Ankenævnet *for* Forsikring

Den 7. marts 2018 blev i sag nr. 90986:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S

Klausdalsbrovej 601

2750 Ballerup

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 Tryg Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning til udskiftning af sålbænke. Det er klagerens opfattelse, at sålbænkene har været fejlmonteret, hvilket har forårsaget afskalninger og revnedannelse på ejendommens facade. Klageren kræver, at selskabet skal erstatte udgifterne til indhentelse af besigtigelsesrapporter af 3/7 2017 og 16/11 2017, hvis han får medhold.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at der ikke er sket skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Den forsikrede ejendom er opført i 1891 og totalrenoveret i 2007. Klageren overtog ejendommen den 1/9 2011 på baggrund af en tilstandsrapport af 29/3 2011.

Af tilstandsrapport af 29/3 2011 fremgår bl.a.:

"**3. Yder- og indervægge**
3.1 Facader/gavle K1 Flere overfladiske afskalninger mod gade."

Af tidligere tilstandsrapport af 23/11 2009 fremgår bl.a.:

"**Sælgers oplysninger om ejendommen**
…

		Ja	Nej	Ved ikke
…				
0.4	Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid? Hvis ja, hvilke og hvornår? **Huset er total istandsat i 2007, dog ikke tag.**"	☒	☐	☐

I klageskema af 14/6 2017 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**
Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.
Vi har anmeldt en skade til Tryg i marts 2017 på grund af kraftige afskalninger og revnedannelse på facaden af vores hus. Huset er oprindeligt bygget i 1891 og totalrenoveret i 2007.

Vi købte huset i 2011. Vi har ejet huset i 5½ år, og i den tid er vi allerede blevet nød til at genpudse facaden 3 gange (dvs. cirka hver 2. år): I 2011, 2013 og 2015.

Årsagen til, at vi først meldte skaden i 2017, er fordi, der var en ingeniør, som skulle kigge på huset, af andre årsager, i februar 2017. Han mente, at de forkert installerede sålbænke sandsynligvis var årsagen til afskalningerne og revnedannelse på facaden. Vi var ikke opmærksomme på sålbænkenes forkerte installation før dette tidspunkt.

Tryg har afvist vores skadeanmeldelse. Tryg's behandling af denne sag har været rodet fra starten af. Deres seneste afvisning af skadeanmeldelsen fra 22. maj, fra deres 'kvalitets' afdeling, er fyldt med fejl, tekniske udeladelser og forudsætninger uden grundlag.

Vi henviser til Bilag A, Tryg's brev af 22. maj med notater og svarer i den rækkefølge, som de er nummereret:
1. Det er forkert at henvise til de forkerte udførelser af sålbænke som 'vores opfattelse'. Vi henviser til:
• Bilag E, SBIs anvisning nr 224, Fugt i bygninger, Kapitel 11.4: 'Det vand, som rammer vinduet, vil ikke blive opsuget og kan medføre en stor fugtbelastning af facaden under vinduet.' 'Sålbænken skal være udformet, så vandet i enderne hindres i at trænge ind i tilstødende facadedele...'

• Bilag F, BYG-EFRA Erfaringsblad 'Sålbænke i Murværk' (31) 12 07 19: 'Uhensigtsmæssig udformning af sålbænke medfører ofte misfarvninger og skader på det underliggende murværk, fx udkrystalliserede salte, frostsprængte sten og fuger.'
2. Vi har ejet huset i næsten 6 år, og i den tid er vi allerede blevet nødt til at genpudse facaden 3 gange (dvs hver 2. år): I 2011, 2013 og 2015. Årsagen til, at vi først meldte skaden i 2017, er fordi, der var en ingeniør, som skulle kigge på huset, af andre årsager, i februar 2017. Han mente, at de forkert installerede sålbænke sandsynligvis var årsagen til afskalningerne og revnedannelse på facaden. Vi var ikke opmærksomme på sålbænkenes forkerte udførelse før på dette tidspunkt.
3. Der er ingen, og har aldrig været, fuge mellem sålbænke og vinduer. Venligst se Bilag B, '[Klagerens adresse] fotos'. Udover at se meget dårligt ud, er det vores mening, at en fuge ikke vil kunne forhindre vandindtrængning. I alle tilfælde, er en fuge ikke til stede, ved vores sålbænke, eller ved alle de besigtigede ejedomme, med lignende facader og sålbænke – se Bilag C.
4. Jeg henviser til bilag B, hvor der ses tydelige fotos af revner og knækket murværk – især på øst facaden; figurer 1 – 12. Det er vores opfattelse, at disse revner nedsætter bygningens værdi. Det er også vores opfattelse, at hvis et huseftersyn foretages i dag, vil den med stor sandsynlighed nævne de forkert installerede sålbænke, revnedannelser og knækket mursten over kældervinduer. Der er ingen af disse forhold, som blev nævnt i tilstandsrapporten fra 2011.
5. Jeg henviser til Bilag C 'Eksempler af bygninger med rigtigt udførte sålbænke'. Vi har besøgt ejendomme i nærheden af huset, med lignende facader og alder. I alle instanser kan det konstateres, at sålbænkene er rigtigt udformet i disse huse; dvs. jf. SBI og BYG-EFRA retningslinjer, med sålbænke, som strækker sig ud over vinduesrammerne, ind i mursten. Vi vil anføre, at forhold ved vores hus derfor tydeligvis ikke stemmer overens med tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.
6. Vi har tegnet en 10 års ejendomsskifteforsikring. Vi bevarer vores rettigheder til at melde skader, fejl eller mangler, som vi har ikke kendskab til p.t., indtil udløb af policen i september 2021. Vi vil anføre, at forhold ved vores hus tydeligvis ikke er i orden i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand – fordi andre huses facader ikke er nød til at blive genpudset hver 2. år. Jf. tilstandsrapporten af november 2009 (bilag G), side 10, punkt 0.4 af 'Sælgers oplysninger om ejendommen' 'Huset er total istandsat i 2007'
7. Det er rigtigt, at det er mest på østfacaden, mod vejen, at afskallinger og revnedannelser er tydeligst. Men det er forkert, at det kun er på denne side af huset. Se bilag B. F.eks er revnedannelser er også tydeligt på vindue 14, som ligger på syd facaden, se figur 27-30. Østfacaden er den facade med flest vinduer og den eneste med kældervinduer. Det er også den facade, som er mest åben, som har ingen nabohus eller tagudhæng til at dække den. Den er derfor den facade, som er mest belastet af regnvand og påvirket af de forkert installerede sålbænke. Desuden ses det på de andre sider af huset, at sålbænkene går en anelse længere ud på begge sider. Ikke meget, men måske nok til at modvirke fugtindtrængning.
8. Der er absolut ingen teknisk viden bag dette udsagn. Det giver ikke mening, da der ikke er en fuge, som er nedbrudt. Der er ikke og har ikke været fuge mellem sålbænke og vinduer.
9. Tilstandsrapport fra marts 2011 (bilag D) nævner 'overfladiske afskalninger' på facaden. Der er ingen revner nævnt i hele tilstandsrapporten. Revner under vinduer og over kældervinduer er nyt. Huset blev bygget i 1891. Vi købte huset i 2011, da det var 120 år gammel. Der er ingen logisk forklaring på, hvorfor revner skulle opstå i de sidste 6 år, hvor vi har ejet huset, men ikke i de 120 år før dette – medmindre der er sket en ændring i bygningen, som har påvirket det negativt. Det er højst sandsynligt på grund af de forkerte udformede sålbænke. Derudover er det vores mening, at det er fejlagtigt, at tilstandsrapporten ikke nævner de forkert udførte sålbænke.

4. 90986

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Udskiftning/ændring af alle sålbænke"

Selskabet har i brev af 19/7 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Der klages over, at vi ikke kan tilbyde dækning for afskalling af facaden mod vejen, herunder en ændring af de sålbænke, der er etableret på ejendommen.

Vores kunde overtog ejendommen den 1. september 2011 og tegnede med ikrafttræden samme dag en ejerskifteforsikring med betingelser 1104 uden Ekstrasikring hos os.

Forsikringen var tegnet for en 10 årig periode og med en selvrisiko på 37.000 kr. af enhver skade, dog maksimalt 37.000 kr. i hele aftaleperioden. Der er til dato anvendt 29.625 kr. af denne selvrisiko.

Til grund for den lå en tilstandsrapport udarbejdet den 29. marts 2011.

Sagsresume
Den 13. marts 2017, eller mere end 5 år efter overtagelsen af ejendommen anmeldte vores kunde, at der var problemer på facaden med murværket.

Vi besigtigede ejendommen den 21. marts 2017, og den 24. marts 2017 modtog vi en rapport fra vores taksator.

Af denne rapport fremgår det blandt andet, at huset fremstår filset i lysegrå med hvide bondegårdsvinduer og solbænke af sort naturskifer. På gavl mod offentlig vej ses afskallinger i fils flere steder, dels under vinduer, andre steder op langs vinduer, mens det største område ses ved siden af vinduer. Der er i alt 14 vinduer på ejendommen med samme opbygning, og forholdet ses alene på de nederste tre vinduer mod vejen. Disse vinduer er mest udsatte for udefrakommende påvirkninger.

På baggrund af denne rapport sendte vi den 27. marts 2017 et brev til vores kunde, hvori vi meddelte, at forholdet ikke opfyldte definitionen på en dækningsberettigende skade, samt at forholdet var omfattet af klausulen på forsikringspolicen.

Den 3. april 2017 modtog vi en mail fra vores kunde, og i denne mail gjorde vores kunde indsigelser mod den trufne afgørelse.

Denne henvendelse besvarede vi den 12. april 2017, hvor vi fastholdt vores afgørelse.

Den 24. april 2017 modtog vi en ny henvendelse, hvori vores kunde fastholder, at forholdet er omfattet af forsikringen.

Denne henvendelse besvarede vi den 1. maj 2017, hvor vi fastholdt, at forholdet ikke opfyldte er definitionen på en dækningsberettigende skade.

Den 3. maj 2017 modtog vores Kvalitetsafdeling en klage fra vores kunde, og med denne fulgte en tilstandsrapport dateret 23. november 2009.

Denne henvendelse besvarede vi den 22. maj 2017, hvor vi fastholdt afgørelsen. Herefter blev sagen indbragt for nævnet.

Ejendommen
Der er tale om en to etagers villa fra 1891, hvor facaderne er filset.

Tilstandsrapporten
I tilstandsrapporten er følgende af betydning for sagen oplyst:

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:
Huset er i meget fin stand i forhold til sin alder - opført i 1891.
Der må forventes enkelte reparationer og almindelig vedligeholdelse. Der er foretaget væsentlig om- eller tilbygning i 1960 og 2007.

3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K1	Flere overfladiske afskalninger mod gade.

Hvad dækker ejerskifteforsikringen:
I forsikringsbetingelsernes afsnit 3 står følgende:
…
Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke:
I forsikringsbetingelsernes afsnit 4, punkt 4.1 står følgende:
…
I forsikringsbetingelsernes afsnit 4.2 står følgende om hvad forsikringen ikke dækker:
…
Vores vurdering
Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at vores kunde mere end fem år efter overtagelsen af ejendommen anmelder, at der sker afskalling af facadepudset.

Ud fra de foreliggende billeder finder vi det ikke dokumenteret, at afskallingerne afviger fra, hvad der vil kunne forventes ved en tilsvarende bygning, på samme sted og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

At der vil kunne forventes afskallinger på sådanne ejendomme fremgår blandt andet af vedhæftede artikel fra …

Vores kunde er af den opfattelse, at årsagen til afskallingerne skal findes i den måde, som sålbænkene er udformet på.

Det er vores opfattelse, at hvis dette var tilfældet, ville der kunne konstateres tilsvarende afskallinger ved samtlige vinduer på ejendommen, idet disse har tilsvarende sålbænke. Dette er ikke konstateret ved vores besigtigelse.

Vi kunne ved besigtigelserne, og på baggrund af de optagne fotos konstatere, at de fuger, der er mellem vinduesrammen og væggen har almindelig forekommende nedslidning, der medfører, at fugt kan trænge ind ved murværket, og dermed medvirke til afskalling af pudslaget.

Udskiftning af sådanne fuger er en del af den almindelige vedligeholdelse af ejendommen, og er derfor ikke omfattet af ejerskifteforsikringen.

Det er således vores opfattelse, at forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, hvorfor vi ikke kan tilbyde dækning for udbedringen af forholdet.

Herudover er der i tilstandsrapporten noteret, at der er flere overfladiske afskallinger mod gade.

Det anmeldte forhold vedrører ligeledes væggen mod gaden, og det er derfor vores opfattelse, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

I henhold til betingelserne for ejerskifteforsikringen dækker forsikringen ikke forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Da beskrivelsen i tilstandsrapporten stemmer overens med det forhold, der nu er anmeldt, finder vi, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i rapporten, hvorfor vi ligeledes af denne årsag ikke kan tilbyde dækning.

Vores kunde henviser endvidere til, at sålbænkene ikke er udført i overensstemmelse med nugældende vejledninger.

Af tegningerne fra ejendommens opførelse kan det konstateres, at ejendommen i 1891 blev udført med sålbænke. Dengang byggede man anderledes end man gør i dag, og henvisninger til nyere tiders vejledning omkring udførelsen af sålbænke, kan ikke medføre, at sålbænke fra 1891 skal være udført på den måde, som vejledningerne henviser til.

Vi finder det således ikke dokumenteret, at sålbænkene er udført anderledes end man gjorde i 1891, hvorfor forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Selv hvis det lægges til grund, at udformningen ikke er i overensstemmelse med de retningslinjer, som kunden henviser til, vil forholdet ikke være omfattet af ejerskifteforsikringen.

Vejledningerne er ikke lov, men selv hvis de havde været det, er det en forudsætning for dækningen, at den manglende efterlevelse af retningslinjerne har medført en skade, som defineret i betingelserne.

Dette følger af betingelsernes pkt. 4.2, hvoraf det fremgår, at forsikringen ikke dækker ulovlige manglende overholdelse af servitutter eller lovlighed i henhold til offentlige forskrifter, medmindre der på grund af ulovligheden er sket en skade.

Idet der ikke er sket en skade i ejerskifteforsikringens forstand, vil vi ikke kunne tilbyde dækning i denne sag."

Klageren har i brev af 31/7 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Der er ingen nye vigtige, faktiske eller juridisk vinkler til sagen nævnt i Tryg's hele fire sidet brev dateret den 19. juli.

Vi kan konstatere fejl i deres opgørelse af selvrisikoen anvendt, da hele 37.000 kr er brugt. Senest den 2. september 2016 var Tryg nødt til at lave en udbetaling vedr skade nr … (se Bilag D)

Til gengæld kan jeg oplyse, at vi har haft en bygningssagkyndig ud for at kigge på forholdene, og de har lavet vedhæftet rapport. Denne er vedlagt som bilag A. Som resume af denne rapport er det skrevet:

'Da Sålbænkene ikke er monteret jf. vejledningen eller efter håndværksmæssig skik og brug, er der en nærliggende risiko for skade som følge af fejlmontagen.

Da der er fugtigt i området omkring vinduesfalsene, er der risiko for at forholdet allerede har medført skade.

Det anbefales at sålbænkene udskiftes til nye og korrekt monterede sålbænke.'

Prisen af denne rapport på 4.000 kr. ønskes tilbagebetalt af Tryg, hvis Ankenævnet giver os medhold i sagen, tak.

Artiklen fra … som Tryg refereres til kan ikke kommenteres, da den ikke var vedlagt.

Vi vil ikke svare hvert enkelt af Trygs synspunkter, da det er gjort allerede i klageoprettelsen til ankenævnet. Derfor henviser vi til denne samt alle bilag og fotos.

Dog, for en god ordens skyld, vil vi oplyse:

- Vi har ejet huset i næsten 6 år, og i den tid har vi allerede været nødsaget til at genpudse facaden 3 gange (dvs hver 2. år): I 2011, 2013 og 2015. Årsagen til, at vi først meldte skaden i 2017, er fordi, der var en ingeniør, som skulle kigge på huset af andre årsager, i februar 2017. Han mente, at de forkert installerede sålbænke sandsynligvis var årsagen til afskalningerne og revnedannelse på facaden. Vi var ikke opmærksomme på sålbænkenes forkerte udførelse før på dette tidspunkt. I modsætning til Tryg's vurdering, mener vi, at afskallingerne, med behovet for genpudsning hver 2. år, går langt over, hvad der vil kunne forventes ved en tilsvarende bygning på samme sted i almindelig god vedligeholdelsesstand.

- Medens ejendommen var opført i 1891, blev den totalistandsat i 2007 – jf. tilstandsrapport af 2009, sælgers oplysninger punkt 0.4 (Bilag B). Sålbænke er tydeligvis nye, som følge af denne totalistandsættelse, og derfor burde de har været installeret jf. vejledningen eller efter nugældende håndværksmæssig skik og brug. Det er de ikke. Vi syntes, det er en fejl i tilstandsrapporten, som skulle have nævnt de forkert udformede sålbænke.

- Tryg's betragtning er i **forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand**. Ved bilag C, fotos af bygninger med rigtig udførte sålbænke, er det meget tydeligt, at forhold ved vores hus (sålbænkes udformning) ikke er som alle andre huse i området af samme type og alder.

- Mens tilstandsrapporten nævner 'flere overfladisk afskalninger', er der ingen revner nævnt – disse revnedannelser er skaden, som vi mener, er konsekvensen af forkert udformede sålbænke.

- Selv hvis Tryg ikke mener, at de forkert udformerede sålbænke er årsagen til revnedannelse eller de kraftige afskallinger på vores facade, er udmeldingen fra bygningssagkyndig meget klart; at sålbænkenes udformning giver **en nærliggende risiko for skade** som følge af fejlmontagen. Derfor burde det være dækket af forsikringen.

- Det er forkert, at det kun er på øst facaden af huset. Se tidligere korrespondance samt bilag. Øst facaden er den facade med flest vinduer og den eneste med kældervinduer. Det er også den facade, som har ingen nabohus eller tagudhæng til at dække den. Den er derfor den facade, som er mest belastet af regnvand og påvirket af de forkert installerede sålbænke.

Vi fastholder vores mening – at udskiftning af sålbænkene burde dækkes af ejerskifteforsikringen."

Selskabet har i brev af 13/9 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Tak for jeres brev af 1. august 2017 med kopi af kundens seneste indlæg, herunder rapporten fra [byggesagkyndig].

Idet det tidligere fremførte fastholdes i sin helhed, giver kundens indlæg anledning til følgende yderligere kommentarer.

Rapporten har været forelagt vores taksator til kommentarer, og ud fra disse kommentarer har vi følgende yderligere kommentarer til sagen.

Byg-erfa er ikke lovgivning, og selvom Byg-erfa anbefaler en bestemt opbygning af sålbænke indebærer det ikke, at sålbænkene ikke kan opføres anderledes, som i dette tilfælde.

En opbygning af sålbænke, som den vores kunde har, vil kunne holde vandet væk, hvis de fuger, der er omkring sålbænken er vedligeholdte og tætte. Opbygningen er således ikke ulovlig, men kræver mere opmærksomhed og vedligeholdelse, end den, der er anbefalet af Byg-erfa.

Vi finder det således fortsat ikke dokumenteret, at opbygningen af sålbænkene udgør en skade eller indebærer en nærliggende risiko for skader, hvis fugerne er vedligeholdte.

En sådan vedligeholdelse af fugerne er ikke omfattet af ejerskifteforsikringens dækning, men er en del af den almindelige vedligeholdelse af ejendommen.

Med hensyn til selvrisikoen kan vi medgive, at denne er opbrugt."

Klageren har i brev af 22/9 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Vi bemærker, at Tryg's taksator er uenig med vores byggesagsrådgiver. Tryg henviser forsat til fuger, som burde vedligeholdes. Vores svar:

1. Der kan ingen dokumentation eller princip tegning findes på sådan fuge afslutning ved sålbænke.

2. En fuge har aldrig været til stede ved vinduer på vores facade, som kan ses ved fotos af vores vinduer (tidligere fremsendt). Der er intet nævnt om en nedslidt fuge i tilstandsrapporten, og i vores mening er det meget tvivlsomt, hvorvidt at en fuge alene vil kunne holde vand væk på længere sigt.

3. En fuge 'løsning' er et princip, som ingen af vores naboejendomme har ved deres sålbænke. Vi syntes, det er et bevis på, at vores sålbænke ikke er blevet udført efter håndværksmæssig skik og brug

Derudover vil vi sige, at vi også har tidlegere henvist til SBi-anvisning nr 224 (side 183-184). Selv om SBi-anvisninger er ikke i sig selv lov, er anvisningerne en del af det, man kalder 'det almene tekniske fælleseje'. Det betyder, at professionelle parter har en pligt til at kende SBi-anvisningernes indhold, og hvis de udfører løsninger, som ikke er i overensstemmelse med anvisningerne, skal de selv kunne dokumentere, at løsningerne er i orden. Vores sålbænke er ikke udførte i overensstemmelse med anvisningen.

Vi benytter lejligheden til at vedlægge flere fotos af naboejendomme og deres sålbænke; [Naboejendom 1] og [naboejendom 2, 3, 4 og 5] (Bilag B). Det er fordi vi er bekymret for, at sålbænkene måske ikke kunne ses tydligt ved de oprindelige fotos.

Vi har nu modtaget og har læst artiklen fra … *'Pudsede facader = mere arbejde'*. Som svar på det vil vi henvise til en lignende artikel fra … *'Vedligeholdelsesfri facade'* (Bilag A). I tabellen i bunden af side 2, anbefales det at en pudset facade skal vedligeholdes hver 5.-10. år. Som vi tidligere har nævnt, er vi blevet nødt til at genpudse vores facade hvert andet år (i 2011; 2013 og 2015); Vi mener derfor, at det er endnu et bevis på, at noget er galt – og som ikke var nævnt i tilstandsrapporten.

Vi fastholder vores mening – at udskiftning af alle sålbænkene burde dækkes af ejerskifteforsikringen."

Selskabet har i mail af 3/10 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Idet det tidligere fremførte fastholdes i sin helhed, giver kundens indlæg ikke anledning til en ændret opfattelse af sagen.

For god ordens skyld vedhæftes kopi af optagne billeder af vinduerne, med markering af fugerne på vinduet."

Klageren har i brev af 12/10 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har ikke yderligere kommentarer til selskabets indlæg. Dog vil vi ved denne lejlighed gerne tilføje yderligere to referencer til SBI henvisninger, som begge illustrerer og/eller beskriver, hvordan en sålbænk skal udformes rigtigt med enderne ført ind i murværk for at undgå vandindtrængning. Disse referencer er fra før 2007, som er det årstal, hvor vores hus blev totalrenoveret:

- SBI anvisningen nr 64 - udgivet i december 1981. Vi henviser til kapitel 8, sektion 8.7, side 248 (Bilag A)

- SBI anvisningen nr 142 - udgivet i januar 1994. Vi henviser til side 13 (Bilag B)

Vi fastholder vores mening – at udskiftning af alle sålbænke burde dækkes af ejerskifteforsikringen."

Selskabet har i mail af 25/10 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Idet det tidligere fremførte fastholdes i sin helhed giver indlægget alene anledning til følgende kommentar.

Ud fra de foreliggende finder vi det ikke dokumenteret, at sålbænkene er udført efter de anvisninger, som kunden henviser til. Vi finder det fortsat ikke dokumenteret, at der ikke skulle være tale om de oprindelige sålbænke."

Klageren har herefter i brev af 20/11 2017 til nævnet bl.a. anført:

"I Trygs email af den 25. oktober 2017, skriver de 'Ud fra de foreliggende finder vi det ikke dokumenteret, at sålbænkene er udført efter de anvisninger, som kunden henviser til.'. Vi forstår det som om, Trygs advokat giver os medhold i, at sålbænkene ikke er udført korrekt.

Vi syntes dog, det er dybt beklageligt, at Tryg efter godt 6 måneder og flere breve til/fra ankeklagenævnet, nu vælger at ændre deres begrundelse for afvisningen af denne skadeanmeldelse.

Nu er Tryg's begrundelse at de '... finder det ikke dokumenteret, at der ikke skulle være tale om de oprindelige sålbænke'. Vi afviser denne begrundelse af flere årsager:

1. Vi henviser til Bilag A, som er et dokument hentet fra … Dokumentet og tegninger på side 5 og 6 stammer fra 1891. Sålbænke er tydeligvis tegnet som støbt beton (som var meget almindeligt for huse på dette tidspunkt). Det er ikke dem, vi har i dag.

2. Selv om Tryg's egen taksator kunne/vil have bekræftet det samme, har vi fundet det nødvendigt at have en bygningssagkyndig ud (igen) for at vurdere alderen på sålbænkene. Venligst se Bilag B. Som resume af dette notat, er det vurderet at '... sålbænkene må være udført i 2008'. Vi regner med, at beløbet for denne besigtigelse også refunderes i sin helhed, hvis vi får medhold i sagen, tak. Kvitteringer fra besigtigelsen den 3. juli samt den 16. november er vedlagt dette brev (som bilag D og E)

3. Selv hvis Tryg's udtalelser var rigtige, at sålbænkene var fra bygningens oprindelse, er sålbænkenes udformning ved vores hus, ikke som alle andre huse i området af samme type og alder. Vi refererer til de tidligere fremsendte fotos af bygninger med rigtig udførte sålbænke. Forholdet ved vores hus er derfor ikke som '... tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand'.

4. Vi henviser igen til Huseftersyn foretaget den 23. november 2009 (Bilag C). På side 10 af denne rapport, paragraf 0.4, står det, at 'huset er total istandsat i 2007...'. Fabrikations årstal for vores vinduer er konstateret som 2008, jf. byggesagskyndiges notat af den 16. november. Hvis ikke sålbænkene blev udskiftet samtidig ved vinduesudskiftning i 2007/2008 (modsat hvad byggesagkyn-

dig vurderer), så var vinduesudskiftning ikke udført i forhold til håndværksmæssige skik og brug. Venligst se Bilag F, Byg-Efra bladet vedr. vedligehold og istandsættelse af ældre vinduer, fra 2001.

Vi fastholder vores mening – at udskiftning af alle sålbænke burde dækkes af ejerskifteforsikringen. Samt at begge beløb betalt til bygningssagkyndig refunderes i deres helhed, såfremt vi får medhold i sagen."

Selskabet har i mail af 14/12 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Idet det tidligere fremførte fastholdes i sin helhed giver indlægget anledning til følgende præciseringer og kommentar.

Vi finder det fortsat ikke dokumenteret, at sålbænkene er opført forkert.

Hvis de ikke skulle være udført i overensstemmelse med de anførte Sbi anvisninger eller bygerfabladet henledes nævnets opmærksomhed på, at dette er anvisninger og ikke lovgivning.

Selv hvis der var tale om en ulovlig konstruktion, er denne alene omfattet af forsikringens dækning, hvis ulovligheden har medført en skade, som defineret i betingelsernes pkt. 3.

Vi finder det fortsat ikke dokumenteret, at det er sålbænkenes udformning, der har medført afskallingerne på facaden.

Til grund for dette har vi blandt andet lagt vægt på, at det er på facaden ud mod vejen, der er konstateret afskallinger, mens der på de øvrige facader, med samme opbygning af sålbænkene ikke er konstateret tilsvarende skader.

Det er således fortsat vores opfattelse, at årsagen til afskallingerne skal findes et andet sted.

Dette er endvidere underbygget af de fotos, der fremgår af den nye rapport fra [byggesagkyndig].

På nederste foto side 4 kan der konstateres nogen afskalling i facaden, men det kan samtidig konstateres, at den lodrette fuge op langs vinduet, samt fugen mellem vinduet og sålbænken er nedbrudt med mere eller mindre åbninger.

Tilsvarende kan konstateres på øverste billede og nederste billede side 5, hvor nederste billede side 5 netop er tegn på en åbning mellem fugen og væggen.

Midterste billede på side 10 viser ligeledes, at der er nedbrudt lodret fuge mellem vinduet og væggen.

Efter vores opfattelse er de nævnte nedbrydninger almindeligt forekommende, og dokumenterer ikke, at der er tale om et forhold, der var til stede ved overtagelsen eller et forhold, der er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Vi må derfor fastholde, at der ikke er tale om et forhold, der er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring, samt at vi ikke kan tilbyde dækning i denne sag."

12. 90986

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor.

Af selskabets taksatorrapport af 21/3 2017 fremgår bl.a.:

"**Taksering**
Ved besigtigelsen ses en villa i 2 plan, med kælder opført i 1891. Huset fremstår filset i lysegrå med hvide bondegårdsvinduer og solbænke i sort naturskifer, til bortledning af vand under vinderne. På gavl mod offentlig vej, ses afskalninger af fils flere steder. Nogle steder er det under vinduer, andre steder op langs vinduerne, største område ses ved siden af vinduet. Solbænkene er skåret lig med vindues kan og ses ikke bredere end vinduet. Der ses 14 vinduer på ejendommen, de 5 mod vejen, hvor forholdet kun ses ved de 3 nederste vinduer, som er de mest udsatte på ejendommen for udfrakommende faktorer (andre biler, salt, grus på vejen osv.) Forholdet er tidligere udbedret 2 gange men kommer igen. Ft. Murer har sagt det fordi solbænke er skåret lig med vindues kanten. Det kan dog undres at de så ikke påvirker resten af vinduerne.

Stipuleret skadesudgift	
Udskiftning af solbænke til bredere	10.000 kr.
Rep. af fils	10.000 kr.
Matrialer	3.000 kr.
Samlet skadesudgift ex. SR og evt. afskrivning	23.000 kr."

Af besigtigelsesrapport af 3/7 2017 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Besigtigelsen er udført da ejer har konstateret at, ejendommens sålbænke mod vejen er monteret forkert. Ved besigtigelsen kunne følgende konstateres:

Sålbænkene er ikke lange nok, de er ikke ført ud i vinduernes fals.

I henhold til forsikringsbetingelserne pkt. 3 dækker ejerskifteforsikringen følgende:

3.1 Skader og fysiske forhold
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
…
I bygningsreglementet pkt. 4.5 stk. 1 står der følgende vedrørende facadekonstuktionerne:
Bygninger skal udføres så vand og fugt ikke medfører skader eller brugsmæssige gener, herunder forringet holdbarhed.

Da sålbænkene ikke til fulde bortleder vandet, er der nærliggende risiko for skade som følge af fejlmontagen.

Uddrag af BYG-ERFA erfaringsblad (31) 12 07 19.
Der anbefales anvendt mindst 15 mm tykke plader af begrænset længde (højst 1850 mm), som – for at lede vand væk fra falsen – forsynes med skrå vandrille i oversiden ved enden mod murfalsen (figur 5).

Der udlægges en mørtelpude i fx KC 35/65/650. Skiferpladers underside afrenses for støv og indtørret slam, inden pladen lægges i fliseklæber til udvendigt brug. For at opnå bevægelsesmulighed ved sålbænkens ender indlægges fx mellemlag af egnet papir. Fugtspærre er ikke nødvendig.

Da Sålbænkene ikke er monteret jf. vejledningen eller efter håndværksmæssig skik og brug, er der en nærliggende risiko for skade som følge af fejlmontagen.

Da der er fugtigt i området omkring vinduesfalsene, er der risiko for at forholdet allerede har medført skade.

Det anbefales at sålbænkene udskiftes til nye og korrekt monterede sålbænke."

Af selskabets sagslog af 25/8 2017 fremgår det bl.a., at selskabets taksator har anført:

"Fst. rådgiver henviser til hvad Byg erfa ANBEFALDER, men dette gør ikke at solbænke ikke kan udføres som det gjort hos forsikringstager. Løsning hos forsikringstager giver større risiko for slid på fugerne ved solbænke og gør de bør efterses/vedligeholdes mere end hvis solbænkene er muret ind ved falsen men, det gør ikke at mange huse stadig er udført med lige solbænke og sagtens kan holde fugt ude af facaden hvis fugerne er intakte. Håber det hjælper lidt."

Af besigtigelsesrapport af 16/11 2017 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"**Vurdering:**
Der er min vurdering at sålbænkene er udført samtidig med at vinduerne er blevet udskiftet. Sålbænkene fremstår med skæremærker fra forarbejdning.
Der er skarpe hjørner på alle vurderede sålbænke – der er ikke nedbrud eller de-laminering noget sted at se, bort set fra et sted.
Eneste sted, hvor der ses et lille nedbrud, er mod vejen – her er der grundet manglende indføring i murværket sket en lokal opfugtning, som har medført nedbrud.
Derfor er det min klare holdning, at sålbænkene må være udført i 2008.

Der er ikke tegn på tidligere fuge arbejde på sålbænkene – dette ville være tilfældet hvis de havde været ældre en vinduerne fra 2008.
Da flere af vinduerne er monteret klods oven på sålbænkene, er det min vurdering at dette kun kan lade sig gøre, hvis sålbænke er monteret samtidigt med vinduerne.

Sålbænke fremstår med for lav hældning.
Der er enten for meget fuge mellem vinduer og sålbænke, eller ingen overhoved. Dette plejer at være et punkt, i en udført tilstandsrapport.

Det er min vurdering at udførelsen af sålbænkene er med årsag til at overfladevand er blevet ledt ned i murfalsene / lysningerne pga. fejl udført arbejde.
Derfor er der øget risiko for revnedannelser og lokal opfugtning af murværket, med følgeskader til følge.

Alle sålbænke, skal efter min vurdering udskiftes, så hældning på 15 grader opnås.
De skal føres ind i lysninger/murfalse, riller udføres så korrekt afvanding er mulig – (ledes væk fra lysninger/murfalse)

Der skal sikres at der er en korrekt fuge, under vinduerne, så drypnot på vinduets karm, har korrekt afvandings mulighed.
…
Foto fra BygErfa – Erfaringsblad (31) 12 07 19 Foto – figur 5.
SBI anvisninger fra 1981(64) – 1994 (142) bekræfter at det er sådan en sålbænk skal udføres.

Nedenstående tekst fra Erfaringsblad (31) 12 07 19 – se foto i ovenstående punkt.

Faldet på en sålbænks overside skal mindst være 1,5:10 (15 %) og have mindst 30 mm fremspring ud over det underliggende murværk, så vand kan dryppe af uden for murens plan.

Sålbænkens afslutning mod lodrette murfalse anbefales udformet, så vand ikke kan løbe ud over sålbænkens ender.
Bagkanten af sålbænken skal ligge så langt inde under vinduet, at der kan etableres en korrekt udformet, tæt fuge bag vandrillen i vinduets underkarm.

Skiferplader til sålbænke skal have lavt indhold af svovlkis for at undgå rustpletter. Generelt anbefales lavt indhold af lermineraler i skifer anvendt til sålbænke.
Der anbefales anvendt mindst 15 mm tykke plader af begrænset længde (højst 1850 mm), som – for at lede vand væk fra falsen - forsynes med skrå vandrille i oversiden ved enden mod murfalsen (figur 5).

Der udlægges en mørtelpude i fx KC 35/65/650.
Skiferpladers underside afrenses for støv og indtørret slam, inden pladen lægges i fliseklæber til udvendigt brug.
For at opnå bevægelsesmulighed ved sålbænkens ender indlægges fx mellemlag af egnet papir. Fugtspærre er ikke nødvendig."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3 Hvad dækker ejerskifteforsikringen**
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, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. 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 vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

Bemærk
Forsikringen omfatter alene skader eller skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Forsikringen omfatter således også skader eller skaderisici, som er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstandsrapporten, og indtil sikrede overtager eller på lignende måde får rådighed over ejendommen.

4 Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke

4.1
Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

4.2
Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. afsnit 3.
…
4.6
Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1891 og totalrenoveret i 2007. Klageren overtog ejendommen den 1/9 2011 på baggrund af en tilstandsrapport af 29/3 2011.

Klageren er utilfreds med, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning til udskiftning af i alt 14 sålbænke. Det er klagerens opfattelse, at sålbænkene er blevet udskiftet i forbindelse med totalrenoveringen i 2007, og at sålbænkene har været fejlmonteret, hvilket har forårsaget afskalninger og revnedannelse på ejendommens facade. Klageren kræver, at selskabet skal erstatte udgifterne til indhentelse af besigtigelsesrapport af 3/7 2017 og 16/11 2017 med i alt 8.000 kr., hvis han får medhold.

Klageren har anført, at han i sin ejertid har været nødsaget til at genpudse facaden i både 2011, 2013 og 2015. Forholdet ved ejendommen går således langt ud over, hvad der vil kunne forventes ved en tilsvarende bygning på samme sted i almindelig god vedligeholdelsesstand. Klageren

har anført, at der ingen fuge er og aldrig har været en fuge mellem sålbænke og vinduer, at sålbænkene ikke er udført i overensstemmelse med SBI-anvisninger samt BYG-ERFA Erfaringsblad.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at der ikke er sket skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at hvis årsagen til afskalningerne skal findes i den måde, som sålbænkene er udformet på, "ville der kunne konstateres tilsvarende afskallinger ved samtlige vinduer på ejendommen", hvilket ikke er konstateret ved selskabets besigtigelse. Selskabet har endvidere anført, at "vi kunne ved besigtigelserne, og på baggrund af de optagne fotos konstatere, at de fuger, der er mellem vinduesrammen og væggen har almindelig forekommende nedslidning, der medfører, at fugt kan trænge ind ved murværket, og dermed medvirke til afskalling af pudslaget", samt at udskiftningen af fugerne er en del af den almindelige vedligeholdelse af ejendommen.

Af selskabets taksatorrapport af 21/3 2017 fremgår det blandt andet, at "på gavl mod offentlig vej, ses afskalninger af fils flere steder. Nogle steder er det under vinduer, andre steder op langs vinduerne, største område ses ved siden af vinduet. Solbænkene er skåret lig med vindues kan og ses ikke bredere end vinduet. Der ses 14 vinduer på ejendommen, de 5 mod vejen, hvor forholdet kun ses ved de 3 nederste vinduer, som er de mest udsatte på ejendommen for udefrakommende faktorer (andre biler, salt, grus på vejen osv.) Forholdet er tidligere udbedret 2 gange men kommer igen. Ft. Murer har sagt det fordi solbænke er skåret lig med vindues kanten. Det kan dog undres at de så ikke påvirker resten af vinduerne".

Det fremgår af besigtigelsesrapport af 3/7 2017 indhentet af klageren, at det ved besigtigelsen kunne konstateres, at sålbænkene ikke er lange nok, idet de ikke er ført ud i vinduernes fals. Af rapporten fremgår det endvidere, at "da sålbænkene ikke er monteret jf. vedledningen eller efter håndværksmæssig skik og brug, er der en nærliggende risiko for skade som følge af fejlmontagen. Da der er fugt i området omkring vinduesfalsene, er der risiko for at forholdet allerede har medført skade. Det anbefales at sålbænkene udskiftes til nye og korrekt monterede sålbænke".

17. 90986

Af besigtigelsesrapporten af 16/11 2017 indhentet af klageren fremgår det blandt andet, at "det er min vurdering at sålbænkene er udført samtidig med at vinduerne er blevet udskiftet. Sålbænkene fremstår med skæremærker fra forarbejdning. Der er skarpe hjørner på alle vurderede sålbænke – der er ikke nedbrud eller de-laminering noget sted at se, bort set fra et sted. … Derfor er det min klare holdning, at sålbænkene må være udført i 2008". Af rapporten fremgår det endvidere, at "sålbænke fremstår med for lav hældning – Der er enten for meget fuge mellem vinduer og sålbænke, eller ingen overhovedet. Dette plejer at være et punkt, i en udført tilstandsrapport. Det er min vurdering at udførelsen af sålbænkene er med årsag til at overfladevand er blevet ledt ned i murfalsene/lysningerne pga. fejl udført arbejde. Derfor er der øget risiko for revnedannelser og lokal opfugtning af murværket, med følgeskader til følge. Alle sålbænke, skal efter min vurdering udskiftes, så hældning på 15 grader opnås. De skal føres ind i lysninger/murfalse, riller udføres så korrekt afvanding er mulig – (ledes væk fra lysninger/murfalse). Der skal sikres at der er en korrekt fuge, under vinduerne, så drypnot på vinduets karm, har korrekt afvandings mulighed".

Nævnet må med henvisning til besigtigelsesrapporten af 16/11 2017 lægge til grund, at sålbænkene er fra 2008 og er udskiftet i forbindelse med, at husets vinduer er blevet udskiftet.

Nævnet bemærker, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen og med henvisning til besigtigelsesrapporterne af 3/7 2017 og 16/11 2017 finder nævnet, at klageren har bevist, at sålbænkenes udførelse har været årsag til stedvis lokal opfugtning af murværket, som har resulteret i lokal revnedannelse i murværket ved vinduesfals og op langs vinduer.

Nævnet finder, at klageren ikke har dokumenteret, at sålbænke generelt er fejlmonteret og derfor bør udskiftes. Der bør dog sikres en korrekt afvanding fra sålbænk, og selskabet skal der-

for yde dækning til fuge ved samtlige sålbænke samt reparation af murværk i vinduesfals og op langs vinduer i overensstemmelse med aftalegrundlaget.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at de øvrige afskalninger på ejendommens facade er en følge af sålbænkenes udførelse, og at forholdet dermed udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet har derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning for facadeafskalninger i øvrigt.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ved selskabets besigtigelse af ejendommen kunne konstateres afskalninger af fils flere steder på gavl mod offentlig vej, og at forholdet alene sås ved de tre nederste vinduer. Nævnet finder, at hvis årsagen til afskalningerne skyldes udformningen af sålbænkene, så skulle der have været konstateret tilsvarende afskalninger på størstedelen af de i alt 14 vinduer med tilsvarende sålbænke, hvilket klageren ikke har dokumenteret er tilfældet ud fra de fremlagte fotos samt besigtigelsesrapporter.

Nævnet har videre lagt vægt på, at afskalningerne er konstateret på gavlen ud mod en offentlig vej, som er den mest udsatte facade på ejendommen.

Nævnet bemærker at SBI-anvisninger og ERFA Erfaringsblad ikke er lovgivning.

Da de af klageren indhentede besigtigelsesrapporter har været medvirkende til, at klageren har fået delvist medhold, og da selskabet har anfægtet, at sålbænkene var af nyere dato, finder nævnet, at selskabet tillige skal dække halvdelen af de udgifter, som klageren har haft til at indhente de to besigtigelsesrapporter.

Ankenævnet *for* Forsikring

19. 90986

Som følge heraf

B e s t e m m e s :

Selskabet, Tryg Forsikring, skal anerkende, at sålbænkene på klagerens ejendom er udformet med manglende fuge mellem sålbænk og vinduesfals, hvorefter sålbænkene har været årsag til stedvis lokal opfugtning af murværket ved vinduesfals og op langs vinduet. Selskabet skal derfor genoptage sagsbehandlingen og skal yde dækning til fuge ved samtlige sålbænke samt reparation af murværk i vinduesfals og op langs vinduer i overensstemmelse med aftalegrundlaget.

Selskabets skal endvidere dække halvdelen af klagerens udgift til indhentelse af besigtigelsesrapporterne af 3/7 2017 og 16/11 2017.

Klageren får ikke i øvrigt medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Mette Eisenhardt