækning, jf. mine bemærkninger ovenfor vedr. skade ...

Derudover fremgår det af Teknologisk Instituts undersøgelser af hat profilerne (bilag til Sammenfatningsrapporten), at disse har en levetid på mellem 5-28 år afhængigt af miljøpåvirkninger, hvilket er væsentlig lavere end en bygning som dennes forventede minimumslevetid på 50 år, og normallevetiden på 70-100 år, der fremgår af SBI-anvisning 230 side 131.

Det fastholdes derfor, at der er tale om svækkelse af bygningen, som Domus ikke berettiget kan afvise at dække.

Ang. jernsøjler i facaden, der ikke er galvaniseret:

...

Domus har valgt at afvise dette forhold med henvisning til, at taksator blev oplyst, at 'der ikke var det store i det' – denne oplysning bestrides og er udokumenteret.

Ankenævnet for Forsikring

33.

103587

Som det fremgår af Sammenfatningsrapportens side 15 og 16, fandt min klients rådgiver ubehandlet og tydeligt rustet jern i facadekonstruktionen, som skulle udskiftes.

Idet jernet er indlagt i facaden for at opklodse/justere højden af den tværgående IPE profil, er det en svækkelse af den samlede facadekonstruktion, at jernpladerne ikke er rustbehandlet evt. ved galvanisering.

Det er derfor min opfattelse, at Domus ikke berettiget kan afvise at dække skaden."

Af 1-års eftersynsrapport af 20/6 2024 for byggeskadeforsikringen fremgår bl.a.:

"GENERELLE KOMMENTARER

...

- Husets facader og tagkonstruktion er ændret og fremstår ikke som oprindeligt opført. Der pågår en forsikringssag omkring disse bygningsdele.
- Lofter og gulve ændret/ombygget.
- Tag, facader og lofter er registeret i eftersynet som værende ejendommens nuværende konstruktions opbygning.

...

DER ER INGEN SVIGT, DER ER REGISTRERET SOM DÆKNINGSBERETTIGEDE SVIGT.

...

DER ER INGEN SVIGT, DER ER REGISTRET SOM IKKE-DÆKNINGSBERETTIGEDE SVIGT."

I selskabets mail af 24/6 2024 til klagerens advokat hedder det bl.a.:

"Ang. løs tagpap ved tagfod/tagrende

...

Vores taksator har tidligere besigtiget og der har netop været gennemført 1 års eftersyn på adressen, men ved begge besøg var forholdet udbedret, og vi har således ikke haft mulighed for at besigtige.

Du gør gældende, at udtalelsen fra [bygherre] ikke relaterer sig til løs tagpap. Umiddelbart lyder overskriften i punktet fra ..., [bygherre], netop tagkant inkl. tagarbejde. Hvis det forholder sig anderledes, er du selvfølgelig velkommen til at fremsende dokumentation herfor.

Men uanset er det forsat sådan, at ved taksators besigtigelse kunne det ses, at der havde været fugt i hulturen, men taksator kunne ikke se årsagen.

...

Det forstås, at tagpap var løst, så regnvand kan finde vej under pappen, men vi har ikke modtaget dokumentation for, hvilken skade, det skulle have forårsaget.

Da forholdet ikke er dokumenteret, og da der allerede var taget højde for forholdet i købsaftalen, kan vi forsat ikke tilbyde erstatning i sagen.

...

Ang. manglende isolering flere steder i ydervæggen omkring udvendige hjørner

...

Man kan søge om dispensation for hvad som helst. Om dispensationen ville være blevet givet, ved vi ikke. Dog må jeg fastholde, at det er en klar betingelse for dækning, at dispensation er søgt, men ikke kunne opnås.

...

Ang. facader:

...

Det forstås, at du finder det kritisabelt, at vi har lagt [bygherres] oplysninger til grund for afgørelsen, når [bygherre] er selvskyldner.

Som jeg skrev i afgørelsen den 14. november, er du velkommen til at fremsende dokumentation for at her er tale om en dækningsberettigende skade, men på det foreliggende grundlag må jeg fastholde den tidligere fremsendte afgørelse.

...

Ang. jernsøjler i facaden, der ikke er galvaniseret

...

Hvis ... har kunne udtale, at der alligevel ikke var det store i det, kan der ikke have været en sådan svækkelse.

Og når jeg ser billedet i rapporten, ser der heller ikke ud til at være det store i det. Jeg kan alene se overfladerust. Der vil gå rigtig mange år, før opklodsningen er rustet i en grad, at der er tale om en svækkelse. På det foreliggende grundlag fastholder jeg den tidligere fremsendte afgørelse."

Af mail af 26/8 2024 fra klagerens advokat til selskabets klageafdeling fremgår bl.a.:

"Jeg vedlægger ligeledes en opsamlende rapport fra [klagerens rådgivningsfirma], som tillige beskriver, hvorfor de nedenfor anførte skader er dækningsberettiget.

Ang. Løs tagpap ved tagfod

...

Det er ikke korrekt når det anføres, at køber har været bekendt med løs tagpap ved erhvervelsen og at dette i øvrigt skulle fremgå af købsaftalen.

I henhold til tilstandsrapporten, der vedlægges denne mail, blev tagbelægningen ikke besigtiget, idet der manglende adgang. Yderligere fremgår det af sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten, at sælger ikke har været bekendt med utætheder i tagpappen. Det må derfor lægges til grund, at sælger ikke engang var bekendt med løst tagpap i forbindelse med salget, hvorfor det må have formodningen imod sig, at forholdet skulle være nævnt i købsaftalen.

Det er korrekt, at det af købsaftalens punkt 11 fremgår, at der skal monteres inddækningsprofiler langs tagrender med det formål at holde vand væk fra facaden. Inddækningsprofiler langs tagrender har intet med fastgørelse af tagpap. For god ordens skyld vedlægges købsaftalen.

Derudover gøres det gældende, at det løse tagpap som minimum udgør en nærliggende risiko for byggeskade såfremt forholdet ikke udbedres, herunder i form af yderligere fugtindtrængen. Til illustration af forholdet henvises til billederne på side 17-18 i [klagerens rådgivningsfirmas] rapport af 15. juni 2023 (som tidligere er fremsendt, men som for god ordens skyld vedlægges igen).

Det fastholdes således, at Domus' afvisning af skaden er uberettiget.

Ankenævnet *for* Forsikring

35.

103587

Ang. manglende isolering flere steder i ydervæggen omkring udvendige hjørner

...

Det er ikke korrekt, når det anføres, at det er en betingelse for dækning, at der de facto er søgt om dispensation. Af forsikringsbetingelsernes punkt 21.3 fremgår det alene, at det er en betingelse for dækning, at dispensation fra kravet om lovliggørelse ikke kan opnås hos myndighederne. Heri ligger ikke et krav om, at der skal ansøges om dispensation.

Af BR18 § 22 fremgår det, at kommunalbestyrelsen kan give dispensation. En sådan dispensation er en forvaltningsretlig akt, hvorfor dispensation forudsætter en saglig begrundelse og at hensynet bag bestemmelsen kan opfyldes på anden vis. Eftersom det er muligt at efterleve kravene i BR18 uden at omkostningerne hertil har været udpræget uforholdsmæssige, må det lægges til grund, at en dispensation ikke kunne opnås. Betingelsen for dækning må herefter anses for opfyldt.

Det fastholdes således, at Domus' afvisning af skaden er uberettiget.

Ang. facader

...

Teknologisk Institut har konstateret, at de ilagte profiler har en forventet levetid på 5-28 år afhængig af miljøpåvirkningerne. Henset til de fejl og mangler der i øvrigt er konstateret ved facader og tagpap, må det forventes, at restlevetiden ligger i den lave ende af intervallet. Dette sammenholdt med en forventet restlevetid for en bolig af denne art på minimum 50 år, er der tale om en væsentlig forringelse af bebyggelsens levetid.

Det er en håndværksmæssig fejl, at der ikke er anvendt de korrekte profiler. Denne fejl medfører en klar og betydelig svækkelse af facadekonstruktionen med væsentlig risiko for skade på både bygningen, det omkringliggende og i værste fald personskade.

Det fastholdes således, at Domus' afvisning af skaden er uberettiget.

Ang. jernsøjler i facaden, der ikke er galvaniseret

...

Manglende galvanisering medfører, at profilet i et ikke ubetydeligt omfang er mere udsat for rust og derved svækkelse. Henset til at jernet, der er indlagt i facaden, har til formål at opklodse og justere højden af den tværgående IPE profil, vil en svækkelse af jernsøjlerne medføre en svækkelse af den samlede facadekonstruktion, hvilket er en klar svækkelse af bebyggelsen, som har væsentlig betydning for bebyggelsens restlevetid."

Selskabet har i brev af 25/11 2024 til klagerens advokat bl.a. anført:

"Din klage vedrører følgende forhold:

1. Løs tagpap ved tagfod.
2. Manglende isolering i ydervæggen omkring udvendige hjørner.
3. Facadeopbygning.
4. Jernsøjler i facaden, der ikke er galvaniseret.

...

Byggeskadeforsikringen:

...

Ankenævnet *for* Forsikring

37.

103587

1. Skade ... – Løs tagpap.

Det fremgår af byggeteknisk rapport fra [klagerens rådgivningsfirma]:

'Tre lag tagpap ved tag fod, øverste lag er med modfald, regnvand kan finde vej under pappen. Ikke korrekt udført tagpap, ligger løst. Rust ses på fundament, løber fra toppen af overligger, ned langs lodret søjle.'

...

Det fremgår af købsaftalen, at køber har fået afslag til renovering af ejendommen på 495.00 kr. i forbindelse med købet. Heri ligger, at køber er bekendt med at facaden er delvist opfugtet. Køber er også bekendt med, at der skal monteres inddækningsprofiler rundt langs facaden under tagrende.

Montering af inddækning profiler langs facaden som køberne har modtaget compensation for, nødvendiggøre også arbejde med tagpappen ved tagfoden, som anmeldes. For at montere inddækningsprofiler kræver det, at man skærer i pappen ved tagfoden, og bagefter påsvejer det igen. Derfor lider køber ikke et økonomisk tab, for den løse tagpap, da den ville blive udbedret i forbindelse med montering af inddækningsprofiler, og udgiften er køberne kompenseret for, som det fremgår af købsaftalen.

På den baggrund fastholder vi afslaget.

2. Skade ... - Manglende isolering i ydervæggen omkring udvendige hjørner.

Det fremgår af byggeteknisk rapport fra [klagerens rådgivningsfirma]:

'Fire udvendige hjørner var ikke isoleret, der var slet ingen form for kulde afbrydelse, imod den indvendige del af huset.'

Som nævnt er forholdet udbedret, forinden selskabet kunne foretage besigtigelse, og der er ikke påvist følgeskader eller tegn på skader eller andre forhold, der indikerer at forholdet giver anledning til skader på bygningen.

Det findes ikke dokumenteret, at forholdet opfylder skadebegrebet i forsikringsbetingelserne.

På det grundlag fastholder vi afslaget.

3. Skade ... – Facadeopbygning.

Det fremgår af byggeteknisk rapport fra [klagerens rådgivningsfirma]:

'Her ses hat profiler som ikke kan anvendes sammen med Fermacell Power panels, materialet er for tyndt og har ingen korrektionsklasse. Fermacell har ingen anvisning/beskrivelse for brug af stål. Power panels HD, anvisningen fra Fermacell beskriver at pladerne monteres på træ, som ventileret konstruktion, dette er verificeret med teknisk rådgiver ... fra Fermacell.'

I mail fra [bygherre] står der:

'[Klagerens rådgivningsfirma] angiver at facaden er udført med en Fermacell Power Panel HD (15mm godstykkelse). [Klagerens rådgivningsfirma] angiver desuden at facaden er monteret i strid med Fermacells anvisninger, med ubehandlede stålprofiler og at facaden jævnfør monteringsvejledningen fra Fermacell skulle have været monteret med klemplister i træ. Dette har man fået bekræftet af ... fra Fermacell (...).'

Facaden er opbygget af Fermacell Power Panel H2O (12,5mm godstykkelse) som en ventileret facade med varmtgalvaniserede stålprofiler. Vores rådgiver har den 2/5-2023 talt med ..., som bekræfter, efter at have modtaget korrekt information om den udførte facadeløsning, at denne overholder Fermacells monteringsvejledning. Der foreligger desuden mailkorrespondance imellem installatøren af facaden og Fermacells konstruktionsingeniør ... om den konkrete installation. Installationen er således udført i overensstemmelse med Fermacells instrukser.'

Forholdet var udbedret forinden selskabet kunne foretage besigtigelse. Det har derfor ikke været muligt for selskabet at foretage en undersøgelse og vurdering af de anvendte materialer og hvilke skader/tegn på skader, der eventuelt har manifesteret sig som følge af forholdet.

Det har ikke været muligt for selskabet at vurdere de konkrete forhold ved opbygningen og for at vurdere skaderisikoen, da forholdet er udbedret forinden vores besigtigelse.

På det foreliggende grundlag fastholdes afvisningen.

4. Skade ... – Jernsøjler i facaden, der ikke er galvaniseret

Forholdet var udbedret forinden selskabet kunne foretage besigtigelse. Vi har derfor alene foretaget vurdering ud fra fotos, der foreligger i sagen.

Vi er ikke enige i, at selve jernsøjler ikke er galvaniserede. Jernsøjlerne ses malet og er behandledes. Vi er dog enige i, at de vandrette plader, der ses under jernsøjlerne – formentlig anvendt til at oprette – ikke er galvaniserede.

Pladerne ses med rustdannelser, men det forekommer ikke til at være andet end overfalderust, uden betydning for konstruktionens stabilitet. Årsagen til at de ses rustet vurderes at være en følge af direkte vandindtrængen i facaderne, som har været opfugtet, som følge af de under forhold 1 omtalte problematikker – skade ... – som køber har modtaget kompensation for.

Rusten ses at være overfladerust og henset til pladernes godtykkelse, vurderes der at være en del levetid fortsat i pladerne, formentlig over 50 år.

På det grundlag fastholdes afvisningen.

Ejerskifteforsikringen:

...

1. Skade ... – Løs tagpap

Som det fremgår af besvarelsen under byggeskadeforsikringen, skade ..., er det vores opfattelse, at vores kunder med afslaget som det fremgår i købsaftalen, er blevet kompenseret for dette forhold af sælger.

Vi finder det ikke dokumenteret, at de lider et økonomisk tab, henset til at de er kompenseret for at etablere inddækningsprofiler facaden rundt.

Af den grund fastholdes afvisningen.

2. Skade ... – Manglende isolering i ydervæggene, omkring udvendige hjørner

Basis dækning:

Som nævnt tidligere er forholdet udbedret, forinden selskabet kunne foretage besigtigelse, og der er ikke påvist følgeskader eller tegn på skader eller andre forhold, der indikerer, at forholdet giver anledning til skader på bygningen.

Det findes ikke dokumenteret, at forholdet opfylder skadebegrebet i forsikringsbetingelserne.

Udvidet dækning:

Der er ikke foretaget varmetabsberegninger og det er ikke muligt at vurdere, hvorvidt forholdet i sig selv, medføre at lovkravene til varmetab ikke kan overholdes, da forholdet er udbedret før vores besigtigelse.

Det påhviler forsikringstageren at dokumentere, at konstruktionerne som de var, ikke overholder kravene for isolering.

Desuden er der heller ikke ansøgt om dispensation ved kommunen for forholdet. Du gør gældende at formuleringen i forsikringsbetingelserne ikke kan forstås som et direkte krav til, at der skal søges om dispensation ved kommunen. Dette er jeg ikke enig med dig i. Det fremgår klart, at det er en betingelse for dækning, at dispensation fra kravet om lovliggørelse ikke kan opnås hos myndighederne. Slutningsvist kræver det at man ansøger om dispensation for at afklare, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne.

På det foreliggende grundlag afvises forholdet.

3. Skade ... – Facadeopbygning

Basis dækning:

Som også tidligere beskrevet, under Byggeskadeforsikringen – skade ..., er forholdet udbedret forinden selskabet kunne foretage besigtigelse. Det har derfor ikke været muligt for selskabet at foretage en undersøgelse og vurdering af de anvendte materialer og hvilke skader/tegn på skader, der eventuelt har manifesteret sig som følge af forholdet.

På det foreliggende grundlag fastholdes afvisningen.

Udvidet dækning:

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes pkt. 12.3, at manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning.

Forholdet ses af den grund ikke at være omfattet af udvidet dækning.

4. Skade ... – Jernsøjler i facaden, der ikke er galvaniseret

Basis dækning:

Jeg skal henvise til samme svar som anført foroven, under byggeskadeforsikringen, skade ...

På det foreliggende grundlag afvises forholdet.

Udvidet dækning:

Forholdet ses ikke at være omfattet af udvidet dækning, vedrørende ulovlig bygningsindretning.

Afslutningsvist skal jeg bemærke, at vores kunder har opnået et afslag i købesummen for renovering af ejendommen på i alt 495.000 kr., for bl.a. montering af inddækningsprofiler og opfugtet facade, samt færdiggørelse af lofter i stue, køkken/alrum.

Af rapporten fra [klagerens rådgivningsfirma] fremgår omkostningerne til udbedring af de anmeldte skadeforhold at være 270.000 kr. eks. moms – facaderenovering til 220.000 kr. eks. moms, ny tagkant opbygning inkl. tagpaparbejde til 50.000 kr. eks. moms.

Dette giver en samlet omkostning på 337.500 kr. inkl. moms. for de anmeldte skadeforhold.

Det er derfor min vurdering i øvrigt, at kunderne ikke lider noget økonomisk tab, da de allerede via afslaget på de i alt 495.000 kr. til renovering af ejendommen, er kompenseret af sælger for udgifterne, i forbindelse med handlen, som det fremgår af købsaftalen."

Af notat 4 af 26/3 2025 fra klagerens rådgivningsfirma fremgår bl.a.:

"BILLEDEDOKUMENTATION

...

[Ejendom] før ombygning og tilbygning.

Her ses at der ikke er foretaget en korrekt afslutning, facadevæggen er åben i toppen, hvilket gør at slagregn kan komme ind i konstruktion. Ses stadig på nabohusene, som er lavet på samme måde.

Undersøgelse af facadeopbygningen, Tømrermester ... har foretaget destruktive indgreb på facaden.

Her ses hatprofiler som ikke kan anvendes sammen med Fermacell Power panels, materialet er for tyndt og har ingen korrektionsklasse. Fermacell har ingen anvisning/beskrivelse for brug af stål. Power panels HD, anvisningen fra Fermacell beskriver at pladerne monteres på træ, som ventileret

konstruktion, dette er verificeret med teknisk rådgiver ... fra Fermacell.

Samme hat profil brugt indvendig som udvendig. Brugen indvendig af hat profilet, til indvendig gipsmontage, er ok.

Afmonterede Power panels, stål gemmes til yderligere dokumentation.

Opklodsning ubehandlet, ikke korrektions beskyttet, jern, findes ikke i forhold til statikrapporten.

Samlet med en enkelt bolt.

Ubehandlet jern i facaden brugt til opklodsning/justering af højden.

I statikrapporten er der beskrevet UNP 330 her ses IPE 330 i stedet for.

Tagfodsblik består af to stykker, her ses efter - reparation, ikke konstrueret korrekt, rustne genemtæret skruer.

Tre lag tagpap ved tagfod, øverste lag er med modfald, regnvand kan finde vej under pappen.

Ikke korrekt udført tagpap, ligger løst.

Ikke korrekt udført tagpap.

Opbygning af ny sternkant med fald mod tagnedløb.

Ny opbygget træ/finer kronekant.

Fire udvendige hjørner var ikke isoleret, der var ingen form for kulde afbrydelse, imod den indvendige del af huset.

Fire udvendige hjørner var ikke isoleret, der var ingen form for kulde afbrydelse, imod den indvendige del af huset. Dette gælder for alle fire hjørner på bygningen.

Manglende isolering, ingen isolering eller kuldeafbrydelse mod vindue i facaden mod vest.

Opbygning ny tagkant.

Rust ses på fundament, løber fra toppen af overligger, ned langs lodret søjle.

Fire steder er der brugt ubehandlet jernplader som opklodsning/justering i højden.

Rust dannelse på bærerne konstruktion, ubehandlet jern som tilpasning.

Jf. rapport fra Teknologisk Institut er hat profilerne ikke velegnet til udvendig brug, har ikke forventet levetid, dermed risiko for brist/kollaps af facaderne, som kan foranledige personskader.

Fire steder er der ingen isolering i de udvendige hjørner.

...

Dokumentation for bærende konstruktion, er CE-Mærket, bør fremskaffes hvis muligt.

Konstruktions beskrivelse, huset fraviger denne konstruktion.

Dokumentation for bærende konstruktion, er CE-Mærket, bør fremskaffes hvis muligt.

Dokumentation for CE-Mærket stål.

Ulovlig elinstallation ved sammenkoblingen af emhætte i køkken/alrum loft. Ejer har selv foranlediget lovliggørelse.

Emhætte har været monteret i disse beslag, beslag er ikke behandlet, vil på sigt kunne give rust anløb i loftet. Ejer har skiftet loft og emhætte fjernet, eksempel på dårligt og mangelfuldt håndværk.

Nedbøjning på loft i stuen, ca. 4 til 6 cm. Ejer har etableret nye lofter.

Monteringen af facadepladerne, som blev fjernet, har ikke været korrekt monteret, folie som skal fjernes inden videre forarbejdning, er ikke sket, og en alvorlig fejl i forhold til produktbeskrivelsen, og montagevejledningen,

Udvendige profiler ikke, er egnet Jf. Rapport fra teknologisk Institut.

Gemte hatprofiler.

[Ejendom] efter udbedring og tilbygning."

I mail af 9/7 2025 fra bygherren til selskabet hedder det bl.a.:

"Grundlæggende set er det min vurdering, at rapporten fra [klagerens rådgivningsfirma] er udarbejdet af personer i køberens vennekreds/bekendtskabskreds, og at rapporten derfor ikke er uvildig. Køberne er efter vores oplysninger oprindeligt fra ... området i [landsdel], hvor også [klagerens rådgivningsfirma] har base. Det må anses for unaturligt, at vælge både tømrer og murer samt byggetekniske rådgivere - ALLE med base i [landsdel] langt fra [by]. Dette er normalt ikke rentabelt henset til at alle medarbejdere bruger 2,5 time i transport hver dag fra ... til ... og tilbage igen.

Det er vores vurdering af dette har resulteret i en rapport, der er fuldstændig ensidet fsva. de konklusioner rapporten indeholder. Dermed ikke sagt, at alle konklusionerne er forkerte, men det er i det væsentligste kun mindre forhold, der kan kritiseres og disse forhold ligger omkostningsmæssigt langt indenfor det nedslag køberen har fået.

Der er også vores vurdering at køber ved anvendelse af en tvivlsom rapport forsøger at få finansieret sit 'ombygningsprojekt' igennem forsikringsselskabet eller for den sags skyld os som sælger.

Det bør også nævnes, at den murervirksomhed, som der henvises til i dokumentationen ikke ses at eksistere på CVR.DK på det tidspunkt, hvor rapporten blev præsenteret for os.

Jeg gennemgår de væsentligste forhold igen med uddybende forklaringer:

1. Facade profiler, farmacell plader og understøttelse

Ejendommen er taget i brug i februar 2021. Rapporten fra [klagerens rådgivningsfirma] er fra april 2023 – dvs mere end 2 år efter ibrugtagning. Henset til at vand (dog i meget begrænset omfang) har kunnet løbe på indersiden af facaden, hvilket køber er gjort bekendt med ifm. handlen, så burde den byggetekniske fagmand fra [klagerens rådgivningsfirma] identificere, at profilerne, som holder facaden på plads, overhovedet ikke har tegn på rust. Såfremt profilerne var ubehandlede som det påstås i [klagerens rådgivningsfirma] konklusion, så ville profilerne være røde af rust 2 år efter installationen. Det er ganske enkelt amatøragtigt af en fagmand at overse en så simpel detalje. Af billede 1 (vedlagt) fremgår ingen rust på profilerne.

Det ville også være tydeligt for en uafhængig fagmand, at se forskellen på de profiler, der er anvendt i facaden og de profiler, der er anvendt indvendigt i huset. For det første har profilerne ikke samme dimension (bredde). For det andet har profilerne anvendt i facaden et mat udseende pga. varmgalvaniseringen, hvor profilerne anvendt inde i huset har et blankt udseende, da de er ubehandlede. Se billede 2 (vedlagt).

Det er også stærkt kritisabelt, at [klagerens rådgivningsfirma] ikke kan gennemskue hvilket panel, der er anvendt i facaden. Det er altså en simpel sag for en uvildig fagmand at se forskel på et 12,5mm og 15mm Power Panel H2O.

Hvad angår understøttelsen af panelerne, så har vi fulgt retningslinierne fra [medarbejder hos producent] i form af vedlagte mailkorrespondance med konstruktionsingeniør ... Da panelerne er monteret på skrå monteringsprofiler har vi i overensstemmelse med instruks fra ... sikret, at alle hjørner er støttet langs den ene pladekant. Det har medført, at vi har været nødt til at montere en lang række vandrette og lodrette 'støtte'-profiler for netop at sikre at hjørnerne er støttet.

Ser vi på vejret over de seneste 4,5 år, så har der været 5 storme efter installationen.

Malik — 29. og 30. januar 2022

Nora — 18. februar 2022

Otto — 17. februar 2023

Pia — 21. og 22. december 2023

Rolf — 22. og 23. februar 2024

Storme rykker kraftigt i husene, herunder særligt i facaderne. Er der svagheder i facade installationen vil dette vise sig i form af revner eller for den sags skyld at plader helt falder af facaden. Der er ingen tegn på revner, løse plader eller andre forhold i facaden der kunne indikere, at facaden ikke sidder som den skal. Det er i hvert fald ikke bevist, at facaden er monteret i strid med nogen retningslinier.

2. Plader i stålkonstruktionen er ubehandlede

Det er korrekt, at pladerne er ubehandlede, men omkostningen for at rustbehandle pladerne når der alligevel er åbnet op i facaden i forbindelse med ombygningen, er ubetydelig (<5.000 kr.) Det er iøvrigt tydeligt at se hvordan ubehandlet stål ser ud efter 2 år (med henvisning til punkt 1).

Selve reparationen kan gøres ved at børste stålet ren for rust og male stålet med en rustbeskyttende maling. Der er ingen grund til at tage pladerne ud for at rustbehandle dem.

3. UNP330 bjælke er erstattet med en IPE330 bjælke

Den installerede IPE330 bjælke er godkendt af vores statiker. Det er ikke lykkedes mig af finde korrespondancen om dette, men jeg ved den eksisterer. Jeg finder det uprofessionelt, at [klagerens rådgivningsfirma] alene forholder sig til det faktum, at der er anvendt en anden type bjælke, men overhovedet ikke forholder sig til om den anvendte bjælke (IPE330) faktisk overholder kravene til statikken, hvilket er sagens kerne. Igen må jeg sige, at [klagerens rådgivningsfirma] ser ud til at lede efter problemer uanset om der reelt er tale om et problem.

4. Tagpap

Det er svært af billederne at se hvorvidt man har 'rykket' tagpappen af eller om tagpappen reelt sidder løst. Uanset, så har køber fuldstændig ombygget sternkanten i form af, at køber har etableret indvendige (ikke synlige) tagrender. Det er således ikke længere muligt at identificere om den påståede fejl eksisterer. Jeg stiller igen stærkt spørgsmålstegn ved rapportens uafhængighed, men må overlade det til at være købers bevisbyrde. [Klagerens rådgivningsfirma] rapport er ensidigt indhentet og vil ikke have reel værdi i en retssag.

Ankenævnet *for* Forsikring

45.

103587

5. Manglende isolering i de 4 hjørner

Jeg må igen stille mig tvivlsom overfor påstanden, henset til at hele den resterende del huset er isoleret korrekt. Det er ikke muligt at identificere hvorvidt man har fjernet isoleringen forud for at billederne er taget eller om isoleringen reelt er blevet glemt i forbindelse med installationen. Uanset, så må man formode, at køber har isoleret hjørnerne, hvorfor beviset for manglende isolering ikke eksisterer. Igen kan jeg kun sige at [klagerens rådgivningsfirma] ikke anses for en uafhængig part i sagen og at vi som sælger har krav på en uafhængig vurdering af forholdene.

Diverse

Der er ikke udarbejdet en afleveringsprotokol. Vi har ikke kunnet identificere K/S dokumentationen, da den ligger på ældre backup diske. Der er ikke mig bekendt nogen korrespondance med køber om fejl/mangler udover hvad der står i købsaftalen."

Forsikringsbetingelserne for byggeskadeforsikringen indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"5. Hvilke skader dækker forsikringen

A Forsikringen dækker skader/skaderisici, som du konstaterer og anmelder i forsikringstiden. Ved byggeskader forstås vi:

1. brud, lækage, deformering, ødelæggelse eller svækkelse i bygningen, som er væsentlig og har sin årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen
2. andre fysiske forhold, herunder forekomst af fugt, skimmelsvamp eller emissioner fra materialer, som har sin årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen og som på afgørende måde ned sætter bygningens brugbarhed eller
3. fysiske forhold ved bebyggelsen, som giver nærliggende risiko for byggeskade, som nævnt i punkt 1 og 2. Nærliggende risiko betyder her, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en byggeskade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Ved vurderingen af, om der foreligger en byggeskade, lægger vi blandt andet vægt på, om forholdet har eller må vurderes at ville få betydning for personers sikkerhed eller sundhed, om arbejdet er udført fagmæssigt korrekt samt om offentlige forskrifter er overholdt.

...

C Forsikringen dækker også:

...

4. udgifter til afhjælpningsforanstaltninger, der har været uopsættelige af sikkerhedsmæssige grunde eller har været nødvendige for at afværge eller begrænse en byggeskade

...

6. Hvilke skader dækker forsikringen ikke

...

E Forsikringen dækker ikke udgifter til udbedringsarbejder, der er sat i gang, før du har modtaget afgørelse om, at byggeskaden er dækket. Se dog punkt 5 C, stk. 4."

Forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"4. Hvad dækker forsikringen

4.1. Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der ved overtagelsen giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

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

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.

...

6. Hvilke forhold dækkes ikke

6.1. Forhold, som er nævnt 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 forsikringstager ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

6.3. Forhold vedrørende bygningsdele eller installationer, hvis det i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten er anført, at den pågældende bygningsdel eller installation skønnes at være gjort utilgængelig for den bygningsagkyndige eller den sagkyndige, der har gennemgået elinstallationerne.

...

6.5. Forhold, som forsikringstager enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold, som er dækket af en anden forsikring, f.eks. byggeskade- eller husforsikring.

...

21. Udvidet dækning

21.1. Det fremgår af policen, om forsikringen er tegnet med udvidet dækning.

21.2. Der kan maksimalt udbetales 500.000 kr. i erstatning på den udvidet dækning i tillæg til basisdækningen. Det maksimale erstatningsbeløb på 500.000 kr. gælder udover summen på forsikringens basisdækning, jf. punkt 8.4, og i hele forsikringens løbetid uanset antallet af dækningsberettiget skader, der kan henføres til den udvidet dækning. Erstatningsbeløbet bliver løbende nedskrevet med de erstatningsbeløb, der kan henføres til den udvidet dækning.

21.3. Forsikringen dækker lovliggørelse af ulovlige bygningsindretninger i godkendte beboelsesbygninger, som er i strid med bygningslovgivningen. (byggelov og tilhørende offentligretlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Forsikringsdækning forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses-/udførelsestidspunktet og på anmeldelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning.

Det er en betingelse for dækning, at dispensation fra kravet om lovliggørelse ikke kan opnås hos myndighederne.

Dækningen for ulovlige bygningsindretninger omfatter ikke:

- A. Forhold vedrørende manglende loftshøjde.
- B. Forhold vedrørende terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag og etageadskillelser).
- C. Kældre der ikke er godkendt til beboelse.

Erstatningen kan maksimalt udgøre 250.000 kr. for ulovlige bygningsindretninger uanset antallet af skader."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 2021 og er købt af klageren fra byggefirmaet med overtagelse den 5/4 2023. Klageren har byggeskadeforsikring og udvidet ejerskifteforsikring i selskabet. Den 20/4 2023 anmeldte klageren skader, og selskabet har efter en besigtigelse den 30/5 2023 – hvor forholdene var udbedret – afvist dækning for alle forhold. Selskabet har afvist, at der er dækningsberettigende skader og har desuden anført, at klageren ikke har lidt et tab, idet det fremgår af købsaftalen, at "Køber har fået et samlet afslag på kr. 495.000 ... •Køber har konstateret og er bekendt med at facaden er delvist opfugtet. •Køber er bekendt med at loftet hænger i køkkenalrum. •Køber er bekendt med, at der skal monteres en inddækningsprofil rundt langs facaden under tagrenderne med det formål at holde vand fra tagrender på ydersiden af facade samt for at sikre tilstrækkelig ventilation bag facaden. Ovennævnte forhold er herefter sælger uvedkommende."

Klagen angår følgende skadeforhold, hvor klageren ønsker dækning over byggeskadeforsikringen eller ejerskifteforsikringen: 1) Manglende isolering i ydervægge omkring udvendige hjørner. 2) Mangler ved tagpap ved tagfod/tagrende. 3) Mangler ved HAT-profiler og flanger i facaden.

1. Manglende isolering i ydervægge omkring udvendige hjørner

Klageren har anført, at huset er bygget ud fra præfabrikerede elementer og fra fabrikken er isoleret, dog således at der skal udføres efterisolering ved samlinger og hjørner. I forbindelse med destruktive indgreb, hvor facaden stod åben, blev der konstateret manglende isolering i

hjørnerne. Klageren opfordrede selskabet til en hurtig besigtigelse, men selskabet sendte først en taksator efter mere end 1 måned, hvor forholdet var udbedret, idet klageren har en tabsbe- grænsningspligt. Klageren har anført, at skaden er dokumenteret af hans rådgivningsfirma med fotos, og at den manglende isolering medvirker til overophedning om sommeren og udgør en kuldebro i de kolde måneder med risiko for skade på øvrige bygningsdele. Klageren har anført, at forholdet strider mod bygningsreglementets isoleringskrav, og at det må lægges til grund, at der ikke ville kunne opnås dispensation hos myndighederne for den manglende isolering.

Selskabet har anført, at klageren har foretaget udbedring og fjernet alle beviser, før selskabet kunne undersøge forholdet. Byggeskadeforsikringen dækker efter punkt 6E ikke udbedringsar- bejder, der er sat i gang, før man har modtaget afgørelse om forholdet. Selskabet har anført, at klageren ikke har bevist, at der er tale om en væsentlig byggeskade, at skadebegrebet i ejerskif- teforsikringen skulle være opfyldt, eller at forholdet er i strid med byggelovgivningen, uden at dispensation kan opnås, jf. den udvidede ejerskifteforsikring.

Det fremgår af notat 1 af 19/4 2023 fra klagerens rådgivningsfirma, at "[tømrermester] gør råd- giverteamet opmærksom på fejl og mangler, som er konstateret på nuværende tidspunkt ved blotlægningen af facade, og ændring af tagkant. ... Der udføres fotodokumentation af alle punk- ter. ... -Manglende isolering flere steder i ydervæggen omkring udvendige hjørner ... Foto 01. Udvendig hjørner på bygning. Der er ikke isoleret bag vindspærre, gælder alle hjørner Foto 02: Foto taget fra oven og ned. Der er ikke isoleret på hjørner, bag vindspærre".

Det fremgår af skadeanmeldelse af 20/4 2023 fra klagerens advokat til selskabet, at "[jeg frem- sender] hermed notat vedrørende mangler, som håndværkere i forbindelse med en modernise- ring/ændring af huset har udarbejdet. Jeg skal hermed på vegne mine klienter anmelde skaden, og samtidigt bede om, at der sendes en taksator meget da husets facade er 'åben', og huset er dermed sårbart overfor vejret."

Det fremgår af notat 2 af 28/4 2023 fra klagerens rådgivningsfirma: "Fire udvendige hjørner var ikke isoleret, der var slet ingen form for kulde afbrydelse, imod den indvendige del af huset".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 7/6 2023: "Udbedring. Stilads. Isolering af ydervægge/hjørner hvor der er mangler. Udskiftning af facadeplader, samt nye profiler til indfæstning af powerpanels. Ventilering. Puds af facader. Der er dog foretaget fjernelse af tidligere profiler, opklodsning bag nye kertostrøer til facadeplader, og flere steder monteret isoleringsbats på facade. Pudset udvendigt. Delvis færdig udbedret".

Det fremgår af notat 3 af 15/6 2023 fra klagerens rådgivningsfirma, at "Ved demontering af facadepladerne fremkommer flere alvorlige fejl og mangler. Der konstateres manglende isolering i fire udvendige hjørner, hvilket medvirker til overophedning om sommeren, og kuldebro i de kolde måneder. ... Udvendige hjørner ikke isoleret, her er billede taget fra top og til bund, før adskillelse af facaden. ... Øvrige hjørner ingen isolering".

Det fremgår af mail af 9/7 2025 fra bygherren til selskabet, at "Jeg må igen stille mig tvivlsom overfor påstanden, henset til at hele den resterende del huset er isoleret korrekt. Det er ikke muligt at identificere hvorvidt man har fjernet isoleringen forud for at billederne er taget eller om isoleringen reelt er blevet glemt i forbindelse med installationen. Uanset, så må man forme, at køber har isoleret hjørnerne, hvorfor beviset for manglende isolering ikke eksisterer. Igen kan jeg kun sige at [klagerens rådgivningsfirma] ikke anses for en uafhængig part i sagen og at vi som sælger har krav på en uafhængig vurdering af forholdene".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren har bevist, at der manglede isolering i ydervægskonstruktionen i bygningens fire hjørner, og at der er tale om en dækningsberettigede skade over ejerskifteforsikringens basisdækning. Selskabet skal genoptage sagen med henblik på at opgøre klagerens erstatning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klagerens rådgivningsfirma har konstateret og fotodokumenteret oppefra før oplukning af hjørnekonstruktionerne, at der ikke er nogen isolering i bygningens hjørner. Rådgivningsfirmaet har beskrevet, at forholdet vil føre til kuldebroer. Det

er nævnets vurdering, at forholdet med overvejende sandsynlighed nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af pågældende alder. Det, som selskabet i øvrigt har anført – herunder at forholdet var udbedret ved taksators besigtigelse den 30/5 2023 mere end 1 måned efter anmeldelsen – kan ikke føre til andet resultat.

2. Mangler ved tagpap ved tagfod/tagrende

Klageren har anmeldt, at der er løst tagpap ved tagfod, og at skaden er dokumenteret af hans rådgivningsfirma. Klageren har anført, at det er korrekt, at det fremgår af købsaftalen, at der skal monteres inddækningsprofiler langs tagrender med det formål at holde vand væk fra facaden, men inddækningsprofiler har intet at gøre med fastgørelse af tagpap. Selskabet bør ikke ukritisk lægge sælgers oplysninger til grund. Klageren har anført, at løsningen med et profileret beslag ved tagkanten fremstår som en ad hoc-løsning uden dokumenteret faglig baggrund. Der findes ingen kendte detaljer i hverken SBI-anvisninger eller BYG-ERFA-blade, som beskriver en konstruktion, hvor et stykke blik monteres under en tagrende med det formål at afslutte og tætnes ved tagkanten. Facaden er oprindeligt projekteret og udført som en ventileret facade. En lukning af tagkanten med blikplade under tagrenden vil ændre på konstruktionens ventilationsprincip og dermed fravige de oprindelige konstruktive forudsætninger. Klageren har anført, at forholdene ved tagpappet ikke blev udbedret ved montering af inddækningsprofiler uden meromkostning.

Selskabet har anført, at klageren i købsaftalen blev bekendt med, at der skulle monteres en inddækningsprofil rundt langs facaden under tagrenderne. Arbejdet indebærer arbejde med tagpap ved tagfod. For at montere inddækningsprofiler skal man skære i pappen ved tagfoden og bagefter påsvejde det igen. Klageren er kompenseret med et afslag i købesummen. Selskabet har anført, at det fremgår af tilstandsrapporten, at tagbelægningen ikke blev besigtiget under huseftersynet grundet manglende adgang, hvorfor bygningsdelen i udgangspunktet heller ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

Det fremgår af notat 1 af 19/4 2023 fra klagerens rådgivningsfirma: "-Løs tagpap, ved tagfod/Tagrende ... Tag Foto 03 Foto 04".

Det fremgår af notat 2 af 28/4 2023 fra klagerens rådgivningsfirma: "Tagpap er ikke udført korrekt ved tagfod, her er der foretaget reparation med tagpap og dobbelt fodblik, over tid vil der opstå korrosion da der er brugt skruer til montering af fodblik, som ikke er egnet til fastgørelse af aluminium. Tagpap er monteret med modfald i den nederste bane, billede dok. ... Tag er nu tætnet på korrekt vis, dette for at undgå vandskader ... Anslået omkostninger ... Ny tagkant opbygning inkl. tagpaparbejde. 50.000 kr. [eksklusive moms] ... Her ses at der ikke er foretaget en korrekt afslutning, facadevæggen er åben i toppen, hvilket gør at slagregn kan komme ind i konstruktion. ... Tagfodsblik består af to stykker, her ses efter - reparation, ikke konstrueret korrekt, rustne gennemtæret skruer. ... Tre lag tagpap ved tagfod, øverste lag er med modfald, regnvand kan finde vej under pappen. ... Ikke korrekt udført tagpap, ligger løst".

Det fremgår af mail af 3/5 2023 fra bygherren til klagerens advokat: "Ny tagkant opbygning inkl. tagpaparbejde - 50.000 kr. Der er grundlæggende set ikke behov for en ny opbygning af tagkant, da problemet kan løses med en simpel inddækningsprofil. Det er korrekt, som [klagerens rådgivningsfirma] vurderer, at slagregn kan trænge ind i den ventilerede facade og at dette er en konstruktionsfejl, men dette er der taget højde for i købsaftalen og således for køber en kendt fejl, som køber med underskriften af købsaftalen har fraskrevet sig retten til at gøre krav gældende i anledning af".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 7/6 2023 vedr. udbedring af tagpap ved tagfodtagrende, at "Er udbedret - Omkring 62 500,- inkl. moms".

Det fremgår af notat 3 af 15/6 2023 fra klagerens rådgivningsfirma, at "der er monteret to fodblik ovenpå hinanden, samt der har været foretaget reparation ved tagfoden, som ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, der er brugt søm/skruer, som danner rust og overtid gennemtærer aluminiumsfodblikket. Der kan konstateres overpappen (øverste lag) på tagfladen ligger med modfald, dette er sandsynligvis udført i forbindelse med monteringen af nummer to fodblik - tagpappen var ikke hæftet på fodblik og lå løs ved tagfoden. ... Opsummering: ... •Tagpap repareres/udskiftes ved tagfod".

Det fremgår af mail af 9/7 2025 fra bygherren til selskabet, at "Det er svært af billederne at se hvorvidt man har 'rykket' tagpappen af eller om tagpappen reelt sidder løst. Uanset, så har køber fuldstændig ombygget sternkanten i form af, at køber har etableret indvendige (ikke synlige) tagrender. Det er således ikke længere mulig at identificere om den påståede fejl eksisterer. Jeg stiller igen stærkt spørgsmålstegn ved rapportens uafhængighed, men må overlade det til at være købers bevisbyrde. [Klagerens rådgivningsfirma] rapport er ensidigt indhentet og vil ikke have reel værdi i en retssag".

Det fremgår af tilstandsrapport af 7/3 2023: "BYGNINGSDELE, DER VAR GJORT UTILGÆNGELIGE UNDER BYGNINGSEFTERSYNET Hvis bygningsdele eller rum er gjort utilgængelige under eftersynet, kan den bygningssagkyndige ikke besigtige dem. Af denne årsag er de ikke omfattet af eftersynet og er normalvis ikke dækket af ejerskifteforsikringen. Beboelse Tag: Tagbelægningen er ikke besigtiget pga. manglende adgang".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at han som følge af det anmeldte forhold ved tagpap har lidt et tab, som han ikke er kompenseret for af sælger i købsaftalen. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde dækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af købsaftalen, at "Køber har fået et samlet afslag på kr. 495.000 ... •Køber er bekendt med, at der skal monteres en inddækningsprofil rundt langs facaden under tagrenderne med det formål at holde vand fra tagrender på ydersiden af facade samt for at sikre tilstrækkelig ventilation bag facaden".

Nævnet har videre lagt vægt på, at udbedring eller udskiftning af inddækningsprofil ved tagfod sædvanligvis indebærer, at der skal udføres arbejde ved afslutningen af tagpap. Klageren har ikke godtgjort, at det anmeldte forhold går væsentligt ud over, hvad klageren har været bekendt med ved overtagelsen af ejendommen, og hvad det i købsaftalen aftalte afslag må antages at omfatte.

Ankenævnet *for* Forsikring

54.

103587

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

3. Mangler ved HAT-profiler og flanger i facaden

Klageren har anmeldt, at HAT-profilerne, der anvendes i facaden som monteringslister for facadeplader, er udført i forkert materiale, idet Teknologisk Institut konkluderer, at HAT-profilet kun har en forventet restlevetid på 5-28 år henset til den udførte galvanisering. Endvidere ruste skrueene i profilerne. Klageren har videre anmeldt, at metalflanger i facaden mangler coating og derfor ruste. Flangerne bruges til at spænde de enkelte elementer i søjlerne mellem glaspartierne sammen. Klageren har anført, at der er tale om klare håndværksmæssige fejl, der fører til betydelig svækkelse og risiko for skade, og at skaderne er dokumenteret af hans rådgivningsfirma. Klageren har anført, at han var nødt til at varetage sin tabsbegrænsningspligt, hvorfor forholdene var udbedret, da selskabet foretog besigtigelse mere end 1 måned efter anmeldelsen, selvom han ved anmeldelsen havde oplyst, at besigtigelse var presserende.

Selskabet har anført, at forholdene var udbedret i forbindelse med planlagt arbejde, og før selskabet kunne foretage besigtigelse, og at klageren derfor ikke kan kræve nogle af forholdene dækket. Selskabet har anført, at klageren ikke har lidt et tab henset til afslaget i købsaftalen, der blandt andet var begrundet i opfugtede facader. Selskabet har anført, at klageren ikke har bevist, at de anmeldte forhold udgør dækningsberettigende skader over byggeskadeforsikringen eller ejerskifteforsikringen.

Det fremgår af mail af 10/1 2020 fra bygherren til producenten, at "Som nævnt har vi skrå monteringsprofiler på vores facade grundet den har været forberedt til en anden beklædning. Derfor vil der som nævnt ikke være komplet understøttelse under de lodrette eller vandrette samlinger. Som jeg kunne forstå på dig, er det ikke noget problem, så længe der er 60cm eller mindre under hver punktunderstøttelse. Dog skulle vi være opmærksom på vores hjørner". Det fremgår af mail af 14/1 2020 fra producenten til bygherren, at "Det er vigtigt, at der langs 2 parallelle kanter er understøtning, således at alle hjørner er støttet langs den ene pladekant. Derudover skal pladen understøttet pr 600 mm, hvad enten det er vandret, lodret eller for den sags skyld på skrå".

Det fremgår af notat 2 af 28/4 2023 fra klagerens rådgivningsfirma, at "Facaderne er ikke opført korrekt, underlaget til Fermacell Powerpanel HD er monteret på stål hat profiler som ikke er egnet til udendørs brug, der findes ikke i Fermacells anvisninger eller anbefalinger brug af stål til montering af Powerpanels. Det brugte underlag har ikke godstykkelse nok eller opretholder korrosionsklasse, det vil på sigt medvirke til at pladerne har risiko for at løsne sig fra underlaget, og deraf løse facader. ... Her ses hat profiler som ikke kan anvendes sammen med Fermacell Power panels, materialet er for tyndt og har ingen korrektionsklasse. Fermacell har ingen anvisning/beskrivelse for brug af stål. Power panels HD, anvisningen fra Fermacell beskriver at pladerne monteres på træ, som ventileret konstruktion, dette er verificeret med teknisk rådgiver ... fra Fermacell. Samme hat profil brugt indvendig som udvendig. Brugen indvendig af hat profillet, til indvendig gipsmontage, er ok. Afmonterede Power panels, stål gemmes til yderligere dokumentation. Opklodsning ubehandlet, ikke korrektions beskyttet, jern, findes ikke i forhold til statikrapporten. Samlet med en enkelt bolt. ... Fire steder er der brugt ubehandlet jernplader som opklodsning/justering i højden".

Det fremgår af mail af 3/5 2023 fra bygherren: "Facaderenovering - 220.000 kr. [Klagerens rådgivningsfirma] angiver at facaden er udført med en Fermacell Power Panel HD (15mm godstykkelse). [Klagerens rådgivningsfirma] angiver desuden at facaden er monteret i strid med Fermacells anvisninger, med ubehandlede stålprofiler og at facaden jævnfør monteringsvejledningen fra Fermacell skulle have været monteret med klemplister i træ. Dette har man fået bekræftet af ... fra Fermacell (...). Facaden er opbygget af Fermacell Power Panel H2O (12,5mm godstykkelse) som en ventileret facade med varmtgalvaniserede stålprofiler. Vores rådgiver har den 2/5-2023 talt med [medarbejder fra Fermacell], som bekræfter, efter at have modtaget korrekt information om den udførte facadeløsning, at denne over Fermacells monteringsvejledning. Der foreligger desuden mailkorrespondance imellem installatøren af facaden og Fermacells konstruktionsingeniør ... om den konkrete installation. Installationen er således udført i overensstemmelse med Fermacells instrukser".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 7/6 2023 vedr. facadeopbygning, at "Udbedring er sket sammen med facade isolering. Indgår også i den pris - overslag". Det fremgår af notatet vedr. jernsøjler, at "Er udbedret - ingen skade som rådgiver oplyser".

Det fremgår af rapport af 9/6 2023 fra Teknologisk Institut, at "Derfor kan det ikke på baggrund af disse analyser vurderes hvorvidt profilerne er varmgalvaniseret eller el galvaniseret. I atmosfærisk miljø vurderes i profilet med en gennemsnitlig lagtykkelse af galvanisering på 20 µm at have en levetid på 5-28 år, afhængigt af hvilket atmosfæriskmiljø profilerne benyttes i og deraf hvilken korrosionshastighed zink har i de omgivelser".

Det fremgår af notat 3 af 15/6 2023 fra klagerens rådgivningsfirma, at "Ved nærmere undersøgelse af facader, viser det sig, at konstruktionsopbygningen ikke er udført korrekt og ikke er i overensstemmelse med monterings anvisninger og materialevalg til udvendigt brug. Ved demontering af facadepladerne kan der konstateres, at underlaget som er anvendt, kun kan anvendes indvendigt i bygninger. Hat profilerne er ikke egnet som udendørs underlag, for montering af Fermacell Power Panel H20 12,5 mm. Det kan yderligere konstateres ved demonteringen, at hat profilerne ikke sidder lodret som kræves for ventilerede facader - hat profilerne er monteret skrå på bygningen og dermed ventileres ikke bag facaderne, det kan give forhøjede temperaturer i bygningen, idet ventileringen er en del af kølingseffekten bag facade plader. Hat profiler som er anvendt, er blevet analyseret ved Teknologisk Institut, for at fastslå om profilet er anvendeligt til udvendigt brug. Konklusionen er, at profilet ikke er varmgalvaniseret og derfor ikke egnet til udvendig brug. Teknologisk Institut fastslår, at overfladebehandlingen er for svag i forhold til bygningens levetid, som forventes til minimum 50 år, dog er bygningers generelle levetid mellem 70-100 år. Teknologisk Institut vurderer, levetiden på profilerne til at være mellem 5-28 år. Levetiden baseres på overfladebehandlingen, samt i hvilket miljø profilerne er monteret, allerede efter få år ses rust på skruerne, som er anvendt til monteringen, det er ikke skruen som er forkert men grater/spåner fra hat profilet som ruster. Havde profilet været varmgalvaniseret, ville det ikke være et problem. ... Samme hat profil brugt indvendig som udvendig. Brugen indvendig af hat profil til indvendig gipsmontage, er ok. Monteringsprofil mon-

teret ca. 45 grader på lodret stålkonstruktion. ... Ubehandlet jern i facaden brugt til opklodsning/justering af højden".

Det fremgår af mail af 9/7 2025 fra bygherren til selskabet: "1. Facade profiler, farmacell plader og understøttelse ... Rapporten fra [klagerens rådgivningsfirma] er fra april 2023 – dvs mere end 2 år efter ibrugtagning. Henset til at vand (dog i meget begrænset omfang) har kunnet løbe på indersiden af facaden, hvilket køber er gjort bekendt med ifm. handlen, så burde den byggetekniske fagmand fra [klagerens rådgivningsfirma] identificere, at profilerne, som holder facaden på plads, overhovedet ikke har tegn på rust. Såfremt profilerne var ubehandlede som det påstås i [klagerens rådgivningsfirma] konklusion, så ville profilerne være røde af rust 2 år efter installationen. Det er ganske enkelt amatøragtigt af en fagmand at overse en så simpel detalje. Af billede 1 (vedlagt) fremgår ingen rust på profilerne. Det ville også være tydeligt for en uafhængig fagmand, at se forskellen på de profiler, der er anvendt i facaden og de profiler, der er anvendt indvendigt i huset. For det første har profilerne ikke samme dimension (bredde). For det andet har profilerne anvendt i facaden et mat udseende pga. varmgalvaniseringen, hvor profilerne anvendt inde i huset har et blankt udseende, da de er ubehandlede. Se billede 2 (vedlagt). Det er også stærkt kritisabelt, at [klagerens rådgivningsfirma] ikke kan gennemskue hvilket panel, der er anvendt i facaden. Det er altså en simpel sag for en uvildig fagmand at se forskel på et 12,5mm og 15mm Power Panel H2O. Hvad angår understøttelsen af panelerne, så har vi fulgt retningslinierne fra [medarbejder hos producent] i form af vedlagte mailkorrespondance med konstruktionsingeniør ... Da panelerne er monteret på skrå monteringsprofiler har vi i overensstemmelse med instruks fra ... sikret, at alle hjørner er støttet langs den ene pladekant. Det har medført, at vi har været nødt til at montere en lang række vandrette og lodrette 'støtte'-profiler for netop at sikre at hjørnerne er støttet. Ser vi på vejret over de seneste 4,5 år, så har der været 5 storme efter installationen. ... Storme rykker kraftigt i husene, herunder særligt i facaderne. Er der svagheder i facade installationen vil dette vise sig i form af revner eller for den sags skyld at plader helt falder af facaden. Der er ingen tegn på revner, løse plader eller andre forhold i facaden der kunne indikere, at facaden ikke sidder som den skal. Det er i hvert fald ikke bevist, at facaden er monteret i strid med nogen retningslinier. 2. Plader i stålkonstruktionen er ubehandlede Det er korrekt, at pladerne er ubehandlede, men omkostningen for

at rustbehandle pladerne når der alligevel er åbnet op i facaden i forbindelse med ombygningen, er ubetydelig (<5.000 kr.) ... Selve reparationen kan gøres ved at børste stålet ren for rust og male stålet med en rustbeskyttende maling. Der er ingen grund til at tage pladerne ud for at rustbehandle dem".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at de anmeldte forhold ved HAT-profilerne og flangerne i facaden udgør dækningsberettigende skader i henhold til byggeskadeforsikringen eller ejerskifteforsikringen. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde dækning for disse forhold.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det ikke er godtgjort, HAT-profilerne er udført med uegnet materiale til den udendørs facadekonstruktion. Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at HAT-profilerne ikke fremstod med nedbrud, ligesom der ikke er påvist andre skader eller løstsiddende plader på facaden som følge af forhold ved HAT-profiler. Undersøgelsen fra Teknologisk Institut godtgør efter nævnets vurdering ikke i sig selv, at der er nærliggende risiko for skade i konstruktionen som følge af profilernes galvanisering og uacceptabel kort levetid. Nævnet bemærker, at byggefirmaet har været i dialog med producenten angående understøtning af de anvendte facadeplader med HAT-profilerne.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren ikke har godtgjort, at det har konstruktiv betydning for ydervægskonstruktionen, at plader mellem metalsøjler er ubehandlede og fremstår med overfladerust. Nævnet bemærker, at det må antages, at pladerne ville kunne rustbeskyttes/overfladebehandles i forbindelse med klagerens omfattende facaderenovering uden væsentlige merudgifter for klageren, og at klageren i forbindelse med købet af ejendommen er oplyst om og er kompenseret for opfugtninger i facaden.

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

Som følge heraf

Ankenævnet for Forsikring

60.

103587

b e s t e m m e s :

Selskabet, Domus Forsikring A/S, skal anerkende, at manglende isolering i ydervægskonstruktionen i bygningens fire hjørner udgør en dækningsberettigende skade over ejerskifteforsikringens basisdækning. En kontanterstatning til klageren forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24.

Klageren får ikke medhold i øvrigt.

Klagegebyret tilbagebetales.



Peter Thønnings