

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 1. april 2020 blev i sag nr. 94304:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet basis ejerskifteforsikring i Gjensidige Forsikring. Han overtog huset den 7/7 2017 på baggrund af en tilstandsrapport af 8/5 2017. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"A Beboelse

...

2. Ydervægge

2. Ingen bemærkninger

...

B Havestue/udestue

...

2. Ydervægge

2. Ingen bemærkninger

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

1. Generelle oplysninger

1.1 Hvor mange år har du ejet ejendommen?

8 år

1.2 I hvilken periode har du boet på ejendommen?

Hele perioden

...

3. Yder- og indervægge / skillevægge

3.1 Har du kendskab til, at der er eller har været revner eller andre skader i yder- eller indervægge/skillevægge? [nej]"

Ankenævnet for Forsikring

2.

94304

Af tilstandsrapport af 19/1 2010 udarbejdet forud for sælgerens overtagelse af huset fremgår bl.a.:

"3. Yder- og indervægge

3.1 Facader/gavle K2

Der mangler murskaller på facademur mod nord ved vest hjørne grundet telefondåse, som ikke er rykket ud i forbindelse med ny ydermur, og der er mangelfulde fuger mellem murskaller, blandt andet mod vest ved stue, mod syd ved skorsten og facade mod nord.

...

B Havestue/udestue

...

3. Yder- og indervægge

3. Ingen bemærkninger

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

0.4 Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid? Hvis ja, hvilke og hvornår?

Tilbygning: Stue - soveværelse og garage ca. 1979, og udestue i 1982, overdækket terrasse ved garage ca. 1978

0.5 Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg? Hvis ja, hvilke dele af bygningerne?

Stue - soveværelse og garage samt udestue og overdækket terrasse"

I klageskema af 12/10 2019 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Her følger en kort redegørelse på hvorfor vi klager over afgørelsen fra Gjensidige.

Da vi handler huset med ejerskifteforsikring samt hus- og hjemforsikring hos Gjensidige, ved vi ikke at der i tilstandsrapporten burde have været en K2 anmærkning på facaden.

Vores ejerskifteforsikring har tilbudt en partiel reparation jf. tilbud fra [murerfirma] på kroner 57.750,- Ved en partiel reparation vil der øjeblikkeligt opstå skader ved siden af reparationerne og selve reparationerne vil hverken på kort eller langt sigt holde.

Vores ejerskifteforsikring mener ikke at de skal dække en korrekt udbedring af skaden, da de mener at der på opsætningstidspunktet, i midten af 1980'erne, ikke var forventeligt at der blev anvendt fibernet.

En K2 anmærkning er en alvorlig skade, som vil medføre svigt af bygningsdelens funktion inden for overskuelig tid og denne oplysning bliver vi ikke givet i forbindelse med vores huskøb. Vi bliver derfor ikke gjort opmærksom på at facaden lider alvorlige fejl/skader og vil kræve en latent løbende vedligeholdelse. Vi får med den manglende oplysning i tilstandsrapporten ikke mulighed for at lade forholdet undersøge nærmere forud for vores huskøb. Derfor bliver vi som huskøber frataget en reel mulighed for at iværksætte en undersøgelse af facaden, som vil have afklaret omfanget af problemet inden vi underskrev hushandlen. Vi står derfor nu som huskøber med et hus,

hvor vi potentielt skal forvente at bruge mere end kr. 50.000,- hvert eneste år på at vedligeholde vores fuger og murstensskaller.

Her følger en kronologisk opsummering af fakta, som også er lagt til bilag:

- 1) Tilstandsrapporten på huset fra 2010 indeholder en K2 på facaden, men i 2017 er der ingen bemærkninger om facaderne.
- 2) Bygningskonstruktør rekvireret af os, vurderede at skallerne skal tages ned og monteres igen med fibernet. Rapporten blev indsendt med skadesanmeldelsen i april 2018.
- 3) Af alle fagpersoner involveret i sagen, har ingen andre end Dansk Miljørådgivning (DMR) vurderet at facaden kan repareres partielt. DMR blev bestilt af Gjensidige ved deres revurdering af sagen.
- 4) Syn og skønsmand rekvireret af os, vurderede at skallerne skal tages ned og monteres igen med fibernet samt at en partiel reparation ikke vil holde. Rapport blev indsendt med klagen til klageafdelingen hos Gjensidige i marts 2019 ...
- 5) Gjensidige murer [murerfirma] vil ikke give garanti på den partielle reparation til kroner 57.750,- da den ikke vil holde. Citat 'Endvidere kan der ikke ydes garanti for at de nye fuger holder, da bagved liggende konstruktion ikke er udført efter nuværende normer for opsætning af skaller på isolering'.
- 6) Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har fundet, at den bygningssagkyndige burde have registreret forholdet ved ejendommens facader i tilstandsrapporten, som en K2. Syn og skønsmand vurderede at skallerne skal tages ned og sættes op igen. Afgørelsen er delt med Gjensidige i september 2019.

Vi ønsker at gøre opmærksom på, at vi stiller os undrende over for behandling af sagen hos Gjensidige:

- 1) Ved skadesanmeldelsen indsender vi en rapport fra en bygningskonstruktør, men Gjensidige sender en taksator uden faglig baggrund i facader, som uden yderligere undersøgelser afviser vores skadesanmeldelse.
- 2) Da vi beder om en revurdering rekvirerer Gjensidige Dansk Miljørådgivning (DMR) til at lave en rapport. I mødet udtaler DMR følgende, men undlader at inkludere i deres rapport: At dele af facaden tydeligvis bære præg af reparationer og er helt af helvede til, som for at det skal hænge fast, skal ned for og laves forfra. DMR siger også, men udelader fra rapporten, at forholdet omkring fugerne burde have været nævnt i tilstandsrapporten og at det var sølle at det ikke var taget med fra den foregående tilstandsrapport.
- 3) Da Gjensidiges murer [murerfirma] skal prissætte den partielle reparation siger han i mødet, at man i bund og grund bør rive hele facaden ned og at forholdet burde have været i tilstandsrapporten. Han tager intet om dette med i hans indmelding til Gjensidige. Han siger også om vores forløb ved Gjensidige, at hans firma laver arbejde for 11 ejerskifteforsikringer og at det jo er sådan ejerskifteforsikringer er.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Af Gjensidige ønsker vi ikke en ny facade konstruktion, men blot at skallerne skal tages ned og monteres igen med fibernet, så vi fremadrettet med almindelig vedligeholdelse, kan holde fuger tætte og rimelige intakte samt at murstensskallerne ikke falder ned.

Vi ønsker ligeledes dækning for rimelige og nødvendige omkostninger i sagen til sagkyndig bistand, da disse rapporter fra vores sagkyndige har ændret forsikringsselskabets første afvisning til delvis anerkendelse. Dette rimelig krav er samlet på kroner 20.000,-."

Selskabet har i brev af 29/11 2019 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagens fakta

Der er tale om en ejendom, som er opført i 1958. Den 8. maj 2017 udarbejdes tilstandsrapport (bilagt klagen). Den 7. juli 2017 overtager vores forsikringstager ejendommen. Samme dato træder Ejerskifteforsikringen ikraft med standarddækning ... (bilag A). Forsikringsbetingelser nr. 2535004 er gældende for forsikringen (bilag B).

Relevante oplysninger om ejendommen samt tilstandsrapporten mv:

Ejendommen er et enfamilieshus uden generel hustype beskrivelse. Ejendommen er i et plan med et grundareal på 127 m² samt have-/udestue på 15 m².

Ejendommens ydervægge er af 19 cm gasbetonblokke på støbt fundament og terrændæk. Ydervægge er udvendigt efterisoleret med 50 mm mekanisk fastgjort trykfast mineraluldsisolering, hvorpå der er limet murstensskaller. Efterisoleringen og opsætning af murskaller er udført i midt 1980'erne.

Aktuelle tilstandsrapport indeholder ikke umiddelbart relevante oplysninger for sagen.

Vores forsikringstager har bilagt tidligere tilstandsrapport fra 19. januar 2010, som mere detaljeret beskriver, at der er etableret en ny ydermur af murskaller på hårde batt samt at der er skader rundt om på bygningen. Vi noterer os, at det ikke af den aktuelle tilstandsrapport fra 2017 fremgår hvorvidt disse skader er udbedret helt eller delvist, idet sælger oplyser, at der ikke har været skader på facaderne, som har krævet reparation.

Det fremgår ikke af købsaftalen eller sagen i øvrigt om køberrådgiver har anbefalet en nærmere undersøgelse heraf (bilag C).

Sagsforløb

Vores forsikringstager anmelder skaden til skadeafdelingen i april 2018 på baggrund af en undersøgelse udført af [bygningskonstruktør] (rådgivningsfirma 1).

Det fremgår af rapporten, at undersøgelsen har til formål, at afrapportere omkring tidligere udført facadearbejde på ejendommen. Derudover oplyser vores forsikringstager, at fuger i husets facader er porøse og falder ud.

Samme dag anmoder vi vores taksator ... om besigtigelse, hvilket sker den 22. maj 2018. Vores forsikringstager, deres rådgiver og murer deltager. Taksators fotoserie vedlægges som bilag D.

Taksator sender sin vurdering til vores forsikringstager den 25. maj 2018. Taksator konstaterer, at forholdet vedrører opsætning af murstensskallerne direkte på batts uden armeringsnet. Der er lø-

se og porøse mørtelfuger mellem murstensskaller stedvis rundt på facaderne. Henset til konstateringstidspunktet anerkendes forholdet ikke som dækningsberettigende.

Efterfølgende korresponderer vores forsikringstager med taksator, hvilket ikke fører til enighed (bilag E), hvorfor taksator sender sagen til revurdering i skadeafdelingen.

Skadeafdelingen anmoder taksator om, at der iværksættes en nærmere undersøgelse ved en ekstern rådgiver. Dansk Miljørådgivning [rådgivningsfirma 2] anmodes herefter om at udføre undersøgelse med henblik på at konstatere skader, som følge af den påpegede fejlkonstruktion. Derudover vurdere om der erfaringsmæssigt vil udvikle sig yderligere skader grundet facadens konstruktion, udover hvad der må opfattes som sædvanlige vedligeholdelsesarbejder.

På baggrund af rapporten fra rådgivningsfirma 2 meddeler skadeafdelingen den 7. august 2019 vores forsikringstager, at de nye oplysninger ikke giver anledning til at ændre ved taksators afgørelse (bilag F).

Herefter rekvirerer vores forsikringstager 'Frivillig Skønserklæring' fra [rådgivende ingeniør] [rådgivningsfirma 3].

Alle rapporter er bilagt klagen.

Rapporten fra rådgivningsfirma 3 sendes til udtalelse hos rådgivningsfirma 2. På baggrund af bemærkninger herfra konstaterer skadeafdelingen, at der ikke er grundlag for at ændre den tidligere afgørelse.

Vores forsikringstager påklager herefter afgørelsen til Klageansvarlige Enhed [KE]. KE gennemgår sagens rapporter, og må konstatere, at ud over stedvise løse/udfaldne fuger samt knækkede sten afdækkes ingen af de indhentede rapporter skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Rådgivningsfirma 2 har i deres rapport foretaget en systematisk gennemgang og registrering af ejendommens facader for det nævnet skadeforhold. KE meddeler dækning til partiel reparation af de registrerede forhold. På baggrund af en konkret og pragmatisk vurdering tilbydes ligeledes dækning til forstærkning med armeringsnet over terrassedør og vindue, såfremt dette vurderes nødvendigt. KE understreger, at vi ikke anser det for en fejl, at der ikke overalt er armeringsnet mellem isoleringsbatts og murstensskaller, da efterisoleringen er udført i 1980'erne ved brug af gængs udførelsesmetode og materialer. Vi henviser i det hele til svar fra KE af 8. marts 2019 (bilag G).

Vores forsikringstager klager til Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige. Nævnet finder, at forholdet burde være beskrevet i tilstandsrapporten med karakteren K2. Vi noterer os endvidere, at nævnet finder, at konstruktionen med skaller direkte på batts skønnes opsat efter datidens byggeskik. Vores forsikringstager har alene nedlagt krav om dækning af 'Revne- de, løse og ikke korrekt monterede murskaller på facader' og meddeler samtidig, at der er givet dækningstilsagn fra ejerskifteforsikringen. Forsikrede tilkendes herefter det policemæssige selvrisikobeløb.

Afgørelsen ændrer imidlertid ikke på KE tilgang til sagen, jf. mail af 24. september 2019 (bilag H og I).

...

Vores vurdering af sagen

Vores forsikringstager gør i klagen gældende, at de ønsker dækning:

1. for nedtagning af murstensskaller, som genmonteres igen med fibernet, således at almindelig vedligeholdelse kan ske ved at holde fuger tætte og rimelige intaktes og murstensskaller ikke falder ned
2. dækning for undersøgelsesomkostninger

Vi vil i det følgende alene forholde os til de to ovenfor nævnte klagepunkter. Vi ligger således til grund, at vores forsikringstager ikke anfægter omfanget af beskadigede fuger og revnede mursten, jf. skaderegistreringen fra rådgiverfirma 2, som også er gengivet i bilag G.

Sidst vil vi kort kommentere de anførte tre punkter vedrørende sagens behandling.

Ejerskifteforsikringen er en skadeforsikring, som dækker aktuelle skader eller forhold, som giver nærliggende risiko for skade, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3.

Konkret er det således et spørgsmål om hvorvidt det forhold, at facadens murstensskaller, der er oplimet direkte på underliggende isolering uden brug af mellemliggende armerings-/fibernet, er udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Monteringen bevirker, at der kan forventes en latent vedligeholdelses byrde i relation til løse murstensskaller. Vedligeholdelsesbyrden er accelererende med alderen.

Rådgiverfirma 1, 2 og 3 er alle enig om, at der er konstateret løse og udfaldne fuger samt stedvis revner i murstensskaller. De tre rådgivningsfirmaer er ligeledes enig om, at underlaget for murstensskallerne har en ringere bæreevne uden armerings-/fibernet. Rådgivningsfirma 1 og 3 vurderer at alle facadesystemer forudsætter, at der anvendes armeringsnet i underlaget. Rådgivningsfirmaerne 1 og 3 tager imidlertid ikke konkret stilling til hvilket facadesystem der konkret er opsat samt hvornår opsætningen/monteringen er udført. Det er heller ikke oplyst andet sted i sagen.

Vi har derfor under sagens behandling været i kontakt med tidligere sælger af ejendommen, som oplyser, at arbejdet er udført som gør-det-selv arbejde i midten af 1980'erne og er udført med produktet Webers Tegl.

Videre har vi været i kontakt med Teknologisk Institut (TI) for oplysning om monteringspraksis tilbage i midten af 1980'erne. TI oplyser, at der på et tidspunkt var nogle fabrikater som solgte et produkt, hvor man satte skaller direkte op på isoleringsbatts, bl.a. fra Rockwool. Produktet er dog taget af markedet i dag.

Vi har herefter været i kontakt med Rockwool, som bekræfter, at de tilbage i 1980'erne havde et produkt, hvor man limede skaller direkte på isoleringen (alt jf. bilag J).

I efterfølgende mailkorrespondance (bilag K) bekræfter Rockwool igen, at de havde et produkt tilbage i 1980'erne hvor oplimningen skete direkte på isoleringsbatts. Rockwool sender i øvrigt udskrift af en google-søgning på andre producenter af et sådan produkt. Det pågældende link er ikke tilgængeligt længere, men det fremgår dog af overskriften af Weber er producent af et sådan produkt, ganske som oplyst af tidligere ejer jf. bilag J.

Oplysningerne fra TI og Rockwool understøttes i øvrigt af skønserklæringen fra Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige ...

...

Vurderingen svarer i det store til levetidsvurderingen fra rådgivningsfirma 2, som ansætter levetiden til omtrent 30 år og supplerer med oplysning om, at de først 10 år vil være relativt vedligeholdelsesfri, hvorefter behovet for vedligeholdelse vil accelerere (rapport bilagt klagen, side 4).

På denne baggrund må vi konstatere, at efterisoleringen og opsætningen af murstensskaller er udført i midten af 1980'erne med et produkt, som er tilvirket direkte opsætning/montering på isoleringsbatts og uden anvendelse af armerings-/fibernet eller anden forstærkning.

Opsætningen af murstensskaller uden armeringsnet er således foretaget ganske i overensstemmelse med datidens byggeskik. Henset til levetiden er det således ikke usædvanligt, men derimod forventeligt, at murstensskallerne vil løsne sig med udfaldne fuger og revnede skaller til følge. Videre vil den latente vedligeholdelsesbyrde efter vores forsikringstagers overtagelse af ejendommen være betydende. Disse forhold er i sig selv ikke udtryk for skader i ejerskifteforsikringens forstand, og således ikke et forhold, som er omfattet af forsikringens dækning. Blot for god ordens skyld skal vi oplyse, at udløb af sædvanlig levetid ikke er udtryk for skade, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra g.

For så vidt angår den anerkendte udbedringen skal vi henlede opmærksomheden på, at udbedring sker ved 'genoprettet det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted', jf. forsikringsbetingelsernes punkt 21.3.

Uanset vi har anerkendt opsætning af armeringsnet ved det belastede terrassedørsområde, har vores forsikringstager ikke krav på, at den anerkendte reparation sker på et underlag med armeringsnet, jf. det foran anførte.

Vi må herefter konkludere, at vores forsikringstager således ikke har dokumenteret eller på anden måde sandsynliggjort, at der foreligger skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. betingelsernes punkt 18.3 shm. 3.3.

...

Kendelse fra Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige

Vores forsikringstager har klaget over, at 'revnede, løse og ikke korrekt monterede murskaller på facader' ikke var omtalt i tilstandsrapporten.

Nævnet har i deres afgørelse af 22. august 2019 fundet, at forholdet burde være registreret i tilstandsrapporten i overensstemmelse med skønsrapportens punkt Ad 1 ...

...

Da vi allerede har meddelt dækning til reparation af de anførte skade i form af udbedring af udfaldne fuger og revnede murskaller, medfører kendelsen fra nævnet ikke en ændring i vores afgørelse.

For god ordens skyld skal vi nævne, at den blotte omstændighed, at et forhold ikke er omtalt i tilstandsrapporten, ikke i sig selv er udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand. De øgede vedligeholdelsesomkostninger, som vores forsikringstager gør gældende, udgør ikke i sig selv en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ejerskifteforsikringen hæfter ikke generelt for den bygningssagkyndiges fejl og mangler i tilstandsrapporten, men alene for skader, jf. forsikringsbetingelsernes nærmere.

Honorar for sagkyndigbistand

Vores forsikringstager har ikke tidligere rejst krav for disse omkostninger, hvorfor vi ikke tidligere har haft lejlighed til at tage stilling hertil.

Vi skal derfor bede vores forsikringstager om at sende os faktura, hvorefter vi vil vurdere om og i hvilket omfang vi kan tilbyde at dække undersøgelsesomkostninger.

Vores forsikringstagers tre generelle bemærkninger om sagens behandling

Ad 1) Taksator som har besigtiget forholdet, er uddannet tømrer og bygningskonstruktør samt eksamineret skadekonsulent med 15 års erfaring i taksering af bygningsskader, og har således de nødvendige kompetencer til at takser skader.

Det er ganske almindelig praksis, at taksator, efter omstændighederne, foranlediger yderligere undersøgelser ved et eksternt rådgivningsfirma.

Ad 2) Vi er ikke bekendt med disse udtalelser.

Ad 3) Vi er ikke bekendt med udtalelsen eller baggrunden herfor."

Klageren har i brev af 21/1 2020 til nævnet bl.a. anført:

"7. 'Selskabet skriver bl.a. i deres afgørelse/afvisning følgende: 'Opsætningen af murstensskaller uden armeringsnet er således foretaget ganske i overensstemmelse med datidens byggeskik. Henset til levetiden er det således ikke usædvanligt, men derimod forventeligt, at murstensskallerne vil løsne sig med udfaldene fuger og revnede skaller til følge. Videre vil den latente vedligeholdelsesbyrde efter vores forsikringstagers overtagelse af ejendommen være betydelig. Disse forhold er i sig selv ikke udtryk for skader i ejerskifteforsikringens forstand, og således ikke et forhold, som er omfattet af forsikringens dækning. Blot for god ordens skyld skal vi oplyse, at udløb af sædvanlig levetid ikke er udtryk for skade, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra g.'

Svar:

7.1 Vi skal endnu engang gøre klart, at vi ikke stiller krav til udskiftning af hele facadeisolering, eller udskiftning af andre bygningsdele, men alene stiller vi krav om nedtagning af de eksisterende skaller og opsætning af de samme skaller igen. Dette skal gøres på en måde, hvorpå at skaller og fuger/fugesystem og de bagvedliggende facadeisolering, kan holdes nogenlunde intakte med almindelig vedligeholdelse. Vi vil ligeledes henvise til Ankenævnets kendelse 89.267. I kendelse 89.267 udleder vi følgende: Ejerskifteforsikringen skulle dække det anmeldte forhold selvom udførelsesmetoden, var gængs byggeskik på opførelses/udførelsestidspunktet og vi med nutidens viden, kan konstatere, at udførelsesmetoden i dag er uegnet. I samtlige rapporter i vores sag, har alle uden undtagelse beskrevet, at den metode vores skaller er opsat på, konkret på vores hus, er en uegnet metode i dag. Forsikringsselskabet oplyser desuden, at de i samtale med sælgers sælger har fået oplyst, at sælgers sælger har opsat disse skaller som 'gør det selv' projekt. Som anført i vores sag og som kan udledes af denne kendelse, kommer Ankenævnet for Forsikring frem til i sagen at citat: 'de pågældende facader indebærer et helt andet vedligeholdelseskoncept end det, som klageren med rimelighed måtte forvente'. Hvilket er præcist dette vi selv har fremført i vores

sag. Det skal også præciseres, at vi alene stiller krav til at vores skaller nedtages og opsættes igen, vi har derfor ikke nogen værdi/levetidforbedring af vores facadeisolering.

7.2 Der er ikke almindelig kendt, at husene fra denne periode med denne type facade har det problem vi oplever med udfaldene mørtelfuger, samt løse og knækkede murskaller.

7.3 Vi er bekendt med et hus i vores nabolag med samme konstruktion fra samme tid, hvor der ikke ses mangelfulde fuger samt løse og knækkede murskaller i nær samme omfang som vores.

7.4 Vi bemærker fra vores forsikringsselskab dialog med Rockwool, at Rockwool ikke nævner at det er et kendt problem.

...

7.6 Vi kunne ikke se at facaderne var så gamle, men det kan dem i håndværket heller ikke. Dansk Miljørådgivning udtaler at facaderne kunne have været sat op 2002 såvel som i 1982.

Murer og Entreprenør ..., ekspert i facadeisoleringssystemer og rådgiver til forsikringsbranchen har vurderet at skallerne er sat op for mindre end 20 år siden. Vi vedlægger dette til bilag.

8. 'For så vidt angår den anerkendte udbedringen skal vi henlede opmærksomheden på, at udbedring sker ved genoprettet det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 21.3'.

Svar:

8.1 Den partielle reparation tilbudt af vores forsikringsselskab vil ikke holde. Skaderne vil opstå igen. Derudover vil der ved siden af de partielle reparationer med det samme opstå nye skader. To syn og skønsmand har derfor vurderet at facaden skal tages ned og monteres igen med fiber-net. Murer for vores forsikringsselskab vil af samme grund ikke give garanti på tilbuddet og udtaler at hele facaden bør blive taget ned.

9. 'Ad 2) Vi er ikke bekendt med disse udtalelser. Ad 3) Vi er ikke bekendt med udtalelsen eller baggrunden herfor'

Svar:

9.1 Vi stiller os tvivlende over for vores forsikringsselskab fremgangsmåde, da de igen afviser at tage stilling til deres rådgiveres udtalelser. Vi vedlægger dokumentation på at vores forsikringsselskab er vidende om Dansk Miljørådgivnings manglende udtalelser.

9.2 I forløbet for denne skadesanmeldelse har alle med baggrunde i byggeriet vurderet at murskallerne skal tages ned og sætte op igen; 1 bygningskonstruktør, 2 syn og skønsmand, 3 facadeisoleringsfirmaet og 6 murer mestre. Undtagelsen er Dansk Miljørådgivning i deres rapport til vores forsikringsselskab, men Dansk Miljørådgivning udelod i den forbindelse væsentlige udtalelser."

Selskabet har i brev af 6/2 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Ad 7

...

Vi finder ikke AK 89267 sammenlignelig med aktuelle dels er der ikke tale om tilsvarende skade-problematik, dels konstateredes udfaldene murstensfuger i massiv/fuldmuret ydervæg få år efter ejendommens opførelse."

...

Ad 8

Vores forsikringstager har købt en ejendom opført i 1958, hvor facaderne i midten af 1980'erne er efterisolering og påsat murskaller. Udførelsen er sket med et gængs Rockwoolssystem for den tid. Den tilbudte erstatning er i overensstemmelse hermed samt forsikringsbetingelserne i øvrigt.

Ad 9.1

At klager citerer en udtalelse, gør ikke, at vi er bekendt med selve udtalelsen, al den stund, vi ikke var tilstede ved besigtigelsen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har bl.a. modtaget SBi-anvisning 240 om efterisolering af småhuse, Byg-Erfa 99 12 20 om udvendig facadeisolering med puds på mineraluld, Byg-Erfa 160901 om udvendig efterisolering, Byg-Erfa 121225 om revnedannelser og dilatationsfuger i murværk, og StoTherm Mineral Arbejdsbeskrivelse. Nævnet har også modtaget fotos og plantegning af klagerens hus. Uddrag af de øvrige bilag gengives nedenfor.

Af bygningskonstruktørs notat af 9/4 2018 til klageren fremgår bl.a.:

"Facader:

Der er ikke søgt byggetilladelse til facadeisolering, hvorfor det ikke er muligt at konstatere hvornår facader er isoleret udvendigt. Facader er opført af tidligere ejere af ejendommen.

Facader står generelt med meget forskelligartede fuger.

Fugerne bærer præg af forskellig blanding af mørtel, og er mange steder porøs/løs.

I porøse dele af facaderne er mørtel tilsyneladende ilagt med ukorrekt blandingsforhold, hvilket gør at fugerne revner og falder ud.

I bund af facader (Ved op pudset sokkel of ca. 10 cm op under murstensskaller), er der pålimet fibernet for fastholdelse af limning/skaller.

Jfr. billedokumentation er murstensskaller på rest af facader limet direkte på underliggende isolering (Rockwool bats) uden brug af mellemliggende fibernet og dobbelte dyvler / puds (Se princip-tegning side 2).

...

Konklusion.

Det udførte arbejde virker generelt uens og vil både nu og på sigt give problemer.

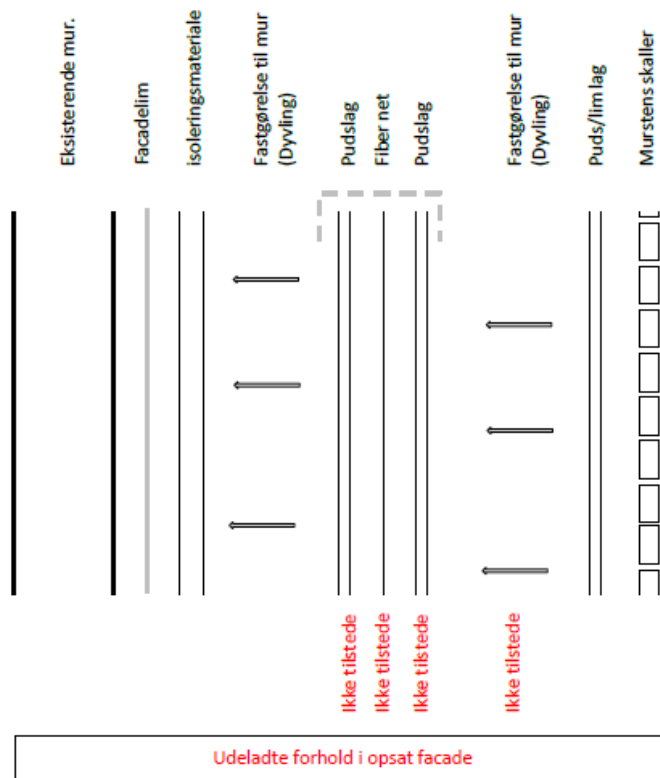
Montering af murstensskaller direkte på isolering, uden fibernet og uden dobbelt dyvling i facader, er ikke i overensstemmelse med monterings anvisning fra Rockwool, STO og Alfix. Bæreevne er derfor særdeles usikker, ligesom dette er en direkte årsag til at skaller og fuger slipper. Dette

betyder ligeledes, at der både nu og på sigt vil være relativ stor risiko for fugt/vand indtrængning i den bagvedliggende isolering.

Mørtel i fuger er generelt blandet i forkert mængde forhold, hvilket forstærker effekten af fugerhuller.

Forholdet nedsætter bygningens byggeteknisk værdi i nævneværdig grad og hvis ikke der indsættes med omfattende vedligeholdelsesarbejde vil skadesudviklingen fortsætte og flere skaller vil falde af facaden, samt fuger falde ud. End ikke ved almindelig vedligeholdelse, eller udskiftning af fuger, kan denne udvikling stoppes, da opsætningen fra start ikke er lavet håndværksmæssigt korrekt. Ejer af ejendommen, vil løbene skulle påsætte/limede nedfaldne skaller direkte på den underliggende isolering uden mulighed for at fæstne dem korrekt, dette vil betyde at de vil falde ned igen og dette vil fortsætte i næsten en uendelighed.

På baggrund af ovenstående, anbefales det, at facader nedtages og opsættes korrekt."



Af taksators mail af 25/5 2018 til klageren fremgår bl.a.:

"Forhold 1- Murstensskaller opsat på mineraluld

Beskrivelse

Det kunne ved besigtigelsen konstateres at ejendommen var blevet efterisoleret ved at montere mineraluld bats udvendigt på facaderne og efterfølgende limet murstensskaller direkte på denne uden brug af fibernet.

Dette havde medført af en af skallerne ved vinduespartiet samt dele af det øverste skifte i gavlen mod vej havde løsnet sig.

De øvrige murstensskaller på facaden havde ikke løsnes sig.

...

Konklusion

...

Da konstruktionen er udført for minimum 8 år siden og stadig, med undtagelse at de nævnte murstensskaller, er intakt har denne bevist sit værd.

Denne konstruktion kræver bare mere løbende vedligeholdelse end hvis konstruktionen var udført med fibernet.

Da de løse murstensskaller først anmeldes 10 måneder efter overtagelsen af ejendommen, er det min vurdering at disse har siddet fast ved overtagelsen af ejendommen.

Forhold 2 - mørtelfuger mellem murstensskallerne er løse og porøse.

Beskrivelse

Det kunne ved besigtigelsen konstateres at mørtelfugerne mellem murstensskallerne flere steder var er løse og porøse.

Der kunne ikke konstateres en følgeskade som følge af dette.

Konklusion

Da konstruktionen er udført for minimum 8 år siden og generelt stadig fremstår intakt har denne, trods blandingsforholdet, bevist sit værd.

Denne konstruktion kræver bare mere løbende vedligeholdelse.

Da de løse og porøse mørtelfuger først anmeldes 10 måneder efter overtagelsen af ejendommen, er det min vurdering at disse har været intakte ved overtagelsen af ejendommen."

Af Dansk Miljørådgivnings notat af 18/7 2018 til selskabet fremgår bl.a.:

"Konklusion

På baggrund af nærværende undersøgelsesresultater kan vi fastslå, at murstensskaller og isolering er tør.

Årsagen til at fuger bliver løse og falder ud skal, efter vores opfattelse, findes i at fugningen ikke er udført med tilstrækkelig omhu.

Når murværk sædvanligvis fuges, er stenene blevet fugtige af den mørtel, de er muret op i. Det samme gør sig ikke gældende med murstensskaller der er limet op. Hvis ikke murstensskallerne vandes tilstrækkeligt inden fugning, vil de hurtigt suge fugemørtlens fugt til sig, hvorved fugens styrke og vedhæftning reduceres.

Dertil kommer, at skrabefuger ofte bliver udført, så den overskydende mørtel (der skrubes af) genanvendes, med det resultat, at mængden af bindemiddel reduceres. Det er vores vurdering, at dette er tilfældet i de områder, hvor mørtlen er meget porøs.

På det foreliggende grundlag er det således vores vurdering, at det anmeldte forhold ikke har medført følgeskader. Det er endvidere vores vurdering, at der ingen risiko er for at der vil udvikle sig andre skader som følge af facadens udformning - der ses således ingen tegn på frostska-der eller lignende.

Det er vores vurdering, at udvendig efterisolering, som den omhandlede, har en forventet levetid på omtrent 30 år. Vi vurderer i den forbindelse, at de første ca. 10 år vil være relativt vedligehold-

delsesfri, hvorefter behovet for vedligeholdelse vil accelerere. Selvom udseendet er det samme som traditionelt murværk, er holdbarheden på en udvendig efterisolering, som det omhandlede, ikke sammenlignelig med traditionelt murværk.

Det forhold, at fugningen ikke er udført med tilstrækkelig omhu har, efter vores opfattelse, medført, at behovet for fremtidig vedligeholdelse af fugerne må anses for at være noget højere end hvis fugerne var udført med større omhu.

...

Området omkring døren i østfacaden er i særlig dårlig stand, formentligt på grund af større belastning, idet døren åbnes og lukkes. Der kan efter vores opfattelse være andre områder, som angivet, hvor nedtagning og genmontering af løse murstensskaller og lokal omfugning kan komme på tale.

..

Bæreevnen vil - i sagens natur - være ringere uden fibernet end med. Det er imidlertid ikke vores opfattelse, at forholdet er betydende i relation til fugernes og murstensskallernes levetid og vedligeholdelse."

Af rådgivende ingeniørs notat af 21/11 2018 til klageren fremgår bl.a.:

"Undertegnede besigtigede ejendommen d. 14. september 2018

...

Konstruktionens opbygning (resume)

Ældre gasbetonydervægge der er efterisoleret med 50mm hård isoleringsbats af stenuld. Der er opsat murstensskaller i klæbemasse (flisekæber) direkte på isoleringen.

...

Generelt om udvendig efterisolering / systemer til puds (her erstattet af murstensskaller)

...

Facadesystemer hvor der anvendes montering af isolering på eksisterende facade er komplekse systemer, hvilket pointeres alle steder.

Det fordres at systemerne skal anvendes og monteres efter leverandørens anvisninger. Facadesystemer af denne type er en byggeteknisk sårbar løsning bl.a. som følge af varierende fugt- og temperaturforhold. Samspillet mellem systemets flere lag, er kompleks, og kræver at vejledninger følges med stor omhu, bl.a. mht. lagtykkelser og placering af armering/forstærkningsnet langs frie kanter, hjørner mv.

Alle systemer forudsætter at der uden på isoleringen monteres en puds med indlagt armeringsnet. Armeringsnettet har bl.a. til opgave at fordele/optage de påvirkninger som facaden udsættes for, altså for at gøre facaden tilstrækkelig robust over for sædvanlig og forventelig påvirkning.

Disse påvirkninger kan være almindelige forekommende mekaniske påvirkninger (cykler det stilles op ad husvæg, børn der spiller bold tæt på husvæggen og havearbejde, hvor haveredskaber stilles op ad husvæggen, en stige som stilles op ad væggen ved f.eks. den almindelige vedligeholdelse af tagrender, mv.), samt påvirkning fra vindlaster der kan danne tryk og sug på facaderne. Herudover er der i alle tilfælde, som førnævnt, påvirkninger som følge af varierende fugt- og temperaturforhold.

...

Aktuelle facade

Der er i det aktuelle tilfælde ikke anvendt puds med armeringsnet, men denne er erstattet af murstensskaller som er monteret direkte med klæber på isoleringens overflade. Der er ikke anvendt armeringsnet i de store overflader, ligesom der ikke er udført forstærkninger med net-

armering, rundt om vinduer og døre, ved udvendige hjørner mv. som der forskrives i alle vejledninger.

Dvs. at alle de bevægelser der opstår, som følge af mekaniske påvirkninger, og fra varierende fugt- og temperaturforhold, påvirker direkte limlagets vedhæftning til hhv. murstensskaller og underlaget (isoleringen) uden hjælp fra armeringen til fordeling af kræfterne.

Dette bevirker at, som det kan konstateres, der opstår et revnemønster som i almindelige skalmur, hvor temperaturbevægelser sædvanligt giver revnedannelse, herunder specielt ved murhjørner og false (Bilag 4).

Der findes på facaderne en del revner mellem fugemørtlen og murstensskallerne. Disse er af varierende størrelse, men vidner om, at der sker utilsigtet bevægelser.

Når der ikke findes et stabilt underlag som underlag for puds, bliver det, det tyndere uarmeret limlag, der skal danne underlag for skallerne. Dette lag er mere ustabil og med væsentlig mindre styrke, end armeret puds, og kræfter der virker vinkelret på facaden (og underlaget) vil væsentligt nemmere kunne skabe bevægelser i den retning. Disse bevægelser kan fremkomme, f.eks. når der sker en udvidelse (temp./fugt) hvor skallerne så mangler plads i længden, også kan/vil der ske en udbøjning vinkelret på facaden, og når der ikke er fast underlag til at fordele kræfterne vil dette bevirke at der opstår en lille bevægelse. Denne bevægelse vil bevirke at kontakten mellem fuger og sten brydes, og der opstår en revne.

Over tid vil disse bevægelser bevirke, at fugerne efter denne gentagne mekaniske påvirkning bliver løse og porøse.

...

Murstensskaller med lim udgør en samlet tykkelse på ca. 2,5-3 gange den lagtykkelse der sædvanligt er planlagt til denne type konstruktion. Det betyder at egenvægten af laget er væsentligt større en hvis det havde været udført med armeret puds. Isoleringsbatts fastholdes mekanisk med dybler til den gamle facade, og facadepuds fastholdes til isolerings forside ved klæbeeffekten fra kæbemørtlen. Men denne konstruktion er ikke stærk nok til at optage de ekstra lodrette kræfter der opstår som følge af den øget egenvægt, hvorfor egenvægten i sig selv påvirker vedhæftnings- evnen mellem lagene. Det vil ved montage af skaller være nødvendigt dels, at fastgøre isoleringsbatts som vanligt, men herefter skal der ekstra dybler i, som monteres efter armeringsnettet er ilagt puds. Dette for at optage den ekstra belastning ...

I den aktuelle konstruktion vil den øget egenvægt i sig selv bidrage til uhensigtsmæssigt påvirkning med revner og skader i facaden til følge, fordi vedhæftningen ikke er beregnet til at optage den stor egenvægt.

...

Uden at lave en egentlig mangelgennemgang, bør nævnes forholdet omkring den østvendte dør (nævnt specifikt af ejer). Her kan åbenlyst konstateres at skallerne vedhæftning er kraftigt beskadiget og ikke sidder fast til underlaget, med alvorlig skade til følge. Og det forhold ved døren til udestuen, at skallerne er monteret efter døren er monteret og døren derfor ikke kan løftes af hængslerne pga. skallerne ved f.eks. vedligeholdelse af døren.

...

Vurdering

De nævnte forhold, skønnes at være af en sådan karakter at facadens funktion ikke lever op til det der med rette måtte kunne forventes af en sådan facade. Facaden kan ikke modstå de forventelige belastninger, og lever med vedblivende revnedannelse ikke op til sin funktion som 'tæt regnskærm', og den forventelige løbende skadesudvikling vil kræve usædvanligt mange og gentagne vedligeholdelsesarbejder.

Ejer af ejendommen vil være tvunget til minimum hvert eneste efterår, at gennemgå facaderne, foretage nødvendig om- og efterfugning ved revner som er opstået hen over vinter, forår og

sommer. Dette skal gentages hvert år, ellers vil vand og fugt kunne løbe ind bag i konstruktionen, frostsprænge facaden indefra, og dette vil give ejeren af ejendommen endnu flere revner og løse skaller.

Selvom man udførte omfattende omfugning, og genmontering af løse murstensskaller, vil dette ikke afhjælpe problemet, da konstruktionen bagved stadig er lavet forkert, og ikke stabil nok, så skaderne vil blot genopstå.

Revner i fugerne giver for klimaskærmen stor risiko for at vand kan trænge ind og forværre skadesudviklingen.

Udbedring

I forbindelse med udbedring af facaden, kan man ved omhyggelig nedtagning af eksisterende skaller, forventeligt genbruge en god del af disse. Det må afprøves da det lige nu er uvist om limlaget bag på skallerne kan fjernes, og om det kan svare sig i forhold til indkøb af nye skaller.

Den eksisterende isolering, vil blive påvirket i overfladen når skaller og limlag nedtages, og det vil nok være forventeligt, at overfladen vil blive så beskadiget at den ikke efterfølgende vil være bæredygtigt overflade for den fremtidige klæber. Det anbefales at få konsulentbistand fra producenterne inden genopbygning igangsættes.

Min umiddelbare opfattelse er, at det vil være nødvendigt også at udskifte isoleringslaget."

Af Dansk Miljørådgivnings notat af 10/12 2018 til selskabet fremgår bl.a.:

"Kommentarer til notatet ... fra [rådgivende ingeniør] dateret den 21. november 2018.

...

[Rådgivende ingeniør] anfører, at murstensskaller er 2,5-3 gange så tykke som puds og således alene ved sin vægt overbelaster konstruktionen. Intet tyder imidlertid på, at konstruktionen som helhed har utilstrækkelig bæreevne. Områder med løse og mangelfulde fuger samt løse og knækkede murstensskaller er således tilfældigt spredt - omend særlig udbredt ved hjørner og vindues-/dørfalse. Intet tyder således på, at den mekaniske fastgørelse af isoleringen til de oprindelige ydervægge har funktionssvigt.

...

Afslutningsvis vurderer [rådgivende ingeniør], at facadens funktion ikke lever op til forventningerne, ikke kan modstå forventelige belastninger og ikke er udført som 'tæt regnskærm' - med usædvanligt vedligeholdelsesarbejde og frostsprængninger til følge.

Mens vi er enige i at konstruktionen er krævende hvad angår vedligeholdelse, og at behovet for vedligehold må anses for accelererende, er der intet der tyder på, at den udvendige efterisolering med beklædning af murstensskaller ikke har den tilsigtede isolerende effekt, eller at fugt og frostsprængning gør sig gældende."

Af selskabets brev af 8/3 2019 til klageren fremgår bl.a.:

I henhold til rapport fra Dansk Miljørådgivning (herefter DMR) er facaderne systematisk undersøgt for aktuelle skader ved fuger samt murstensskaller.

Følgende er observeret og registreret:

Vestfacade – tilbygning

- Fuger generelt omkring hjørner er overvejende løse eller faldet ud, ligesom den øverste hjørnestein er helt uden vedhæftning og fuge.
- Hvor tilbygning er bygget sammen med den oprindelige bygning (sydfacaden), er der nederst et område på omtrent 0,25 m², hvor fugemørtlen har lavt indhold af bindemiddel og er dermed svag.

Det omtrentlige omfang af registrerede skader er opgjort som følger.

Manglende/løs fuge <5 cm: 30 stk. Manglende/løs fuge 5 – 10 cm: 5 stk. Reparerede fuger ~5 cm: 10 stk. Knækkede sten: 2 stk. Løse sten: 1 stk.
--

Sydfacade

Idet hele facaden er fuget om med undtagelse af område bag tagedløb, så forekommer der ikke aktuelle skader her.

Vestgavl

- Fuger generelt omkring hjørner er overvejende løse eller faldet ud, ligesom der forekommer mangelfulde "lejerfuger" samt tegn på reparationer ved sålbænke.
- Den øverste række sten er partielt løs.
- Ved "antenneboksen" er der et område på omtrent 0,5 m² hvor fugemørtlen har lavt indhold af bindemiddel og dermed svag.

Det omtrentlige omfang af registrerede skader er opgjort som følger.

Manglende/løs fuge <5 cm: 25 stk. Manglende/løs fuge 5-10 cm: 5 stk. Reparerede fuger ~5 cm: 10 stk. Knækkede sten: 1 stk. Løse sten: 5 stk.
--

Nordfacade

Facaden er ikke omfuget, men der ses forholdsvis mange reparerede fuger, dog ikke omkring rist for emfang.

Det omtrentlige omfang af registrerede skader er opgjort som følger.

Manglende/løs fuge <5 cm: 30 stk. Manglende/løs fuge 5-10 cm: 5 stk. Reparerede fuger ~5 cm: 25 stk. Knækkede sten: Ingen Løse sten: Ingen.

Ankenævnet for Forsikring

17.

94304

Østgavl (østfacade - tilbygning)

- Der er udført en større reparation nederst på facaden ca. 1 m på begge sider af terrassedøren, hvor murstensskaller er erstattet af mørtel
- Murstensskaller over terrassedøren er i øvrigt løse.

Det omtrentlige omfang af registrerede skader er opgjort som følger.

Manglende/løs fuge <5 cm: 30 stk.
Manglende/løs fuge 5-10 cm: 10 stk.
Reparerede fuger ~5 cm: 20 stk.
Knækkede sten: 15 stk.
Løse sten: 15 stk.

Sydgavl - tilbygning

Facaden fremstår uden væsentlige skader i form af løse og mangelfulde fuger eller tegn på tidligere reparationer.

Det omtrentlige omfang af registrerede skader er opgjort som følger.

Manglende/løs fuge <5 cm: 20 stk.
Manglende/løs fuge 5-10 cm: -
Reparerede fuger ~5 cm: 10 stk.
Knækkede sten: Ingen
Løse sten: Ingen.

Vi kan tilbyde, at ejerskifteforsikringen erstatter omkostningerne forbundet med en partiel reparation af ovenstående områder.

Over terrassedør og vindue, hvor der er løse murstensskaller, er vi derudover indstillet på, at der udføres en partiel reparation, hvor der også udføres en forstærkning med armeringsnet, hvis der skønnes behov for det.

Dette er ikke udtryk for, at vi anser det for en fejl, at der ikke overalt er armeringsnet mellem isole-ringsbatts og murstensskallerne.

Af murerfirmas tilbud af 20/3 2019 til selskabet fremgår bl.a.:

Vi kan godt ligge ind på udskiftning af sten samt omfugning af de opgivende mængder.

Men vi gør opmærksom på at murstensskaller ikke kan fås uden at der er farveforskelle.

Endvidere kan der ikke ydes garanti for at de nye fuger holder, da bagved liggende konstruktion ikke er udført efter nuværende normer for opsætning af skaller på isolering.

Vi prissætter det medsendte, men med ovenstående forbehold.

Varebetegnelse	Stk. pris	Antal	Beløb
Pris ialt	46.200,00	1,00	46.200,00
(Momsfrit beløb: 0,00 - Momspligtigt beløb: 46.200,00)			
Subtotal:			46.200,00
25,00% moms:			11.550,00
Total DKK:			57.750,00

Af murer- og entreprenørfirmas rapport af 12/4 2019 til klageren fremgår bl.a.:

"Besigtigelse af ejendommen på ovennævnte adresse.

Ankenævnet for Forsikring

18.

94304

Ved gennemgang af facader med murstensskaller har jeg konstateret at der mangler armeringsnet under skallerne. Fiberpudsen under skallerne skal minimum være 8 mm tykt med fibernet i yderste 1/3 samt ekstra dyvler uden på fibernettet.

Jeg vil mene at skallerne er monteret for mindre end 20 år siden da overfladerne står meget rene og uden 'trafikfilm'. Dette er ikke normalt. Husets beliggenhed er mindre end 250 m fra ... som er meget trafikeret.

Af skønserklæring af 11/7 2019 vedrørende den tilstandsrapport, der udarbejdedes forud for klagerens overtagelsen af huset fremgår bl.a.:

Ad 1. Konklusion:	Den udvendige efterisolering med hårde batts og murskaller skønnes opsat jf. datidens byggeskik, dvs. opsat direkte på den oprindelige facade og murskallerne direkte på de hårde batts uden brug af fibernet eller dyvler i væsentligt omfang.
	Med henvisning til de forholdsvis mange efterreparationer, der allerede ses og antallet af forestående fugereparationer skønnes der at være tale om et forhold i udvikling, og noget der vil forsætte over tid, ud fra den udførte konstruktion. Der må derfor påregnes en fremadrettet øget vedligeholdelse, såfremt konstruktionen ikke ændres og udføres i henhold til dagens normer og krav.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Selvom tilstandsrapporten er udarbejdet i maj 2017, dvs. for 2 år siden, så skønner syn- og skønsmanden, at flere af forholdene var til stede, bl.a. de enkelte revnede sten/skaller, nogle af de udfaldne fuger, flere af efterreparationerne samt de lidt grove tilpassede afslutninger ved bl.a. målerskab og udestuen.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Punkt 2.5, karakteren K2: Der bemærkes enkelte revnede murskaller, bl.a. øst, nogle udfaldne fuger stedvis samt flere efterreparationer, og ved gasmåler og udestue er afsluttet med lidt grov finish. Note: Der er foretaget en udvendig facadeisolering på et tidspunkt, og en påsat konstruktion (murskaller/fuger) vil kræve løbende vedligeholdelse.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omkostninger til en korrekt udført facadeisolering, i alt ca. 120 m ² skønnes til:

Ankenævnet for Forsikring

19.

94304

	Fjernelse af eksist. skaller, isolering, afrensning og bortkørsel af affald kr. 36.000,- Ny efterisolering 100 mm, facadebatts, mekanisk opsat, puds, fibernet og nye murskaller kr. 144.000,- Div. finish, afslutning, el, lamper, nedløb m.m. kr. 24.000,- I alt ekskl. moms kr. 204.000,- 25% moms kr. 51.000,- I alt inkl. moms kr. 255.000,-
Ad 1. Forbedringer:	Idet der nu foretages en ny bedre forankret udvendig facadeisolering samt forøget isoleringstykkelser, vil der være en forbedring, udover ny levetid. Levetiden af den nuværende facadeisolering sættes til 40 år, jf. tabel H i bekendtgørelsen for ejerskifteforsikringen. Levetiden for den nye forstærkede facadeisolering sættes til 60 år, jf. bl.a. V&S prisbogen. Den nuværende facadeisolering skønnes opsat midt i 80'erne, dels jf. bilag, dels skønnet ud fra modfarven på skallerne (den rødbrune tid). (2019-1985) = 34 år, dvs. restlevetiden 6 år. Forventet levetid af ny forstærket facadeisolering er 60 år. Forbedring sættes derfor til $6/60 = 90\%$.

Af brev af 22/8 2019 fra Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige til klageren fremgår bl.a.:

"Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på møde den 22. august 2019.

...

Klager har gjort krav på udgifter til udbedring.

Klager har tegnet ejerskifteforsikring. Forsikringen har givet dækningstilsagn. Selvrisko er 5.100 kr.

Nævnet finder, at den bygningssagkyndige burde have registreret forholdet ved ejendommens facader i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige er derfor erstatningsansvarlig herfor. Erstatningen fastsættes til klagers selvrisko på 5.100 kr."

Af forsikringsbetingelserne 2535004 fremgår bl.a.:

"Skade

18.3

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, deformation, 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 skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

23.2

Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold. Dækningen forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med selskabet."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1958 med en tilbygning fra 1979. Ejendommen har ydervægge af gasbeton, som i 1980'erne af den daværende ejer blev efterisoleret med 50 mm mineraluld (isoleringsbatts), hvorpå der blev klæbet murstensskaller. Den daværende ejer solgte ejendommen i 2010 til en ny ejer, som herefter overdrog ejendommen til klageren den 7/7 2017. Klageren anmeldte i april 2018 blandt andet, at fuger i husets facader var porøse og faldt ud. Efter at have besigtiget ejendommen den 22/5 2018 afviste selskabet at yde forsikringsdækning. Selskabet ændrede sin afgørelse den 8/3 2019 og tilbød at dække udbedring af manglende/løse fuger og knækkede/løse murstensskaller. Selskabet tilbød også at betale for påsætning af armeringsnet på isoleringen over terrassedør og vindue, såfremt dette vurderedes nødvendigt.

Ankenævnet for Forsikring

21.

94304

Af tilstandsrapport af 19/1 2010 udarbejdet forud for sælgerens overtagelse af huset fremgår "**3. Yder- og indervægge** 3.1 Facader/gavle K2 Der mangler murskaller på facademur mod nord ved vest hjørne grundet telefondåse, som ikke er rykket ud i forbindelse med ny ydermur, og der er mangelfulde fuger mellem murskaller, blandt andet mod vest ved stue, mod syd ved skorsten og facade mod nord ... **Sælgers oplysninger om ejendommen** ... 0.4 Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid? Hvis ja, hvilke og hvornår? Tilbygning: Stue - soveværelse og garage ca. 1979 ... 0.5 Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg? Hvis ja, hvilke dele af bygningerne? Stue - soveværelse og garage".

Af tilstandsrapport af 8/5 2017 udarbejdet forud for klagerens overtagelse af ejendommen fremgår "**2. Ydervægge** 2. Ingen bemærkninger ... **Sælgers oplysninger om ejendommen** ... 1. Generelle oplysninger 1.1 Hvor mange år har du ejet ejendommen? 8 år 1.2 I hvilken periode har du boet på ejendommen? Hele perioden ... **3. Yder- og indervægge / skillevægge** 3.1 Har du kendskab til, at der er eller har været revner eller andre skader i yder- eller indervægge/skillevægge? [nej]".

Det fremgår af sagens oplysninger, at Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige den 22/8 2019 udtalte kritik af, at den bygningssagkyndige blandt andet ikke nævnte, at der var revnede murstensskaller og udfaldne fuger på facaderne i tilstandsrapport af 8/5 2017. Disciplinær- og klagenævnet oplyste, at selskabet havde givet dækningstilsagn og fastsatte den bygningssagkyndiges erstatning til selvriskoen på 5.100 kr.

Klageren ønsker, at selskabet dækker udgifterne forbundet med, at murskallerne af- og påmonteres, og at isoleringen påføres armeringsnet på alle facader. Klageren ønsker også, at selskabet skal dække hans udgifter til sagkyndig bistand med 20.000 kr.

Klageren har blandt andet anført, at "Da vi handler huset med ejerskifteforsikring samt hus- og hjemforsikring hos Gjensidige, ved vi ikke at der i tilstandsrapporten burde have været en K2 anmærkning på facaden", og "Vi bliver derfor ikke gjort opmærksom på at facaden lider alvorli-

ge fejl/skader og vil kræve en latent løbende vedligeholdelse". Klageren har henvist til, at Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har kritiseret den bygningssagkyndige for ikke at give en anmærkning om facaderne.

Klageren har også anført, at "Vores ejerskifteforsikring har tilbudt en partiel reparation jf. tilbud fra [murerfirma] på kroner 57.750,- Ved en partiel reparation vil der øjeblikkeligt opstå skader ved siden af reparationerne og selve reparationerne vil hverken på kort eller langt sigt holde".

Klageren har herudover anført, at det murerfirma, som selskabet har anvist til at udbedre facaderne, ikke vil give garanti for, at den tilbudte reparation vil holde.

Selskabet har fastholdt sin afgørelse og har blandt andet anført, at den tidligere ejer har oplyst, at efterisoleringen blev udført som gør-det-selv arbejde i midten af 1980'erne med Webers Tegl, og at Teknologisk Institut har oplyst, at der i midten af 1980'erne fandtes flere producenter af efterisoleringsmaterialer med pålimning af murstensskaller direkte på isoleringsbatts uden armeringsnet.

Selskabet har også anført, "at efterisoleringen og opsætningen af murstensskaller er udført i midten af 1980'erne med et produkt, som er tilvirket direkte opsætning/montering på isoleringsbatts og uden anvendelse af armerings-/fibernet eller anden forstærkning. Opsætningen af murstensskaller uden armeringsnet er således foretaget ganske i overensstemmelse med datidens byggeskik".

Selskabet har herudover anført, at "Henset til levetiden er det således ikke usædvanligt, men derimod forventeligt, at murstensskallerne vil løsne sig med udfaldne fuger og revnede skaller til følge. Videre vil den latente vedligeholdelsesbyrde efter vores forsikringstagers overtagelse af ejendommen være betydende. Disse forhold er i sig selv ikke udtryk for skader i ejerskifteforsikringens forstand".

Af bygningskonstruktørs notat af 9/4 2018 til klageren fremgår det, at "Montering af murstensskaller direkte på isolering, uden fibernet og uden dobbelt dyvling i facader, er ikke i overensstemmelse med monterings anvisning fra Rockwool, STO og Alfix. Bæreevne er derfor særdeles usikker, ligesom dette er en direkte årsag til at skaller og fuger slipper ... Forholdet nedsætter bygningens byggeteknisk værdi i nævneværdig grad og hvis ikke der indsættes med omfattende vedligeholdelsesarbejde vil skadesudviklingen fortsætte og flere skaller vil falde af facaden, samt fuger falde ud. End ikke ved almindelig vedligeholdelses, eller udskiftning af fuger, kan denne udvikling stoppes, da opsætningen fra start ikke er lavet håndværksmæssigt korrekt ... På baggrund af ovenstående, anbefales det, at facader nedtages og opsættes korrekt".

Af Dansk Miljørådgivnings notat af 18/7 2018 til selskabet fremgår det bl.a., at "Årsagen til at fuger bliver løse og falder ud skal, efter vores opfattelse, findes i at fugningen ikke er udført med tilstrækkelig omhu. Når murværk sædvanligvis fuges, er stenene blevet fugtige af den mørtel, de er muret op i. Det samme gør sig ikke gældende med murstensskaller der er limet op. Hvis ikke murstensskallerne vandes tilstrækkeligt inden fugning, vil de hurtigt suge fugemørtlens fugt til sig, hvorved fugens styrke og vedhæftning reduceres. Dertil kommer, at skrabefuger ofte bliver udført, så den overskydende mørtel (der skrubes af) genanvendes, med det resultat, at mængden af bindemiddel reduceres. Det er vores vurdering, at dette er tilfældet i de områder, hvor mørtlen er meget porøs. På det foreliggende grundlag er det således vores vurdering, at det anmeldte forhold ikke har medført følgeskader ... Det er vores vurdering, at udvendig efterisolering, som den omhandlede, har en forventet levetid på omtrent 30 år. Vi vurderer i den forbindelse, at de første ca. 10 år vil være relativt vedligeholdelsesfri, hvorefter behovet for vedligeholdelse vil accelerere. Selvom udseendet er det samme som traditionelt murværk, er holdbarheden på en udvendig efterisolering, som det omhandlede, ikke sammenlignelig med traditionelt murværk ... Området omkring døren i østfacaden er i særlig dårlig stand, formentlig på grund af større belastning, idet døren åbnes og lukkes. Der kan efter vores opfattelse være andre områder, som angivet, hvor nedtagning og genmontering af løse murstensskaller og lokal omfugning kan komme på tale".

Af rådgivende ingeniørs notat af 21/11 2018 til klageren fremgår det, "at alle de bevægelser der opstår, som følge af mekaniske påvirkninger, og fra varierende fugt- og temperaturforhold, påvirker direkte limlagets vedhæftning til hhv. murstensskaller og underlaget (isoleringen) uden hjælp fra armeringen til fordeling af kræfterne. Dette bevirker at, som det kan konstateres, der opstår et revnemønster som i almindelige skalmur, hvor temperaturbevægelser sædvanligt giver revnedannelse, herunder specielt ved murhjørner og false ... Uden at lave en egentlig mangelgennemgang, bør nævnes forholdet omkring den østvendte dør ... Her kan åbenlyst konstateres at skallernes vedhæftning er kraftigt beskadiget og ikke sidder fast til underlaget, med alvorlig skade til følge ... Ejer af ejendommen vil være tvunget til minimum hvert eneste efterår, at gennemgå facaderne, foretage nødvendig om- og efterfugning ved revner som er opstået hen over vinter, forår og sommer. Dette skal gentages hvert år, ellers vil vand og fugt kunne løbe ind bag i konstruktionen, frostsprænge facaden indefra, og dette vil give ejeren af ejendommen endnu flere revner og løse skaller".

Af murerfirmas tilbud af 20/3 2019 til selskabet fremgår det, at "der ikke ydes garanti for at de nye fuger holder, da bagved liggende konstruktion ikke er udført efter nuværende normer for opsætning af skaller på isolering".

Ifølge forsikringsbetingelserne punkt 18.3 dækker forsikringen 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, deformation, 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 skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på tidspunktet for hans overtagelse af ejendommen var forhold ved efterisoleringen af facaderne, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der bortses fra de forhold, som selskabet har anerkendt at udbedre.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på oplysningerne om, at konstruktionen ikke var usædvanlig på opførelsestidspunktet i 1980-erne, hvorfor det anmeldte forhold ikke adskiller sig nævneværdigt fra forholdene ved tilsvarende konstruktioner af samme alder.

Nævnet har endvidere lagt vægt på, at det fremgår af skønserklæring af 11/7 2019 vedrørende den tilstandsrapport, der udarbejdedes forud for klagerens overtagelsen af huset, at "Den udvendige efterisolering med hårde batts og murskaller skønnes opsat, jf. datidens byggeskik ... Der må ... påregnes en fremadrettet øget vedligeholdelse, såfremt konstruktionen ikke ændres og udføres i henhold til dagens normer og krav".

Nævnet har noteret sig, at selskabet har oplyst, at det vil vurdere, om og i givet fald i hvilket omfang det kan tilbyde dækning af undersøgelsesomkostninger, hvis klageren fremsender fakturaer fra sine rådgivere.

Det, som klageren i øvrigt har anført, herunder om fremtidige ikke ubetydelige vedligeholdelsesarbejder, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

Ankenævnet *for* Forsikring

26.

94304

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen

Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels