Ankenævnet *for* Forsikring

Den 24. oktober 2018 blev i sag nr. 91353:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Den forsikrede bygning er opført i 2009. Klageren overtog ejendommen den 25/4 2013 på baggrund af en tilstandsrapport af 9/4 2013. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**2. Ydervægge**
…
2.7 Andet Fuger K1 Fuger mellem beton elementer er stedvis med mindre fugeslip."

I klageskema af 10/9 2017 til nævnet har klagerens juridiske rådgiver bl.a. anført:

"**1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.**
Ejendommen beliggende [vej], DK – … blev opført fra 2007-2008 og i 2013 solgt til klageren …

Ved 5 års gennemgangen i september samme år blev der blandt mange andre forhold konstateret nogle væsentlige mangler med vandindtrængning ved bl.a. vinduerne. Entreprenørfirmaet har siden hen iværksat diverse tiltag og gennemgået forskellige undersøgelser omkring årsagerne hertil og derudover løbende forhandlet om diverse forsøg på udbedring heraf.

I juni 2016 anmeldte klageren skaderne til indklagede, idet manglerne ikke blev udbedret, og entreprenørselskabet endeligt har afvist at ville gøre mere. Der er indgivet begæring om syn og skøn imod entreprenørselskabet.

2. Hvad vil du konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)
At selskabet dækker skaderne som værende omfattet af ejerskifteforsikringen, idet de oprindelige er de samme skader som de nuværende, da forsøg på afhjælpning ikke har hjulpet."

Klagerens juridiske rådgiver har i mail af 19/10 2017 til nævnet bl.a. anført:

> "Jeg har modtaget indklagedes e-mail med ønske om at modtage materiale fra den verserende bevisoptagelse imod det entreprenørfirma, der oprindeligt har opført bygningen.
>
> Jeg kan ikke se, hvilken relevans dette har for ankenævnets vurdering af, hvorvidt betingelserne for at skaderne er omfattet af ejerskifteforsikringen er til stede eller ej. Ejerskifteforsikringsselskabet har d.d. kontaktet mig og gjort gældende, at der er tale om en undtagelse i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 4.5, idet køberne enten har fået dækket forholdene i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dem dækket i henhold til tredjemands garanti. Jeg skal for en god ordens skyld gøre opmærksom på, at forsikringstageren har erhvervet ejendommen af en ejer, der selv har erhvervet denne af den oprindelige bygherre. Forsikringstageren har således hverken fået udstedt en garanti eller er indtrådt i en sådan og har alene gjort manglerne gældende i h.t. de entrepriseretlige regler om ansvar for mangler i AB 72 imod den oprindelige entreprenør. Dette har intet at gøre med nogen som helst form for garanti.
> …
> I øvrigt har de begrundelser, som Dansk Boligforsikring under sagsbehandlingen har anført for at afvise at dække skaderne, været skiftende og alt afhængigt af, hvad der forekom opportunt for selskabet i den konkrete sammenhæng. Først hed det sig, at bygningens facade- og vindueskonstruktioner var enten ulovlige eller ligefrem uhensigtsmæssige, og da dette argument ikke så ud til at holde vand, hed det sig, at manglerne var blevet udbedret, og at de tilbageværende skader var udtryk for slid og ælde og manglende vedligeholdelse fra forsikringstagerens side. Det er således åbenbart fuldstændig forbigået ejerskifteforsikringens opmærksomhed, at forholdene ved overgangen mellem vinduer og facade/betonelementer er nøjagtig den samme som oprindeligt, og at årsagerne hertil, at bygningen ikke er opført i henhold til projekteringen og derfor mangelfuld. Denne mangel var således skjult for forsikringstagerne ved overtagelsen af ejendommen og har intet med konstruktionen lovlighed eller egnethed at gøre men er en simpel mangel i forbindelse med opførelsen af ejendommen.
>
> Disse forhold er klart omfattet af ejerskifteforsikringernes dækning og har intet at gøre med de af Dansk Boligforsikring til lejligheden opfundne garantitilsagn. Hvis ikke sådanne skader er dækket, er det vel relevant at spørge, hvorfor boligkøbere i det hele taget bør tegne en ejerskifteforsikring."

Selskabet har i brev af 15/11 2017 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

> "**1. Supplerende sagsfremstilling.**
> Den forsikrede ejendom blev overtaget d. 25. april 2013 på baggrund af en tilstandsrapport udfærdiget 9. april 2013 Lb.nr. … (bilag A). Købsaftalen fremlægges som (bilag B).
>
> Der er tegnet en ejerskifteforsikring med basisdækning. Kopi af ejerskifteforsikringspolicen fremlægges som (bilag C).
>
> Den 18. juni 2015 anmeldte klager forhold vedrørende vandindtrængning ved vinduer og døre. Kopi af skadeanmeldelsen fremlægges som (bilag D).

Ejendommen er opført i 2009 i rå ubehandlede betonelementer, hvoraf nogle af facaderne er udført i træ og andre i beton. Ejendommen er placeret i yderste række mod havet.

Ved vores besigtigelser er vi blevet fremvist mindre fugtplamager ved vinduespartier i 4 værelser.

- I soveværelse mod syd på 1. sal er der fugtaftegning på rude. Derudover er der en mindre fugtplamage i gulv, hvor 4 velfac200-elementer er samlet.
- I tilstødende værelse mod syd er der ligeledes registeret fugt i gulvet, hvor 4 velfac-elementer er samlet.
- Samme billede gør sig gældende i værelset på 1. sal mod nord.
- I stueetage er der ligeledes registeret fugt i betonen ved vindue.

Fugtplamagerne er alene placeret i den del af ejendommen, hvor der er betonfacader. Vi er ikke blevet oplyst eller fremvist fugtudfordringer i rum med træfacader.

[Konsulent 1] besigtigede forholdet d. 20. juni 2015. Kopi af konsulentens notat og fotos fremlægges som (bilag E). Derudover har vi foretaget en ny besigtigelse d. 17. juli 2017 af det anmeldte ved [konsulent 2]. Kopi af [konsulent 2s] rapport fremlægges som (bilag F).

Det er begge konsulenters vurdering, at årsagen til de nuværende utætheder er fugeslip i ikke-oprindelige fuger mellem betonelementerne og imellem beton og velfac-elementerne.

På baggrund af besigtigelserne har selskabet afvist dækning. Afgørelserne på de anmeldte forhold fremlægges som (bilag G) og (Bilag H).

Efter at sagen er blevet indbragt for Ankenævnet har klager fremsendt flere dokumenter.

2. Dansk Boligforsikring A/S opfattelse af sagen.
Det er selskabet opfattelse, at forholdet ikke er dækningsberettiget af flere årsager. Principalt gøres det gældende, at forholdet ikke var tilstede ved overtagelse.

Ved vores besigtigelser kan det konstateres, at klager i sin 2 årige ejertid har fået udskiftet fugerne som henvendelsen vedrører.

Ejerskifteforsikringen dækker forhold og konstruktioner, der var tilstede ved overtagelsen. Henset til, at der er forløbet over 2 år fra overtagelse til forholdet anmeldelse, og at de pågældende fuger allerede er udskiftet, er det vores opfattelse, at klager ikke har løftet bevisbyrden for, at forholdet har været tilstede ved overtagelsen.

Med hensyn til Velfac-vinduerne har selskabet følgende bemærkninger:

Det følger af den fremsendte rapport fra [ingeniørfirma] (bilag I – side 2+3), at Velfac har konstateret, at tilsvarende Velfac-elementer i samme byggeri er monteret korrekt.

Ifølge Velfacs egen vejledning side 6 (Bilag J) oplyses det, *'Hvis du bor ved havet, hvis dine vinduer sidder i sydvendte facader med særlig kraftig sollys, eller hvis der er meget fugtig indendørs, kræver dine vinduer hyppigere pleje.'*

Den valgte vinduestype er med andre ord ikke den mest hensigtsmæssige, da den ikke er særlig modstandsdygtig imod kraftig vind og vejr og som minimum kræver årlig vedligeholdelse.

På grundlag af, at Velfac har oplyst, at vinduerne er monteret korrekt, men har oplyst, at vinduerne kræver megen vedligeholdelse i det udsatte vejrlig og område, er det selskabet opfattelse, at utætheder fra vinduerne alene henhører under den almindelige vedligeholdelse.

Såfremt nævnet måtte komme frem til, at betingelserne for dækning er opfyldt, gøres det gældende, at forholdet var anmærket i tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten er der følgende anmærkning:
2. Ydervægge
2.7 Andet Fuger K1 Fuger mellem beton elementer er stedvis med mindre fugeslip.

Mere subsidiært gøres det gældende, at klager ikke i tilstrækkelig grad har forfulgt forholdet dækket af tredjemand.

Det oplyses i klagers købsaftale, at der er aftalt en almindelig 5-års gennemgang med udløb i 2014, som er i klagers ejertid.

Det fremgår af '[ingeniørfirma], tilsynsrapport', at Konstruktionsingeniør … har været tilsynsførende ved 5 års gennemgangen af ejendommene i området. Ved telefonisk kontakt oplyser [konstruktionsingeniør], at ejerne af de ejendomme, der havde vandindtrængning, blev tilbudt reparation.

Dette er ligeledes bekræftet af [bygherrerepræsentant], der stod for 5-års gennemgangen. Se (bilag K).

Det forhold, at klager har forholdt sig passivt, medfører ikke, at selskabet skal tilpligtes at udføre endnu en reparation af det pågældende fugearbejde. Det skal bemærkes, at selskabet i skrivelse til klager af 3. september 2015 har gjort klager opmærksom på at tage kontakt til håndværkeren, der har udført fugearbejdet.

Det følger af forsikringsbetingelserne pkt. 4.5, at *'forhold, som køberen enten har fået dækket i henhold til en garanti eller undladt at kræve dækket i henhold til tredjemandsgaranti, samt forhold der er dækket af en anden forsikring'* er undtaget for dækning.

Henset til, at det anmeldte er blevet tilbudt udbedret fra anden side, hvor klager også har haft mulighed for at reklamere over det allerede udførte arbejde, er det ligeledes vores opfattelse, at det anmeldte er undtaget efter en analog fortolkning af pkt. 4.5 i betingelserne og almindelige passivitetsbetragtninger. Se i øvrigt kendelse 75030, hvor ankenævnet kom frem til, at manglende reklamation ikke henhører under ejerskifteforsikringen.

Endeligt gøres det ligeledes gældende, at det pågældende forhold er forældet.
Den fremsendte mangelsliste, som klager henviser til, er dateret 21. september 2013. Det følger af forældelseslovens § 2, stk. 1, at forældelsesfristen regnes fra det tidligste tidspunkt, til hvilken fordringshaveren kunne kræve at få fordringen opfyld. Dernæst følger af det af § 3, stk. 1, at forældelsesfristen er 3 år, hvorfor forholdet allerede blev forældet i 2016."

Klagerens juridiske rådgiver har i brev af 18/1 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Det skal i almindelighed i øvrigt bemærkes, at Dansk Boligforsikring har bevisbyrden for, at den anmeldte skade ikke er dækket af ejerskifteforsikringen, og at forsikringens egne konsulenter ikke kan gøre det ud for en uvildig sagkyndig erklæring eller erstatte et syn og skøn.

Dernæst kan det af førnævnte indlæg fra Dansk Boligforsikring af 2017-11-15 udledes, at man påberåber sig følgende 6 grunde til ikke at dække de opståede skader med vandindtrængning ved ejendommens vinduer og døre:

1. De mangelfulde forhold har ikke været til stede ved overtagelsen af ejendommen i 2013.
2. De valgte vinduer er ikke hensigtsmæssige.
3. Forholdet henhører under den almindelige vedligeholdelse.
4. Forholdet var anmærket i tilstandsrapporten.
5. Forholdet er dækket af en garanti eller en anden forsikring.
6. Forholdet er forældet.

Til disse afvisningsgrunde kan der i forlængelse af det allerede i korrespondancen med Dansk Boligforsikring og Ankenævnet for Forsikring anførte knyttes følgende yderligere supplerende bemærkninger:

Ad. Punkt 1.:
Det har selvfølgelig hele tiden været entreprenørens synspunkt, at ejendommen oprindelig har været opført korrekt, og at eventuelle fejl ved vinduer og døre enten skyldes projekteringen eller ejernes uhensigtsmæssige og fejlagtige brug og vedligeholdelse heraf. – Dette synspunkt har Dansk Boligforsikring selvfølgelig adopteret uden forbehold.

I sagens **bilag 7** er der imidlertid en helt anden forklaring på årsagen til forholdene, idet montering af vinduer og døre ikke er udført som vist på de oprindelige byggetegninger, og at den i strid med projekteringen anvendte byggeteknik og de faktisk benyttede materialer har medført vandindtrængning og vil blive ved med at gøre det, indtil forholdet udbedres ordentligt.

Dette betyder således, at en udskiftning af fugerne i og omkring ejendommen vinduer og døre (i byggeterminologien benævnt kalfatringsfuger) – som anbefalet i **bilag 5** og i **bilag 6** af det af entreprenøren bestilte og betalte [ingeniørfirma] – selvfølgelig ikke har afhjulpet de oprindelige problemer.

Ifølge notatet i **bilag 6** konstaterede man i 2014 sammen med vinduesfabrikanten Velfac i øvrigt, at monteringen af elementerne skulle være sket korrekt i de to af ejendommene beliggende [vej] [nr.] og [nr.], men at man i forbindelse med byggeriet havde valgt at ændre de udvendige elastiske fuger til Ilmodbånd, som ikke har stor vedhæftning til beton.

Derudover skal det fremhæves, at der ved projekteringen i de i besigtigelsesnotatet nævnte bygningsdelsbeskrivelser af 30.11.07 på grund af de specielle vejrforhold i området netop blev foreskrevet særlige sikringer i form af omfattende zinkindækninger og montering af drypnæser/-kanter af aluminium, og at man i stedet for under byggeriet havde valgt at anvende diverse trækonstruktioner omkring vinduer og døre samt gipsplader visse steder med megen opfugtning og vandindtrængning til følge.

Ingen af disse forhold er imidlertid nævnt udtrykkeligt i besigtigelsesnotaterne fra konsulenterne i Dansk Boligforsikring, og ingen af disse forhold er i øvrigt efterfølgende blevet udbedret helt eller delvist af entreprenøren, der alene har udskiftet fuger og fugebånd og derved ikke er kommet problemerne til livs.

At påstå – således som Dansk Boligforsikring har gjort – at de udskiftede kalfatringsfuger i stedet for er selve årsagen til den anmeldte skade, er at læse de fremlagte rapporter særdeles tendentiøst.

For en god ordens skyld er de oprindelige byggetegninger fra firmaet [arkitektfirma] af 2007-11-30 med bygningsdelsbeskrivelser fremlagt som **bilag 9**, således at Ankenævnet for Forsikring selv kan kontrollere, at det forholder sig som oplyst af klageren.

Endelig skal det afslutningsvist og for en god ordens skyld bemærkes, at VVS-ingeniøren … fra firmaet …, der har udarbejdet redegørelsen af 2015-02-16 medtaget under **bilag 7**, er en anerkendt og anvendt skønsmand i lokalområdet, og at andre lodsejere af ejendommene i samme byggekompleks i mellemtiden har gennemført syn og skøn med ovennævnte konklusioner til følge.

Ad. Punkt 2.:
Den samme argumentation som anført ovenfor ad. Punkt 1. kan i princippet benyttes overfor indsigelsen om, at der under projekteringen er valgt uhensigtsmæssige materialer og konstruktioner. Havde entreprenøren som anført ovenfor monteret ejendommens vinduer og døre i overensstemmelse med det projekterede og anvendt de foreskrevne materialer, ville problemerne slet ikke være opstået.

Klageren har således ikke erhvervet en ejendom med en uhensigtsmæssig konstruktion men derimod en ejendom, der har været udsat for byggesjusk under opførelsen. Den slags skader har det – ifølge forarbejderne til reglerne om forbrugerbeskyttelse ved køb af fast ejendom og dertilhørende sikring i form af muligheden for tegning af en ejerskifteforsikring – selvfølgelig været til hensigt at omfatte.

At Dansk Boligforsikring ikke har til hensigt at opfylde sin forpligtelse i henhold til lovgivningens ordlyd og det bagvedliggende formål er desværre set før, og det bekræfter klageren i, at selskabet hører til de mindre seriøse selskaber på markedet, og at Dansk Boligforsikring åbenbart kun har markedsandele som følge af den lave prissætning af præmierne.

Ad. Punkt 3.:
Her skal der blot henvises til argumentationen under de foregående to punkter. Det skal på dette sted blot stilfærdigt bemærkes, at der hverken forsikrings- eller erstatningsretligt findes nogen som helst hjemmel i lov eller retspraksis for, at skadelidte er forpligtet til at vedligeholde sig ud af oprindelige fejl og mangler ved fast ejendom.

Ad. Punkt 4.:
Det kan på det bestemteste afvises, at forholdet var omfattet af tilstandsrapporten. Den af Dansk Boligforsikring påberåbte anmærkning under punkt **2.7 Ydervægge. Andet. Fuger** vedrører fuger mellem betonelementerne og ikke fugerne omkring vinduer og døre (kalfatringsfugerne).

Ad. Punkt 5.:
Hvad angår påstanden om, at klageren ikke har forfulgt forholdet overfor entreprenøren henvises der til de tidligere på klagerens vegne fremsatte bemærkninger hertil…

Ad. Punkt 6.:
Kravet er sidst men ikke mindst selvfølgelig ikke forældet. Det var egentlig ventet, at Dansk Boligforsikring også ville bruge dette argument, så man var sikker på, at man som realdebitor var kommet hele vejen rundt om såvel de usaglige som de i øvrigt irrelevante indsigelser.

Det forholder sig imidlertid således, at klageren efter overtagelsen af ejendommen tidligst i september 2013 blev klar over manglerne. Klageren anmeldte efter entreprenørens resultatløse afhjælpningsforsøg som ovenfor skitseret disse skader til Dansk Boligforsikring i juni 2015, altså i god før indtrædelse af den af Dansk Boligforsikring anførte forældelse.

Efter anmeldelse af skaden har der været diverse drøftelser og forhandlinger, der i 2017 endte med et endeligt afslag, hvorefter dette blev indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Forældelsesfristen har altså lige siden skadesanmeldelsen været suspenderet efter reglerne i Forældelseslovens § 21.

Jeg anmoder herefter og på denne baggrund Ankenævnet for Forsikring om at påbyde Dansk Boligforsikring i henhold til ejerskifteforsikringen at give klageren et dækningstilsagn af skaden og de følgeskader, denne har forvoldt, som følge af selskabets uretmæssige afvisning heraf.

Ingen af de af Dansk Boligforsikring fremførte indsigelser kan således føre til noget andet resultat."

Selskabet har i brev af 8/2 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Ad. Punkt 1)
Det noteres, at 'VVS Ingeniør …s' kommentarer i bilag 7 vedrører hustype A beliggende '[vej] [nr.]'. Klagers ejendom er hustype C, hvorfor ejendommene ikke er udført ens.

Endvidere bemærkes det, at klagers øvrige fremsendte bilag vedrører forhold henhørende træfacader. Indklagede er blevet forevist forhold, der relaterer sig til Velfac-vinduespartier i facader med betonelementer.

Ad. Punkt 2) 3) 4) 5)
Indklagede har ingen yderligere bemærkninger, hvorfor der henvises til tidligere skrivelse.

Ad. Punkt 6)
Der er enighed om, at forældelsesfristen skal regnes fra september 2013, hvor klager blev bekendt med utæthederne.

> 5. august 2015 modtager klager indklagedes endelige afgørelse på det anmeldte. Det forhold, at klager anmelder det samme forhold i 2017, ændrer ikke på, at forholdet blev forældet tilbage i 2016 jf. almindelige forældelsesregler.
>
> Med hensyn til suspension af forældelsesfristen forstår indklagede, at klager primært henviser til forældelseslovens § 21, stk. 5. Dertil kan det oplyses, at der ikke har været drøftelser, forhandlinger eller afvigelser fra indklages afgørelse dateret 5. august 2015. Det forhold, at indklagede har foretaget besigtigelse af ejendommen i 2017, ændrer ikke på, at den endelige afgørelse forelå tilbage i 2015.
>
> Indklagede gør i øvrigt opmærksom på, at betingelserne for suspension af forældelsesfristen iht. forældelseslovens § 21 stk. 1 til 4 heller ikke er opfyldte."

Parterne har udvekslet yderligere synspunkter i breve af 19/2 2018 og 5/4 2018 til nævnet. Nævnets sekretariat har den 11/6 2018 bedt klagerens juridiske rådgiver oplyse, om der var udarbejdet en skønsrapport i den begærede isolerede bevisoptagelse. Klagerens juridiske rådgiver har i mail af 2/7 2018 til nævnet bl.a. anført:

> "Som svar på Deres brev af den 11.06. 2018, se vedlagte, kan jeg hermed oplyse, at den indenretlige bevisoptagelse ved [byretten] ved endelig kendelse afsagt af … Landsret den 8. maj 2018 er blevet afvist som følge af forældelse i medfør af Selskabslovens § 221, stk. 3, overfor det oprindelige entreprenørselskab i likvidation.
>
> For en god ordens skyld vedlægges tillige kendelsen fra [byretten] af den 2. marts 2018, der var af den modsatte opfattelse.
>
> Som det fremgår vedrører afgørelserne med al ønskelig tydelighed en helt anden form for slags forældelse, end den der påberåbes af det indklagede forsikringsselskab."

Nævnet har fået forelagt bilag og fotos fra sagen. Et uddrag gengives i det følgende.

Af mangelliste af 21/9 2013 fra 5-års gennemgangen fremgår bl.a.:

RUM	pkt.	Beskrivelse	UE	Godkendt
Ude	5	Isolering mellem betonelementer binder ikke længere. Der er fare for, at indtrængt vand ved frost ødelægger betonen. BG: Gummifuger er drift, har ingen konstruktiv betydning		Afvist
Fyrrum mod syd	6	Vand trænger ind i bygningen ved vinduet.		Undersøges
Stue	7	Vand trænger ind i bygningen ved vinduet (sydvest). På grund af det, har gulvet vandskjolder og et sted med skimmel. BG: ok hvis det hænger sammen med punkt 6, ellers afvises det, kan ligeså godt være en skade forvoldt af beboer (glemt åbent vindue eller lignende).		Måske

9. 91353

Af et notat af 29/6 2015 udarbejdet i mangelsagen af et rådgivende ingeniørfirma fremgår bl.a.:

"**Indledning:**
Notat er udarbejdet efter anmodning fra [advokatfirma]. En af ejerne har reklameret over vandindtrængning, også efter, at vinduespartierne er repareret…

Resume:
I [arkitektfirmas] bygningsdelsbeskrivelse af 30.11.07 er angivet:
Vinduer og udvendige døre monteres i henhold til leverandørens montagevejledning — udfærdiget til nærværende projekt. Kalfatringsfuger udformes, placeres og udføres i henhold til leverandørens montagevejledning og Detailtegninger – idet kalfatring skal udføres tætte og dokumenteres kontrolleret for tæthed. Udvendige fuger skal være elastiske og levetid skal oplyses (Forventet levetid inden udskiftning). Dette ses som rådgiverens valg mellem sikkerhed for tæthed og risiko for fugtophobning. Tegningsmateriale viser elastiske fuger både udvendigt og indvendigt. I forbindelse med byggeriet, er det valgt at ændre de udvendige elastiske fuger til Ilmod-bånd.
Årsagen til ændringen kendes ikke.

Ved besigtigelse [vej], onsdag den 29. januar 2014 konstateredes, at der kommer vand ind i gavlen imod havet (syd) ved regnvejr i hustype C. I nr. … blev konstateret, at trækarmen lodret mod facade var gennemrådnet. Tillige blev det konstateret, at brystnings-båndene var meget våde – og derfor vurderes isoleringen i brystningsbåndene tillige at være våde. Der var anvendt elastisk fugemasse indvendigt og Ilmod-bånd udvendigt med ringe vedhæftning imod beton. Vandrette samlinger mellem facadepartier var med vandnæse som angivet i Velfac's katalog. Som angivet nedenstående vurderes fuger ved besigtigelsen at være ok.
Vandret samling mod sokkel var iht det oprindelige projektmateriale vist med zink-inddækning imod beton for at forhindre vandindtrængen. På stedet kunne konstateres, at dette ikke var udført.

På baggrund af ovenstående besigtigelse, har der efterfølgende været en konsulent fra vinduesfabrikanten (Velfac) på stedet den 28. februar 2014 for at vurdere, om der set med deres briller var åbentlyse fejl, der gav anledning til vandindtrængen. [Vej] nr. … og … blev besigtiget. Velfac's bemærkninger til besigtigelsen er følgende modtaget via mail:
Ved besigtigelse af vinduer har vi kunne konstatere at elementerne er monteret korrekt, vandrette fuger ved samstilling ser ud til at være ok, lodret ilmodbånd har ikke stor vedhæftning mod beton, der blev også konstateret at gummifuger ikke havde nogen stor effekt i bolig nr … og at der heller ikke må fuges med gummifuge både inde og udvendigt. Gummifuge ved beton samstilling er der stor ophopning af vand det blev konstateret da vi prikkede i fugen.

I notat af 2014.03.18 fra [ingeniørfirma] er følgende anbefaling sendt i notat til [bygherrerepræsentant] for stillingtagen:
I første omgang udføres en udskiftning af det rådne vindue i nr. …
…
- Den indvendige fuge udføres tæt med en elastisk fuge med bagstop.
- Alle udvendige fuger i hele elementet udskiftes (stue, 1.sal og 2.sal).
- Ved sammemstilling af Velfacs elementer (vandret fuge) anvendes ekspanderende fugebånd som Iso-bloco 600 iht. Velfacs anbefalinger.

- Betonelementerne er ikke diffusionstærte, så udvendig udføres en diffusionsåben fuge med bagstop.
- Der drænes/ventileres i bunden af fugen, således at eventuel vandindtrængen kan bortledes.
- Fugen mellem sandwichfacadeelementerne drænes ved at der montere et lille plastrør i bunden af fugen således, at eventuel vandindtrængen kan bortledes inden vandet trænger ind mellem karmen.

Elastiske udvendige fuger har begrænset levetid – så det vil være nødvendigt efter en årrække at udskifte fugerne. Fugerne er på dette projekt udsatte pga. vindforholdene hvorfor skønnet interval for udskiftning er hvert 5. år.

Det anbefales at anvende nr. … som en prøve, inden arbejdet iværksættes på de øvrige bygninger. Når de elastiske fuger er tørre, udføres en kontrol af tætheden med vandslange. Når der er konstateret tæthed udføres tilsvarende løsning på de øvrige bygninger.

Fugtophobning i karm kan forekomme med skader på karm til følge, men vurderes at være mindre generende end den konstaterede vandindtrængen.
[Bygherrerepræsentant] beslutter at følge anbefalingen, og sætter en udskiftning af facadeparti mod syd, [vej] … samt udskiftning af alle elastiske fuger på sydfacader i gang.
…
Besigtigelse d. 12.06.2015:
Inden besigtigelsen blev der afholdt et møde med de fremmødte. Følgende husejere var repræsenteret; [vej] …, [klageren], …, … og … følgende emner blev drøftet:

<u>Hustype C. [Vej] [klagerens hus],[nr.],[nr.] og [nr.].</u>

Facadepartier mod syd i beton sandwichfacade (depotrum niveau 0, værelser niveau 1 og 2)
…
- I nr. [klagerens hus] er der konstateret tegn på vandindtrængen i depotrum. Ejer var ikke bekendt med om dette stammer fra før udskiftning af fuger.

Facadepartier i træfacader (køkken niveau 1)
Det skal bemærkes at [ingeniørfirma] ikke har kendskab til, om den nævnte vandindtrængen i lette facader er omfattet af reklamationen.
- I nr. [klagerens hus] er der konstateret vandindtrængen ca. midt for facadeparti. Ejer oplyste at de havde overtaget ejendommen omkring årsskiftet, og i den forbindelse havde fået foretaget slibning af gulve. Vand på gulvet må derfor være opstået efterfølgende. De øvrige ejere oplyste at zink over vinduer er eftermonteret i hele bebyggelsen.

…
Efter mødet blev bygningerne gennemset med følgende bemærkninger:
…
<u>Facadepartier i træfacade. Hustype C og A:</u>
Facader mod syd i nr. …, [klagerens hus], …, … og … blev besigtiget udvendigt. Af tegning 1.800.19 og 1.800.53 fremgår det at zink-inddækning skal udføres hele vejen rundt omkring facadepartier. Der er vist ombuk bag ved karm i siderne og i bunden. Zink ved overkarm er ført ind bag ved vindplade.

Zink er kun monteret ved overkarm og zink er monteret uden på vindplade. Der er ikke udført opbuk ved enderne (foto 2, 3 og 4). Der er derfor risiko for vandindtrængen fra siderne samt langs samlingen mellem zink og vindplade.

Facade mod syd i nr. [klagerens hus] blev besigtiget indvendigt. Der var tydelige tegn på vandindtrængen på gulvet (foto 5). Vandet trænger formegentlig ind ved overkant vindue.

Det anbefales at zink udføres hele vejen rundt om sydvendte facadepartier som anvist i tegningsmaterialet. Beklædning og vindplade nedtages i nødvendigt omfang. Våd isolering udskiftes. Der udføres ny zink omkring facadepartier. Vindplade og beklædning genmonteres. Defekte materialer kasseres og suppleres med nye. Der udføres nye elastiske fuger og afsluttes med malerbehandling på de berørte områder.
…
Fuger mellem sandwichfacader. Hustype C:
Udvendige elastiske fuger i facader mod syd og sydvest i nr. [klagerens hus], …, … og … blev besigtiget.
Der var udført dræn i form af et lille plastrør i de elastiske fuger. Der blev ikke konstateret vand i fuger mellem sandwichelementer, hvilket har været tilfældet tidligere (foto 6 og 7).

Det vurderes at de udførte dræn har løst problemet med vand i fuger mellem sandwichpartier.

Fuger mellem facadepartier og sandwichfacader Hustype C;
Elastiske fuger i facader mod syd og sydvest i nr. [klagerens hus], …, … og … blev besigtiget udvendigt. Der var udført dræn i bunden af fuge i form af et lille plastrør. Fuger blev konstateret intakte (foto 8).

Elastiske fuger i facader mod syd og sydvest i nr. [klagerens hus] og … blev besigtiget indvendigt. I nr. … havde ejer udført en lille prøve i form af en træpind i fugen. Det kunne konstateres at isoleringen var opfugtet. Fuger blev konstateret intakte (foto 9).

Som anført i notat fra [ingeniørfirma] af 18.03.2014 er fugtophobninger forventelig, men vurderes at være mindre generende end den konstaterede vandindtrængen. Fugtophobninger i karm kan nedsætte levetiden på facadepartier. De indvendige elastiske fuger kan udskiftes til Ilmodbånd, men det vurderes at risiko for vandindtrængen derved øges. Det anbefales at bibeholde den nuværende løsning, men at holde udviklingen under observation).
…
Indvendige betonbrystninger. Hustype C:
I nr. [klagerens hus], niveau 0, var elastiske fuger revnet i overfangen mellem brystning og træpanel. Der var tegn på at der tidligere havde været vandindtrængen, men den nye ejer var ikke bekendt med om det fortsat var aktuelt (foto 12).

Det vurderes at vandindtrængen er stoppet. Området skal holdes under observation."

Af selskabets besigtigelsesrapport af 20/6 2015 fremgår bl.a.:

"**Beskrivelse:**
Jeg ankom lid for FT og kunne derfor lige besigtige huset udefra.
Billeder 1-2-3

Huset er opført i rå ubehandlede betonelementer med Velfac-vinduer.
Jeg kunne ved vinduer og elementsamlinger konstatere fugeslip. Billeder 7-8-9-10-11-12
Da FT ankom besigtigede vi først det rum der er placeret i nederste etage.
Her kunne FT vise mig at der var fugtskjolder på beton. Billeder 4-5-6
Herefter kunne FT vise mig de værelser der, som det nederste rum ligger mod syd direkte ud imod åben hav. (der er ca. 15 meter til vandkanten)
I dette værelse samt det oven over var der ved begge vinduespartier tegn på at der trænger vand ind. Billeder 15-20-23-24.
Vindueselementerne havde tegn på revner ved sprosser i begge sider, hvilket kunne tyde på stormskader. Billede 19
Ved lukkebeslag ved døre revnede træværket. Billeder 16-17-18
Ved tagterrassen har man ikke anvendt fuge, men Ilmodbånd der er begyndt at smuldre. Billede 26
Der er, som det er beskrevet flere mindre fine revner i overfladen af betonelementerne. Billede 27

FT kunne oplyse at en Tømrer fra … … tlf. … for knap et år siden havde udskiftet alle fuger omkring vindues- og betonelementer.
…
Hvad er årsagen – husk begrundelse:
Hvis ikke fuger er intakte og tætte så vil der netop her med denne placering være stor risiko for at der kan trænge vand ind i konstruktionerne.

Velfac-vinduer er ikke det bedste valg til et hus med denne placering for der hvor trækarmen og alu-rammerne samles er der stor risiko for at der kan trænge vand ind. Det er ikke usædvanligt med dette produkt.

Tilstandsrapport:
Er det anmærket i tilstandsrapporten: **Se nedenfor**
Vandindtrængen er først sådan rigtigt begyndt igen her i foråret efter at fugerne er blevet udskiftet.

Pkt. 2.7 oplyser, at der var fugeslip i de gamle fuger

Udbedring:
Hvad er udbedringen af det skadet og evt. følgeskader:
Alle elastiske fuger bør udskiftes og der bør foretages et gennemsyn af vinduerne af producenten, hvor gummitætningerne kontrolleres og eventuelle defekte tætninger udskiftes.
Gående rammen bør justeres."

Af selskabets mail af 5/7 2017 til klagerens juridiske rådgiver fremgår bl.a.:

"Indledningsvis vil jeg tillade mig at oplyse, at [klageren] har tegnet ejerskifteforsikring med basis-dækning, som dækker selve skadesbegrebet. Se pkt. 3.1 i forsikringsbetingelserne. Eventuelle ulovlige bygningsindretninger er ikke omfattet af vores basis-dækning.

Det forhold, at der er benyttet andre bygningsmaterialer end, hvad der følger af byggetegningerne, er isoleret set ikke en skade ift. forsikringsbetingelserne. I øvrigt kan jeg forstå, at det frem-

sendte materiale henhører til en helt anden ejendom, hvorfor bygningsindretningerne sagtens kan være anderledes.
Jeg vil dog sende forholdet til genbesigtigelse ved [konsulent 2], således at du eller [klageren] kan fremvise, hvad der efter jeres opfattelse opfylder skadesbegrebet."

Af selskabets besigtigelsesrapport af 17/7 2017 fremgår bl.a.:

"Årsag / Konklusion:
1. Umiddelbart skønnes det at fuger er sluppet de steder hvor vinduer er blevet opfugtet, et mindre fugeslip i en højde af 5 mtr. kan forårsage store skader i bunden. Det samme gælder hvor betonelementer er samlet.
   Det skønnes ikke at vinduer er vedligholdt med maling i henhold til vejledning fra Velfac- billede 27-28.
   Der kan ikke gives en nøjagtig årsag til vandindtrængning hvor der udelukkende er Velfac samlinger billede 30-31.
2. Vedr. vandindtrængning på indvendig side af glas, bør Velfac kontaktes
3. Det skønnes ikke at vinduer er blevet malet da disse blev fuget om for 4 år siden. Iflg. brugervejledning skal vinduer efterses hvert år for revnedannelser i maling."

Af selskabets mail af 29/8 2017 til klagerens juridiske rådgiver fremgår bl.a.:

"Jeg vender hermed tilbage til ovenstående sag, efter at vi foretog genbesigtigelse af det anmeldte forhold.

Det er stadig vores opfattelse, at forholdet skyldes de pågældende fuger, der er skiftet i forsikringstagers tid.
Forholdet er ligeledes anmærket i tilstandsrapporten.
Derudover bærer vinduer stadig præg af manglende vedligeholdelse.

På denne baggrund fastholdes tidligere afgørelse. Såfremt du er uenig i min afgørelse, har du stadig mulighed for at klage til vores klageafdeling."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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.

…
3.5
Dækningen er betinget af:
- at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen og
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

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

…
4.5
- Forhold, som køberen enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold der er dækket af en anden forsikring."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede bygning er opført i 2009 samtidig med flere ensartede bygninger tæt på havet. Den ene del af bygningen har ydervægge af betonelementer med glasfacader mod nord og syd, og den anden del har lette ydervægge af træ. Klageren overtog ejendommen den 25/4 2013 og reklamerede den 21/9 2013 i forbindelse med 5 års gennemgangen for byggeriet over vandindtrængning ved glasfacaden mod syd.

De andre samtidigt opførte huse havde også problemer med vandindtrængning ved glasfacaden, og bygherren foranstaltede, at fugerne blev udskiftet til udvendige elastiske fuger i august 2014.

Der blev foretaget en ny mangelbesigtigelse den 12/6 2015, da en af ejerne havde reklameret over vandindtrængning efter, at vinduespartierne var blevet repareret. Klageren oplyste på mødet, at hun havde konstateret, at der trængte vand ind ved vinduespartiet mod syd i træfacaden.

15. 91353

Den 18/6 2015 anmeldte klageren til selskabet, at der trængte vand ind ved vinduer og døre. Selskabet besigtigede den 20/6 2015 og afviste den 5/8 2015 og den 3/9 2015 at yde dækning og henviste klageren til den pågældende håndværker, der havde udskiftet fugerne.

Klageren henvendte sig igen til selskabet den 16/6 2017 og vedlagde blandt andet materiale vedrørende vinduerne i træfacaden i en af de andre bygninger. Selskabet genbesigtigede den 17/7 2017. Selskabet afviste igen den 29/8 2017 at yde dækning.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at forholdet ikke var til stede ved klagerens overtagelse af ejendommen, at det var anmærket i tilstandsrapporten, og at klageren ikke i tilstrækkelig grad har forfulgt forhold dækket af tredjemand. Selskabet har endvidere henvist til, at kravet er forældet.

Efter en gennemgang af sagen lægger nævnet til grund, at bygningen er opført som to sammenhængende huse med forskellig konstruktion, og at der er forskellige årsager til vandindtrængning.

Huset med ydervægge af betonelementer

Nævnet lægger til grund, at der sker vandindtrængning ved vinduespartiet mellem betonfacaderne ved de udvendige fuger, og hvor vinduerne er samlet mod hinanden.

Det følger af forældelseslovens § 3, jævnfør forældelseslovens § 29, stk. 1, at forældelsesfristen er 3 år. Af forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5, fremgår det, at krav, der er anmeldt inden udløbet af forældelsesfristen, tidligst forældes 1 år efter, at det meddeles, at selskabet helt eller delvist afviser kravet.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at begyndelsestidspunktet for forældelsesfristen ikke kan regnes fra et senere tidspunkt end 5 års gennemgangen den 21/9 2013, hvor klageren reklamerede over vandindtrængning ved vinduespartiet mellem betonelementerne, og at der

ikke har været indledt forhandlinger mellem klageren og selskabet om kravet efter selskabets afvisning af dækning den 5/8 2015. Nævnet finder på denne baggrund, at klagerens krav er forældet forud for sagens indbringelse for nævnet den 20/9 2017.

Huset med lette ydervægge af træ

I et ingeniørnotat af 29/6 2015 udarbejdet for bygherren fremgår blandt andet: "**Besigtigelse d.12.06.2015:** … Facadepartier i træfacader (køkken niveau 1) Det skal bemærkes, at [ingeniørfirma] ikke har kendskab til, om den nævnte vandindtrængen i lette facader er omfattet af reklamationen. • I nr. [klagerens hus] er der konstateret vandindtrængen ca. midt for facadeparti. Ejer oplyste at de havde overtaget ejendommen omkring årsskiftet, og i den forbindelse havde fået foretaget slibning af gulve. Vand på gulvet må derfor være opstået efterfølgende. De øvrige ejere oplyste at zink over vinduer er eftermonteret i hele bebyggelsen. … Facadepartier i træfacade, Hustype C og A: … Zink er kun monteret ved overkarm og zink er monteret uden på vindplade. Der er ikke udført ombuk ved enderne (foto 2, 3 og 4). Der er derfor risiko for vandindtrængen fra siderne langs samlingen mellem zink og vindplade. Facade mod syd i nr. [klagerens hus] blev besigtiget indvendigt. Der var tydelige tegn på vandindtrængen på gulvet (foto 5). Vandet trænger formegentlig ind ved overkant vindue. Det anbefales at zink udføres hele vejen rundt om sydvendte facadepartier som anvist i tegningsmaterialet."

Nævnet lægger til grund, at der sker vandindtrængning ved vinduespartiet i træfacaden, hvor der kun er monteret en zinkafdækning øverst, som ikke er ført bag vindpladen og ikke har opbuk ved enderne.

Nævnet finder, at dette forhold ikke var forældet ved sagens indbringelse for nævnet den 20/9 2017. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren efter det oplyste først opdagede vandindtrængning ved dette vindue i første halvår af 2015, og at forholdet må anses for anmeldt til selskabet ved brev af 16/6 2017, som var bilagt materiale om problemer ved vinduerne i træfacaderne i et samtidigt opført hus i bebyggelsen.

17. 91353

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at forholdet var til stede ved klagerens overtagelse af ejendommen, og at det har givet nærliggende risiko for vandindtrængning og skader på bygningen. Nævnet finder det ikke bevist, at forholdet er omfattet af en tredjemandsgaranti.

Nævnet finder herefter, at selskabet ikke har været berettiget til at afvise, at der er dækningsberettigende forhold ved vinduespartiet i træfacaden.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at det ikke har været berettiget til at afvise, at der er dækningsberettigende forhold ved vinduespartiet i træfacaden, og selskabet skal genoptage sagsbehandlingen på det grundlag.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.

Marianne Højgaard Pedersen

formand