

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 30. september 2020 blev i sag nr. 94488:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Codan Forsikring A/S
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Han overtog huset – der er opført i 1928 – den 1/2 2018. I klageskema af 21/11 2019 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Bygningens facade er blevet besigtiget og vurderet af [bygningstekniker 1], Arkitektfirma ... samt [bygningstekniker 2]. Alle tre fageksperter har konkluderet nedenstående:

Pudsbæreplader er specielt produkt, som ikke er set i andre bygninger. Det vil ikke være muligt at fjerne pudsen, så facaden kan repareres, uden at de bagvedliggende plader går i stykker. Ekspertterne vurderer at pudsen ikke kan udbedres uden at ydervæggens opbygning ændres helt og der etableres et nyt underlag for pudsen. At der skal så drastiske metoder til for at udbedre skader på pudslaget, kan ikke udledes af huseftersynsrapporten og der er derfor tale om en skade, som bør dækkes af ejerskifteforsikringen.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At skaden anerkendes som dækningsberettiget under den tegnede ejerskifteforsikring."

Selskabet har den 14/1 2020 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Forsikringstager klager over, at vi har afvist at yde dækning for forhold ved den forsikrede ejendoms facade.

Forsikringstager har i klageskemaet til nævnet blandt andet anført, at bygningens facade er besigtiget og vurderet af [bygningstekniker 1], Arkitektfirma ... samt [bygningstekniker 2].

Vi har modtaget rapport fra [bygningstekniker 2], men vi har ikke modtaget nogen rapport eller korrespondance fra [bygningstekniker 1]. Ligeledes har vi ikke tidligere modtaget oplysninger om,

Ankenævnet for Forsikring

2.

94488

at ejendommen har været besigtiget af en arkitekt, og der er med klagen heller ikke vedlagt oplysninger om arkitektens vurdering.

Vi ønsker på denne baggrund, at modtage en kopi af de vurderinger, som forsikringstager har modtaget fra [bygningstekniker 1] og Arkitektfirma ...

Ligeledes vil vi også gerne foretage en fornyet besigtigelse af ejendommen.

Vi skal derfor bede ankenævnet om at sætte sagen i bero, mens vi indhenter de yderligere oplysninger og iværksætter fornyet besigtigelse af ejendommen. Vi beder om, at sagen sættes i bero i foreløbigt 2 måneder frem til den 14. marts 2020."

Klageren har den 22/1 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har noteret os, at Codan nu har bedt om udsættelse to gange og nu beder om at sagen sættes i bero. Skadesanmeldelsen blev sendt til Codan i februar 2018, og sagen har således allerede været meget længe under vejs. Vi ser ingen rimelig grund til yderligere udsættelse eller grunde til at sagen skal sættes i bero.

[Bygningstekniker 1] vurderede i 2018 at der var tale om en ejerskifteforsikringssag og derfor blev Codan kontaktet. [Bygningstekniker 1] har ikke udfærdiget en skriftlig rapport. Efter gentagne afvisninger fra Codan kom vi i kontakt med Arkitekt ... der efter besigtigelse anbefalede at vi fik lavet en skriftlig rapport. Denne er udarbejdet af [bygningstekniker 2] og tilsendt Codan i 2019, og ligeledes vedlagt hos Ankenævnet. Codan har således allerede adgang til vores skriftlige materiale.

Såfremt Codan nu ønsker en ny besigtigelse af ejendommen, er vi naturligvis indstillet på dette, men vil samtidig gøre opmærksom på at Codan på alle tidspunkter har haft mulighed for at bede om dette, i løbet af de snart to år som sagen har kørt.

Vi beder om en hurtig behandling af sagen, og formoder at Codan tager kontakt til os snarest såfremt en ny besigtigelse er en forudsætning for at sagen kan viderebehandles."

Selskabet har den 27/3 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Forsikringen

Forsikringstagerne har tegnet en ejerskifteforsikring, der trådte i kraft den 1. februar 2018.

...

Sagsfremstilling

Forsikringstagerne har på baggrund af tilstandsrapport af 12. september 2017 (fremlagt af forsikringstagerne) erhvervet den forsikrede ejendom ved købsaftale underskrevet den 13. oktober 2017. Af tilstandsrapporten fremgår det blandt andet:

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
--------	-----------	-----------------------

A	Beboelse	
---	----------	--

A. Primære bygningsdele		
-------------------------	--	--

Ankenævnet for Forsikring

3.

94488

2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K2	Rundt på facader og gavle, revnet, løstsiddende og afskallet puds og maling. Note: Facader trænger til renovering.
	K3	Kraftig afskalning på hushjørne mod n/ø og mindre hul i facadepuds på sydgavl mod vest. Note: Risiko for vandindtrængen i facadekonstruktion.
...		
4. Fundament/sokler		
4.2 Sokkel	K2	Der er stedvis revner i sokkel, samt løst og afskallet sokkelpuds rundt på soklen. Note: Soklen trænger til renovering.

...

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Ejendommen der er opført i 1928 har fået nyt tag inden for de seneste år, ligesom der inde i huset er foretaget renoveringer.

Udvendig trænger facader og sokkel til renovering, ligesom ikke udskiftede vinduer trænger til udskiftning.

Der må forventes en del reparationer og løbende vedligeholdelse.

...

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

Vær opmærksom på, at oplysningerne i dette afsnit er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring. Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.]

...

2. Ydervægge

Andet:	A	Ydermure skønnes at være udført som en stolpekonstruktion med udvendig pladekonstruktion med puds. Oplysninger er taget fra energimærket, som henviser til tegning dat. 4/26.
Bagmur - Let pladekonstruktion	A	
Træ	B	
Træ	C	

Ved skadeanmeldelse den 10. februar 2018 anmeldte forsikringstagerne, at det ved undersøgelse af ydervægge var konstateret, at ydervæggene var opbygget af Celotexplader, som ikke var egnede som ydervægge, da de er fugtsugende og brandfarlige. Skadeanmeldelsen vedlægges som bilag B.

Den 6. marts 2018 foretog vores taksator en besigtigelse af ejendommen, og han udarbejdede besigtigelsesrapport af 14. marts 2020, der vedlægges som bilag C. Den 16. marts 2018 fremsendte vi besigtigelsesrapporten til forsikringstagerne, og vi oplyste, at vi ikke kunne tilbyde at yde dækning for det anmeldte forhold vedrørende ydervæggene. Vi henviste til, at konstruktionsmetoden havde været anvendt frem til 1950'erne og at pudsen også vurderes at være fra denne periode. Derudover henviste vi til, at forsikringstagerne gennem tilstandsrapporten var gjort bekendt med behovet for renovering af de pudsede facader samt risikoen for fugtindtrængning på steder med større revner/afskalninger.

Forsikringstagerne rettede den 21. maj 2018 henvendelse til os, da de var uenige med vores vurdering. Henvendelsen fremgår af bilag D. Ved brev af 18. juni 2018 (fremlagt af forsikringstagerne) fastholdt vi vores vurdering af sagen. Vi fastholdt, at der ikke var tale om en fejlkonstruktion eller

ulovlighed, da der var tale om gængs byggeskik frem til 1950'erne. Herudover henviste vi igen til tilstandsrapporten, og vi afviste, at der var tale om standardbemærkninger, når det anføres, at en ejendom trænger til renovering og at en del reparation og løbende vedligeholdelse må forventes.

...

Den 12. december 2018 oplyste forsikringstagerne, at uvildige parter havde vurderet, at tilstandsrapporten ikke havde givet et retvisende billede af facadernes tilstand. Den 31. marts 2019 fremsendte forsikringstagerne rapport af 28. marts 2019 fra [bygningstekniker 2]. Rapporten er fremlagt af forsikringstagerne.

Den 4. september 2019 fremsendte vi vores taksators kommentarer til rapporten, og vi fastholdt vores vurdering af sagen. Vores svar til forsikringstagerne fremgår af bilag D.

Den 22. oktober 2019 fremsendte forsikringstagerne en udtalelse fra [bygningstekniker 2] som svar på vores afslag af 4. september 2019. Udtalelsen af 21. oktober 2019 er fremlagt af forsikringstagerne. Den 1. november 2011 fastholdt vi vores vurdering af sagen, og vi gjorde opmærksom på, at det forhold, at det ikke var muligt at foretage efterisolering af ejendommen, ikke var en skade i henhold til ejerskifteforsikringen. Vores svar fremgår af bilag D. Vi henviste i vores svar til vores kommentarer af 1. november 2011 til den fremsendte rapport. Taksators kommentarer vedlægges som bilag E.

Herefter har forsikringstagerne indbragt sagen for ankenævnet.

Efter en fornyet gennemgang af sagen fandt vi anledning til at iværksætte en fornyet besigtigelse af forsikringstagernes ejendom med deltagelse fra Teknologisk Institut. Ligeledes indhentede vi et forslag på, hvorledes udbedring kunne foretages fra en murer. Vi henviser til tilbud af 23. januar 2020, vedlagt som bilag F.

Den 24. februar 2020 blev den nye besigtigelse af ejendommen gennemført, og vi har modtaget rapport af 9. marts 2020 fra Teknologisk Institut. Rapporten vedlægges som bilag G.

Vores vurdering af sagen

Foranlediget af ankenævnsklagen har vi gennemgået sagen på ny. Vi finder imidlertid ikke grundlag for at ændre vores afgørelse. Vi fastholder således afslaget på dækning for det anmeldte forhold vedrørende ejendommens facader.

Det anmeldte forhold udgør ikke en skade eller nærliggende risiko for skade, ligesom forholdet er nævnt i tilstandsrapporten.

Den forsikrede ejendom er opført i 1928 og fremstår med hvidpudset facade. Forsikringstagerne har anført, at det ikke er muligt at fjerne pudsens, så facaden kan repareres, uden at de bagvedliggende puds bærelplader går i stykker. De har anført, at pudsens ikke kan udbedres uden, at ydervæggens opbygning ændres helt, og der etableres et nyt underlag for pudsens. De har bemærket, at dette ikke kan læses ud af tilstandsrapporten, hvorfor der er tale om et forhold, der skal dækkes af ejerskifteforsikringen.

Det fremgår af vores taksators besigtigelsesrapport af 14. marts 2018 og tilstandsrapporten, at ejendommen er opført på træ/stolpekonstruktion med pudsede ydervægge på pladekonstruktion. Ved vores første besigtigelse var der foretaget destruktive indgreb i ydervægge, og det kunne

konstateres, at der er udført puds på rør på spånpladeplade/stolpekonstruktioner. Besigtigelsen er foretaget i ydervægskonstruktionen ét sted ved gavlhjørnet mod nord/øst (området angivet med K3 i tilstandsrapporten). Det kunne konstateres, at der er anvendt spånplade som pladekonstruktion på stolpekonstruktion/treskellet med asfaltpap i mellem, udenpå denne er der udført rør og puds. Der kunne ikke konstateres råd eller svamp i den besigtigede ydervægskonstruktion.

Selve konstruktionen af ydervæggene – som forsikringstagerne var gjort bekendt med inden købet af ejendommen – udgør efter vores opfattelse ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, ligesom denne i sig selv ikke udgør en nærliggende risiko for skade, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5.

Konstruktionen har eksisteret siden opførelsen i 1928, og selvom der måske er tale om en mindre typisk konstruktion, så har denne holdt tæt i alle årene. At forsikringstagerne oplyser, at der nu er konstateret fugt i mindre områder bag den pudsede overflade, skyldes ikke konstruktionen, men de omfattende revner i den pudsede overflader, hvilket forsikringstagerne blev gjort opmærksom på i tilstandsrapporten. Forsikringstagerne blev ligeledes advaret om, at revnedannelsen kunne medføre fugtindtrængning.

I tilstandsrapporten er forsikringstagerne med K3 gjort opmærksom på, at der er kraftig afskalning på hushjørne mod nord/øst og der var risiko for vandindtrængning i facadekonstruktionen. Herudover er forsikringstagerne med K2 gjort opmærksom på, at der generelt på husets facader var revnet, løstsiddende og afskallet puds og maling, og at facaderne krævede renovering. Ydermere er det generelt angivet, at facader og sokkel trængte til renovering, og at der måtte forventes en del reparationer og løbende vedligeholdelse.

Vi bemærker, at tilstandsrapportens angivelse af, at facadeforholdene trænger til renovering og vedligeholdelse ikke er en standardbemærkning. Det er vores opfattelse, at forholdet omkring facaderne ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 6.1.

Under sagens behandling for nævnet har en murer på vores forespørgsel afgivet tilbud af 23. januar 2020 på, hvordan reparation kan udføres, og hvad dette vil koste. Der er ikke grundlag for at antage, at reparation ikke vil kunne gennemføres på den foreslåede måde.

Murerens forslag til reparation indebærer:

• Afhugning/ skæring af plader og puds, så dette er lige stykker som samles. • Tætning af tagpap, som er skåret i stykker ved åbning af skade. • Opsætning af Wedi plade, som fastgøres med flade rustbeskyttede beslag, (der holdes stadig en afstand til tagpap, så ventilations sprække bibeholdes). • Opsætning af net til fastgørelse af puds. • Udkast med en bastardmørtel. • Færdig pudsering af vægge. (Der vil kunne komme en lille synsforskel i overfladen kontra eks. vægbehandling, men dette vil altid være en risici ved reparationsarbejde) • Bortskaffelse af mureraffald'.

Den foreslåede reparationsmetode er inddraget i den efterfølgende indhentede rapport fra Teknologisk Institut. Af rapporten af 9. marts 2020 fra Teknologisk Institut fremgår det blandt andet:

'Baggrund og Formål

Forsikringstager har fået udarbejdet rapport der angiver at tilstanden med revnet puds er generelt for ejendommen og at det ikke er muligt at udbedre skaderne uden at udskifte pladerne. Der

er forsikringsselskabet ikke enig i, hvorfor de har bedt Teknologisk Institut og en udtalelse samt udføre prøver af træbetonpladerne.

...

Besigtigelse og udtagning af prøver

Facaderne fremstår med mange malingsafskalninger og revner. Nogle af de lodrette revner ligger antageligt over lodrette samlinger mellem Tektonpladerne. I de frilagte hjørner ses opbygning med cementplader med savsmuld som Tekton plader (290 x 40 x 4 cm). Bag pladen ses en luftspalte på ca. ½ cm og en slags vindpap. Tektonpladerne er påført rørpuds.

Der blev udtaget 2 prøver af facaderne i områder med få fine revner hvor facaden så visuelt intakt ud. Prøve 1. blev udtaget i nordgavlen og prøve 2 i vestgavlen. Prøverne, som består af 40 mm træbeton i form af cementpasta blandet med træspåner/savsmuld, er intakte og uden makroskopiske ekspansioner.

Prøve 1: består af 15-20 mm rørpuds og 40 mm Tektonplade.

Prøve 2: består af 12-18 mm rørpuds og 40 mm Tektonplade.

I prøve 2 ses en del af den træliste samt et søm. Pladerne er med indstøbte trælistes som bruges til at fastgøre dem på træskelettet.

...

Vurdering

Ud fra besigtigelsen, de udtagne borekerner samt de givne data og informationer kan instituttet udtale følgende:

De udtagne prøver i intakte områder af ydervæggen viste ingen tegn på omdannelse af Tektonpladen. En verifikation af dette kan ske ved mikroanalyse. Der sås ingen visuel ændring/forskydning i de fine revner omkring borestederne. Der skal antagelig en større revnevidde til for at Tektonpladen opfugtes og nedbrydes som det ses ved hjørnerne. Nedbrydningen af facaderne vurderes ikke at være generelt. Nedbrydningen vurderes at have sammenhæng med større revner, hvor fugt har kunnet trænge ind til pladerne og ført til en ekspansion af disse. De skadede områder vurderes umiddelbart at kunne udbedres partielt som i udleverede tilbud med 40 mm Wediplader. Der bør udføres en prøvereparation'.

Rapporten fra Teknologisk Institut viser, at nedbrydningen af pladerne ikke er generelt for ejendommen, som anført af [bygningstekniker 2], men at nedbrydningen har en sammenhæng med de steder med større revner, hvor fugt har kunne trænge ind. Dette forhold var forsikringstagerne som nævnt gjort bekendt med i tilstandsrapporten. Teknologisk Institut angiver også, at de skadede områder vurderes at kunne udbedres partielt med indsættelse af nye plader. Der er ikke grundlag for at antage, at den øvrige del af facaderne med intakte plader ikke vil kunne vedligeholdes, som det hidtil har kunne lade sig gøre.

Forsikringstagernes rådgiver [bygningstekniker 2] har i en udtalelse af 21. oktober 2019 angivet, at 'Det er vel i sig selv en skade, at der er en tæt dampspærre i form af tagpap på ydersiden af konstruktionen, idet dette gør det umuligt at isolere hulrummet, da der så vil ligge en dampspærre på den forkerte side af konstruktionen. Det må vel forventes at ydervæggene kan isoleres og i tilstandsrapporten er intet anført om, at det er en speciel ydervægskonstruktion. I energimærket er anført, at ydervæggen kan isoleres med 150 mm, hvilket ikke er tilrådeligt, når der ligger en tagpap på ydersiden'.

Som tidligere anført er ejendommen opført i 1928 og har i alle årene kunne anvendes som bolig, og forholdet nedsætter ikke bygningens værdi eller brugbarhed. At forsikringstagerne evt. ikke kan foretage efterisolering, eller at dette kun kan ske med store omkostninger, er ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet forsikringen ikke dækker forsikringstagernes ønske om individuel anvendelse af ejendommen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 6.11.

Vi henviser afslutningsvist til nævnets tidligere kendelse 93312, hvor nævnet fandt, at det forhold, at klageren ikke kunne vedligeholde sin ejendoms facader med malerbehandling som forventet, uden at skifte det underliggende pudslag, ikke skulle dækkes af ejerskifteforsikringen, da forholdet var korrekt beskrevet i tilsandsrapporten."

Til dette har klageren den 3/5 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Vi ser frem til Ankenævnet afgørelse, og har noteret os følgende som vi beder Ankenævnet ob-servere:

Codan anfører på side 3 i deres svar, at der er '... tale om gængs byggeskik frem til 1950'erne'. Det er Codans egen påstand, og som Codan ikke har dokumenteret. [Bygningstekniker 2] kan ikke bekræft påstanden.

Det ser ud til af Codans rapport fra Teknologisk Institut, at Teknologisk Instituttet hverken har haft adgang til tilsandsrapporten eller rapporten fra [bygningstekniker 2]. Teknologisk Institut forholder sig derfor ikke til om tilsandsrapporten indeholder en retvisende beskrivelse af bygningens facade i forhold til den faktiske tilstand. Som det fremgår af Codans svar på side 7 er vi dog glade for at Teknologisk Institut bekræfter generelle problemer ved hjørnerne med deres vurdering: 'Der skal antagelig en større revnevidde til for at Tektonpladen opfugtes og nedbrydes som det ses ved hjørnerne.'. Tilsandsrapporten beskriver ikke skader på facadens hjørner og vindueslysninger. Kun hjørnet n/v er nævnt i Tilsandsrapporten, mens Teknologisk Institut nævner hjørnerne som et generelt problem og i Instituttets rapport dokumenterer Instituttet problemet ved i fig.1 at vedlægge billede fra hjørnet n/v.

Det er nyt og meget overraskende for os, at Codan tilbage i januar har modtaget et tilbud fra en murer. Mureren har ikke besigtiget ejendommen, hans tilbud udløber inden sagen er bragt frem, og det er uklart hvilket omfang tilbuddet dækker. Er det de to prøver udtaget med Teknologisk Institut, eller alle skader og hjørner og vindueslysninger som ikke er nævnt i Tilsandsrapporten?

Vi har modtaget nedenstående tekst fra [bygningstekniker 2]: 'Tilbuddet fra [murer] er indhentet før rapport fra Teknologisk Institut og kan således ikke være baseret på deres undersøgelser. Tilbuddet må betegnes som useriøst idet der gives tilbud på et arbejde uden angivelse af mængder. Det vides således ikke hvor store arealer der vil blive repareret. Der anføres at ventilationen bevares tagpappen, men der er jo ingen ventilation i væggen, så der er ikke noget at bevare. Firmaet har således misforstået opgaven. Det anføres at der anvendes WEDI-plader. Disse plader består af ekstruderet polystyren med en overflade af cementslam. Pladerne er ikke egnet til facader, idet pladen er beregnet til indvendig brug – fortrinsvis til badeværelser. Wedi-pladerne er brandbare og skulle i en facade beskyttes af en klasse 1-beklædning og en sådan godkendelse findes ikke. Samlet set er murerfirmaets tilbud således værdiløst i denne sammenhæng. Rapporten fra Teknologisk Institut forholder sig ikke klart til omfanget af skaderne og forholder sig heller ikke til årsagen til skaderne. Den prøve af malingen som TI fik med hjem er ikke analyseret og det er således

ikke klarlagt om skaderne skyldes at der opstår mikro revner i overfladen, hvor der trænger vand ind, som ikke kan tørre hurtigt nok ud, da malingen er for tæt. Det anføres at der er afstand mellem vindpap og Tektonpladerne, men det er ikke gjort klart at hulrummet ikke er ventileret, da der ikke er luftadgang til hulrummet. Der er heller ikke tale om en vindpap, men derimod en ret tyk underpap, som er meget diffusionstæt. Desuden henvises ukritisk til tilbuddet fra [murer], som jævnfør ovenstående er ubrugeligt. Der er behov for et uvildigt syn og skøn i denne sag for at få klarlagt årsagssammenhænge og omfang af skaderne samt udbedringsmuligheder'."

Hertil har selskabet den 18/5 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Forsikringstagerne har anført, at det ser ud til, at Teknologisk Institut (herefter TI) ikke har haft tilstandsrapporten eller rapporten fra [bygningstekniker 2] til rådighed forud for besigtigelsen. I denne forbindelse angiver forsikringstagerne, at TI ikke forholder sig til, om tilstandsrapporten giver et retvisende beskrivelse af bygningens tilstand.

Vi skal hertil oplyse, at rapporten fra [bygningstekniker 2] blev sendt til TI forud for besigtigelsen, så denne har været til TI's rådighed. For så vidt angår tilstandsrapporten må vi bemærke, at det ikke er op til TI at vurdere, hvorvidt tilstandsrapportens beskrivelser af bygningen var retvisende. Dette er en vurdering, der er op til nævnet at foretage. TI's opgave var at vurdere hvilke forhold, der kunne konstateres på facaden, og vurdere muligheden for ubedring.

Vi er ikke enige i forsikringstagernes fortolkning af TI's rapport, og at denne skulle bekræfte generelle problemer ved hjørnerne på huset. TI har i rapporten angivet: 'Der sås ingen visuel ændring/forskydning i de fine revner omkring borestederne. Der skal antagelig en større revnevidde til for at Tektonpladen opfugtes og nedbrydes som det ses ved hjørnerne'.

Udtalelsen fra TI må nødvendigvis forstås således, at de fine revner omkring borestederne ikke ændrede sig ved boringen, og der var ingen opfugtning i disse områder. Derved kræver opfugtning af den bagvedliggende plade større revner, som de der kunne konstateres ved hjørnerne. Hermed menes naturligvis de hjørneområder, der er åbnet og besigtiget, idet TI naturligvis ikke kan udtale sig om hjørnerne generelt. I rapporten har TI netop også understreget, at nedbrydningen af facaderne ikke er generelt.

Forsikringstagerne har videre anført, at det kun er N/Ø hjørnet, der er nævnt i tilstandsrapporten. I denne forbindelse må vi igen gøre opmærksom på, at tilstandsrapporten generelt med K2 angiver revner, afskalninger og løstsiddende puds på facader og gavle, og et behov for renovering. Det forhold, at det ene hjørne er fremhævet specifikt med en K3 betyder ikke, at forsikringstagerne kunne forvente, at de øvrige hjørner ikke krævede renovering. Hjørnerne på et hus er en del af både facader og gavle, og vi må fastholde, at forsikringstagerne generelt er gjort behørigt opmærksom på revner og afskalninger og på behovet for renovering af ejendommens facader – herunder hjørnerne.

Vedrørende tilbuddet fra mureren skal vi oplyse, at dette er fremkommet ved, at vi bad en murer vurdere, hvorledes der kunne ske ubedring af de åbnede områder på facaden. Mureren valgte at udarbejde arbejdsbeskrivelsen som et tilbud. Formålet med indholdet af tilbuddet er således at belyse, at og hvordan der kan ske partiel reparation af facaderne. Denne arbejdsbeskrivelse har TI efterfølgende også tilsluttet sig.

Vi har på baggrund af kommentarerne fra [bygningstekniker 2] forelagt bemærkningerne om WEDI-pladerne for både vores taksator og mureren. Selvom mureren oplyser, at han havde undersøgt, at disse plader kunne anvendes, så er vi enige i, at WEDIplader ikke er egnede til udbedringen. Dette indebærer dog ikke, at den partielle udbedring ikke kan foretages, idet det er muligt at anvende en anden pladetype (eks. Fermacell), der ikke indeholder krav om klasse 1 beklædning. Vi vedhæfter en opdateret arbejdsbeskrivelse fra mureren som bilag I. Mureren oplyser, at de foreslåede plader kan opsættes i flere lag, så ca. samme pladetykkelse opnås, og evt. forskel udlignes i pudslaget. Alternativt kan der foretages opklodsning for at komme i niveau med de eksisterende pladers yderside.

At der ikke er en analyse af malingprøverne, er ikke relevant for sagen, og i øvrigt har TI udtrykkeligt beskrevet, at opfugtning ikke sker gennem mikrorevner, men at dette kræver større revnevidde. Det er almindelig kendt, at pudsede facader kræver hyppig vedligeholdelse, og sker dette ikke, vil der ske afskalninger og revnedannelser, og jo længere tid vedligeholdelse afventer, jo mere vil revnerne udvikle sig.

Vedrørende ventilering af hulrummet må vi igen henvise til, at selve konstruktionen af huset, der har bestået siden opførelsen 1928, ikke denne udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet.

Opfugtningen af pladerne på enkelte dele af konstruktionen skyldes alene de betydelige revnedannelser og afskalninger på facader og gavle, og disse har forsikringstagerne været gjort opmærksom på i tilstandsrapporten, ligesom vi igen må henvise til, at husets konstruktion også er angivet i tilstandsrapporten. Der er intet grundlag for at antage, at husets konstruktion udgør en nærliggende risiko for skade.

At forsikringstagerne eventuelt har et ønske om efterisolering af huset er ikke noget, som er dækket af ejendomsforsikringen.

På denne baggrund må vi fastholde, at det anmeldte forhold vedrørende facaderne ikke udgør en skade eller nærliggende skade i ejerskifteforsikringens forstand, ligesom forsikringstagerne er gjort opmærksom på facadernes tilstand og behov for renovering via oplysningerne i tilstandsrapporten."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder bl.a. tidligere korrespondance, rapport fra bygningstekniker 2, supplerende udtalelse fra bygningstekniker 2, tilstandsrapporten, skadeanmeldelsen, besigtigelsesrapport af 14/3 2018, tilbud fra murer, rapport fra Teknologisk Institut, fotos, opdateret tilbud fra murer policen og forsikringsbetingelserne. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle

K2 Rundt på facader og gavle, revnet, løstsiddende og afskallet puds og maling. Note: Facader trænger til renovering.

K3 Kraftig afskalning på hushjørne mod n/ø og mindre hul i facadepuds på sydgavl mod vest. Note: Risiko for vandindtrængen i facadekonstruktion.

...

4. Fundament/sokler

4.2 Sokkel

K2 Der er stedvis revner i sokkel, samt løst og afskallet sokkelpuds rundt på soklen. Note: Soklen trænger til renovering.

...

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Ejendommen der er opført i 1928 har fået nyt tag inden for de seneste år, ligesom der inde i huset er foretaget renoveringer. Udvendig trænger facader og sokkel til renovering, ligesom ikke udskiftede vinduer trænger til udskiftning. Der må forventes en del reparationer og løbende vedligeholdelse. "

Af rapport fra bygningstekniker 2 dateret den 28/3 2019 fremgår bl.a.:

"1. Baggrund

Codan har afvist at dække skader på facaderne på [adressen] over ejerskifteforsikringen med henvisning til huseftersynsrapporten.

Ejeren af huset ... har derfor bedt ... om at besigtige ydervæggene for at vurdere skader og udbedringsmuligheder.

Huset blev besigtiget 11. marts 2019 sammen med arkitekt ... som har set på udbedringsmulighederne.

2. Ydervæggens opbygning

Der var ved besigtigelsen udført nogle åbninger i ydervæggene, så væggens opbygning kan konstateres som:

- Puds på rør
- 40 mm plade af noget der ligner en cementbaseret plade med savsmuld
- Tagpap
- 125 mm hulrum
- Krydsende forskalling
- Puds på rør

Opbygningen er speciel selv for opførelsestidspunktet i 1926-27, idet den anvendte plade sjældent ses. Det er desuden specielt, at der er en tagpap lige bag yderbeklædningen. Ydervæggens hulrum er uisolaret.

...

3. Ydervæggens tilstand

Den udvendige puds er revnet mange steder og der er afskalninger af pudsene flere steder. Der er revner over pladesamlingerne i de plader, der er uden på træskelettet. Malingslaget på pudsene skaller mange steder og det tyder på, at der er malet med en plastmaling uden på en kalket overflade.

Træskelettet inde i væggen er stort set ubeskadiget til trods for, at det er næsten 100 år gammelt. Der er selvsagt ingen dampspærre i væggen, men noget overraskende er der en kraftig tagpap på

ydersiden af træstolper, dvs. en helt tæt membran på ydersiden af væggen. Fotos fra besigtigelsen er vist i bilag 1.

4. Vurdering

Pudsafskalning og malingsafskalning skyldes sandsynligvis, at der er malet med en for tæt maling på ydersiden af væggene, så pudsbærepladerne ikke kan tørre ud, når der kommer fugt ind gennem små revner. Pudsbærepladerne er nu så beskadiget, at de ikke kan bære et nyt pudslag.

Pudsbæreplade er et specielt produkt, som ikke er set andre steder og da det indeholder meget organisk materiale i form af træsmuld, er det meget følsomt over for den fugtbelastning, som opstår, når pudsens er defekt.

Det vil nu ikke være muligt at fjerne pudsens, så facaden kan repareres, uden at de bagvedliggende plader går i stykker. Det vil derfor være nødvendigt at fjerne pladerne og etablere et nyt underlag for pudsens.

Da der ligger en tagpap lige bag ved pudsbærepladen, er der en dampspærre på den forkerte side af væggen og væggen kan ikke genetableres byggetekniks korrekt uden, at tagappen må fjernes.

Samlet set må det vurderes, at pudsens ikke kan udbedres uden at væggens opbygning ændres helt og der etableres et nyt underlag for pudsens.

At der skal så drastiske metoder til for at udbedre skader på pudslaget, kan ikke uddrages af huseftersynsrapporten og der er derfor tale om en skade, som bør dækkes af ejerskifteforsikringen.

5. Udbedring

Træskelettet i væggen er, ud fra de få åbninger, i god stand og kan genbruges efter udbedring af få rådskeader. Puds, pudsbæreplader og tagpap fjernes helt. Herefter må der etableres et nyt pudsunderlag, som kunne bestå af:

Løsning 1

- 8 mm vindspærre af fx Fermacell Power board H2O
- 50 mm hård mineraluld
- 8 mm pudssystem fra STO eller tilsvarende

Alternativt kan der udføres et system med puds på plade.

Løsning 2

- 8 mm vindspærre af Cembrit Windstopper
- 25 mm hulrum/afstandslist
- Pudsbæreplade af fx 12 mm Fermacelle Power board H2O
- 8 mm pudssystem fra STO eller tilsvarende

Disse løsninger giver en væg, der svarer til den oprindelige uisolerede væg, men der skal selvfølgelig isoleres i væggens hulrum for at opfylde bygningsreglementets krav til udskiftning. Isolering er nu muligt, da tagappen er fjernet."

Af rapport fra Teknologisk Institut dateret den 9/3 2020 fremgår bl.a.:

"Teknologisk Institut har den 24. februar 2020 foretaget besigtigelse mv. af facader/ydervægge med træbetonplader på ovenstående ejendom med henblik på vurdering af mulig udbedring og generel tilstand af træbetonplader.

Baggrund og Formål

Forsikringstager har fået udarbejdet rapport der angiver at tilstanden med revnet puds er generelt for ejendommen og at det ikke er muligt at udbedre skaderne uden at udskifte pladerne. Det er forsikringsselskabet ikke enig i, hvorfor de har bedt Teknologisk Institut og en udtalelse samt udføre prøver af træbetonpladerne.

Data og informationer

Der er tilsendt følgende:

- Skrivelse fra Codan til forsikringstager
- Tilbud fra [murer] af 23/01-2020 vedr. reparation af facade.

Besigtigelse og udtagning af prøver

Facaderne fremstår med mange malingsafskalninger og revner. Nogle af de lodrette revner ligger antageligt over lodrette samlinger mellem Tektonpladerne. I de frilagte hjørner ses opbygning med cementplader med savsmuld som Tekton plader (290 x 40 x 4 cm). Bag pladen ses en luftspalte på ca. ½ cm og en slags vindpap. Tektonpladerne er påført rørpuds.

Der blev udtaget 2 prøver af facaderne i områder med få fine revner hvor facaden så visuelt intakt ud. Prøve 1. blev udtaget i nordgavlen og prøve 2 i vestgavlen. Prøverne, som består af 40 mm træbeton i form af cementpasta blandet med træspåner/savsmuld, er intakte og uden makroskopiske ekspansioner. Prøve 1: består af 15-20 mm rørpuds og 40 mm Tektonplade. Prøve 2: består af 12-18 mm rørpuds og 40 mm Tektonplade. I prøve 2 ses en del af den træliste samt et søm. Pladerne er med indstøbte trælistes som bruges til at fastgøre dem på træskelettet.

...

Vurdering

Ud fra besigtigelsen, de udtagne borekerner samt de givne data og informationer kan instituttet udtale følgende:

De udtagne prøver i intakte områder af ydervæggen viste ingen tegn på omdannelse af Tektonpladen. En verifikation af dette kan ske ved mikroanalyse.

Der sås ingen visuel ændring/forskydning i de fine revner omkring borestederne. Der skal antagelig en større revnevidde til for at Tektonpladen opfugtes og nedbrydes som det ses ved hjørnerne.

Nedbrydningen af facaderne vurderes ikke at være generelt. Nedbrydningen vurderes at have sammenhæng med større revner, hvor fugt har kunnet trænge ind til pladerne og ført til en ekspansion af disse.

De skadede områder vurderes umiddelbart at kunne udbedres partielt som i udleverede tilbud med 40 mm Wediplader. Der bør udføres en prøvereparation."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"5 Hvad dækker forsikringen?

5.1 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.

...

6 Hvad dækker forsikringen ikke?

6.1 Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen – der er opført i 1928 – den 1/2 2018. Den 10/2 2018 anmeldte klageren, at det ved en undersøgelse var konstateret, at ydervæggene var opbygget af celotex-plader. Klageren kræver, at selskabet udbetaler erstatning for udskiftning af husets facadekonstruktioner. Han har anført, at han på baggrund af anmærkningerne i tilstandsrapporten ikke kunne vide, at hele konstruktionen skulle udskiftes, og at konstruktionen ikke kan efterisoleres i overensstemmelse med gældende bygningsreglement.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet vedrørende facader er nævnt i tilstandsrapporten med både en K3- og en K2-anmærkning, og at det derudover er anført i tilstandsrapporten, at facader og sokkel trænger til renovering. Selskabet har blandt andet anført, at anmærkningerne burde have foranlediget klager til at foretage yderligere undersøgelser af husets facader.

Af tilstandsrapporten fremgår det, at "2.1 Facader/gavle K2 Rundt på facader og gavle, revnet, løstsiddende og afskallet puds og maling. Note: Facader trænger til renovering. K3 Kraftig afskalning på hushjørne mod n/ø og mindre hul i facadepuds på sydgavl mod vest. Note: Risiko for vandindtrængen i facadekonstruktion ... 4.2 Sokkel K2 Der er stedvis revner i sokkel, samt løst og afskallet sokkelpuds rundt på soklen. Note: Soklen trænger til renovering. ... **Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:** Ejendommen der er opført i 1928 har fået nyt tag inden for de seneste år, ligesom der inde i huset er foretaget renoveringer. Udvendig trænger facader og sokkel til renovering, ligesom ikke udskiftede vinduer trænger til udskiftning. Der må forventes en del reparationer og løbende vedligeholdelse. "

Af rapport fra bygningstekniker 2 dateret den 28/3 2019 fremgår det, at "der var ved besigtigelsen udført nogle åbninger i ydervæggene, så væggenes opbygning kan konstateres som: • Puds på rør • 40 mm plade af noget der ligner en cementbaseret plade med savsmuld • Tagpap • 125 mm hulrum • Krydsende forskalling • Puds på rør Opbygningen er speciel selv for opførelsestidspunktet i 1926-27, idet den anvendte plade sjældent ses. Det er desuden specielt, at der er en tagpap lige bag yderbeklædningen. Ydervæggens hulrum er uisolaret. ... **3. Ydervæggens tilstand** Den udvendige puds er revnet mange steder og der er afskalninger af pudsen flere steder. Der er revner over pladesamlingerne i de plader, der er uden på træskelettet. Malingslaget på pudsen skaller mange steder og det tyder på, at der er malet med en plastmaling uden på en kalket overflade. Træskelettet inde i væggen er stort set ubeskadiget til trods for, at det er næsten 100 år gammelt. Der er selvsagt ingen dampspærre i væggen, men noget overraskende er der en kraftig tagpap på ydersiden af træstolper, dvs. en helt tæt membran på ydersiden af væggen. Fotos fra besigtigelsen er vist i bilag 1. **4. Vurdering** Pudsafskalning og malingsafskalning skyldes sandsynligvis, at der er malet med en for tæt maling på ydersiden af væggene, så pudsbærelpladerne ikke kan tørre ud, når der kommer fugt ind gennem små revner. Pudsbærelpladerne er nu så beskadiget, at de ikke kan bære et nyt pudslag. Pudsbærelplade er et specielt produkt, som ikke er set andre steder og da det indeholder meget organisk materiale i form af træsmuld, er det meget følsomt over for den fugtbelastning, som opstår, når pudsen er defekt. Det vil nu ikke være muligt at fjerne pudsen, så facaden kan repareres, uden at de bag-

vedliggende plader går i stykker. Det vil derfor være nødvendigt at fjerne pladerne og etablere et nyt underlag for pudsen. Da der ligger en tagpap lige bag ved pudsbærepladen, er der en dampspærre på den forkerte side af væggen og væggen kan ikke genetableres byggetekniks korrekt uden, at tagpappen må fjernes. Samlet set må det vurderes, at pudsen ikke kan udbedres uden at væggens opbygning ændres helt og der etableres et nyt underlag for pudsen. At der skal så drastiske metoder til for at udbedre skader på pudslaget, kan ikke uddrages af huseftersynsrapporten og der er derfor tale om en skade, som bør dækkes af ejerskifteforsikringen".

Af forsikringsbetingelsernes punkt 5.1 fremgår det, at forsikringen dækker skade eller nærliggende risiko for skade. Det fremgår også, at der ved skade forstås "brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved nærliggende risiko forstås "at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger". Af betingelsernes punkt 6.1 fremgår det, at forsikringen ikke dækker "forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at der på tidspunktet for hans overtagelse af ejendommen var forhold ved ydervæggene/facaderne, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der ses bort fra de forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten. Nævnet finder videre, at det forhold, at ydermurene ikke kan efterisoleres i overensstemmelse med nugældende byggelovgivning ikke udgør skade i forsikringens forstand. Nævnet har derfor ikke grundlag for at kritisere selskabets afgørelse.

Ankenævnet for Forsikring

16.

94488

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at husets facader – hvis atypiske opbygning i form af en stolpekonstruktion med udvendig pladekonstruktion med puds er beskrevet i tilstandsrapporten – og sokkel er anmærket i tilstandsrapporten med en K3-anmærkning og to K2-anmærkninger, ligesom den bygningssagkyndige har anført, at husets facader trænger til renovering.

Nævnet har også lagt vægt på, at huset er opført i 1928, og at klageren efter nævnets opfattelse ikke kan have en berettiget forventning om, at tidligere vedligeholdelse og renoveringer er foregået med optimale og tidssvarende materialer eller metoder.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Peter Thønnings