Ankenævnet for Forsikring

Den 17. juni 2015 blev i sag nr. 84725:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager ved sin advokat over selskabets erstatningsopgørelse vedrørende opfugtning, afskalninger og fejl ved ejendommens facader.

Selskabet har tilbudt 104.375 kr. i erstatning. Selskabet har anført, at erstatningen er opgjort på baggrund af et entreprenørtilbud, der omfatter de udbedringsarbejder, som Teknologisk Institut har anbefalet. Selskabet har gjort gældende, at det er tilstrækkeligt med en partiel bortslibning af slutpuds på facaderne, hvor der er skader, og selskabet har på den baggrund tilbudt at dække 50 % af tilbuddets pris for så vidt angår afslibning af puds.

Klageren har gjort gældende, at der mangler en del arbejder i selskabets opgørelse af erstatningen. Han har desuden anført, at det er nødvendigt med en fuldstændig afslibning af puds for at opnå et holdbart resultat, og at selskabet derfor skal yde dækning herfor.

Den forsikrede ejendom er opført i 2007. Klageren overtog ejendommen den 16/11 2012 på baggrund af en tilstandsrapport af 31/10 2012. Tilstandsrapporten indeholder ikke bemærkninger af betydning for sagen.

Af skadeanmeldelse af 19/3 2013 fremgår bl.a.:

> **Hvori består skaden (hvad er skadesramt)?**
> "Ejendommen er fra 2007 og ydervægge består af betonelementer …. Beton inderst og isolering yderst. Isolering er pudset og derefter malet med Rockwool facademaling ved ejendommens opførelse i 2007.
>
> Tidligere ejer har oplyst, at ejendommens facade blev malet i juni måned 2012. Den nye facademaling skaller af i store områder hele facaden rundt. I afskallede områder er fugtigheden over 30 %, hvorfor der er risiko for nedbrydning og ødelæggelse af bagvedliggende pudslag og isolering.
> Ved ejendommens overtagelse d. 16. november 2012 var der ingen tegn på afskalninger. Ej heller er problemet nævnt i tilstandsrapport … udført d. 31/10 2012."
> …
>
> **Burde tidligere ejer have kendt til skaden, hvis ja – hvorfor/hvordan?**
> "Ja.
> Teknisk analyse af afskalninger hos … viser, at den nye facademaling er en dispersionsmaling bestående af plast. Teknisk analyse strider derfor imod udsagn fra tidligere ejer, som har oplyst, at den nye facademaling er med mineralsk grundstruktur og kompatibel med oprindelig Rockwool facademaling."

Selskabet har indhentet en rapport af 11/10 2013 fra Teknologisk Institut. I rapporten hedder det bl.a.:

> **"Bygningsbeskrivelse**
> Der er tale om et enfamilieshus med facader, der fremstår som hvide pudsede overflader. Tagkonstruktionen er et fladt tag beklædt med tagpap. Der er delvis kælder under bygningen. Huset ligger placeret forholdsvist højt i terrænet, og landskabet er forholdsvis åbent mod [fjord].
>
> **Modtagne oplysninger**
> På udvendige facader er der anvendt et pudssystem på mineraluld fra Rockwool A/S. Slutpudsen er en Rockwool Alsiplan. Pudsarbejderne har fundet sted maj-juni 2006. Bagmure består af 120 mm letklinkerbeton.
> Sålbænke er af aluminium.
> Tagkonstruktionen er et varmt tag på et letklinkerdæk.
> Facader er malet med en olieemulsionsmaling med handelsbetegnelsen 'Emulsionsmaling 757' fra Beck og Jørgensen A/S. Facaden er oplyst malet i juni-juli 2012.
> Nuværende husejer har overtaget huset 15. november 2012, og de første skader registreres efter der har været frost.
> …
>
> **Vurdering**
> Ud fra de modtagne oplysninger, de udførte undersøgelser samt Teknologisk Institut, Byggeri og Anlægs erfaringer fra andre opgaver kan følgende kommentarer gives:
>
> Blærer og afskalninger af malerbehandling samt forvitret slutpuds vurderes forårsaget af frost i perioder, hvor pudsen har et højt fugtindhold. Luftbårne salte samt salte fra opstigende grundfugt kan desuden være medvirkende årsag til ovennævnte skader. Saltene

vil, når fugten fordamper fra overfladen, udfælde og danne et krystaltryk som fører til materialesvigt.

I kolde perioder er der givetvis ikke tilstrækkelig energi til, at vandet kan fordampe og der sker der en fugtophobning i pudsen/isoleringen. Den yderligere malerbehandling bevirker alt andet lige, at indtrængende fugt vil få sværere ved at diffundere bort.

Årsagen til vandindtrængning er følgende, i ikke prioriteret rækkefølge:

1. Opstigende grundfugt i puds ved terræn. Løsningen er ikke lavet iht. producentens anvisning …, idet der ikke er påført sokkelbeskyttelse, anvendt en særlig sokkelpuds ved terræn og ikke umiddelbart etableret filterelement, faskine og dræn.
2. Vedhæftningsslip mellem elastiske fuger og puds ved murkroneinddækninger. Løsningen er ikke særlig robust, da tætheden alene sikres ved en elastisk fuge.
3. Manglende forskriftsmæssig tætning mellem sålbænk og vindue samt sålbænk og puds.
4. Manglende sokkelliste ved skorsten som bevirker, at vand, der løber ned ad facadepudsen, opsuges i grundpudsen ved underkant puds. Desuden kan sne, der ligger op ad skorsten, give anledning til forholdsvis stor fugtbelastning.
5. Revner i pudsen som følge af forkert indlagte hjørneskinner og armeringsvæv.
6. Utætheder i kalfatringsfuger mellem vinduer og puds samt ved ikke tilstrækkeligt komprimeret fugebånd.
7. Utætheder ved gennembrydning for lamper.

Ovenstående vil selv med en meget diffusionsåben maling kunne forekomme, hvorfor vi ikke anser valg af maling og/eller forkert valg af maling som den direkte årsag til problemstillingen.

Udbedringsforslag
På basis af ovenstående foreslås følgende:

- Alt slutpuds fjernes med en gasbetonspudser. Dette gøres med forsigtighed og hvis armeringsvævet i grundpudsen beskadiges, må der foretages udbedring heraf.
- Løsningen ved soklen ændres således, at den er i overensstemmelse med producentens beskrivelse. Dette betyder bl.a. at der skal etableres omfangsdræn, hvis dette ikke mod forventning er etableret, og drænfaskine med filterelement. Den eksisterende grundpuds fjernes og der anvendes særlig sokkelpuds i en højde på 300 mm over terræn og 100 mm under terræn.
- Hvor der forekommer revner omkring vinduer, åbnes grundpudsen og der foretages udbedringer således, at armeringsvæv og hjørneskinner kan monteres efter producentens beskrivelse. Udbedringen foretages efter vedlagt metodebeskrivelse fra Rockwool.
- Ved skorsten fjernes grundpudsen på de 2 sider, hvor der er afskalninger. De nederste isoleringsplader fjernes og der monteres sokkelliste. Det anbefales at der anvendes sokkelpuds samt at frihøjden mellem puds og tag hæves til 150 mm. Bemærk at tagpap iht. TOR's anvisninger bør gå 150 mm op ad facaden.
- Der etableres tætning mellem sålbænkenes ender og pudsen. Der etableres kalfatringsfuger mellem vindue og sålbænk.

- Hvor den lodrette fals er meget ude af lod, foreslås det at der laves en opretning således, at der bliver luft til at ligge en ca. 12 mm kalfatringsfuge mellem vindue og puds. Det kan være nødvendigt at foretage opretningen i isoleringsmaterialet.
- Ved den lodrette revne ved vinduespartiet fjernes grundpudsen og årsagen til revnen findes. Der kan være tale om manglende overlæg i armeringsvævet. Det er givetvis nødvendigt at afmontere forrammerne på vinduerne eller hele vinduet.
- Grundpudsen umiddelbart over tagterrasse foreslås fjernet og udskiftet med sokkelpuds. Der kan med fordel påføres sokkelbeskyttelse.
- Forvitrede ekspanderende fugebånd udskiftes med korrekt dimensionerede fugebånd. Bemærk at det kan være nødvendigt at foretage skift i fugebåndenes dimension afhængig af fugens bredde.
- Lamper afmonteres og evt. pudeskader udbedres. Ved montering af lamper etableres der en elastisk fuge mellem lampe og puds på siderne og i toppen.
- Inddækninger ændres således, at de får et opbuk der går ind bag pudsen, så der kan lægges en forskriftsmæssig kalfatringsfuge mellem puds og inddækning i lodret plan. Det skal sikres at der ikke er fast forbindelse mellem inddækning og puds således, at temperaturbetingede bevægelser mellem puds og inddækning kan finde sted. Husejer bør fremadrettet tjekke disse fuger for utætheder årligt.
- Når alle udbedringer i grundpudsen er foretaget, skal grundpudsen primes iht. Rockwools anvisning.
- Rockwool foreskriver at der ved terræn skal anvendes en syntetisk slutpuds, og for at der opnås en ensartet overfladebehandling foreslås det, at denne anvendes på hele facaden.

Alternativet til ovenstående kunne være ikke at afslibe alt slutpuds. I så fald må det forventes, at de forholdsvis mange udbedringer vil blive synlige i et vist omfang."

Selskabet har i brev af 17/12 2013 til nævnet bl.a. anført:

"TI vurderer på side … i rapporten, at årsagen til afskalningerne skal findes i en række konstruktionsmæssige forhold, navnlig vedrørende udførelsen af slutpudsen mod terræn, samt vedhæftningsslip og manglende tætning ved inddækninger, murkroner, vinduer og døre samt omkring skorsten.

TI vurderer derimod ikke, at malerbehandlingen er den direkte årsag til problemerne, da afskalninger også ville forekomme, selvom man havde malet huset med en meget diffusionsben maling.

Dansk Boligforsikring A/S har efter modtagelsen af rapporten taget kontakt til firmaet …, som i maj-juni 2006 har udført arbejdet. Firmaet har som udgangspunkt været indstillet på at se på sagen som en reklamationssag, men det har desværre endnu ikke været muligt at få afklaret, om firmaet kan tilslutte sig TI's konklusioner, og om man i givet fald vil være indstillet på at udbedre helt eller delvist.
…

Med forbehold for, at der ikke fremkommer oplysninger fra …, som medfører at TI må revurderer rapportens konklusioner, kan jeg bekræfte, at det er min opfattelse, at de 7 oplistede forhold (fejl) som fremgår af TI-rapportens side …, er dækket af ejerskifteforsikringen, henset til husets alder, og at forholdene allerede har medført afskalninger i facadepudsen, som også udgør husets klimaskærm.

TI har overfor Dansk Boligforsikring bekræftet, at den alternative udbedring, som beskrives på rapportens side …, vil være fuldt forsvarlig i konstruktiv henseende. Når man anbefaler en afslibning af alt slutpuds, er det således alene af kosmetiske hensyn, således som det også fremgår af rapporten.

Erstatningen vil derfor blive opgjort iht. prisen for udbedringen af de enkelte forhold, som beskrevet på side …, men eksklusive prisen for en afslibning af alt slutpuds, da eventuelle farveforskelle ikke er meddækket jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5.6.

Erstatningen er endnu ikke opgjort, idet Dansk Boligforsikring ønsker at afvente … tilbagevenden i sagen. Det bemærkes, at en dækning under ejerskifteforsikringen naturligvis forudsætter, at der ikke foreligger en egentlig entreprenørgaranti."

På klagerens foranledning blev der den 4/2 2014 holdt besigtigelse på ejendommen med deltagelse af konsulent fra Rockwool samt entreprenøren, der havde udført facadepudsen. Af besigtigelsesnotatet fra konsulenten fra Rockwool fremgår:

"Mange afskalninger af maling og slutpuds, specielt ved terræn og større områder på facader. Det ser ikke ud til at murkroneinddækninger samt under sålbænke er tætte.
Der er ikke udført omfangsdræn.
Iflg. ovenstående mails er malingen for diffusionstæt.

Afhjælpning:
Murkrone og sålbænke afmonteres.
Slutpuds og maling slibes af.
Hvor underpuds er beskadiget repareres ihht. RockWool Rep. vejledning.
Der påføres primer.
Ny slutpuds påføres evt. SIL 1,0, står færdig hvid.
Puds i jord udføres ihht. REDArt-EcoRock arbejdsvejledning.
Nye murkrone inddækninger samt sålbænke, udføres så der ikke kan trænge vand ind bag underpuds."

Klageren har i mail af 12/3 2014 til selskabet anmeldt følgende:

"Der er efter frost i vinter kommet betydelige revner omkring vinduer og fals. I vinduespartiet ved køkken kommer der vand ind. Jeg har haft en tømrer til at besigtige skaderne. Han kunne konstatere, at vandet kommer ind ved den pudsede fals (TI's rapport …). Vinduet har taget skade (se vedhæftede billeder), og det var for ham ikke muligt at tætne."

Entreprenøren har herefter afgivet et tilbud af 4/6 2014, hvori det bl.a. hedder:

"… leverer slutpuds + primer til byggesagen værdi kr. 18.500
Derudover har jeg forsøgt at prissætte div. Arbejderopgaver afledt af, at Rockwool mener at overfladen (maling) skal fjernes.

1. Let sandblæsning af facaderne anslået	kr. 15.000 - kr. 18.000
2. Opstilling af let facadestillads incl. 4 ugers leje	kr. 42.000
3. Afdækning af vinduer + døre med selvklæbende folie	kr. 5.500
4. Rep. af diverse småskader herunder skader efter sandblæsning - anslået	kr. 15.000
5. Finpuds af alle facader med Rockwool Sil A 1,0 mm	kr. 26.000

6. Optagning af fliser + tilskæring af disse - anslået kr. 20.000
7. Sokkelbeskyttelse - betales af [entreprenøren] kr. 8.000

Reparationsudgifter, der relaterer til facadepuds (excl. sokkelpuds og levering af finpuds + primer kr. 26.500)

Kr. 126.500 + moms"

Hertil har selskabet i brev af 20/6 2014 til nævnet anført:

"I overensstemmelse med klagers ønske er der givet tilbud på en løsning, som indebærer en fuldstændig afrensning og oppudsning af huset med en indfarvet finpuds. Tilbuddet indeholder således en del arbejder udover den reparation, som er dækket af ejerskifteforsikringen.

Erstatningen er opgjort iht. til det fremsendte tilbud, således at de poster der vedrører en afrensning og genoppudsning af ikke beskadigede overflader, alene dækkes med 50 %. Med reference til tilbuddet drejer det sig pkt. 1, 2 og 5 svarende til i alt kr. 86.000 ekskl. moms. Dækningen vedrørende disse punkter opgøres derfor til kr. 43.000 ekskl. moms. Øvrige punkter (3,4 og 6) vedrører reparationer af skader, som dækkes fuldt ud.

Derudover har … tilbudt at udføre reparationer og levere materialer for i alt kr. 26.500 ekskl. moms.

På baggrund af tilbuddet fra … er ejerskifteforsikringens erstatning opgjort til kr. 83.500 ekskl. moms (kr. 104.375 inkl. moms).

Erstatningen udbetales når arbejdet er udført, og vi har modtaget en kopi af fakturaen. Ved udbetalingen fradrages selvrisiko med kr. 5.000."

Klageren har hertil i brev af 8/7 2014 til nævnet bemærket:

"Af brevet fremgår det, hvorledes Dansk Boligforsikring A/S ønsker at opgøre erstatning. Med baggrund i Teknologisk Instituts rapport af 11/10 2013 og Rockwool's rapport af 4/2 2014, synes der dog at mangle en del arbejder i opgørelsen:

- **Etablering af filterelement, drænfaskine og omfangsdræn ved sokkel (jvf. pkt. 1 [i TI's rapport])**
  Efter gennemgang af ejendommens sokkelkonstruktion, kan det konstateres, at der hverken er etableret drænfaskine eller omfangsdræn.

- **Etablering af tætte inddækninger mellem puds og murkrone (jvf. pkt. 2 [i TI's rapport])**
  Omfatter ifølge bilag afmontering af eksisterende murkrone inddækninger samt etablering af nye murkrone inddækninger.

- **Etablering af tætte inddækninger mellem sålbænk og vindue/puds (jvf. pkt. 3 [i TI's rapport])**
  Omfatter ifølge bilag afmontering af eksisterende sålbænke, etablering af nye sålbænke samt etablering af kalfatringsfuger mellem vinduer og sålbænke.

- **Etablering af forskriftsmæssig konstruktion ved skorsten (jvf. pkt. 4 [i TI's rapport])**
  Omfatter ifølge bilag ikke blot let sandblæsning men derimod fjernelse af grundpuds efterfulgt af genopbygning med sokkelpuds og forskriftsmæssig sokkelliste. Samme forhold gælder facaden umiddelbart over tagterrasse.

- **Etablering af hjørneskinner og armeringsvæv (jvf. pkt. 5 [i TI's rapport])**
  Omfatter ifølge bilag nærmere undersøgelse af årsagen til den lodrette revne mod vest ved vinduesparties på 1. sal. Dvs. fjernelse af grundpuds og givetvis afmontering af forrammerne på vinduerne eller hele vinduespartiet.

- **Etablering af tætte kalfatringsfuger (jvf. pkt 6 [i TI's rapport])**
  Omfatter ifølge bilag udskiftning af forvitrede ekspanderende fugebånd med korrekt dimensionerede fugebånd.

- **Etablering af tætte lamper (jvf. pkt. 7 [i TI's rapport])**
  Omfatter ifølge bilag afmontering af lamper samt etablering af elastisk fuge mellem lampe og puds.

Jvf. …'s tilbud, synes der endvidere at mangle en uddybende forklaring på følgende: - Rockwool A/S mener, at facadens overflade (maling) skal fjernes. Hvorledes kan det således være, at poster, der vedrører arbejdet, af selskabet kun dækkes med 50 %?

Ligeledes fremgår det ikke, hvorledes Dansk Boligforsikring A/S påtænker at opgøre erstatning for skader på vinduesparti i køkken-alrum som følge af utæt fals (jvf. Bilag …, Foto …). Dette forhold er af klager forelagt selskabet d. 12/3 2014 pr. mail samt i brev af 28/4 2014."

I brev af 23/7 2014 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Det er fra flere sider anbefalet, at der etableres omfangsdræn m.m., med henblik på at mindske fugtbelastningen på fundamenterne. Etablering af dræn, faskine m.m. ligger dog udenfor ejerskifteforsikringens dækningsområde, og sådanne arbejder er derfor ikke meddækkede.

Det er selskabets opfattelse, at [entreprenør] har medtaget alle de nødvendige reparationsopgaver i tilbuddet, baseret på anbefalingerne fra Teknologisk Institut (TI) og Rockwool. … indestår for, at arbejdet udføres fagmæssigt korrekt. Er der arbejdsopgaver, som ikke er tilstrækkeligt beskrevet i tilbuddet, må der rettes henvendelse til entreprenøren, med henblik på en nærmere beskrivelse af de arbejdsopgaver der er omfattet af tilbuddet. Det skal dog bemærkes, at der har været en stormskade på taget, og at en del arbejder på taget, henstår uafsluttede. Der kan derfor godt være et overlap, for så vidt angår arbejder på bl.a. murkroner.

Vedrørende afrensning/fjernelse af finpuds og maling på alle facader, anføres det i selskabets brev af 17. december 2013, at facademalingen ikke er årsagen til afskalningerne. Når TI anbefaler en afslibning af al slutpuds, er dette alene begrundet i et ønske om at undgå, at reparationerne bliver synlige. Sådanne kosmetiske forskelle er dog ikke dækket af ejerskifteforsikringen, og selskabet har derfor skønsmæssigt dækket 50 % (anslået del som fjernes ifm. udbedring af skader).

Med hensyn til skaderne på vinduespartiet, vurderes det, at den ret kraftige opfugtning som pludseligt er sket, relaterer sig til stormskaden på taget. Det ses således, at konstruktionerne umiddelbart over vinduerne forsat henstår uafdækkede, efter udført reparation af stormskaden på taget. Det er ikke sandsynligt, at det er utætheder i fugen, der pludseligt har medført en så kraftig opfugtning af vinduesrammen. Forholdet kan udbedres ved en slibning og spartling samt malerbehandling. Pris anslået til ca. kr. 1.500."

Entreprenøren har i brev af 24/8 2014 til klageren anført:

"Efter møde hos dig i … 22/8 2014 har jeg følgende kommentarer og opfølgning på mit tilbud til Dansk Boligforsikring.

Jeg har ikke indregnet udgifter til drænfaskine og evt. omfangsdræn i mit tilbud. Jeg mener at dette bør etableres.

Jeg har ej heller indregnet nye murkroner samt tætning mellem puds og murkrone. Dette er udenfor mit arbejdsområde. Dette er dog så nødvenligt, at jeg ikke kan påtage mig pudsarbejdet i øvrigt uden at disse arbejder bliver udført.

I samme ombæring bør man selvfølgelig kigge på sålbænke samt fugning.

Det er ligeledes klart, at der bør foretages tætning omkring alle gennemføringer i væg. Dette kan gøres for kr. 1.000 - kr. 2.000 +moms.

Sluttelig vil jeg endnu engang gøre opmærksom på de utætte murkroner. Uden tætning af murkroner kan / vil jeg ikke udføre pudsarbejder."

Klageren har i brev af 6/11 2014 til nævnet anført:

"[Entreprenøren] og klager har d. 22/8 2014 afholdt møde mhp. at klarlægge hvilke arbejdsopgaver, der er medtaget i [entreprenørens] tilbud. [Entreprenøren] har efterfølgende fremsendt sine kommentarer. ...

Vi kan således konstatere, at:

- **Etablering af filterelement, drænfaskine og omfangsdræn ved sokkel (jvf. pkt. 1 [i TI's rapport])**
  Ikke er medtaget. Klager mener, at dette bør være dækket af forsikringen, idet det er en integreret del af facadesystemet og således bygningen.

- **Etablering af tætte inddækninger mellem puds og murkrone (jvf. pkt. 2 [i TI's rapport])**
  Ikke er medtaget. Klager har indhentet overslag og vedlægger dette som Bilag …. Blikkenslager er anbefalet af … og arbejdet udføres iht. anvisningerne fra Teknologisk Institut.

- **Etablering af tætte inddækninger mellem sålbænk og vindue/puds (jvf. pkt. 3 [i TI's rapport])**
  Ikke er medtaget. Se Bilag ...

- **Etablering af forskriftsmæssig konstruktion ved skorsten (jvf. pkt. 4 [i TI's rapport])**
  Er medtaget.

- **Etablering af hjørneskinner og armeringsvæv (jvf. pkt. 5 [i TI's rapport])**
  Delvist er medtaget. Tilbuddet indeholder ikke udgifter til afmontering af forrammer eller hele vinduespartiet på 1. sal.

- **Etablering af tætte kalfatringsfuger (jvf. pkt 6 [i TI's rapport])**
  Ikke er medtaget. Klager har indhentet overslag og vedlægger dette som Bilag ... Arbejdet udføres med 20mm fugedybde.

- **Etablering af tætte lamper (jvf. pkt. 7 [i TI's rapport])**
  Ikke er medtaget. … vurderer, at dette kan gøres af ham for kr. 1.000 - kr. 2.000 + moms.

Vedr. afrensning/fjernelse af al finpuds og maling, så mener klager fortsat, at dette bør være dækket 100 % af forsikringen, idet Rockwool tilkendegiver, at det er en nødvendighed for at opnå en holdbar udbedring.

Vedr. fugtskaderne på vinduespartiet i køkken-alrum, så har klager ladet skaderne besigtige af en fagkyndig. Denne kan konstatere, at der er lavet en konstruktionsfejl, idet der mangler drypnæser (se Bilag …). Han kan yderligere konstatere, at træværket har været vandpåvirket over længere tid og nu er så kraftigt angrebet af råd, at udbedring kræver udskiftning af hele vinduespartiet. Klager har indhentet tilbud og vedlægger dette samt VELFAC skitsetegning ...

På baggrund af informationen omkring den nye konstruktionsfejl påtænker klager at lade andre bygningsdele/installationer besigtige af Teknologisk Institut."

Af tilbud af 24/9 2014 indhentet af klageren fra en GVS-mester fremgår:

"Overslag på ny murkrone og sålbænk.

Forudsætning for overslag:
At der er stillads omkring hele huset.
At tagdækkeren afmonterer tagpap og træplade på murkrone og monter ny pap under ny vandfast plade.
Facadepudseren etabler træliste bag facadepudsen til fastholdes af murkrone.

Nedtagning af eksisterende sålbænke, så facadepudsen kan etableres som tegning …
Og klargøre til ny sålbænk.
Levering og montering af ny sålbænk i farven …
Levering og montering af ny vandfast støbeplade.
Levering og montering af ny murkrone i farven … som tegning nr. …
…
I alt incl. moms Kr. 155.000,00"

10. 84725

Af tilbud af 2/10 2014 indhentet af klageren fra en tagentreprenør fremgår:

"Omfang ca. 90 lbm.
Demontering af x-finerplade med tagpap på top af murkroner.
Påsvejsning af ca. 50 cm. underpapstrimmel, svejses sammen med eks. tagpap i ca. 50 mm. bredde, så den kan vippes tilbage og bruges som midlertidig afdækning for murer. (Blikkenslager monterer ny x-finerplade)

Påsvejsning af ovennævnte underpap på ny x-finér.
Påsvejsning af overpap (føres ned over forkant langs facader).
…
Tilbudssum inkl. moms **Kr. 34.187,50.**

Tilbudsprisen er afgivet på grundlag af oplysninger fra blikkenslager."

Af mail af 31/10 2014 fra en tømrermester til klageren fremgår for så vidt angår vinduese-lementerne samt fuger:

"Hermed en ligge skitse over hvordan elementerne burde være lavet når rammerne er stablet oven på hinanden. Dette var ikke på de elementer hos dig ved det parti hvor vi stod og kiggede, vandnæserne manglede, jeg var lidt i tvivl da jeg stod der men det er nu bekræftet, en alvorlig fejl men ikke nem at udbedre da drypnæserne sidder fast inde på trækarmen.

Der er ca. 170 meter fuge og jeg har sat ca. 5 % spild.
Materialer for 7.000,- kr. + moms.
Arbejdsløn er skønnet til 30.000,- kr. + moms for udtagning og isætning at nyt bånd som Illmod 600. Bemærk at arbejdsløn er et overslag og vil kunne afvige en del.

Der bør dog laves en grundig gennemgang inden der sættes noget iværk, herunder evt. udtagning af rammer. Der er ikke regnet med demontage af rammer. Pris på ny dør følger."

Af tilbud af 3/11 2014 fra tømrermesteren til klageren fremgår:

"Vedr. udskiftning af Velux, fløjdør i stue, udført i hvidt træ, alu, se medsendte. Eks. fløjdør udtages og ny isættes, der afsluttes udv. med Illmodbånd 600 og afsluttes indv. med hvid gummifuge op til etagedæk mod overetagen.
Der udføres aludrypnæse op under eks. karm ved etagedæk. Vi fjerner affald.
Der er ikke regnet med opretning af pudset false samt udbedring af evt. overkarm, hvis denne har rådskade.
…
Tilbudspris i alt incl. moms **kr. 20.250,-"**

Selskabet har i brev af 17/12 2014 til nævnet bemærket:

"Klager har gennemgået udbedringstilbuddet med … og har på den fremsendt baggrund fremsendt en liste med arbejder, som ikke var omfattet af tilbuddet fra ... Dansk Boligforsikring A/S har på den baggrund forsøgt at kontakte firmaet med henblik på en nærmere beskrivelse af de forhold, som ikke var omfattet af tilbuddet.

Som tidligere beskrevet er det selskabets opfattelse, at der er indgået aftale med firmaet om at få udført de arbejder, som Teknologisk Institut (TI) har bekrevet.

Efterfølgende TI besigtigelse af ejendommen, er der sket en stormskade på taget, og udestående arbejder/skader herfra, vedrører ikke ejerskifteforsikringen. Desuden dækker ejerskifteforsikringen ikke etableringen af det anbefalede omfangsdræn, ligesom selskabet også kun dækker den del af facadepudsen/slutpudsen, som det vil være nødvendigt at afslibe og genetablere, af hensyn til skaden udbedring - anslået 50 %.

Da vi ikke har mulighed for at kommentere nærmere på klagers seneste oplysninger vedrørende tilbuddet fra [entreprenøren], kan jeg til brug for Ankenævnets videre behandling af sagen bekræfte, at Dansk Boligforsikring dækker udbedringen iht. anvisningen fra TI jf. ovenfor samt tidligere indlæg i sagen.

Er der således arbejder, som TI har vurderet som nødvendige af hensyn til en forsvarlig udbedring, men som alligevel ikke er medtaget på det af … udarbejdede tilbud, må der indhentes særskilt tilbud på disse arbejder, og erstatningen opgøres i overensstemmelse hermed."

Klagerens advokat har i brev af 20/1 2015 til nævnet anført:

"Klager har noteret sig, at Dansk Boligforsikring A/S afviser at dække etablering af det anbefalede omfangsdræn, idet der er tale om en 'bygningsdel', der ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen. Jeg kan i den forbindelse tilføje, at der nu efter forsikringsselskabets klare udmelding vedrørende dette forhold er reklameret over for sælger, idet det gøres gældende, at [klageren] har mangelsindsigelser som følge af det manglende omfangsdræn.

For så vidt angår afslibning og genetablering af facadepuds/slutpuds, har jeg ligeledes noteret mig, at man fra Dansk Boligforsikring A/S's side alene vil dække udgiften med 50 %. Indstillingen om alene at ville betale 50 % formodes at være begrundet i kosmetiske hensyn. Heroverfor gøres det imidlertid fra klagers side gældende, jfr. klagers indlæg til Ankenævnet af 6. november 2014 side …, at producenten Rockwool tilkendegiver, at en afrensning/fjernelse af al finpuds og maling er nødvendigt for at opnå en holdbar udbedring.

Dansk Boligforsikring A/S har i en tidligere skrivelse af 17. december 2013 til Ankenævnet anført, at Teknologisk Institut over for Dansk Boligforsikring A/S har bekræftet, at den alternative udbedring vil være fuld forsvarlig i konstruktiv henseende.

Henset til at Rockwool efter klagers opfattelse indtager et andet synspunkt, opfordres Dansk Boligforsikring A/S til at dokumentere TI's indstilling til spørgsmålet ved at fremlægge en skriftlig erklæring fra TI. Når en sådan erklæring foreligger, må man jo konfrontere Rockwool med TI's holdning med henblik på at indhente Rockwools kommentarer.

Klager har tidligere dokumenteret ved skrivelse af 6. november 2014 til Ankenævnet, at det ikke er alle 7 udbedringstiltag, der er medtaget i det tilbud, som er udarbejdet af ... Klager har herudover fremlagt tilbud på de arbejder, der ikke omfattes af … tilbud, jeg henviser til bilagene …. Herudover har klager i sin førnævnte skrivelse af 6. november 2014 til Ankenævnet redegjort for udgiften til 'tætte lamper' (kr. 1-2.000,00 med tillæg af moms).

Der synes således ikke at være behov for, som anført af Dansk Boligforsikring A/S i selskabets skrivelse af 17. december 2014 (i sidste afsnit), at indhente særskilt tilbud på de arbejder, der ikke omfattes af … tilbud, idet sådant tilbud allerede foreligger.

Jeg må opfordre Dansk Boligforsikring A/S til i det hele at forholde sig til det af klager i skrivelsen af 6. november 2014 anførte, herunder indholdet af de medsendte tilbud.

Der synes at være indgået en aftale mellem Dansk Boligforsikring A/S og … om sidstnævntes afhjælpningsforpligtelse opstået i forbindelse med tidligere mangelfuld udført arbejde på ejendommen. Dansk Boligforsikring A/S opfordres til nærmere at redegøre for indholdet af denne afhjælpningsaftale, idet klager ønsker at få oplyst, hvilke positive udgifter Dansk Boligforsikring A/S rent faktisk får i forbindelse med skadesudbedringen. Oplysningen er nødvendig for klager for på den måde at kunne beregne sin selvrisiko.

Herudover har nærmere oplysning om aftalens indhold relevans for klager, idet det umiddelbart ser ud til, at … antages af Dansk Boligforsikring A/S til at forestå udbedringsarbejder (en del af disse). Måtte antagelsen være korrekt, har det relevans for en efterfølgende hæftelse for mangelfuldt arbejde, idet klager, såfremt antagelsen er korrekt, alt andet lige må kunne rejse sine mangelsindsigelser direkte overfor Dansk Boligforsikring A/S."

I mail af 5/2 2015 har Teknologisk Instituts konsulent på selskabets forespørgsel oplyst følgende:

"Jeg har læst rapporten igennem på ny og kan bekræfte at vi finder det forsvarligt, at alene bortslibe slutpudsen i de områder hvor der er skader der skal udbedres.
Man kunne indledningsvis lave en prøveudbedring for at bedømme det æstetisk udfald af en sådan en renovering."

I brev af 5/2 2015 fra selskabet til nævnet hedder det:

"Vedrørende afslibning af finpuds, fremsendes e-mail besvarelse fra Teknologisk Institut ...

Med hensyn til vores aftale med [entreprenør], er der ikke anden aftale, end hvad der fremgår af tilbuddet. … mener ikke, at firmaet har begået fejl, men baseret på rapporten fra Teknologisk Institut, har han accepteret at udbedre de forhold, som relaterer sig til facadepudsen (kr. 26.500 ekskl. moms). Dette arbejde udfører … derfor som garantiarbejde uden beregning.

Dansk Boligforsikrings erstatning fremgår af mit brev af 23. juni 2014, dvs. kr. 104.375, hvoraf klager betaler selvrisiko med kr. 5.000.

De af klager fremsendte tilbud, vurderes at indeholde væsentligt mere omfattende udbedringer, end hvad der er beskrevet i udbedringsvejledningen fra Teknologisk Institut. Skader der er opstået senere, som følge af stormskaden på taget, dækkes ikke. Inddækninger m.m. skal alene udføres de steder, hvor der er konstateret skader på facadepudsen. De fremsendte tilbud ses fx at indeholde priser på etablering af murkrone og sålbænke på hele huset, og er derfor ikke relevante i forhold til de registrerede skader på facaderne.

Aftalen med … var, at der skulle udarbejdes et tilbud på de reparationsarbejder, som står beskrevet i rapporten fra Teknologisk Institut. Er der forhold, som … ikke har med (dette

er ikke bekræftet af firmaet), forekommer det mest rimeligt, at … fremsender priser på disse forhold således, at der ikke sker overlap.

Det står endelig klager frit for at få udført arbejderne af et andet firma, hvis man ikke ønsker at benytte ... Dansk Boligforsikring er dog altid berettiget til at opgøre erstatningen iht. billigste tilbud. De arbejder som … har accepteret at udføre uden beregning dækkes ikke af ejerskifteforsikringen."

Klagerens advokat har i brev af 27/2 2015 til nævnet anført:

"Afslibning af finpuds
Både Rockwool og firma …, der har foretaget en fælles besigtigelse af skaderne den 4. februar 2014, er af den opfattelse, at det er nødvendigt med fuldstændig afslibning for at kunne opnå et holdbart resultat, der kan gives garanti for. Der henvises til mail af 4. februar 2014 udarbejdet af Rockwool's repræsentant ...

Afgørende må være producentens anvisninger frem for Teknologisk Instituts - forsikringstager skal ikke fremover kunne mødes med indsigelser fra producenten om, at producentens anvisninger ikke er fulgt, hvorfor man ikke fra producentens side vil indestå for opfyldelse af eventuelle fugtgarantier.

Vedrørende tilbud
Dansk Boligforsikring vil åbenbart ikke godtage de tilbud, som forsikringstageren har indhentet. Selskabet lægger i stedet for op til, at forsikringstager skal kontakte [entreprenør] med henblik på, at selskabet kan sende priser på de arbejder, der ikke er indeholdt i firmaets tilbud. Umiddelbart synes det vanskeligt at få fremskaffet sådanne priser, idet de pågældende arbejder, der skal prisfastsættes, ligger uden for [entreprenørens] arbejdsområde. Der henvises til vedlagte kopi af skrivelse af 24. august 2014 fra selskabet.

Både Rockwool og [entreprenøren] har den opfattelse, at det er vigtigt, at murkroner tætnes. Det er baggrunden for, at forsikringstager har taget kontakt til blikkenslager, som er anbefalet af [entreprenøren]. Blikkenslager har i samarbejde med Teknologisk Institut og Rockwool udarbejdet tilbud på udskiftning af murkroner og inddækninger. Der er således fra forsikringstagers side lagt vægt på TI's anbefalinger, Rockwool's anbefalinger og anbefalinger fra ... Forsikringstager har således gjort, hvad der var muligt for at fremskaffe relevante håndværkertilbud.

Dansk Boligforsikring må, hvis de ikke deler forsikringstagers løsningsforslag og de indhentede priser fra diverse håndværkere, fremkomme med et alternativt løsningsforslag og i samarbejde med Rockwool og Teknologisk Institut dokumentere, at et sådant alternativt løsningsforslag er en forsvarlig løsning, der opfylder Rockwool's krav for fremtidig garanti.

For så vidt angår tilbud på udskiftning af terrassedør (se punkt 6 i Teknologisk Institut's rapport), har forsikringstager anmodet en tømrer om at give tilbud på udskiftning af de ikke tilstrækkelig komprimerede fugebånd. I forbindelse med sin tilbudsafgivelse konstaterer tømreren, at den forskriftsmæssige drypnæse mangler mellem elementerne (der henvises til tidligere fremsendt bilag …). Såfremt man fra Dansk Boligforsikring's side vurderer, at skaderne på terrassedøren ikke er dækningsberettigede, så må det være Dansk Boligforsikring's opgave at dokumentere og sandsynliggøre, at drypnæser ikke er nødvendige, og at skaderne på døren i øvrigt er forårsaget af andre forhold.

Jeg skal således på forsikringstagers vegne fastholde de tidligere fremsatte synspunkter og krav til forsikringsdækning."

I brev af 30/3 2015 fra selskabet til nævnet hedder det:

"Vedrørende facadepuds, ses e-mail af 4. februar 2014 fra … (Rockwool) at indeholde en udbedringsanvisning, som ikke afviger fra den udbedringsvejledning, som fremgår af rapporten fra Teknologisk Institut. Der er ikke grundlag for at antage at producentens begrundelse for en afslibning af slutpuds, ikke skulle være den samme som TI's.

I forhold til øvrige udgifter, skal det fastholdes at ekstra arbejder, som følger af tidligere stormskade, ikke er neddækket. Det vil derfor forsat være beskrivelsen i rapporten fra TI, som skal danne udgangspunkt for erstatningsopgørelsen."

Klagerens advokat har i brev af 15/4 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vedr. skader pa vinduesparti i køkken-alrum
Skaderne (råd/gennemtæring) er konstateret på terrassedøren, hvorfor det indhentede tilbud kun omfatter disse arbejder. Der er ved besigtigelse konstateret, at skaderne er så fremskredne, at udskiftning af terrassedør er nødvendig. Idet de manglende vandnæser er en alvorlig konstruktionsfejl, er det desuden sandsynligt, at overkarmen i vinduespartiet også har rådskade. Dette vil dog først kunne konstateres, når terrassedøren tages ud af vinduespartiet. Tilbuddet indeholder ikke arbejder vedr. overkarm (beløb ukendt). Jeg vil mene, at sådanne skader også bør være dækningsberettigede.
…

Klagers opfattelse vedrørende omfanget af … (Rockwool's) udbedringsanvisning fastholdes - at der skal foretages en fuldstændig afrensning/afslibning af de facadepudsede flader.

Det berettigede i et sådant udbedringskrav støttes af indholdet af mailkorrespondancen i bilag … og bilag … - mail af 10. april 2013 mellem … fra Rockwool A/S og forsikringstager og mail mellem samme af 29/7 2013 (bilag …). Kopi af de nævnte bilag vedlægges.

Bilag … skal suppleres med, at klager, se vedlagte fotos af ejendommen optaget i april måned 2015, kan dokumentere, at facaderne er frostskadet/skadet som omtalt i bilag ...

TI's konklusioner bestrides således, og måtte Dansk Boligforsikring fastholde sin opfattelse, så opfordres man til at rette henvendelse til … og/eller … fra Rockwool A/S for at få disse til at 'tydeliggøre' deres udbedringsvejledning.

Stormskader - klager har gennem nyere tegninger fra Velfac sandsynliggjort, at skaderne på vinduespartierne ikke er opstået i forbindelse med stormskader, men derimod på grund af manglende drypnæser. Der henvises til dokumentationen fra Velfac."

15. 84725

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

> **"2. Forsikringens dækningsomfang**
> …
> **2.2.**
> Forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold som ikke er omfattet af husetsynet, for eksempel indretninger udenfor selve bygningen, såsom vandstik, omfangsdræn, faskiner og kloakanlæg. Forhold uden for bygningerne er ikke omfattet af forsikringen.
> …
>
> **5. Erstatningsberegning**
>
> **5.1**
> Erstatningen beregnes som nyværdierstatning.
>
> **5.2**
> Erstatningen fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede ved brug af samme byggemåde og på samme sted.
>
> **5.3**
> Der afskrives i erstatningssummen som følge af slid og ælde i overensstemmelse med de afskrivningstabeller, der er vedlagt som bilag A.
> …
> **5.6**
> Forskelle af kosmetisk art, herunder farveforskelle mellem det erstattede og de resterende genstande erstattes ikke."

Nævnet har fået forelagt fotos.

Nævnet udtaler:

Klageren har anmeldt, at der er blærer og afskalninger af maling og forvitret puds på ejendommens facader. Teknologisk Institut har i rapport af 11/10 2013 vurderet, at forholdene skyldes fugtophobning i puds/isolering, som er forårsaget af en række konstruktionsmæssige fejl ved bygningen.

Selskabet har tilbudt klageren 104.375 kr. i erstatning før selvrisiko, hvilket er opgjort på baggrund af delvis dækning i henhold til et entreprenørtilbud af 4/6 2014. Selskabet har anført, at det kan anerkende, at de fejl ved bygningen, som Teknologisk Institut har påpeget, er dækningsberettigende. Klageren har gjort gældende, at selskabets erstat-

ningsopgørelse mangler en del arbejder, samt at selskabet skal betale 100 % erstatning for afslibning af puds.

De enkelte punkter, som klagen vedrører angående erstatningsopgørelsen, behandles separat i det følgende.

Omfangsdræn, faskine, filterelement

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 2.2, at forsikringen ikke omfatter indretninger uden for bygningen. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning for etablering af omfangsdræn, faskine og filterelement.

Murkroner og sålbænke

Entreprenøren har i brev af 24/8 2014 anført, at nye murkroner samt tætning mellem puds og murkrone er så nødvendigt, at han ikke kan påtage sig pudsarbejdet i øvrigt, uden at disse arbejder bliver udført. I besigtigelsesnotat af 4/2 2014 fra Rockwool hedder det for så vidt angår den anbefalede afhjælpning, at murkrone og sålbænke afmonteres før puds- og malingsarbejdet, hvorpå nye murkroner, inddækninger samt sålbænke udføres, så der ikke kan trænge vand ind bag underpuds.

Selskabet har anført, at inddækninger m.m. alene skal udføres de steder, hvor der er konstateret skader på facadepudsen. Selskabet har ikke indhentet tilbud på partiel reparation af inddækninger m.m. fra en entreprenør, der vil kunne tilbyde at afhjælpe skaden på sådan vis.

Nævnet finder, at forholdene vedrørende utætheder ved murkroner og sålbænke udgør en dækningsberettigende skade, idet vand kan løbe ind og opfugte puds- og isoleringslaget.

Nævnet finder på det foreliggende grundlag at måtte lægge til grund, at det er nødvendigt at udskifte murkroner og sålbænke for at udbedre den dækningsberettigende skade. Nævnet finder, at selskabet derfor skal yde erstatning for etablering af nye murkro-

ner og sålbænke i overensstemmelse med de af klageren indhentede entreprisetilbud af 24/9 2014 og 2/10 2014.

Facadepuds

I udtalelse af 5/2 2015 vurderer Teknologisk Institut, at det er en forsvarlig løsning alene at foretage partiel bortslibning af puds i de områder, hvor der er skader, der skal udbedres. Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort, at det er nødvendigt at bortslibe al puds på facaderne for at udbedre skaderne. Der er efter nævnets vurdering heller ikke holdepunkt for, at en sådan reparation kosmetisk går ud over, hvad klageren må tåle, idet nævnet bemærker, at det af forsikringsbetingelsernes punkt 5.6 fremgår, at: "Forskelle af kosmetisk art, herunder farveforskelle mellem det erstattede og de resterende genstande erstattes ikke."

Nævnet kan ikke kritisere, at selskabet på den baggrund har tilbudt klageren skønsmæssigt at dække 50 % af udgifterne til let sandblæsning af facader og oppudsning i henhold til punkt 1 og 5 i entreprenørtilbud af 4/6 2014. Nævnet lægger i den forbindelse til grund, at tilbuddet vedrører udskiftning af al puds og maling.

Nævnet finder, at selskabet skal yde 100 % dækning for udgifter til facadestillads, jf. punkt 2 i entreprenørens tilbud af 4/6 2014. Nævnet finder, at selskabet ikke har godtgjort, at udgifterne til facadestillads vil være mindre, såfremt der alene foretages partielle pudsreparationer. Nævnet bemærker endvidere, at stillads omkring hele huset også er en forudsætning for tagentreprenørens arbejde med udskiftning af murkroner.

Etablering af kalfatringsfuger

Teknologisk Institut har i rapport af 11/10 2013 vurderet, at der er mangelfulde eller manglende fuger mellem vinduer og puds, mellem vindue og sålbænk og mellem puds og inddækninger, hvilket er en del af årsagen til vandindtrængningen i puds og isolering. Nævnet lægger på baggrund af entreprenørens brev af 24/8 2014 til grund, at udbedring af fuger ikke er indeholdt i hans tilbud af 4/6 2014. En tømrermester har i mail af 31/10 2014 til klageren skønnet, at arbejdet kan udføres for ca. 7.000 kr. plus moms for

materialer og 30.000 kr. plus moms for arbejdsløn for ca. 170 meter fuge. Nævnet finder, at selskabet skal yde forsikringsdækning herfor.

Utætheder ved gennembrydning for lamper

Nævnet lægger til grund, at der er enighed mellem parterne om, at forholdet er dækningsberettigende. Entreprenøren har i brev af 24/8 2014 oplyst, at udbedring af forholdet ikke indeholdt i hans tilbud af 4/6 2014, men at han kan udføre opgaven for 1.000-2.000 kr. eksklusiv moms. Nævnet finder, at selskabet derfor skal yde erstatning for udbedringsarbejdet i overensstemmelse hermed.

Vinduesparti/terrassedør

Nævnet lægger på baggrund af det af tømrermesteren oplyste i mail af 31/10 2014 til grund, at elementadskillelserne mangler vandnæser, hvilket er en alvorlig fejl, der har medført, at træværket nu er så rådangrebet som følge af vandindtrængen, at terrassedør skal udskiftes. Nævnet finder, at forholdet udgør en dækningsberettigende skade over ejerskifteforsikringen. Det, som selskabet har anført vedrørende stormskader på huset, findes ikke at kunne føre til andet resultat.

Nævnet finder, at selskabet skal yde erstatning for en udskiftning af terrassedøren og udførelse af vandnæse, jf. tømrertilbud af 3/11 2014, samt for udbedring af eventuelle skader på vinduespartiet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal ud over den allerede tilbudte erstatning på 104.375 kr. anerkende at yde dækning for tætning af utætheder ved gennembrydning af lamper, nye murkroner og sålbænke, etablering af kalfatringsfuger, den fulde udgift til opstilling af stillads og ny terrassedør. Selskabet skal ved opgørelsen af erstatningen

lægge de af klageren indhentede entreprisetilbud af 4/6 2014, 24/8 2014, 24/9 2014, 2/10 2014, 31/10 2014 og 3/11 2014 til grund.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Poul Sørensen