Ankenævnet for Forsikring

Den 30. november 2016 blev i sag nr. 89615:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxx

mod

Concordia Forsikring as
Tietgens Alle 112 - 114
5230 Odense M

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 Concordia Forsikring as. Han klager ved sin advokat over selskabets erstatningsopgørelse for skader på vandskuringen på murværk, der er opstået som følge af, at regnvand løber ud over zinkkant på karnap/terrasse.

Klageren har gjort gældende, at selskabet skal anerkende, at alle vandskaderne på husets vestfacade og tilstødende vægge til karnappen er forsikringsdækkede. Han kræver dækning for advokatomkostninger (10.312,50 kr.) og udgifter til indhentelse af arkitektrapport (5.521,30 kr.).

Selskabet har anerkendt at dække for en udbedring af forkert fald på karnappen. Selskabet har herudover kalkuleret erstatningen for afskalninger på karnappens murværk til i alt 15.536,25 kr. Selskabet har afvist et murertilbud på 25.812,50 kr. og et malertilbud på 11.500 kr., som klageren har indhentet, med henvisning til at disse tilbud også omfatter vedligeholdelse af andet murværk på ejendommen, hvilket ikke har noget med skaden at gøre.

Det fremgår af sagen, at ejendommen er opført i 2000, og at den vestvendte karnap, der har terrasse med tagpapbelægning øverst, er tilbygget i 2008. Klageren overtog ejendommen i 2009.

Klagerens advokat har i mail af 8/7 2016 til nævnet bl.a. anført:

> "Som det fremgår, er der uenighed af teknisk karakter mellem forsikringstager og ejerskifteforsikringen. Forsikringstager og forsikringstagers rådgiver, arkitekt …, er overbeviste om, at skaden på facaden stammer fra altan/karnap, og dermed er dækningsberettiget. Concordia Forsikring er uenige, og kalder fejlagtigt dette for vedligeholdelse.
>
> Det er min klare opfattelse, at I ender med at afvise sagen, idet der er tale om en teknisk og ikke juridisk uenighed. Jeg håber derfor på en snarlig afgørelse desangående. Min klients retshjælpsforsikringsselskab, … vil først meddele retshjælpsdækning, når det er afklaret, om Ankenævnet vil behandle sagen."

I brev af 12/8 2016 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

> "Af klagen fremgår det, at advokaten ikke finder, at Ankenævnet har mulighed for behandling af sagen, hvilket vi umiddelbart er uenige i, og vi vil her nærmere anskueliggøre, hvad sagen og klagen vedrører.
>
> Vi vedlægger kopi af taksatorrapport af 16. februar 2016. Som det fremgår, er der tale om en ejerskifteskade, hvor der er konstateret for lidt fald på taget på ejendommens karnap, således at vandet kan ledes til afløb. I stedet løber vandet over zinkkant og ned af murværk med afskalning af vandskuringen på murværket til følge. Selve udbedringen af det manglende fald på karnappen er anerkendt som en dækningsberettiget skade, og vi har accepteret fremsendt tilbud fra forsikringstagers egen tømrer vedr. tømrer- og blikkenslagerarbejdet. Forsikringstagers håndværker har fremsendt tilbud på reparation af følgeskaden på murværket, og det er heri uenigheden i sagen består. Murer har således fremsendt pris på en større renovering af alle ejendommens facader. Vi har afvist alle øvrige facader end karnappen, idet de konstaterede skader på ejendommens øvrige facader ingen sammenhæng har med det manglende fald på karnappens tag. Der er for de øvrige facader således alene tale om almindelig vedligeholdelse.
>
> Vores taksator har udarbejdet plantegning over bygningen og med tilhørende billeder. Der er følgende forklaringer til billederne:
>
> - **billede 3** viser afskalning i bund af murværk på hovedhus ca. 3 m fra karnap. Fra karnap til afskalning er der ca. 2 m murværk, som ikke er beskadiget. Skyldes afskalningen fugt fra karnap, burde der være massive afskalninger fra karnappen og frem til hjørne.
>
> - **billede 4 og 6** viser front af karnap samt pille, som begge er særligt ramt, da vand fra tag løber direkte ned af murværket. Denne skade er anerkendt.
>
> - **billede 5** viser mindre afskalning af murværk på hovedhus. Der er ikke afskalninger på karnap-overligger, som indikerer, at der her skulle være problemer med fugt. Der er tale om almindelig vedligeholdelse.
>
> - **billede 7** viser afskalning i bund af murværk på hovedhus til højre for karnap. Der er ingen sammenhæng mellem denne afskalning og karnap. Der er tale om almindelig vedligeholdelse.

- **billede 8** viser mindre afskalning på murværk på modsatte side af hovedhuset og har intet med karnappen at gøre. At der også er skade på facaden modsat side af karnappen tydeliggør således det almindelige vedligeholdelsesproblem med en vandskuret facade. Der er således tale om almindelig vedligeholdelse.

Vi vedlægger herefter tilbuddet fra forsikringstagers håndværker på såvel murer- som malerarbejdet. Af tilbuddet på beskadiget murværk fremgår således, at tilbuddet vedrører sandblæsning af facade fra sokkel til underkant af sålbænk samt hele udbygningen (karnap). Tilbuddet lyder på kr. 25.812,50 og er ekskl. malerarbejde. Forud for dette tilbud har der tidligere været fremsendt dyrere tilbud, som også er afvist af vores taksator. Tilbuddet fra maler vedlægges tillige, og som det fremgår heraf, vedrører tilbuddet hele facade mod vest og både murværk og sokkel. Som det fremgår af vores fotos, har soklen tillige intet med afskalningen på murværket at gøre. Tilbuddet fra maler på arbejdet lyder på kr. 11.500. Vores taksator har udarbejdet kalkulation over arbejderne vedr. selve karnappen, som kan tilskrives fejlkonstruktionen af karnappens tag, lydende på kr. 15.536,25. Kalkulationen vedlægges. Der er således en difference mellem vores taksators opgørelse og forsikringstagers håndværkeres på kr. 21.776,25. Vi har efterfølgende tilbudt af lade en håndværker besigtige skaderne på facaderne på karnappen for udarbejdelse af tilbud på reparation heraf, eller at vores opgørelse udbetales som en kontanterstatning, men begge dele er afvist fra advokatens side.

Efter fastholdelse af vores opgørelse af skaderne på karnappens facade, har forsikringstagers advokat indhentet en rapport fra en arkitekt. Vi vedlægger rapporten og vores taksators kommentarer dertil og opridsning af hele forløbet af sagen. I rapporten tilsidesættes nu pludselig også den allerede aftalte og opgjorte udbedring af selve taget på karnappen, selv om forsikringstagers egen rådgiver tidligere ikke har fundet problemer med udførelsesmetoden ved tidligere blotlægning. Vores taksator er, som det fremgår, uenig heri, og det kan hertil oplyses, at forsikringstagers egen håndværker har meddelt os, at han grundet sagens besværligheder ikke længere ønsker at udføre arbejdet for forsikringstager, hvorfor han har frasagt sig opgaven. Omkring denne klages forhold mht. skaderne på facaden fremgår det af rapporten, at der ikke ses at være etableret ventilationsåbninger i hulmuren, og den påførte facademaling formodes ikke at være diffusionsåben. Disse forhold tydeliggør blot, at skaderne på hele ejendommens facade ikke stammer fra vandet fra karnappens tag. Det kan samtidig anføres, at manglende ventilationsåbninger ikke er et ulovligt forhold, og således ikke er dækket af forsikringen, ligesom det er forsikringstager selv, der har malet ejendommen for ca. 5 år siden.

Alt i alt må vi således konkludere, at vi ved de fremsendte fotos og tegning har tydeliggjort, at det stillede krav vedr. reparation og maling af hele ejendommens facade intet har med den anerkendte skade fra karnappens tag at gøre, og vi fastholder derfor den af taksator opgjorte og tilbudte erstatning for skaderne på karnappens facader på kr. 15.536,25.

Sagens indbringen for Ankenævnet ændrer således intet derved, og vi imødeser Ankenævnet udtalelse i sagen."

Klagerens advokat har i brev af 9/9 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Påstande:

1) Indklagede tilpligtes at anerkende, at alle vandskaderne på husets facade og tilstødende vægge til karnappen, er forsikringsdækkede
2) Indklagede tilpligtes til klager at betale kr. 5.521,30 med tillæg af procesrente ifølge loven.

3) Indklagede tilpligtes til klager at betale kr. 10.312,50 med tillæg af procesrente ifølge loven.

Bemærkninger:
Jeg har gennemgået modpartens brev af 12. august 2016. Jeg må konstatere, at modparten generelt forsøger at fordreje og forplumre sagens faktum.
…
Som det fremgår af sagens bilag 1 er der tale om en skade fra 2011. Da skadeomfanget viste sig større end oprindeligt anerkendt af modparten, accepterede modparten – efter en del diskussion – at yde dækning.

Modparten fremsendte taksatorrapport (bilag 2). På vegne forsikringstager redegjorde jeg i mail af 17.02.16 (bilag 3) for, at også skaderne på de tilstødende vægge skulle dækkes.

Ved mail af 9. marts 2016 (bilag 4) postulerede modparten, at skaden skyldes dårligt arbejde eller lignende. Dette bestred jeg ved mail af 05.04.16 (bilag 5), der også var vedlagt tilbud på afhjælpning.

Ved mail af 13.04.16 (bilag 6) postulerede modparten, at det af min klient indhentede tilbud skulle omfatte hele huset. Dette bestred jeg ved mail af 18.04.16 (bilag 7).

Tilbuddet som min klient havde indhentet omfattede ikke 'hele huset', men kun facade og tilstødende væg til karnappen, hvilket er de bygningsdele, der er vandskadede.

Ved brev af 25.04.16 (bilag 8) fra modparten blev den tekniske uenighed gentaget. Modparten meddelte samtidig, at de ville lade en håndværker besigtige skaden.

Ved mail af 25.04.16 11:49 (bilag 9) udbad jeg mig navn og CVR-nummer på nævnte håndværker. Jeg oplyste samtidig, at håndværkeren – forinden han eventuelt fik adgang til at afhjælpe – skulle erklære, at det vil være fagligt korrekt kun af afhjælpe skaderne på karnappen.

Af det efterfølgende mails (bilag 10-12) kan udledes, at modparten herefter alligevel ikke udsendte en håndværker. I sidstnævnte mail fra modparten blev den tekniske uenighed gentaget.

Det er således ukorrekt, når modparten anfører, at jeg skulle have afvist, at modparten kunne lade en håndværker besigtige skaderne. Jeg har end ikke afvist, at han kunne få adgang til at afhjælpe.

Herudover bragte modparten nu bevisbyrdereglerne på banen og oplyste, at min klient ikke have løftet bevisbyrden for sit krav.

Dette tvang selvsagt min klient til at indhente byggeteknisk rapport, fra Arkitekt ... Rapporten blev fremsendt til modparten ved mail af 27.05.16 (bilag 12). Som det fremgår understøttede rapporten min klients synspunkt.

På side 2 anførte arkitekten således – med fed – følgende:

'Der ses endvidere afledt fugtindtrængning i de tilstødende facademure.'

På side 3 blev anført følgende:

> *'Fugtaftegningerne og deres placeringer på facaden indikerer, at de kan have forbindelse med fugtproblematikken i tagkonstruktionen over karnappen. På den baggrund ses der ikke belæg for at kategorisere skaderne på de tilstødende facader som almindelig vedligeholdelse.'*

På side 4 blev anført følgende:

> *'Den samlede erstatning kan ikke opgøres, før de skadede områder bliver åbnet og undersøgt.'*

Uanset at modparten ret beset havde opfordret min klient til at indhente rapporten, blev konklusionen heri afvist af modparten ved brev af 20.06.16 med bilag (bilag 13). Den tekniske uenighed blev gentaget.

Herefter blev sagen indbragt for Ankenævnet.

Modparten har med sit brev af 17. august 2016 fremlagt plantegning og fotos.

For så vidt angår plantegningen og billede 8, er det forstemmende, at modparten inddrager bagsiden af huset. Igen postuleres det således, at min klients krav skulle angå hele huset.

Bagsiden har på intet tidspunkt været inddraget i sagen af min klient. Dette fremgår blandt andet af det allerede omtalte i sagens bilag 7:

> *'Tilbuddet som min klient har indhentet omfatter ikke 'hele huset', men kun facade og tilstødende væg til karnappen, hvilket er de bygningsdele, der er vandskadede.'*

For så vidt angår de øvrige billeder gentages, at de nu konstaterede skader er direkte følgeskader af det oprindelige forhold. Disse skader burde have været dækket allerede i 2011, hvilket modparten dengang afviste. Nævnte skader er blevet forværret betydeligt, hvis man sammenligner billederne fra den gang til nu.

Vandet er som følge af skaden blevet trykket ud i sidevæggene, jf. eksempelvis billede 5. Der er yderligere sket en vandsamling længere nede på væggen, som har medført kortslutning på grund af vand i kontakten (billede 7). Min klients elektriker kan bevidne udsagnet.

I øvrigt henvises på ny til den arkitektrapport (bilag 12), som min klient, på modpartens fordring, har indhentet, og hvori er anført følgende:

> **'Der ses endvidere afledt fugtindtrængning i de tilstødende facademure.'**

Det kan således konstateres, at modparten dengang (2011) forsøgte og nu på ny forsøger at slippe for en væsentligt del af forsikringsudbetalingen.

Fra arkitekt … har min klient modtaget faktura (bilag 15) stor kr. 5.521,30 for udarbejdelse af rapporten. Dette beløb afkræves tillige erstattet af modparten, jf. påstand 2.

For min bistand forud for Ankenævnsbehandlingen har jeg beregnet mig kr. 5.500 (bilag 16) og kr. 10.312,50 (bilag 17). Indklagede har betalt kr. 5.500 heraf. Således afkræves modparten erstatning kr. 10.312,50 for sine gentagne afvisninger af skaden, jf. påstand 3."

Hertil har selskabet i brev af 5/10 2016 til nævnet bl.a. bemærket:

"Indledningsvis må vi anføre, at vi ikke er enige i advokatens udlægning af sagen, men vi vil undlade at gå ind i en nærmere diskussion heraf.

Tvisten i sagen ses nu udelukkende at vedrøre, om afskalninger på hele den vestlige facade – på den side hvor karnappen er – hidrører fra den allerede anerkendte ejerskifteskade på karnappens tag med for lidt hældning, eller om der er tale om almindelig vedligeholdelse for andet end karnappens facader. Vores taksator har således kalkuleret udgifter til renovering af facaden på karnappen til kr. 15.536,25 incl. moms, mens der foreligger overslag fra forsikringstagers murer og maler på hele den vestvendte facade, lydende på kr. 37.312,50 incl. moms.

I vores tidligere besvarelse af 12. august 2016 har vi fremsendt plantegning og fotos af bygningen med kommentarer til hvert billede. Som det fremgår, er der tale om skader, som ikke hænger sammen med karnappen – f.eks. på bagsiden at huset og således på den modsatte side af karnappen. Vi finder således, at dette tydeligt viser, at facaderne – ud over på selve karnappen – er almindelig vedligeholdelse. Vi må ligeledes på ny henvise til den indhentede arkitektrapport, hvoraf det fremgår, at den påførte facademaling – som er udført af forsikringstager selv for ca. 5 år siden – ikke formodes at være diffusionsåben, ligesom der ikke ses at være etableret ventilationsåbninger, hvilket som tidligere anført ikke er en ejerskifteskade. Arkitektrapporten angiver derved øvrige mulige årsager til afskalningerne.

Sagens løsning beror således på Ankenævnets vurdering af, om det af de foreliggende oplysninger er sandsynliggjort, at de afskalninger, der ses flere steder på den vestlige facade på den side hvor karnappen befinder sig, hidrører fra vand fra karnappens tag, eller om det kun vurderes at andrage skaderne på selve karnappen og dermed resten som almindelig vedligeholdelse. Herefter vil håndværker kunne udbedre skaderne.

Korrespondance med vores forsikringstagers advokat har ikke ændret ved vores opfattelse af sagen, og denne har egenhændigt indhentet arkitektrapport, som fortsat ikke ændrer ved vores vurdering. På den baggrund er vi ikke indstillet på afregning af de angivne honorarer dertil."

Af taksatorrapport af 12/5 2011 fremgår bl.a.:

"Det anmeldte forhold blev besigtiget sammen med dig og din tømrer. Forholdet er registreret som følger:

1. Fugt og afskallinger i murstensvæg i karnap.
2. Dampspærre i loft under terrasse.
3. Manglende fald mod afløb på terrasse over karnap.

…

Punkt 1

Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at mursten var frostsprængte på karnap. Der var også tydelige afskalninger af tyndpuds og maling. Det vurderes at skaden skyldes restfugt i mursten, som ikke var kommet ud før murværket blev malet.

Skaden er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring i det, der er nærliggende risiko for skader på de omkring liggende bygningsdele.

Punkt 2
Din rådgiver har gennemgået konstruktionerne i karnappen og konstateret at dampspærre i loftkonstruktionen ikke er diffusionsåben, som ellers anbefales.

Forholdet er ikke omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring i det, der ikke kunne konstateres fugt i loftkonstruktionen efter 5 år, og derfor er der ikke tale om nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller omkring liggende bygningsdele.

Punkt 3
I forbindelse med gennemgangen kunne din rådgiver konstatere at faldet mod afløb på terrasse, kunne være bedre og det evt. kunne give skade i meget kraftig vesten vind.

Forholdet er ikke omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring i det, der ikke kunne konstateres skade eller vandgennemtrængning af denne årsag. Det skal dog nævnes at der havde været fugtgennemtrængning i venstre side af terrasse, dette vurderes til at være en defekt fuge og har derfor ingen sammenhæng med fald mod afløb.

Udbedring af skaden på murværk omfatter
Ved gennemgang af skaden blev nedenstående skadeomfang fastlagt.

- Åbning af overflade på udvendig murværk på karnap
- Naturlig udtørring af murværk
- Reparation af filsning/vandskuring på murværk
- Overfladebehandling af udvendig murværk i karnap

Hvis skadeomfanget viser sig at være større end det der er beskrevet i rapporten, skal jeg kontaktes."

Af selskabets taksatorrapport af 16/2 2016 fremgår bl.a.:

"Beskrivelse af skaden
Der er tale om en ejendom opført i 2000 og 2008. Bortset fra karnap som er opført 2008 fremstår ejendommen pæn og velholdt.

Forholdet omkring murværk er tidligere undersøgt og forsøgt udbedret i 2011 med henvisning til, at der var tale om restfugt i murværk. Efterfølgende har det vist sig, at murværk på karnap stadig opfugtes og skaller af.

Ved besigtigelsen kunne følgende konstateres:

- der står vand på paptag. Der er ikke lavet tilstrækkeligt fald, således at vand ledes til afløb.
- der er tydelig tegn på, at regnvand løber over zinkkant og ned af murværk.
- murværk er flere steder opfugtet og vandskuring skaller af på den øverste del.
- vand kan trække ned omkring overgangen mellem zink og pap.

Det er taksators vurdering, at terrassens/paptagets opbygning gør, at murværk konstant opfugtes med risiko for yderligere skadesudvikling.

Murer har fremsendt tilbud på yderligere afrensning, vandskuring, studsfugeventilation og maling af facader på hovedhus, da der flere steder er lidt afskalning. Der er ikke tale om et forhold som er dækket på ejerskifteforsikringen, da der naturlig nok er løbende vedligeholdelse af især vandskurede facader. Facaderne er pt. mere end 15 år gamle, og der har ikke været skader herpå ved tidligere besigtigelse i 2011.

Skadeomfang

- nedbrydning og reetablering af paptag/tagterrasse. Der laves korrekt hældning, udhæng og tagrende udvendig på facade,
- reparation af vandskuring samt maling på karnap

Dækningsberettigelse
Forholdene er delvist dækket jf. betingelser 215-1.
…
Forholdet omkring paptag/tagterrasse er omfattet af den tegnede forsikring, da der er tale om et forhold som nedsætter bygningens værdi samt der er nærliggende risiko for yderligere skade.

Forholdet omkring afskalning på facader på hovedhuset er ikke omfattet, da der er tale om almindelig løbende vedligeholdelse.
…
Øvrige bemærkninger
Der er tidligere opkrævet selvrisiko vedr. forholdet.
Tilbud vedr. tømrer og blikkenslagerarbejde kan accepteres.
Tilbud fra murer kan ikke accepteres, da der er tale om arbejde på hele ejendommens facade.
Selskabet afregner fakturaer fra tømrer, blikkenslager og murer.
…
Skadeopgørelse

Tekst	**Samlet Nyværdi**
Tømrer	46.603,00
Blikkenslager	8.372,00
Murer	12.285,00
I alt	67.260,00
Moms	16.815,00
Skadeopgørelse	**84.075,00**
- Selvrisiko	0,00
Erstatningsopgørelse	**84.075,00"**

Klagerens advokat har hertil i mail af 17/2 2016 til selskabet bl.a. bemærket:

"Efter forsikringstagers opfattelse, omfatter skaden ikke kun karnappen, men hele den væg/ side af bygningen, der er i forlængelse af denne. Konstruktionsfejlen har medført opfugtning af væggen, hvilken har ødelagt de vandskurede facader. Disse facader er for øvrigt ikke malet/lavet for 15 år siden, men derimod for 5 år, nærmere bestemt sidste gang hvor skaden blev anmeldt.

Dækningen må derfor omfattes til hele væggen."

Selskabet har ved mail af 13/4 2016 med bilag til klagerens advokat oplyst, at beløbet "murer" dækker over taksators kalkulation over skaden, herunder: opstart, afdækning, afrens/slibning facade, reparation af vandskuring, maling skalcem/cempexo 2 gange og håndtering af affald. Selskabet har tilbudt, at taksators skadeopgørelse på 15.362,50 kr. inkl. moms kan udbetales som kontanterstatning, alternativt vil selskabet kontakte en håndværker for udbedring af skaden på karnappen.

Af murertilbud af 30/3 2016, indhentet af klageren, fremgår:

> **"Tilbud på beskadiget murværk efter fugtindtrængning.**
> Vådsandblæsning af facade fra sokkel til underkant sålbænk, samt hele udbygningen, vandskuring af samme areal. Afdækning med monarfolpresenning på facade og havefliser, oprydning samt bortkørsel af affald.
> …
> Prisen er excl malerarbejde.
> …
> I alt [inkl. moms] kr. 25.812,50"

Af malertilbud af 4/4 2016, indhentet af klageren, fremgår:

> **"1. Opgaven**
> Arbejdet omfatter:
> Murværk og sokkel på facade mod vest.
>
> **2. Tilbudsspecifikationer**
> Grunding af ny puds med facadeprimer. 2 x maling med Flugger Impredur facademaling i eksisterende kulør. Sokkel males i eksisterende kulør.
> …
> Total [inkl. moms] 11.500 kr."

I arkitektrapport af 12/5 2016, indhentet af klageren, hedder det bl.a.:

> **"Forsikringssag:**
> 1. Ejerskiftesag vedr. skader på karnap opført i 2008.
> 2. Der står vand på paptaget ved kraftig nedbør.
> 3. Murværk opfugtes og har afskalninger.
>
> …
> **Vurdering af skadesomfanget:**
> - Tagkonstruktion over karnap angiver, at der skal være min. 50 mm ventilation i konstruktionen.
> - Adgang for ventilationen ses ikke etableret via sternen i zink, hvorfor det må formodes at fugtforholdet i konstruktionen ikke er i balance!
> - Vedr. ændring af højden i konstruktionen, for ændring af faldet, vil dette medføre en svækkelse af de bærende bjælker, tillige vil isoleringsevne blive nedsat.
> - Afstand fra overkant papbelægningen til underkant bundkarmen i facadepartiet ses ikke udført med den korrekte afstand.

- Ved den reducerede højde bliver det frie afvandingsforløb under træbelægning begrænset. Dette kan foranledige skade på pap og træbelægningen.
- Ved ændring af tagkonstruktionen skal den anbefalede taghældning på 1:/40 etableres.
- **Der ses endvidere afledt fugtindtrængning i de tilstødende facademure.**
- Den påførte facademaling formodes ikke at være diffusionsåben, og der ses ikke etableres ventilationsåbninger i facader for ventilering af hulmuren. (Se afskalningerne på facader)
- Stikkontakt i facademuren er kortsluttet på grund af fugtindtrængning fra den bagved liggende hulmur.

…
[Billedtekst:] Tilstødende facader
[Billedtekst:] Kortsluttet stikkontakt
[Billedtekst:] Afskalning på søjle
[Billedtekst:] Indvendige fugtaftegninger der fordrer undersøgelse for skimmelsvamp

Tilstødende facader ved karnap:
Fugtaftegningerne og deres placeringer på facaderne indikere, at de kan have forbindelse med fugtproblematikken i tagkonstruktionen over karnappen. På den baggrund ses der ikke belæg for at kategoriseres skaderne på de tilstødende facader som almindelig vedligeholdelse.
…
Konklusion:
[Taksators/selskabets] skadesopgørelse ses ikke at være dækkende for de reelle skader på ejendommen set i relation til dækningsomfanget i ejerskifteforsikringen.

Økonomi:
Erstatningsopgørelse på **kr. 84.075,00 inkl. moms** anviser ikke på nogen måde, hvorledes skaden bliver udbedret.

Den samlede erstatning kan ikke opgøres, før de skadede områder bliver åbnet og undersøgt.

Den pågældende undersøgelse af skadesomfanget bør danne baggrund for udarbejdelse af et projekt, der beskriver hvorledes ombygningen/ændringen af tagkonstruktion og de omliggende facader udbedres.

1. Projektet skal godkendes før udførelse.
2. Sikre at konstruktionerne bliver udbedret korrekt, og ejendommens oprindelig arkitektur bevares.
3. Sikre at energirammen for konstruktionen bliver overholdt.

På baggrund af besigtigelsen den 12. maj 2016, og gennemgang af skaderne på ejendommen, må det antages, at 'Taksatorrapport af den 16. februar 2016 vedr. skadenummer …' ikke giver dækning for at afslutte skadessagen."

Selskabets taksator har den 16/6 2016 hertil bl.a. bemærket:

"Taksators vurdering/kommentarer til arkitektrapport:

- vedr. taghældning, afvanding, ventilation samt opbygning:
Der henvises til forsikringstagers egen tømrermester. Der er lavet aftale med ham vedr. både pris og udførelse. Der er lavet blotlægning af konstruktionen i 2011 og forsikringstagers egen rådgiver fandt ingen problemer.

- vedr. facademaling:
Der henvises til at forsikringstager selv har malet facader for ca. 5 år siden, dette er udført efter overtagelse og kan derfor ikke dækkes som ejerskifteskade. Om forsikringstager ikke har brugt egnet murmaling, eller facader ikke er afrenset/behandlet korrekt, er selskabet uvedkommende.

- vedr. ventilationsåbninger eller mangel på samme:
Der er ikke tale om en skade eller et ulovligt forhold, og er derfor ikke omfattet af forsikringen.

- vedr. kortsluttet stikkontakt:
Stikkontakt findes på facade ca. 2 m mod syd fra overdækning på karnap. Stikkontakt var ved taksator-besigtigelse afmonteret. Kortslutningen kan have flere årsager. Sandsynligvis er der trængt vand ind udefra.

- vedr. tilstødende facader ved karnap:
Der er mindre afskalning syd for karnap på facade. Det er taksators vurdering, at det intet har med opfugtningen af karnappen at gøre, da der ingen afskalninger er på overlægger mellem pille og facade.

- vedr. indvendige fugtaftegninger der fordrer undersøgelse for skimmelsvamp:
Ved seneste besigtigelse 25-01-2016 fortæller forsikringstager, at der har været vandskade i loft over karnap. Skaden er dækket på husforsikringen. Vandet er angiveligt trængt ind omkring slidte/utætte gummifuger. Forsikringstagers egen rådgiver fandt igen fugt i tagkonstruktion og indvendig murværk i 2011.

- vedr. godkendelse af projekt:
Forsikringstager må bede egne håndværkere om beskrivelse. Der er ikke dækning for evt. rådgiver.

- vedr. korrekt udbedring og bevaring af oprindelig arkitektur:
Forsikringstager må bede egne håndværkere om beskrivelse. Der er ikke dækning for evt. rådgiver.

- vedr. overholdelse af energiramme:
Forsikringstager bedes fremlægge dokumentation for at energiramme på opførelsestidspunktet ikke er overholdt. Evt. lovliggørelse til opfyldelse af nutidige krav er der ikke dækning for."

Nævnet har fået forelagt fotos.

12. 89615

Nævnet udtaler:

Klagerens ejendom er opført i 2000. Der er i 2008 tilbygget en karnap med tagterrasse og tagpaptag. Faldet på paptaget er utilstrækkeligt, og regnvand ledes derfor ikke korrekt til afløb, men løber over karnappens zinkkant og ned ad murværket.

Selskabet har anerkendt dækning for udbedring af det forkerte fald på paptaget i henhold til indhentede tømrer- og blikkenslagertilbud samt anerkendt at dække for udbedring af skader på vandskuringen på karnappens murværk, som skaller af på grund af fugt. Klageren kræver også dækning for udbedring af afskalninger på de tilstødende vægge til karnappen, dvs. hele husets vestfacade.

Selskabets taksator har i rapport af 16/2 2016 anført, at forholdet omkring afskalninger på facader på hovedhuset ikke er omfattet, da der er tale om almindelig, løbende vedligeholdelse. Selskabet har henvist til, at områderne med afskalninger på hovedhuset ikke ses at være i umiddelbar forbindelse med karnappen, men befinder sig rundtomkring, herunder på facaden på den modsatte side af huset. Taksator vurderer i en kommentar af 16/6 2016, at heller ikke den mindre afskalning på facade syd for karnap nær denne har noget med opfugtningen af karnappen at gøre, da der ikke er afskalninger på karnappens overligger mellem pille og facade.

Klageren har indhentet en arkitektrapport af 12/5 2016. Af denne fremgår det bl.a., at arkitekten vurderer, at der "ses afledt fugtindtrængen i de tilstødende facademure". Arkitekten anfører også, at "den påførte facademaling formodes ikke at være diffusionsåben", og "der ses ikke ventilationsåbninger i facader for ventilering af hulmuren (se afskalningerne på facader)". Han vurderer, at stikkontakten i facademuren et par meter fra karnappen er kortsluttet på grund af fugtindtrængen fra den bagvedliggende hulmur.

Klagerens advokat har oplyst, at klageren har malet husets facade i ca. 2011 og dermed efter overtagelsestidspunktet i 2009.

13. 89615

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet det ikke bevist, at hovedårsagen til afskalninger på hovedhusets vestfacade er den anerkendte skade vedrørende karnappens tagfald. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har ud over det ovenfor anførte blandt andet lagt vægt på de fremlagte fotos samt den omstændighed, at der for huse med vandskurede facader efter nævnets opfattelse må antages at ligge en betydelig, løbende almindelig vedligeholdelsesbyrde, som ikke er dækket af en ejerskifteforsikring.

Under henvisning til sagens udfald og efter en gennemgang af sagsforløbet finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at betale for klagerens udgifter til arkitektrapport og advokat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels