Den 28. juni 2017 blev i sag nr. 90418:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
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 afslag på at yde dækning for anmeldte revnedannelser i ejendommens facadepuds. Han klager også over, at selskabet har afvist at afholde omkostninger til en rapport fra Teknologisk Institut samt advokatomkostninger.

Selskabet har henvist til, at der ikke foreligger en skade på huset, og at revnerne er omtalt i tilstandsrapporten.

Den forsikrede ejendom er et enfamilieshus, som er opført i 2006. Klageren overtog ejendommen den 1/3 2011 på baggrund af en tilstandsrapport af 21/10 2010. Af tilstandsrapporten fremgår blandt andet:

3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	**K0**	**Der er tegn på begyndende revnedannelser i elementsamlinger mod syd.**
	K1	**Der er enkelte mindre revner i facadeplader mod øst og nord.**
3.6 Indvendig vægge	**K0**	**Meget lille revne mellem dræger og væg i alrum og stue.**

…

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

…

3. Ydervægge og indervægge		
Hulmur	A	
Andet:	A	Pudsede fibercementplader på træskelet
Bagmur - Andet; Type:	A	2-lag gipsplader på isoleret træskelet.
Inder-/skillevægge - Andet; Type:	A	Gipspladebeklædning på træskelet med isolering.
Træ	B	

Klagerens advokat har i brev af 20/1 2017 til nævnet blandt andet anført:

"**PÅSTANDE:**

Dansk Boligforsikring A/S tilpligtes at anerkende dækningspligt under den hos selskabet tegnede ejerskifteforsikring for konstaterede revnedannelser i udvendigt facadepuds samt årsagerne hertil som beskrevet af Teknologisk Institut i rapport af 22. september 2016, side 7, afsnittet *'Vurdering'*.

Dansk Boligforsikring A/S tilpligtes at anerkende dækningspligt for udgifterne forbundet med udførelse af de udbedringsforslag, som Teknologisk Institut i dets rapport af 22. september 2016 har anvist udført i afsnittet side 7 og 8 med overskriften *'Udbedringsforslag'*.

Dansk Boligforsikring A/S tilpligtes at afholde klagernes rimelige udgifter til Teknologisk Institut opgjort til kr. 18.000 samt klagernes rimelige udgifter til advokatbistand, foreløbigt skønsmæssigt opgjort til kr. 25.000 inkl. moms.

SAGSFREMSTILLING:

…

Som en del af købet modtog klagerne, som det fremgår af købsaftalens side 7, et afslag i købesummen på kr. 199.000.

Klagerne opfattede afslaget som et almindeligt handelsafslag og ikke som et afslag, der var givet specifikt med henvisning til fejl og mangler i tilstandsrapporten, idet denne ikke indeholdt anmærkninger af alvorlig karakter.

Tilstandsrapporten fremlægges som sagens **bilag 2**, og idet der henvises til side 7 og 8, fremgår heraf, at tilstandsrapporten indeholdt to K0'ere (kosmetiske skader) samt to K1'ere (mindre alvorlige skader).

Den ene af K1'erne vedrørte facader og gavle, hvori den beskikkede bygningssagkyndige som en mindre alvorlig skade anførte, at der var enkelte mindre revner i facadeplader mod øst og nord.

…

Kort før forsikringstiden udløb anmeldte klagerne til Dansk Boligforsikring A/S de af sagen omhandlede skader. Klager er ikke i besiddelse af selve anmeldelsen, idet anmeldelsen blev indtastet online på indklagedes hjemmeside. Da denne formular blev afsendt via hjemmesiden, modtog klager alene en kvittering for anmeldelsen, men selve anmeldelsen var ikke vedhæftet denne kvittering.

Ved mail af 23. maj 2016, der fremlægges som sagens **bilag 5**, afviste indklagede dækning for anmeldte forhold vedrørende revner i pladesamlinger, idet indklagede bl.a. henviste til, at forholdet var anmærket i tilstandsrapporten (som en K1-skade), samt at forholdet ikke var udtryk for en fejlkonstruktion.

Klagerne rekvirerede på baggrund heraf udtalelse fra [klagerens ingeniørfirma], hvilken udtalelse fremlægges som sagens **bilag 6**.

Af udtalelsen fremgik, at [klagerens ingeniørfirma] vurderede, at de nu besigtigede forhold i en tilstandsrapport burde være givet karakteren K3, hvorfor de nu konstaterede forhold ikke var dækkende beskrevet i den som sagens bilag 2 fremlagte tilstandsrapport.
…
Foranlediget heraf rekvirerede klagerne Teknologisk Institut til at foretage besigtigelse samt undersøgelse. Teknologisk Instituts efterfølgende rapport af 22. september 2016 fremlægges som sagens **bilag 8**.
…
Teknologisk Institut konstaterede således, at de ganske omfattende revner i facadepudsen bl.a. skyldtes en fejlkonstruktion, herunder at ydervægskonstruktionen ikke var udført i henhold til producentens forskrifter (montagevejledning).
…
Faktura fra Teknologisk Institut stor kr. 18.000 inkl. moms fremlægges som sagens **bilag 9**.

Bl.a. foranlediget af rapporten fra Teknologisk Institut rettede klagerne den 26. september 2016 henvendelse til Dansk Boligforsikring A/S på ny. Henvendelsen fremlægges som sagens **bilag 10**.

Efter flere rykkere, herunder til indklagedes direktør (rykkerne fremlægges som sagens **bilag 11, 12 og 13**), meddelte indklagede ved mail af 16. november 2016, at man havde behov for en besigtigelse, jf. **bilag 14**. Besigtigelsen fandt sted 18. november 2016.

Efter fornyede rykkere, herunder til indklagedes direktør (sidstnævnte fremlægges som sagens **bilag 15**), fastholdt indklagede ved mail af 10. januar 2017, der fremlægges som sagens **bilag 16**, afvisningen af at dække anmeldte forhold.

Som følge heraf har nærværende klage været nødvendig.

Retlig relevant skade

Særligt med henvisning til indholdet af rapporten fra Teknologisk Institut af 22. september 2016 må det efter klagernes opfattelse konstateres, at der er omfattende revnedannelser i udvendig facadepuds, hvis årsag skyldes en fejlkonstruktion, se herved rapporten fra Teknologisk Institut, side 4-8.

Der er tale om en forholdsvis nyopført ejendom, idet ejendommen er opført i 2006, og således d.d. er ca. 10 år gammel.

Tilstandsrapporten indeholdt ikke alvorlige skadesanmærkninger vedrørende udvendigt facadepuds, idet tilstandsrapporten alene indeholdt en K1-anmærkning vedrørende facader/gavle. K1-anmærkningen, hvorefter der blev registreret mindre alvorlige skader, var med henvisning til *'enkelte mindre revner i facadeplader mod øst og nord'*.

Med denne bemærkning samt karakterangivelsen i tilstandsrapporten gøres det gældende, at klagerne ikke ved købet af ejendommen har kunnet tage højde for skadernes reelle omfang og årsag, herunder at beskrivelsen i tilstandsrapporten er klart misvisende i forhold til det nu objektivt konstaterbare.

Ved det nu konstaterede må det endvidere efter klagernes opfattelse lægges til grund, at nødvendige og relevante udbedringstiltag langt overstiger, hvad der må betegnes som sædvanlig vedligehold i en nyopført ejendom med udvendigt facadepuds opført i 2006.

Med henvisning hertil gøres det gældende, at indklagede, Dansk Boligforsikring A/S, med urette har afvist at dække forholdet under den indtegnede ejerskifteforsikring.

Der henvises i den forbindelse til vedhæftede ankenævnskendelser i form af:

- AK 89267,
- AK 85279.

Afslaget i købesummen

I forbindelse med købet af ejendommen modtog klagerne et afslag i købesummen stort kr. 199.000, se herved sagens bilag 1, side 7 øverst.

Klagerne opfattede afslaget som et almindeligt 'handelsafslag' og ikke som givet med henvisning til specifikke forhold i tilstandsrapporten.

Sidstnævnte giver efter klagernes opfattelse ej heller megen mening, al den stund at tilstandsrapporten ikke indeholder alvorlige eller kritiske skadeanmærkninger, men tværtimod beskriver ejendommen som en ejendom i *'en god og brugbar stand med få og ubetydelige skader i henhold til foreliggende rapport'.*

Der henvises til tilstandsrapporten, bilag 2, side 7, afsnittet *'Generelle kommentarer til bygningernes tilstand'*.

Hvorledes passussen i købsaftalen side 7 øverst er kommet i stand, har klagerne inden erindring om.

Idet det med henvisning til indholdet af tilstandsrapporten må lægges til grund, at det forhold, som begrunder klagen i nærværende sag, ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, herunder at det er klart misvisende beskrevet i forhold til det af Teknologisk Institut konstaterede, må det også samtidig lægges til grund, at det afslag, der er givet, ikke er med henvisning til det nu konstaterede.

Følgelig gøres det på vegne af klagerne gældende, at Dansk Boligforsikring A/S med urette har tillagt afslaget i købesummen betydning for vurderingen af dækningspligt under den indtegnede ejerskifteforsikring.

Udgifter til Teknologisk Institut samt udgifter til advokat

Som følge af at Dansk Boligforsikring A/S hidtil har afvist at dække anmeldte forhold, har det bl.a. for klagerne været nødvendigt at rekvirere rapport fra Teknologisk Institut, hvilket har medført en udgift for klagerne stort kr. 18.000 inkl. moms, se herved sagens bilag 9.

Denne udgift bør indklagede, Dansk Boligforsikring A/S, dække.

I anledning af at Dansk Boligforsikring A/S har afvist dækning, har det været nødvendigt for klagerne at antage advokatbistand, hvorfor Dansk Boligforsikring A/S ligeledes bør

dække klagernes udgifter til advokatbistand, foreløbigt skønsmæssigt estimeret til kr. 25.000 inkl. moms."

Selskabet har i brev af 14/2 2017 til nævnet blandt andet oplyst:

"**2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen.**
Klagers ejendom er opført i 2006. Ydervæggene er udført i en let trækonstruktion, og facaderne er beklædt med plader, som er pudset. Det er ved besigtigelsen konstateret, at der er den foreskrevne/projekterede ventilationsspalte bag pladerne, men det er korrekt, at spalten enkelte steder er helt eller delvist blokeret af facadepuds og/eller skidt (se fotos).

Det er anerkendes, at facadepladerne ikke er opsat præcist som beskrevet i producentvejledningen, men dette forhold kan ikke i sig selv betegnes som en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ved besigtigelsen er der ikke konstateret skader udover de revner, som ses anmærket i tilstandsrapporten. Revnerne vurderes alene at være fremkommet i selve pudslaget, og revnerne korresponderer med pladesamlingerne. Der er således ingen tegn på, at der skulle være sket skader på de bagvedliggende konstruktioner.

Det kan ikke undgås, at der vil være bevægelser i husets facader, som følge af skift i temperatur og fugt, samt påvirkninger fra kraftig vind. Når facaderne arbejder vil bevægelserne naturligt ske der, hvor der er samlinger mellem pladerne. Det kan ikke antages, at et hus med en let facadekonstruktion vil være mindre vedligeholdelseskrævende end et hus af samme alder med filtsede eller pudsede facader.

Det er besigtigelseskonsulentens opfattelse, at revnerne vil kunne udbedres ved afslibning af pudsen langs med revnerne, og genoppudsning med ilægning af nyt net. Derudover må ventilationsspalterne eftergås, således at det sikres, at der overalt er tilstrækkelig ventilation bag pladerne. Dette arbejde vil kunne udføres for et beløb der formentligt ikke vil overstige klagers selvrisiko på kr. 28.000. Hvis man ikke kan leve med kosmetiske farveforskelle må huset efterfølgende males.

Revnerne ses anmærket i tilstandsrapporten med karakteren K1. Henset til, at der endnu ikke, mere end 6 år efter at tilstandsrapporten blev udarbejdet, er sket nogen skader på bygningen, kan forholdet ikke siges at have været klart forkert beskrevet. At forholdet alene er anmærket med karakteren K1, medfører ikke, at der ikke skal foretages almindelig vedligeholdelse af facaderne.

Det bemærkes, at tilstandsrapportens karaktersystem, ikke siger noget om, hvad det vil koste at udbedre forholdene. Der er ikke nødvendigvis sammenhæng mellem alvorligheden af skadekarakteren, og prisen for udbedring.

Der er iht. købsaftalen givet et afslag i købesummen på kr. 199.000, og det fremgår udtrykkeligt, at afslaget specielt er givet med henvisning til tilstandsrapportens anmærkninger. Da tilstandsrapporten ikke indeholder andre anmærkninger end vedrørende revner i facaden, er det vanskeligt at se, at afslaget ikke skulle være relevant for ejerskifteforsikringens vurdering af sagen, herunder også vurderingen i forhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1.

3. Konklusion

Revnerne ses alene i det yderste pudslag, og der er ikke tale om revner, der på nogen måder nedsætter bygningens brugbarhed. Uagtet at huset er relativ nyt, kan det ikke forventes at de pudsede overflader vil være vedligeholdelsesfri. Revnerne opfylder ikke ejerskifteforsikringens skadebegreb, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

Klager har først efter 5 år anmeldt revnerne i facaderne, og der er fortsat ikke konstateret skader på de bagvedliggende konstruktioner. Revnerne kan på den baggrund ikke siges at være klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, hvor forholdet har fået karakteren K1. Klager har forud for handlen haft mulighed for at tage forholdene i betragtning, og har således også modtaget et afslag på kr. 199.000 til udbedring af revnerne.

Klager har herefter ikke påvist, at der skulle være grundlag for dækning fra ejerskifteforsikringen."

Klagerens advokat har i brev af 14/3 2017 til nævnet blandt andet bemærket:

"I indlægget af 14. februar d.å. anfører Dansk Boligforsikring A/S, at klager skulle have modtaget et afslag *'på kr. 199.000 til udbedring af revnerne'*.

Dette kan bevismæssigt ikke lægges til grund.

Som sagens **bilag 17 og 18** fremlægges:

- mailkorrespondance af 21. oktober 2010 (mailkorrespondancen består af side 1- 3),
- mail af 9. marts 2017 fra ejendomsmægler …, der var ejendomsmægler på den af sagen omhandlede handel.

Af sagens bilag 17, som er mailkorrespondance fra tidspunktet for handlens indgåelse, fremgår, at klager, da man modtog tilstandsrapporten, bemærkede (se mail af 21. oktober kl. 13.37):

'Der er jo ikke meget at komme efter..!'

Klager anså altså ikke tilstandsrapporten for at have et indhold, der kunne begrunde et afslag i købesummen.

Tilsvarende giver mægler i sagens bilag 18 udtryk for, at der meget tænkeligt er tale om en standardpassus, som indholdsmæssigt desværre ikke er i overensstemmelse med de faktiske forhold på daværende tidspunkt.

Ligeledes med henvisning til indholdet af sagens bilag 17 og 18 bestrides det, at mine klienter i forbindelse med ejendomshandlen fik et afslag med henvisning til de nu konstaterede forhold, idet det fastholdes, at der var tale om et sædvanligt handelsafslag, som var uden sammenhæng med de forhold, der nu gøres gældende som dækningsberettigede skader under den tegnede ejerskifteforsikring."

Af selskabets brev af 4/4 2017 til nævnet fremgår blandt andet:

> "Klagers advokat anfører, at det ikke bevismæssigt kan lægges til grund, at der er givet et afslag på kr. 199.000 til udbedring af revnerne.
>
> Det kan bevismæssigt lægges til grund, at der iht. købsaftalen fra sælgers side er givet et kontant afslag på kr. 199.000, specielt med henvisning til fejl og mangler som nævnt i tilstandsrapporten.
>
> Det kan desuden bevismæssigt lægges til grund, at der ikke er tale om en standard passus, men derimod et individuelt aftalt vilkår.
>
> Endelig må det lægges til grund, at tilstandsrapporten netop kun indeholder anmærkninger (K1) vedrørende revner i facader og sokkel. Det bemærkes, at også tidligere tilstandsrapporter (samme ejere) har indeholdt tilsvarende anmærkninger vedrørende revner mellem facadeelementer.
>
> Som **bilag C** fremlægges en tidligere tilstandsrapport fra 2008, ….
>
> Revnerne må være opstået allerede kort efter opførelsen af huset, hvorfor sælger i lang tid har været bekendt med, at der var revner mellem facadeelementerne. Købsaftalens vilkår giver på den baggrund god mening.
>
> Da der gennem mange år har været synlige revner mellem facadeelementerne, og der til dato ikke er sket skader på de bagvedliggende konstruktioner, har karakteren K1 i øvrigt været retvisende."

I købsaftalen underskrevet af klageren den 22/10 2010 er det blandt andet angivet:

> "**16. Individuelle vilkår aftalt mellem køber og sælger, herunder evt. ændringer till standardvilkår**
> …
> Parterne er enige om, at handelsprisen er fastsat ud fra ejendommens stand. Yderligere er der fra udbudsprisen på kontant kr. 2.899.000,00 ydet køber et kontant afslag kr. 198.000,00, hvorefter handelsprisen er aftalt til kr. 2.700.000,00. Dette afslag er specielt givet med henvisning til fejl og mangler som nævnt i tilstandsrapporten."

I skadeanmeldelsen af 22/3 2016 til selskabet har klageren blandt andet oplyst:

> "**Hvornår blev skaden opdaget (dato)** Monday, 21 March 2016
>
> **Hvordan blev skaden opdaget** Vi købte huset med overtagelse 01.03.2011. Dengang havde huset små revnedannelser i facaden, kategoriseret som KO og K1 i tilstandsrapporten. Over tid har disse revner udviklet sig, hvorefter vi mandag d. 21. marts 2016 har rådført os hos producenten af de facade elementer der er anvendt ved byggeriet. De oplyser os, at elementerne ikke er monteret efter de af producentens gældende forskrifter, og dette er skyld i revnedannelserne.

8. 90418

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)	Revnedannelser i pladesamlingerne på facade beklædningen. Facade elementerne er ikke opsat korrekt i henhold til producenten, bl.a. manglende ventilering, hvilket resulterer i ophobning af fugt i den underliggende træ konstruktion, der bevirker, at hele konstruktionen bevæger sig alt efter fugtighed og temperaturer. Der er også høj risiko for angreb af råd og svamp i trækonstruktionen, grundet den konstante ophobning af fugt, men omfanget af dette er ikke undersøgt endnu. Vi har rådført os hos producenten af elementerne, …, hvor deres tekniske konsulent ... beretter, at for at løse problemet og se skadens omfang, skal facade elementerne på huset afmonteres, og efterfølgende monteres efter gældende retningslinjer, bl.a. med etablering af korrekt ventilation. Huset er opført i 2006 af ... … oplyser, at de gennem en årrække har set flere eksempler på netop det problem vi står med, at elementerne ikke er monteret korrekt men efter egen mening / gæt af det firma der havde fået opgaven, med deraf følgende skader på huse og husenes konstruktioner. … oplyser også, at det ikke er første gang de har set forkert montering af … facade elementer udført af …"

Af selskabets besigtigelsesnotat af 12/4 2016 fremgår blandt andet:

"**Beskrivelse**:

1. Der er tale om et hus opført i 2006, og hvor man rundt omkring bygningen ser revner i overfladen, hovedsagelig mod syd, foto 1 til 25, men også mindre mod øst, foto 37 til 45 og vest, foto 26 til 30 samt en enkelt mod nord, foto 46 til 48
   FT fortæller at de sidste år malede huset om.

…

Konklusion:

1. Min formodning er at der enten ikke er ilagt net i det første lag puds man lægger inden slutpudsen, eller at der mangler overlæg i samlingerne af nettet. Så fremkommer disse revner i de samlinger af de underliggende plader.

   De tre leverandører af disse typer facadeplader, foreskriver alle, at der på hele facaden skal være ilagt net, samt at der skal være mellem 8 & 10 mm puds på overfladen når de står færdige.

   Generelt sidder pudslaget fint, og det er hårfine revner, så jeg har ikke grund til at tro, at der er andre problemer, end selve revnen i det yderste pudslag.

   Der er ventilation bag pladerne, men det kan aldrig undgås at de vil arbejde lidt. Det er ikke en vedligeholdelsesfri konstruktion. Revnerne har været der da FT overtog huset, og med tiden vil de selvfølgelig blive mere tydelige.

…

Udbedring:

1. Frit skæring omkring revner i ca. 20 cm. bredde, ilægning af armeringsnet i armeringspuds, efterfulgt med slutpuds. Maling

…

Hvad er omkostningerne til det skadet og evt. følgeskader:

1. Overslagspris 10- 15.000 kr. inkl. moms, eks. maling."

Klageren har indhentet en udtalelse af 29/6 2016 fra et ingeniørfirma. Af udtalelsen fremgår blandt andet:

"I forbindelse med privat syn og skøn den 22/6 på overstående adresse omhandlende facaderevner, har jeg følgende bemærkninger:

1. I facade mod især syd ses der tydelige og åbne revner i facadepudsen fra underliggende pladesamlinger. Dette kan medføre indsivning af fugt til underliggende konstruktioner og bør gives K3 i en tilstandsrapport.
2. I tilstandsrapport for ejendommen er der anført 'Der er tegn på begyndende revner i elementsamlinger mod syd'. Denne bemærkning er givet K0 som en kosmetisk skade der ikke har betydning for bygningsdelens holdbarhed.
3. Karakteren K0 er tydeligst en fejlvurdering under besigtigelsen fordi skaden jo har udviklet sig, eller også var det en forkert karakter under udarbejdelse af tilstandsrapporten såfremt facaderevnerne var som nu.

Ud fra overstående mener jeg, at facaderevnerne er en dækningsberettiget skade som skal dækkes under ejerskifteforsikringen."

Klageren har indhentet rapport af 22/9 2016 fra Teknologisk Institut, hvori det blandt andet er anført:

"**Nordfacade**

- I den østlige ende er der en lodret revne ved overgang mellem facade og overdækket areal. Se foto 7.
- Under vindue er der en lodret revnedannelse. Se foto 8.

Sydfacade

- Ved terrassedør er inddækning under døren i niveau med facaden og oversiden er vandret. Pudsen er løstsiddende under inddækningen. Se foto 9.
- Terrassedørens bund- og sidekarm samt glasliste er nedbrudt. Indstiksmåler viser i bundkarm 14 %. Se foto 10. Der er forskydninger i flngerskarret samling i sidekarmen. Se foto 11.

…

- Ved det indadgående hjørne ved terrassen er der en lodret revne i hjørnet. Revnen blev skåret op og der ses ikke indlagt et armeringsvæv/hjørneprofil. Se foto 13.
- Over terrassedør er der lodrette revner i stødsamlinger mellem pudsbærepladerne. Der ses ikke et revnebillede der indikerer, at pladerne er opsat vandretliggende og i forbandt.
- Ved sokkel blev puds og plader fjernet ud for en lodret revne, hvorved følgende kunne konstateres:

- o Armeringsvæv er indlagt i pudsen hen over stødsamlingen imellem pudsbærepladerne.
- o Den lodrette revnedannelse er opstået ud for stødsamling imellem pudsbærepladerne.
- o Der er indlagt murfolie mellem pudsbærepladen og underliggende trykimprægneret træliste.
- o Afstand mellem skruemontering af pudsbærepladen er ca. 25 cm.
- o Bagvedliggende vindspærre består af en banevare.

• Over terrassedørparti ved lodret revne blev pudsen fjernet, hvorved følgende kunne konstateres:
- o Armeringsvæv er indlagt i pudsen. Ved stødsamlingen er der ikke overlæg i armeringen og denne er ikke sammenhængende. Se foto 14.
- o Den lodrette revnedannelse er opstået ud for stødsamling imellem pudsbærepladerne.
- o Mellem pudsbærepladen og zinkløskant er der etableret en elastisk fuge, der ikke er komprimeret. Se foto 14.
- o Pudsbærepladen er revnet igennem hullet for montageskruen. Se foto 14.

Østfacade

• Der er stedvis lodrette revner i pudsen.
• Ved lodret pudset overflade ved overdækning er der revnedannelser ud for stødsamlinger imellem pladerne.

Vestfacade

• Ved revnedannelse ved øverste hjørne af vinduesåbning blev pudsen fjernet, hvorved følgende kunne konstateres:
o Der er indlagt diagonalarmering og vandret/lodret armering. Der ses ikke umiddelbart brud eller manglende overlæg i armeringen. Se foto 15.

• Ved vandret revnedannelse ved overgang til udhæng blev pudsen fjernet, hvorved følgende kunne konstateres:
o Der er indlagt vandret/lodret armering. Det ene net er lyserødt og det andet hvidt (givetvis hjørnearmeringen), der er overlæg mellem de 2 armeringsvæv. Der er ikke diagonalarmering. Se foto 16.

• Ved lodret revne over det store vinduesparti blev pudsen fjernet, hvorved følgende kunne konstateres:
o Der er indlagt vandret/lodret armering. Armering er brudt eller udført uden overlæg ud for stødsamlingen i pladen. Se foto 17.

• Ved underkant vinduesparti er pudsen revnet og der er brud på armeringsvævet. Se foto 18.

Vurdering

På grundlag af de foretagne undersøgelser samt givne data og informationer kan Instituttet udtale følgende:

Revnedannelserne vurderes primært forårsaget at fugt- og temperaturbetingede differensbevægelser mellem pladerne og den underliggende trækonstruktion, hvor følgende utætheder i klimaskærmen samt manglende ventilering vurderes at have forårsaget større fugt- og temperaturvariation end hvad der er forventeligt.

11. 90418

I datablad og montagevejledningen fra … fremgår det ikke, at pudsbærepladen Facilite 090 kan anvendes i en uventileret ydervægskonstruktion. Ydervægskonstruktionen er således ikke udført iht. producentens forskrifter.

Utæthederne og dermed opfugtningen skyldes følgende:
- Ikke forskriftmæssig tætning omkring vinduer og døre
- Manglende fremspring på drypkantsprofiler omkring vinduer og døre
- Manglende tætning mellem puds og zinkinddækninger omkring vinduer og døre
- Manglende slutpuds eller drypkantsprofil ved underkant plader
- Drypkantsprofller i kontakt med puds og pudsbærepladе over og under vinduer/døre
- Revnedannelser i pudsen som følge af manglende armering/overlæg heri
- Sekundært åbner revnedannelser som følge af ovenstående i slutpudsen for yderligere vandindtrængning.

Desuden vurderes pladerne ikke at være monteret vandretliggende og i forbandt, hvilket angives i producentens montagevejledning.

Glasfiberarmeringsvæv har ikke fornøden stivhed til at optage bevægelserne i pudsen, men kan alene fordele spændinger i pudsen; dette forklarer at der stedvis er revner, selvom der er indlagt armeringsvæv på korrekt vis.

Revnedannelser ved overgang mellem facade og udhæng vurderes forårsaget at fugt- og temperaturbetingede differensbevægelser imellem facade og udhængsbrædderne.

Udbedringsforslag

På basis af ovenstående foreslås følgende:

- Puds og pudsbæreplader fjernes.
- Sokkelpuds tilskæres således, at der bliver mulighed for ventilering op bag en ny pudsbæreplade. Hvor der ikke er udført sokkelpuds etableres denne og forinden dette fuges der mellem letklinkerblokkene.
- Zinkinddækninger ved murkronen fjernes. Nye inddækninger bør gå mindst 15 cm ned over pudsbærepladen. Se BYG-ERFA Erfaringsblad (27) 09 10 30.
- Ved opsætning af nye pudsbæreplader må disse ikke støtdes mod træ ved murkronen, men afsluttes før, således at der er mulighed for ventilering ud under murkroneinddækningen.

- Der opsættes et ny pudsplade som pudses, hvor man særligt skal være opmærksom på at følgende udføres iht. producentens anvisning:
  - Pudsbærepladerne monteres liggende og i forbandt
  - I bunden af pudsbærepladerne monteres der et startliste/drypkantsprofil
  - Omkring vinduer og døre føres pudsbærepladen ind i sidefalse og der etableres bagstop samt elastisk fuge mellem puds og vindue
  - Bund og topfalse udføres som ventilerede løsninger
  - Hvor pudsbærepladen går fra facade til beklædning på udhænget foreslås udført en dilatationsfuge
  - Hvor taget fra den lave bygningsdel mod syd tilstøder den pudsede facade foreslås pladen afsluttet 15 cm fra overkant tagdækning, således at opfugtning fra sne og opsprøjt fra nedbør minimeres.

Man bør overveje at udskifte evt. vinduer der er nedbrudt i forbindelse med forestående renovering. Sålbænke og drypkantsprofiler skal udføres med endebund, således at puds og pudsbærepladen ikke opfugtes unødigt. Se evt. BYG-ERFA Erfaringsblad (31) 12 07 19.

Det foreslås at man vælger et pudssystem fra en producent der har standardmontagetegninger af ovenstående løsninger og at man anvender et firma der er særligt instrueret i at udføre sådanne opgaver, da det er en håndværksmæssig krævende opgave.

Ved efterfølgende vedligeholdelse, evt. malerbehandling, bør man vælge den af producenten anbefalede maling."

Selskabet foretog en fornyet besigtigelse, og i brev af 10/1 2017 til klagerens advokat har selskabet blandt andet oplyst:

"Som tidligere oplyst har ovennævnte ejendom været genbesigtiget af skadekonsulent …, med henblik på at få afklaret, om der er sket skader på ejendommens facader. Jeg skal beklage, at det ikke har været muligt for mig at vende tilbage i sagen tidligere.

Det fremgår af skadeanmeldelsen, og den fremsendte rapport fra Teknologisk Institut, at facadebeklædningspladerne fra …, skulle være monteret uden den fornødne ventilation. Derudover har Teknologisk Institut påpeget nogle afvigelser fra producent vejledningen bl.a. omkring sålbænkene. Der er dog ikke konstateret nogen skader på facadebeklædningen eller de bagvedliggende konstruktioner, bortset fra de revner i pladesamlingerne, som ses anmærket i tilstandsrapporten.

… har ved sin besigtigelse konstateret at pladerne oprindeligt er monteret med ventilation. Det ses, at der er monteret ventilationsbånd/musesikring mellem pladerne og soklen (se vedhæftet billede). Enkelte steder ses, at sokkel pudsen i et vist omfang har lukket for ventilationsåbningerne i bunden, ligesom ventilationsspalten andre steder er delvist lukket af skidt.

Hans anbefaling er derfor, at man eftergår pladerne i bunden, for at sikre at der alle steder er den fornødne ventilationsåbning. Det vil ikke være nødvendigt at afmontere pladerne.

Derudover ses enkelte mindre slip i pudsplaget omkring sålbænke og inddækninger, som bør repareres i forbindelse med facadernes almindelige vedligehold. … bemærker, at selv om det er et nyere hus, er der stadig tale om en pudset facade, som skal vedligeholdes, tilsvarende andre pudsede huse. Det er en misforståelse at tro, at der skulle være tale om et vedligeholdelsesfrit hus.

I forhold til ejerskifteforsikringen er det en betingelse for dækning, at der enten er aktuelle skader tilstede på overtagelsestidspunktet, eller at der på dette tidspunkt har været nærliggende risiko for skade, se forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.2.

På baggrund af vores besigtigelser, må jeg konstatere, at der forsat ikke - 8 måneder efter policens udløb - er sket nogen skader på bygningen, udover hvad der ses beskrevet i tilstandsrapporten. Det må i øvrigt konstateres, at de mindre revner og slip i pudsens vedhæftning, som nu kan konstateres, ikke kræver anden udbedring end sædvanligt vedligehold af en pudset facade."

13. 90418

En ejendomsmægler har i mail af 9/3 2017 til klageren blandt andet bemærket:

> "Jeg har nu gennemgået sagen og må desværre meddele, at jeg ikke husker prisforhandlingerne og forløbet præcist og derfor ej heller kan oplyse, hvorfor der i købsaftalen står, at der er givet et prisafslag på kr. 199.000,00 med henvisning til fejl og mangler, specielt i betragtning af, at tilstandsrapporten stort set er ren.
>
> Det mest sandsynlige er, at det er en standardpassus, der er indsat og ingen, herunder os, jer og jeres rådgiver, har været opmærksom på, at den indholdsmæssigt næppe er i overensstemmelse med de faktiske forhold på daværende tidspunkt."

Nævnet er blevet forelagt billeder af den forsikrede ejendom og de anmeldte forhold.

I forsikringsbetingelserne hedder det blandt andet:

"**3. Hvilke forhold er dækket**

3.1
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

3.2
Dækningen er betinget af:

- at skaden/skaderisikoen er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter udløbet af forsikringstiden.

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:
4.1
- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

14. 90418

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 2006, og klageren overtog ejendommen den 1/3 2011. Han har i 2016 anmeldt til selskabet, at der er revnedannelser i facaden.

Klageren har fremsat krav om, at selskabet skal dække omkostningerne til en udbedring af revnedannelserne mv. i overensstemmelse med udbedringsforslaget, der er beskrevet i rapporten fra Teknologisk Institut af 22. september 2016. Endvidere kræver han, at selskabet dækker udgifterne til rapporten med 18.000 kr. samt hans rimelige udgifter til advokatbistand, foreløbigt skønsmæssigt opgjort til kr. 25.000 inkl. moms.

Selskabet har afvist, at der foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.1. Endvidere har selskabet bemærket, at forholdene er omtalt i tilstandsrapporten, og at klageren har modtaget et afslag i købesummen som følge heraf. Herudover har selskabet anført, at revnerne vil kunne udbedres ved afslibning af pudsen langs revnerne og genoppudsning med nyt net. Herudover må ventilationsspalterne eftergås. Selskabet har anført, at arbejdet formentligt ikke vil overstige klagerens selvrisiko på 28.000 kr.

I tilstandsrapporten af 21/10 2010 er det i afsnittet om facader/gavle angivet med K0, at "Der er tegn på begyndende revnedannelser i elementsamlinger mod syd". Videre er det med K1 angivet, at "Der er enkelte revner i facadeplader mod øst og nord".

I købsaftalen underskrevet af klageren den 22/10 2010 er der i punkt 16 under "Individuelle vilkår aftalt mellem køber og sælger, herunder evt. ændringer til standardvilkår" blandt andet angivet, at handelsprisen er fastsat ud fra ejendommens stand, og at der er ydet et kontant afslag i prisen på 199.000 kr., hvilket er "specielt givet med henvisning til fejl og mangler som nævnt i tilstandsrapporten". Klageren har anført, at afslaget er givet som følge af almindelige prisforhandlinger med sælger og ikke som følge af angivelserne i tilstandsrapporten, der er betydningsløse.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 12/4 2016 fremgår det blandt andet, at der rundt omkring på bygningen ses revner i overfladen, hovedsageligt mod syd, men også min-

dre mod øst og vest samt en enkelt mod nord. Selskabets konsulent har vurderet, at revnerne er fremkommet ved, at der ikke er ilagt net i det første lag puds, eller at der mangler overlæg i samlingerne af nettet. Det er videre noteret, at pudslaget sidder fint, og at der er tale om hårfine revner, så der ikke er grund til at tro, at der er tale om problemer ud over selve revnen i yderste pudslag. Videre er det angivet, at der ikke er tale om en vedligeholdelsesfri konstruktion, og at revnerne var til stede ved overtagelsen, og at de med tiden bliver mere synlige.

I en ingeniørrapport af 29/6 2016 indhentet af klageren er det angivet, at der især mod syd ses tydelige og åbne revner i facadepudsen, hvilket kan medføre indsivning af fugt. Det er angivet, at karakteren K0 er en fejlangivelse, idet forholdet har udviklet sig siden overtagelsen, og at karakteren burde være K3

Klageren har endvidere indhentet en rapport af 22/9 2016 fra Teknologisk Institut, hvoraf det blandt andet fremgår, at revnedannelserne på den forsikrede ejendom vurderes primært at være forårsaget af fugt- og temperaturbetingede differensbevægelser mellem pladerne og den underliggende trækonstruktion, hvor utætheder i klimaskærmen vurderes at have forårsaget større fugt- og temperaturvariation end forventeligt. Det er angivet, at ydervægskonstruktionen ikke er udført i henhold til producentens forskrifter. Revnedannelsernes omfang og placering er beskrevet, og det er angivet, at revnedannelser åbner for yderligere vandindtrængning. Det er vurderet, at udbedring kan ske ved blandt andet fjernelse af puds og pudsbæreplader, tilskæring af sokkelpuds samt erstatning af zinkinddækninger ved murkrone med nogen, der går mindst 15 cm ned over pudsbærepladen.

Nævnet lægger til grund, at facaden på den forsikrede ejendom ikke er udført i overensstemmelse med producentens anvisninger, og at monteringen af pudsbæreplader og stedvist manglende/forkert placeret armeringsnet har medvirket til udviklingen af revnedannelser i facaden.

Efter en gennemgang af sagen og en samlet vurdering finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde dækning for de anmeldte forhold.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at revnedannelser på tre af ydervæggene er nævnt i tilstandsrapporten fra 2010. Endvidere har nævnet lagt vægt på, at forholdet ikke ses at have udviklet sig i et omfang, der går ud over den vedligeholdelse, som klageren måtte forvente på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger, idet nævnet særlig har noteret sig, at der ikke er oplysninger om, at revnedannelserne har medført skader på tilstødende konstruktioner og dermed først og fremmest har kosmetisk betydning. Nævnet finder herefter, at klageren ikke har godtgjort, at forholdene kan anses for at have været klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Endvidere har nævnet lagt vægt på, at det af købsaftalen fremgår, at der er givet et afslag på 199.000 kr. med henvisning til forholdene i tilstandsrapporten.

Omkostninger til rapport fra Teknologisk Institut og advokatomkostninger

Det fremgår af forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3, at den sikrede i forbindelse med udenretlig fremsættelse og opgørelse af krav mod selskabet kan kræve rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand dækket af selskabet. Det følger af nævnets praksis, at sikrede kan kræve udgifter til sagkyndig bistand i øvrigt dækket, hvis udgifterne har været rimelige og nødvendige at afholde.

Nævnet finder efter en gennemgang af sagen, at klageren ikke har godtgjort, at omkostninger til advokaten har været rimelige og nødvendige. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde dækning herfor.

Klageren har fremlagt en faktura på 18.000 kr. for rapporten fra Teknologisk Institut. Nævnet finder ikke grundlag for, at pålægge selskabet at betale for den indhentede rapport. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at rapporten ikke har afdækket dækningsberettigende forhold.

17. 90418

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Mette Eisenhardt