

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 16. juni 2021 blev i sag nr. 94986:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Den forsikrede bygning er opført i 2007 og er en del af en større bebyggelse af ens opførte huse. Klageren overtog ejendommen den 15/2 2019 på baggrund af en tilstandsrapport af 22/5 2018. Tilstandsrapporten indeholder ikke oplysninger af betydning for sagen. Klageren har i klageskema af 8/3 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vores hus, som vi har overtaget d. 15.02.2019 har vist sig at have konstruktionsmæssige fejl, og disse mangler ønsker vi udbedret, da vores hus tager skade.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

...

Dvs. vores mål er, at vi vil have dækket de omkostninger, der er for at få udbedret de konstruktionsmæssige fejl, der er ved huset."

Klageren har i brev af 12/3 2020 til nævnet videre bl.a. anført:

"Til oplysning er det rækkehusene i vores grundejerforening, ..., hvor der er konstruktionsmæssige fejl/mangler ved. Og de 2 byggetekniske rapporter, der er vedlagt til sagen, vedrører disse huse – hvor altså vores rækkehus ... er et af husene.

Vi er vidende om, at et andet hus på vores vej, nemlig ..., også har sendt deres sag til ankenævnet for forsikring. Dette til orientering, da disse 2 sager er reelt set identiske. Dog har vores hus flere konstruktionsmæssige mangler, da vi også har 1) Altan og 2) Skorsten, da det skyldes vores hus har anden indretning.

Ankenævnet for Forsikring

2.

94986

Ligeledes er vi vidende om, at andre huse, der har købt rækkehus på samme vej som vores, men med en ejerskifteforsikring ved [selskab1] og [selskab2], har fået godkendt deres konstruktionsmangler/skader i form af, at disse selskaber har godkendt."

Klageren har i brev af 17/3 2020 til nævnet endvidere bl.a. anført:

"Omkostning til udbedring af fejlkonstruktion på boligen ...	Beløb inkl. moms
Murkrone	51.000,00
Reparation af udhæng (overfalsen) med drypkantprofil ved stort vindue uden for køkkendør	7.625,00
Sålbænke	35.500,00
Altan	78.656,25
Skorsten	56.068,75
Fugtindtrængning på paneler i køkken og stue	2.500,00
I alt	231.350,00

Vi kan på ingen måde acceptere de beløb til udbedring, som Dansk Boligforsikring kommer op med. Vores fulde krav er stadig total 231.350,00 inkl. moms.

Vi er nu også blevet vidende om, at andre huse i vores grundejerforening, ..., hvor der er konstruktionsmæssige fejl/mangler, har fået deres forsikringssager godkendt af Dansk Boligforsikring, hvor de havde tegnet ejerskifteforsikring. P.t. er vi bl.a. vidende om disse huse i grundejerforeningen, ...:

* ... har fået godkendt sålbænke sagen.

* ... har fået godkendt altan sagen.

Derfor beder vi Ankenævnet for Forsikring at notere sig, hvad ... ved Dansk Boligforsikring her skriver i dette afsnit fra hendes mail svar af i dag d. 17.03.2020: *'Vi har som bekendt flere anmeldelser i jeres område, og det er klart at såfremt vi senere måtte blive opmærksom på forhold som gør, at vi finder det rimeligt at tilbyde yderligere dækning, vedrørende et eller flere af de forhold, som du også har anmeldt, vil vi i hvert enkelt tilfælde undersøge, om der så også er grundlag for, at noget tilsvarende skal tilbydes til andre af vores kunder således, at vi i videst muligt omfang behandler alle sager/kunder ens.'*

Vi tolker det helt klart sådan, at Dansk Boligforsikring er ved at indse, at de kan ikke afvise nogle kunders skadeskrav, mens andre kunders skadeskrav godkendes. Konstruktionerne på vores huse her i grundejerforening, ... er identiske.

Andre boliger i vores område med ejerskifteforsikringer ved [selskab1] og [selskab2] har fået godkendt deres erstatningskrav ..., hvilket er med til at lægge en præcedens linje for skadesniveauet."

I brev af 14/4 2020 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"1. Indledning

Sagen vedrører konstrueringen af ejendommens murkrone, sålbænke, altan og skorsten. Dansk Boligforsikring har afvist dækning af omkostninger til ændring af disse, da selskabet ikke har kunnet konstatere skader som følge af disse forhold.

2. Sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen ... d. 15 februar 2019. ... Klager har tegnet ejerskifteforsikring uden udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. På forsikringen gælder en selvrisiko på kr. 5.000 pr. skade, i alt kr. 35.000 i forsikringsperioden på 5 år, **bilag C**.

Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 4. august 2019, at bestyrelsen i grundejerforeningen har rundsendt to byggetekniske gennemgangsrapporter, vedrørende en anden ejendom i området nr. ..., fra henholdsvis [arkitektfirma1] samt [arkitektfirma2]. Der efter klagers opfattelse peger på nogle fejl i konstruktionerne, som dermed forventes dækket under ejerskifteforsikringen, **bilag D**.

Der blev foretaget besigtigelse d. 11. september 2019, der beskrives i notat og billeder fra konsulenten, **bilag E**.

Skadebehandleren fremsendte afgørelse af d. 11. november 2019, hvor der blev givet en kulan-cemæssig dækning til drypkantsprofil ved vinduesoverfals ved køkken/stue samt fugning ved murkrone, hvorimod de for sagen omhandlende forhold, omkring udskiftning og ændring af murkrone, sålbænke, altan og skorsten, blev afvist dækket under ejerskifteforsikringen, **bilag F**.

Klager meddelte ved mail af 12. november 2019 sin uenighed i afgørelsen, **bilag G**, der blev besvaret af skadebehandleren sammen med en klagevejledning, **bilag H**.

Dette afstedkom klager iværksættelse yderligere undersøgelser, hvor der bl.a. blev åbnet op i hjørnet ved en sålbænk, der således resulterede i at klager efterfølgende over flere omgange fremsendte mails med fotos, hvoraf flere er fremlagt i sagen af klager, der ifølge klager dokumentere skader iht. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

Klager ønskede ligeledes en genbesigtigelse i den forbindelse, som selskabet naturligvis valgte at efterkomme og foto vedlægges, **bilag I**. Efterfølgende fulgte skadebehandleren sagen op ved mail af 10. december 2019, **bilag J**.

Skadebehandleren modtog efterfølgende yderligere mails med fotos fra klager, der ligeledes ifølge klager underbygger et skadebillede som følge af de anmeldte konstruktioner. Henvendelserne blev løbende besvaret af skadebehandleren, der samtidig henviste til klager mulighed for at påklage afgørelsen.

Klager fremsendte klage til selskabets klageafdeling af 13. januar 2020, **Bilag K**, der blev besvaret ved mail af 17. februar 2020, **bilag L**. Som svar genfremsendte klager ved mail af 12. marts 2020 sine tidligere fremsendte tilbud, og selskabet måtte ved mail af 17. marts 2020 fastholde, at selskabet ikke kan tilbyde dækning til udskiftning og ændring af murkronen, sålbænke, altan samt skorsten, **bilag ...**

Herefter indbringer klager sagen for Ankenævnet for Forsikring.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klagers ejendom er opført i 2007, og er en del af en større bebyggelse af ens huse. Husene er opført som elementbyggeri i beton, der udvendigt er beklædt med hårde mineraluldsbatts, som er blevet netpudsede med en indfarvet hvid struktupuds.

Husene er udført i såkaldt kassearkitektur, hvor facaderne fremstår ubeskyttede af et tagudhæng. Muren er foroven afsluttet med murkroner, som er afdækket med zinkkapsler.

Erfaringsmæssigt er denne type huse meget vedligeholdelseskrævende, hvilket formentlig også forklarer, at ejerforeningen har igangsat arbejde med etablering af en vedligeholdelsesplan for området. Henset til at vedligeholdelsesbyrden har afstedkommet et uforholdsmæssigt stort antal anmeldelser i området, har Dansk Boligforsikring valgt at stoppe for indtegning af husene.

Den aktuelle sag udspringer ikke af et skadeforhold, men derimod af bestyrelsens rundsending af de af klager fremlagte arkitektrapporter, der anfører at konstruktionerne kunne være lavet smartere end tilfældet er, hvorfor der bl.a. lægges op til en opgradering til nugældende producentanvisninger.

Murkrone

Arkitekten har ret i, at murkronerne ikke er udført iht. de nugældende anvisninger, men det er ikke selskabets opfattelse, at den nugældende anvisning (der er udgivet i 2015) også var gældende da husene blev projekteret og opført i 2006-2007.

Det kan anerkendes, at den håndværksmæssige udførelse af murkronerne kunne have været bedre, men da forholdet på intet tidspunkt har medført skader, er det i sig selv uden betydning, at konstruktionen kunne være lavet anderledes.

Det skal i den forbindelse nævnes, at klager har meddelt selskabet at murkronen blev udskiftet i efteråret 2019, der har ikke været nogen melding om, at der ved åbningen af murkronen rent faktisk er konstateret tegn på vandindtrængen af klagers håndværkere.

Klager har anmeldt opfugtning ved fodpanel i køkken/alrum, som klager mener skyldes fugtindtrængning ved murkronen (se bilag I foto 1-8).

Det forekommer helt usandsynligt, at fugten ved fodpanelet skulle stamme fra vandindtrængen ved murkronen. Det er ikke muligt at fugt skulle kunne vandre gennem puds og isolering fra top til bund af huset uden, at der ville være synlige (fugt)spor (se bl.a. bilag E foto 14 og 19).

Forholdet omkring fugtindtrængen ved fodpanelet behandles derfor af selskabet som et separat forhold, selvom selskabet er bekendt med klagers fremsatte krav på ca. 2.500 kr. egentlig falder under forsikringens bagatelgrænse, har selskabet valgt at iværksætte en nærmere undersøgelse af årsagen, så det sikres at der tages korrekt hånd om forholdet, selskabets behandling af dette forhold pågår derfor i skrivende stund.

Klager har efter selskabets opfattelse ikke sandsynliggjort et dækningsberettigende forhold, der begrunder dækning af udgifter til udskiftning af murkronen.

Sålbænke

For så vidt angår sålbænkene, så har man sådan som vi har forstået det i forbindelse med 5 års gennemgangen, udført nogle reparationer/forbedringer med fuger og tætningsbånd ved samlinger og hjørnesamlinger, og dette har også vist sig at være effektivt nok.

At der med tiden kan opstå utætheder bl.a. ved sålbænke, er ikke ens betydende med at der er fejl i konstruktionen, da det på disse huse må anses at være sædvanligt vedligehold, at efterse og reparere elastiske fuger m.m. ved sålbænkene i nødvendigt omfang.

For at sikre at fuger og tætningsbånd fortsat er intakte er man nødt til jævnligt (ca. en gang om året) at gå dem efter.

Klager har da heller ikke ved fremsendelsen af sit krav, anmeldt skader ved sålbænkene, men da det stod klart, at forholdet alene kunne være dækket, såfremt der kunne påvises en skaderisiko, har klager i januar 2020 anmeldt opfugtning af isolering under en sålbænk.

Klager har fremlagt et foto der ses at være taget d. 21. januar 2020, hvor en af sålbænkene er fjernet og klager oplyser at isoleringen skulle være konstateret opfugtet. Det bemærkes at der ses at være tale om præcis samme sålbænk, som klager forud for genbesigtigelsen d. 15. december 2019 havde åbnet op ved hjørnet (se bilag L samt L1-L4).

En eventuelt konstateret opfugtning ved den pågældende sålbænk i januar, må derfor under alle omstændigheder tilskrives, at klagers håndværker i så fald ikke har fået lukket korrekt af igen efter sin undersøgelse af den pågældende sålbænk. Dette er i øvrigt også forsøgt nærmere afklaret (se bilag L), men klager er ikke vendt tilbage herom.

Endvidere skal det blot for god ordens skyld bestrides, at selskabet skulle have anerkendt fejlkonstruktion af sålbænkene i sin behandling af andre sager i området, herunder den sag klager referer til.

Det er dog korrekt at skadebehandleren, der i øvrigt er den samme som i nærværende sag, har fundet anledning til at yde dækning til et konkret skadeforhold vedrørende sålbænke i den pågældende sag.

Den omstændighed at der er ydet en dækning i en anden sag, kan næppe føre til at selskabet af den grund skal pålægges at dække klagers endnu højere krav om udskiftning af sålbænke, al den stund det afgørende må være om der konkret er konstateret sådanne forhold der begrundes dækning iht. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1, hvilket ikke ses at være tilfældet her.

Det er således selskabets opfattelse, at der ikke ses skader vedrørende sålbænkene, der begrundes at selskabets skal bekoste en udskiftning af disse.

Drypkantsprofil

Dette forhold er ikke noget klager har krævet dækket, men et forhold som skadebehandleren som led i sin skadebehandling har tilbudt at dække. Skadebehandleren har opgjort forholdet på baggrund af klagers indhentede tilbud.

På den baggrund er selskabet ikke klar over baggrunden for, at dette forhold er medtaget i klagen til nævnet.

Altan

Altanen fremstår ved selskabets besigtigelse intakt og underliggende facadepuds er uden skader, men der ses naturligt nok tegn på tidligere reparation af facadepuds.

I forhold til altanens opbygningen er vi enige med arkitekten i, at det er nødvendigt med vedligehold af elastiske fuger ved sammenbygningen med altanens glasværn, for at undgå at regnvand kan trænge den vej ind i konstruktionen.

Arkitekten redegør i sin rapport nærmere for, at man i stedet for den valgte konstruktion, der omtales som en ét-trins-sikret løsning, i stedet kan overveje at ændre konstruktionen til en to-trinssikring, der således vil kræve mindre vedligehold.

Det er denne ændring af konstruktionen, som vi kan forstå, at klager forventer dækket af ejerskifteforsikringen.

Den omstændighed at der evt. kan udføres en anden løsning, der måske vil fordre mindre vedligehold, medfører efter selskabets opfattelse ikke, at den valgte løsning da ejendommen blev opført i 2007, dermed kan siges at være en konstruktionsfejl.

Skaderisikoen afhænger helt og holdent af, hvorvidt der bliver udført den påkrævede vedligehold.

Selskabet må dermed afvise klagers krav om dækning af udgifter til ændring af konstruktionen.

Skorsten

Arkitekten oplyser i sin rapport at der på den undersøgte ejendom er mistanke om at pappen ikke er lagt ind i skorstenen, sådan som de bemærker det anbefales iht. Byg-erfa-blad.

Besigtigelseskonsulenten kunne ved besigtigelsen ikke konstatere, hvorvidt pappen var placeret forskriftsmæssigt, idet pappen er skjult i konstruktionen, men oplyste samtidig at det forsikringen undersøger er, om forholdet har givet anledning til skader eller en skaderisiko.

Konsulenten kunne ved sin gennemgang ikke se tegn på skader, og der blev heller ikke forevist skader eller tegn herpå fra klagers håndværker. Fugtmålinger indvendigt på første sal viste heller ikke forhøjet fugtværdier ved/fra skorstenen.

I forbindelse med genbesigtigelsen, havde klager valgt at få åbnet op (se bilag I foto 44-49), og her kunne konsulenten bekræfte, at murpappen ses ikke at være ført op ad iso-kernen. Der er dog fortsat ikke forevist eller konstateret skader, i de efterhånden 12 år den har stået sådan, ligesom der heller ikke er noget der tyder på, at pappen ikke skulle have virket efter sit formål som fugtbremsende foranstaltning.

På den baggrund finder selskabet ikke grundlag for at imødekomme klagers krav.

3. Afsluttende bemærkninger

Afslutningsvis skal det blot for god ordens skyld nævnes, at selskabet ikke er bekendt med, at andre forsikringsselskaber skulle have anerkendt de for sagen omhandlende forhold som konstruktionsfejl, sådan som klager lægger op til. Når det så er sagt kan det, uanset hvordan andre selska-

Ankenævnet for Forsikring

7.

94986

ber i øvrigt håndtere deres sager, næppe ændre på, at selskabet ved sin behandling af nærværende sagen må tage udgangspunkt i den konkrete indtegnede ejendom.

De for sagen omhandlende forhold udgør, efter selskabets bedste overbevisning, ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, hvorfor klagen bør afvises."

Klageren har i brev af 21/5 2020 til nævnet bl.a. bemærket:

"1. Godkendte ejerskiftesager i grundejerforening, ...

Vi har taget yderligere kontakt til andre beboere i vores grundejerforening, ..., hvor alle husene konstruktionsmæssigt er udført på samme måde, som vores. Derfor kan vi nu udvide listen med yderligere oplysninger på beboere, der har fået godkendt deres konstaterede fejl/mangler/nærliggende risiko for skade § 3.1 på husene af de pågældende ejerskifteforsikrings-selskaber.

Opdateret liste ser således ud:

Dansk Boligforsikring:

* ... har fået godkendt sålbænke sagen.

* ... har fået godkendt altan sagen.

[Selskab3]

... har fået godkendt sålbænke og murkrone sagen.

Her kopi af [selskab3's] begrundelse for at dække skaden: *'For forhold vedrørende murkroner og sålbænke vurderer ..., at de nuværende konstruktioner udgør en nærliggende risiko for skader, når der sammenlignes med nabobygninger.'*

[Selskab4]

* ... har fået godkendt altan sagen.

[Selskab2]

I alt 5 sager er dækket af [selskab2]

[Selskab1]

1 sag er dækket.

Det skal oplyses, at det er ikke alle rækkehuse, der har altan og skorsten (kun de større rækkehuse har dette).

Dvs. der viser sig herved en klar præcedens fra ejerskifteforsikringsselskaberne for dækning af de konstruktionsmæssige fejl/mangler/nærliggende risiko for skade § 3.1, der er ved vores rækkehus og andre rækkehuse i vores område.

Vi håber, at det er muligt for Ankenævnet for Forsikring at indhente forsikringsoplysninger fra andre ejerskifteforsikringsselskaber, hvis dette vurderes."

Selskabet har i brev af 3/6 2020 til nævnet bl.a. bemærket:

"For at undgå at komme for langt ud af et sidespor, skal det blot tilføjes, at nærværende sag ikke udspringer af et skadeforhold. Sagen tager derimod sit afsæt i, at klager har fremsat et krav om, at selskabet skal dække udgifter til opgradering af murkrone, sålbænke, altan og skorsten iht. rapporter indhentet i forbindelse med etableringen af en fælles vedligeholdelsesplan for beboerne i ejerforeningen. Selskabet henviser til sine nærmere bemærkninger herom i sit tidligere indlæg.

For så vidt angår de opfugtede fodpaneler, så har skadebehandleren som bekendt dækket løsningen (drypnæse) samt udskiftning af opfugtet fodpanel i forbindelse med sagens behandling, og erstatningen er opgjort iht. den pris klager har fremsendt fra sin håndværker. Det der således står tilbage er uenighed omkring årsagen.

Klager mener fugten ved fodpanelerne ved de to vindues/dørpartier i stueplan skyldes vandindtrængen fra murkronen, selskabets bemærkninger hertil fremgår allerede af indlæg af 14. april 2020.

Derimod er konsulenten på baggrund af besigtigelse med ekstern håndværker nået frem til, at årsagen skal findes i, at dråber på murfalsen (falsen ind mod vindue/dør) bliver hængende og dermed kan suges op i pudsen. Vandet/fugten transporteres således ind bag fugen og ned til MDF-fodpaneler. Konsulentens vurderer løsningen vil være etablering af drypkantsprofil, og konsulentens vurdering vedlægges som **bilag M**."

Klageren har i brev af 13/6 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har som sagt først overtaget huset pr. 15. feb. 2019, så vi anmelder sagen til Dansk Boligforsikring på baggrund af den tekniske rapport, der er udarbejdet. Kort tid derefter anmelder vi så de skadesfejl, som vi har konstateret på vores hus. Vi har vedlagt 4 billeder på skader fra vores hus, og til oplysning er de 3 dørpanel fotos fra 3 forskellige steder i vores hus (vest og syd murværk) - så vandet trænger ind i hvert fald 3 forskellige steder fra."

Selskabet har hertil i brev af 6/7 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Klager har sammen med sine bemærkninger af 30. juni 2020 genfremsendt 4 stk. fotos. Selskabet er ikke klar over, hvad bevæggrunden er for, at klager fremlægger disse fotos endnu en gang. Der ses at være tale om samme forhold, som klager har fremvist ved selskabets besigtigelse (se bl.a. bilag E foto 1 og 25-26.)

Selskabet har ved afgørelse tilbage af 11. november 2019 foreslået forholdet løst ved etablering af drypnæse samt udskiftning af ødelagte fodpanel. Forholdet er desuden nærmere afdækket i forbindelse med selskabets efterfølgende genbesigtigelse (se særligt bilag M).

Erstatningen for dette forhold er, som det i øvrigt ligeledes fremgår af sagens korrespondance, opgjort af skadebehandleren ved mail tilbage fra d. 3. marts 2020. Opgørelsen blev desuden lavet på baggrund af klagers eget fremsendte tilbud fra ... (drypkantsprofil 7.625 kr. samt fodpanel 2.500 kr. begge inkl. moms) som klager ligeledes havde fremsendt til selskabet d. 3. marts 2020."

Klageren har i brev af 19/7 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Hus oversigt i nederste etage, hvor vand trænger ind på dørpaneler."

Her en lidt mere uddybende forklaring til, at vi i sidste brev vedlagde dørpanel (gulvpanel) fotos. For overblikket og forståelsens skyld har vi lavet vedlagte hus oversigt, der viser hvor vand trænger ind i vores hus i nederste etage på dørpaneler og nogle steder derfra spredt sig ud på selve gulvet også.

På tegningen ... har vi sat 4 'X', der viser, hvor vand er trængt ind på dørpaneler 4 steder i vores hus. På dele af den vestvendte side (vestvendt fremgår af tegning) har vi fået isat ny drypkantsprofil, som Dansk Boligforsikring (DB) henholder sig til er problemet på vores husskader. Men på den sydvendte side (fremgår af tegning) har vi også vandindtrængning på gulvpanel – og her er der ingen drypkantsprofil?

Så DB's ensidige fokusering på, at hvis drypkantsprofil på vestvendt side er udskiftet er problemet løst - passer ikke. Vand kommer ind andre steder også. DB går strategisk efter en løsning, der reelt set ikke koster selskabet penge, når selvrisiko er fratrukket.

Derfor må vi endnu engang henholde os til den tekniske rapport, der er blevet udarbejdet på de konstruktionsfejl/-mangler, der er på vores huse i området. Og for vores hus, ..., drejer det sig om disse forhold på huset, der skal udbedres:

Omkostning til udbedring af fejl konstruktion på boligen: ...	Beløb inkl. moms
Murkrone	51.000,00
Reparation af udhæng (overfalsen) med drypkantprofil ved stort vindue uden for køkkendør	7.625,00
Sålbænke	35.500,00
Altan	78.656,25
Skorsten	56.068,75
Fugtindtrængning på paneler i køkken og stue	2.500,00
I alt	231.350,00

Vi kan på ingen måde acceptere de beløb til udbedring, som Dansk Boligforsikring kommer op med. Vores fulde krav er total kr. 231.350,00 inkl. moms."

Selskabet har i brev af 23/11 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Det skal blot for god ordens skyld oplyses, at vi i medfør af kendelse nr. 94980, der vedrører en tilsvarende sag om en ejendom i samme bebyggelse, netop har modtaget rapport fra gennemgang og undersøgelse af murkronen.

I rapporten konkluderes det, at udformningen af den oprindelige murkrone har bidraget med et mindre til ubetydeligt fugttilskud i facaderne. Samtidig vurderes det, at det pågældende fugttilskud ikke, i sig selv, vil kunne give anledning til de pågældende fugtskader i ydervæggene.

Rapporten giver ikke anledning til en ændring af selskabets opfattelse af sagen, men findes naturligvis relevant for Nævnets behandling af nærværende sag, der bl.a. ligeledes vedrører murkronekonstruktionen. Rapporten vedlægges til sagen som **bilag N**."

Ankenævnet *for* Forsikring

10.

94986

Klageren er ikke kommet med yderligere bemærkninger.

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder fotos. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af klagerens skadeanmeldelse af 4/8 2019 fremgår det bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget (dato)

Onsdag, 24. juli 2019

Hvordan blev skaden opdaget

Bestyrelsen i grundejerforeningen ... sender d. 24. juli 2019 en byggeteknisk gennemgangsrapport udført af [arkitektfirma 1] og registrering af eksisterende forhold udarbejdet af [arkitektfirma 2] til vores e-mail adr. (rundsendes til alle beboerne i foreningen).

Den komplette gennemgangsrapport er vedlagt i sagen som bilag.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)

Disse 4 områder er skadesramt og indgår i basisforsikringen under kategorien 'skjulte skader':

- 1) Murkrone/Stern
- 2) Sålbenke
- 3) Altan
- 4) Skorsten

Dokumentation og billeder fremgår af rapporten for disse 4 områder.

Husene er bygget ens/samme konstruktion, så disse fejl er nu i gang med at lave skade på vores hus. Afhængig af tid og vejrlig vil disse skader blive værre og værre – så jo hurtigere at udbedringen kan igangsættes jo mindre vil skaden sandsynligvis brede sig."

Klageren har i mail af 6/9 2019 til selskabet bl.a. bemærket:

"I denne sag har vi nu konstateret, at vores 2 gulvpaneler ved døren i køkkenet (vedlagt 2 billeder (3417 og 1318 jpg fil), som dokumentation), at disse har udvidet sig, og vi kan mærke på dem, at de er våde (dvs. der er vand i dem). Dette er skadens omfang, som vi har anmeldt, der nu skader bygningen flere steder. "

Af en byggeteknisk gennemgang af 27/3 2018 af et andet hus 1 i bebyggelsen end klagerens fremgår det bl.a.:

"Indledning

Medlemmerne af Ejerforeningen ... oplever generelt, at deres boliger får skader i deres klimaskærm. På opfordring af ejerforeningen er udført registrant på givet eksempel af ejerforeningens boliger, dels med henblik på skadesudbedring, dels med henblik på opstart og etablering af drift- og vedligehold af boligerne i ejerforeningen.

...

FACADEPUDS

Registrering

Der registreres på alle facader spor efter udbedringsforsøg efter tidligere mulige skader på facadepuds. Der registreres skader i facadepuds, generelt placeret over facadeelementer, samt i umiddelbar nærhed af facadeelementernes vindues- og dørfalse.

Ankenævnet for Forsikring

12.

94986



Fotos angiver facader med spor efter udbedringeforsøg

Opbygning

Facadepudssystemet er opbygget som en uventileret konstruktion. Bagmur er opført som betonelementkonstruktion. Udenpå betonelementer er der monteret et isoleringslag, hvorpå der er påført et facadepudssystem.

Årsag

Det vurderes, at årsagen til skaderne i facadepuds, er indtrængende vand, som trænger ind bag pudslaget, typisk ved sammenbygningsdetaljer, eksempelvis

- Ved murkrone/stern, hvor vand løber op bag sternprofilen, bag hvilken der overvejende sandsynligt ikke er etableret en tæt konstruktion. Herfra trænger vandet ind bag pudslag, ind i isoleringslaget.



Foto angiver Stern, bag hvilken vand vurderes at kunne trække op bag, og ind bag pudslag.

- Ved sålbænke, hvor vand løber op bag sålbænksprofilen, bag hvilken, der overvejende sandsynligt ikke er etableret en tæt konstruktion. Herfra trænger vandet ind bag pudslag, ind i isoleringslaget.



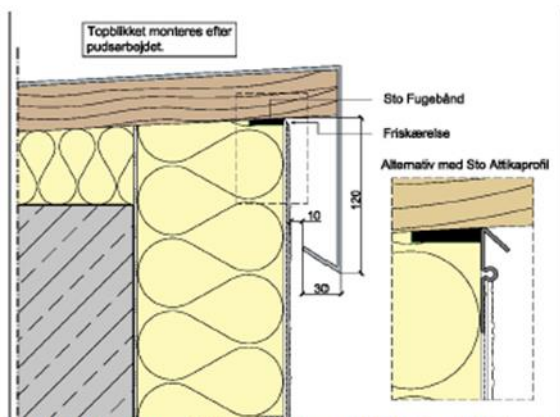
- Ved vinduesfals ved overgang mellem fals og sålbænke. Sålbænke er ikke ført ind i pudslag, hvorfor der ved konstruktionssamlingen kan trænge vand ind bag pudslaget, ind i isoleringen.

Det vurderes, at indtrængende vand i isoleringslaget, søger ned gennem isoleringen og koncentrerer sig over vinduer og fordeler sig hen over vinduesfalsene og ved enden af facadeelementerne søger videre ned i isoleringen. De opfugtede isoleringslag vil eksponeret for frost, udvide sig og foranlediger frostsprængninger i pudslagene.

Udbedring

Årsagen til vandindtrængen skal standses. Eksempelvis

- skal der etableres en tæt murkrone/sternkantkonstruktion, hvor konstruktionen bag sternkanten er udført til tæt konstruktion. Sternkanten skal udføres således, at denne i indbyrdes samlinger er tætte og i henhold til anvisninger i henhold til gældende teknisk fælleseje. Leverandøren af facadepudssystem anviser eksempelvis højde på sternkant til 150 mm.



- skal der etableres sålbænke, bag hvilke, der er tætte konstruktioner/tilslutninger til pudslaget.
- Skal enderne af sålbænkene føres ind bag pudslaget, ligesom den synlige del af sålbænkene skal udføres med endebunde således, at vand ikke kan løbe på langs ad sålbænkene, og i koncentreret form ud over enderne af sålbænkene.

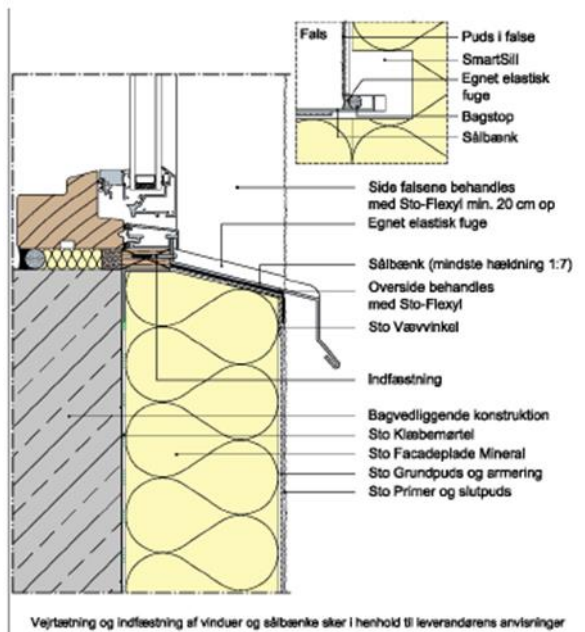


Illustration Sto Danmark A/S angiver detalje ved sålbænk

- Skal der overalt, hvor pudslag føres sammen mod tilstødende bygningsdele kontrolleres, at disse er i tæt forbindelse med disse og udført således, at der ikke kan trænge vand ind i konstruktionen.

Der henvises videre til facadepudsleverandørens øvrige standarddetaljer.

Opmærksomheden skal henledes på, at det skal efterkontrolleres, hvilken type facadepuds, der oprindeligt er anvendt og at denne type også skal anvendes ved reparationsarbejderne.

Pudslag skal fjernes, hvor der registreres bagliggende opfugtning af isoleringslag. Isolering som er opfugtet skal fjernes og erstattes af tør isolering. Alternativt skal isoleringslagene udtørres og registreres tørre, forinden nyt pudslagssystem påføres. Det er forventeligt, at sammenpudsninger mellem nye og oprindelige pudslag, vil være mere eller mindre synlige i det færdige arbejde, hvorfor man forinden arbejdernes påbegyndelse kan vurdere, hvorvidt man til nærmeste naturlige opdeling i facaden kan overveje, at udskifte hele pudslaget under hensyn til æstetiske forhold således, at man ikke får sammenpudsninger, som er synlige i det færdige arbejde.

...

STERNKANT

Registrering

Der registreres stjernkant i aluminium, som vurderes, at være i højde på ca. 60-70 mm. Der registreres åbninger i samlinger mellem aluminiumsprofiler. Åbningerne vil kunne samle vand, som vil kunne løbe ned ad facade og danne spor/misfarvninger i facadepuds.

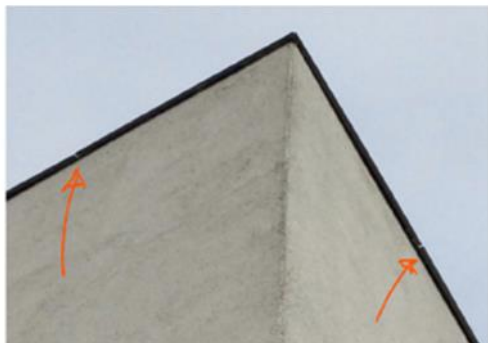


Foto angiver eksempler på åbninger i samlinger mellem sternprofiler.

Der registreres via foto fra destruktivt indgreb, åbninger bag sternkant, hvor vand overvejende sandsynligt vil kunne trænge ind bag pudslaget. (Se også afsnittet Facadepuds)

...

Årsag

Årsagen til åbninger i samlinger vurderes at være, at disse ikke er konstrueret og udført med overlæg. Årsagen til åbninger bag sternkant behandles i afsnittet 'Facadepuds'.

Udbedring

Det vurderes, at sternkanten skal udskiftes langs hele tagfladen således, at underliggende overgang mellem facadepuds og tagbelægning kan udføres i tæt konstruktion. Der skal leveres ny sternkantprofil i ny udformning. Se videre afsnittet facadepuds. Der henvises videre til facadepudsleverandørens anvisninger, som hoslægges som bilag. Der henvises videre til Byg-Erfa blad vedhæftet i kopi, hvor udførelse af sternkant behandles.

Drift og vedligehold

Til sikring af bebyggelsernes arkitektur og udfaldskrav hertil, anbefales beboerforeningen i fælles interesse, at indgå aftale om type, farve og dimension på sternkantprofil. Det vurderes, at en for høj kantprofil vil influere markant uheldigt på bebyggelsernes arkitektur.

SÅLBÆNK

Registrering

Der registreres sålbænk i sortfarvet aluminium. Det registreres, at sålbænke i false ikke er ført ind bag facadepuds, ligesom det registreres, at der overvejende sandsynligt er åbning oppe bag sålbænken således, at vand kan trænge ind bag sålbænken.



Foto angiver misfarvninger i pudslag. Vand løber hen forbi enden af sølbænken og i koncentreret form ned ad facaden, med misfarvninger til følge.

Foto angiver sølbænk med forsøg på udbedring, med påklæbet bånd i hjørne. Sølbænk er ikke ført ind bag pudslag og er udført uden endebund.

Årsag

Årsagen til, at sålbænke ikke er ført ind bag facadepuds vurderes at være, at facadeelementleverandøren på tidspunktet for ejendommens udførelse ikke have denne detalje i sine vejledninger, ligesom projekterende ikke havde projekteret denne detalje således.

Udbedring

Det vurderes, at sålbænkene skal udskiftes således, at disse udføres ført ind bag facadepuds, samt med lukkede endebunde. Der skal udføres tætning oppe bag sålbænke således, at vand ikke kan trænge ind oppe under sålbænken. Se videre afsnittet facadepuds, hvor eksempel på udbedring er angivet. Der henvises videre til facadepudsleverandørens anvisninger, som hoslægges som bilag. Der henvises videre til Byg-Erfa blad vedhæftet i kopi, hvor udførelse af sternkant behandles i princip.

Drift og vedligehold

Til sikring af bebyggelsernes arkitektur og udfaldskrav hertil, anbefales beboerforeningen i fælles interesse, at indgå aftale om type, farve og dimension på sålbænk.

...

ELASTISKE FUGER**Registrering**

Der registreres elastiske fuger mellem eksempelvis

- facadeelementer og tilstødende bygningsdele
- sålbænke og tilstødende bygningsdele
- mellem stålprofiler på udbygning og tilstødende bygningsdele

Det registreres, at elastiske fuger mellem facadeelementer og sokkel stedvist er tilbagetrukket/manglende og/eller defekte.

...

Det registreres, at elastiske fuger mellem stålprofiler på udbygning og tilstødende bygningsdele stedvist er revnet.

...

Årsag

Elastiske fuger mellem facadeelementer og sokkel:

Det vurderes, at hvor denne mangler, er den overvejende sandsynligt ikke blevet udført i forbindelse med bygningens opførelse. Det skal dog præciseres, at det skal efterkontrolleres, at der ikke forefindes bagvedliggende fuge som er etableret og placeret tilbageliggende under hensyn til drænsystem i facadesystemet, som man vil risikere at lukke ved etablering af ny fuge i flugt med øvrige fuger.

Hvor der registreres fugeslip, vurderes det, at fugen ikke har været primet og/eller at fugens bevægelsesegenskaber ikke er tilstrækkelige.

Elastiske fuger på udbygning mellem stålprofiler og tilstødende bygningsdele:

Det vurderes, at levetiden på de elastiske fuger er udtjent.

Udbedring

Elastiske fuger skal fjernes, hvor der registreres fugeslip. Der skal leveres og monteres ny elastisk fuge, hvor denne mangler, samt hvor der er registreret fugeslip.

Drift og vedligehold

Til sikring af bebyggelsernes arkitektur og udfaldskrav hertil, anbefales beboerforeningen i fælles interesse, at indgå aftale om type og farve på elastiske fuger, som er synlige i det færdige arbejde. Elastiske fuger anbefales at besigtiges mindst 1 gang årligt. Opmærksomheden skal henledes på, at elastiske fuger ikke kan påregnes at have længere levetid end ca. 3 år.

...

KONKLUDERENDE BEMÆRKNINGER

Den besigtigede ejendoms klimaskærm vurderes at være repræsentativ for boligforeningen boliger og udhuse, herunder er ejerforeningens øvrige boliger opført i tilsvarende materialer og efter samme konstruktionsprincipper. Det vurderes videre, at de angivne bygningsskader generelt er repræsentative for også ejerforeningens øvrige bebyggelser, stedvist umiddelbart vurderet i større eller mindre omfang for de øvrige bebyggelser, alt afhængigt af placering, eksponering for vejrliget, tidspunkt for opførelse etc.

Som tidligere angivet i delafsnittene, opfordres medlemmerne af ejerforeningen under hensyn til fastholdelse af bebyggelsernes arkitektur, at etablere aftale om ensartet udførelse af drift- og vedligehold, samt metodik af samme.

Det vurderes, at ejerforeningen med stor økonomisk og byggeteknisk fordel, sammen kan foretage indhentning af tilbud fra entreprenører med henblik på indgåelse af aftale med en rammeentreprenør til at forestå udbedring af bygningsskader, samt udførelse af drift- og vedligehold.

Det vurderes, at de enkelte beboere, trods ensartede bebyggelser, kan have vidt forskellige omfang af bygningsskader. En eventuel rammeaftale med en entreprenør, kan således foreslås, at indgå med angivelse af enhedspriser, eksempelvis en kvadratmeterpris for reparation af pudslag etc. Herved vil mange problemstillinger mellem beboerne formentlig kunne undgås.

Vi er orienteret om, at [byggefirma] var totalentreprenør for opførelse af bebyggelserne og at selskabet er likvideret som følge af konkurs. Det vurderes, at der er mulige projekteringsfejl, samt mulige udførelsesfejl, hvorfor ejerforeningen opfordres til at undersøge, hvorvidt underrådgivere og underentreprenørers garantiperioder er udløbet, eller om forældelse eventuelt kan være afbrudt af en eller flere i bebyggelserne.

Endelig skal beboerne opfordres til at tage kontakt til deres respektive forsikringsgivere med henblik på erstatning som følge af mulige bygningsskader."

Af en byggeteknisk gennemgang af 12/2 2019 af et andet hus 2 i bebyggelsen end klagerens fremgår det bl.a.:

"Tillæg til byggeteknisk gennemgang dateret d. 27. marts 2018.

...

FACADEPUDS, BÆRENDE KONSTRUKTION OG ALTANKONSTRUKTION

Registrering

Der er foretaget destruktivt indgreb i facade mod syd ved altankonstruktion. Der registreres:

- Opfugtet og synlig våd betonkonstruktion
- Fugtfølsom træfiberplade opfugtet, håndvåd og med skimmellignende vækster
- Bærende stålsøjlekonstruktion uden korrosionsbeskyttelse, håndvåd og angrebet af korrosion.

- Isoleringsmateriale, stærkt opfugtet og håndvåd.
- Éttrins sikring af altankonstruktion med elastisk fugemasse

...

Opbygning



Fotos angiver altan med glasværn, samt elastisk fuge i overgang værn og tilstødende bygningsdele.

Altankonstruktionens befæstelse er foretaget til fugtfølsom krydsfinerskonstruktion, som er befæstet til bærende altandæk. Tætning er udført med éttrins fuger, elastiske fugemasser. Altandækket er båret af stålsøjler, som er placeret i inddækning i facadesystem og hjørnesøjle i facadesystemet. Altanværn er udført som indspændt konstruktion i glas uden håndværn.

Årsag

Det vurderes, at årsagen til indtrængende vand og skader i pudslag er svigt i tætheden mellem altanværn og dettes sammenbygning i altandækket, herunder fugesvigt. Der er udført en konstruktion, hvis tæthed alene er baseret på, at de elastiske fugers tæthed, altså en ét-trins sikret løsning.

Udbedring

Det vurderes, at der kan udføres som følger:

- Eksisterende pudslag fjernes og udtørres eller udskiftes.
- Fugtfølsomme bygningsdele, herunder tømmer og træfiberplader udskiftes til ufugtfølsomme bygningsdele som eksempelvis beton eller korrosionsbestandigt stål og beslag.
- Der udføres inddækning i vandtæt lag og herover sålbænk således, at der udføres en to-trinstætning.
- Bærende stålsøjle beskyttes til overholdelse korrosionsklasse egnet til formålet og det bør sikres, at bæreevnen ikke er svækket.
- Pudslag og inddækninger facadesystem genetableres, der tætning i overgang mellem pudslag og tilstødende bygningsdele.



Foto angiver eksempel på bebyggelse, hvor renovering er foretaget; Glasværn med håndliste til sikring af glassets styrkeevne, samt udførelse af ny konstruktion med udkragende sålbænk under glasværn.

EFTERSKRIFT

Der er samlet set tale om en meget stor bebyggelse, hvor der er foretaget en konstruktionsopbygning med et isoleringssystem udført i en uventileret konstruktion og generelt med samplingsdetaljer mellem pudslag og tilstødende bygningsdele som vurderes værende udført håndsværksmæssigt ukorrekte, ikke i overensstemmelse med producentens anvisninger og generelt fordrende meget stort vedligehold, eksempelvis af elastiske fuger som har en meget kort levetid.

Det vurderes, at hvor man har problemer med vandindtrængen og skader i facadepuds, kan man overveje, at ændre systemet til et ventileret facadesystem således, at eventuel vandindtrængen bortventileres og facadepudsen kan holdes tør og man opnår en to-trinssikring med mindre krav til vedligehold og større sikkerhed mod bygningskader.

...

Det vurderes, at en ventileret konstruktion i modsætning til eksisterende uventilerede konstruktion bedre tilgodeser et mindre vedligehold og det danske vejrlig."

Arkitektfirma 2 har i tilsynsnotat 2 af 10/4 2019 vedrørende et andet hus 3 i bebyggelsen end klagerens bl.a. anført:

"Emne: Registrering af fugt indtrængen ved skorstene

Indledning:

I forbindelse med udførelse af drift og vedligehold af alle husene på ... er vores opmærksomhed i nærværende tilsynsnotat rettet mod utætheder i tilslutninger omkring skorstene i tagkonstruktion. Tilsynet er udført på [hus 3 - anden ejendom end klagerens].

Eksist. forhold:

Der er udført reparationer på eksisterende skorstene af flere omgange og [ingeniørfirma] var til stede og foretage fugtmålinger og besigtige skorsten. [Ingeniørfirma] er rekvireret igennem bygningsejers forsikringsselskab. Tilsynet er udført onsdag d. 10.04.19, i tørvejr 2 gr.

Generelt:

De murede skorstene med isokern er antageligvis ikke fugtsikret mellem isokern og teglsten. Som Byg-erfa om skorstene figur 4 viser bør der være en indlagt fugtspærrer mellem isokern og skalmur. Fugtspærrer skal føres min. 200 mm op af isokernen og fastkøres med pap søm og klæbeasfalt. Fugtspærrer skal føres helt ud til murens forkant og fastklæbes for at hindre vand indtrængen. Fugtspærrer kan udføres som murpap PF 2000 eller tilsvarende.

...

FOTO 1 og 2:

Sideinddækning er udført som reparation. Inddækning er udført og afsluttet med et Y-klemstykke, der er monteres i skorsten med skruer. Y-klemstykket efterlader plads til elastisk fuge i toppen, som er fuldt med grå elastisk fuge.

Inddækning er ikke rillet ind i murværket.

Tilfældet gør sig gældende ved murkrone på begge sider af skorstenen.

FOTO 3:

Eksisterende mørtelfuger er utætte. Fugt fra underside af skorsten løber ud af fugerne og ned ad murværket.

Beton skorstensafslutning er antageligvis støbt på stedet direkte på vandnæse og teglsten. Fuge mellem vandnæse og skorstensafslutningen er hård og med revner.

Det antages at der mangler murpap mellem beton og teglsten.

FOTO 4:

Tilsætning mellem tag og skorsten er repareret. Det antages at zinkinddækningen er monteret i ind rillet ind i fuge, der er kradset ud. Zinkinddækningen er afslutningsvis tætnet med elastisk fuge.

FOTO 5:

Skorstensinddækning ved [hus 4 - anden ejendom end klagerens] synes monteret med montage-skruer i murværk, Toppen af zinkinddækningen er ind rillet i murværket og afslutningsvis fuget med elastisk fuge.

Boligejer oplyser, det er utæt og i større omfang end [hus 3 - anden ejendom end klagerens]. Her er fuger mellem betonlåg og murværker ligeledes hårde og revnede og skal skiftes."

Af ingeniørrapport af 15/5 2019 vedrørende et andet hus 3 i bebyggelsen end klagerens rekvi-
reret af et andet forsikringsselskab fremgår bl.a.:

"Fugtundersøgelse, [anden ejendom end klagerens]

[Andet forsikringsselskab] har kontaktet [ingeniørfirma 1] for at få foretaget en vurdering af fugt-
forhold i boligen på ovenstående adresse. Undersøgelserne er gennemført den 10. og 24. april
samt den 9. maj 2019.

Baggrund

Der er tidligere konstateret fugtproblemer i tilknytning til ydervæg og loft omkring skorstenen i
børneværelset på 1. salen. Ifølge det oplyste er forholdet forsøgt udbedret ved skorstenen med
ny løskantinddækninger mv. De tidligere udbedringsarbejder har dog ikke løst problemet, hvorfor
bagmur og betonloft stadig er fugtige i børneværelset på 1. salen.

Formål

Formålet med [ingeniørfirmas] undersøgelser har været at undersøge og vurdere årsag til vand-
indtrængning ved skorstenen, samt omfangsbestemme fugt i bygningskonstruktioner ved og om-
kring skorstenen i børneværelset på 1. salen - herunder anwise nødvendig udbedringsvejledning.

Undersøgelser

Bygningsbeskrivelse

Der er tale om et halvt dobbelthus opført i 2007, se foto 1-2.

Bygningen er opført med isoleret letbeton bagmur med facadepuds, og er opført på støbte isole-
rede fundamenter og terrændæk. Etagedæk og tagkonstruktion er udført i betonelementer.

Tagkonstruktionen er udført som et fladt tag med tagbelægning af tagpap.

Skorstenen er udført gennemgående fra stueetage indtil ca. en meter over tag. Skorstenen er mu-
ret op som halvstensmurværk.

Brændeovn i stueetagen er af typen Hwam 3320 vægmonteret.

Indvendigt

Vægge og loft i børneværelset på 1. sal er systematisk undersøgt visuelt og med fugtmåler.

Skorsten i børneværelse på 1. sal er generel tør med ~50 Gann digits, dog lokal fugtig ved loft med
~110 Gann digits, se foto 3.

Ydervæg mod loft bag demonteret skab er lokalt fugtigt med ~110-120 Gann digits, se foto 4. Ind-
til cirka to meter fra skorstenen er betonloftet halvtørt til fugtigt med ~75-95 Gann digits, se foto
5.

Tilpasningsstykke til demonteret skab er vådt med >26 % træfugt, ligesom bagside af demonteret
skab er vådt og skimmelangrebet, se foto 6.

Udvendigt

Der er udført inspektionsåbning til skorstenens indvendige side over tag. Skorstenens opbygning er registreret som skitseret på bilag 2A.

Skorstenen er generelt mere fugtig ved top end mod tagoverflade, se foto 7.

Mursten har dårlig vedhæftning og 'slipper' over savspor, se foto 8.

Dråbedannelser på krydsfiner og selve krydsfineroverfladen er våd, se foto 9.

Krydsfiner er våd med >26 % træfugt, se foto 10.

Der registreres kondensdryp på fugtspærre ved bagmur. Fugtspærre til udledning af slagregn mangler, og der er mangelfuld udfyldning af mørtelfuger, se foto 11.

Der mangler fugtspærre i hjørne over opfugtet skorsten/ydermur/loft i børneværelse på 1. sal, se foto 12.

Mursten er flere steder revnede og har dårlig vedhæftning, hvorfor der er risiko for vandindtrængning, se foto 13.

Konklusion

Der er udført fugtspærre i skorstenen, den er dog ikke udført korrekt jf. BYG ERFA (27) 99 12 22 gældende fra 22.12.1999 til 26.05.2010, hvor den afløses af BYG ERFA (27) 10 05 26. Udførelse af fugtspærren er generelt mangelfuld, og der er sammenfald imellem området for de opfugtede bygningskonstruktioner i børneværelset på 1. salen og den manglende fugtspærre.

Anbefaling

For korrekt udførelse af fugtspærre anbefaler vi, at skorstenens skalmur brydes ned til 1. skifte over zink-løskant (er markeret på tegningsbilag 2B). Herefter mures skorstenen op på ny, og der etableres fugtspærre jf. BYG ERFA (27) 10 05 26."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 12/9 2019 fremgår bl.a.:

" ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:

Skadeanmeldelsen omhandler at bestyrelsen i grundejerforeningen d. 24. juli 2019 har rundsendt to rapporter fra [arkitektfirma 1] og [arkitektfirma 2] vedrørende en anden ejendom i området. Kunden kræver jævnfør skadeanmeldelsen, at ejerskifteforsikringen skal dække en ændring af følgende konstruktioner:

- 1) Murkrone
- 2) Sa lbænke
- 3) Altan
- 4) Skortsten

BESKRIVELSE/ÅRSAG/KONKLUSION:

Vi har begge efterhånden været på en del ejendomme i dette område, hvor det går igen at kunderne tager udgangspunkt i de rundsendte rapporter, som peger på at konstruktionerne kan optimeres i forhold til nugældende anvisninger, men ikke forholder sig til om konstruktionsmåden overhovedet har givet anledning til skader.

Der er tale om facadeisoleret og pudsede facader, med murkrone uden udhæng, sålbænke af zink, indbygget altan og skorsten stående i blank mur.

Det er min erfaring, at sådanne ejendomme generelt er vedligeholdelseskrævende, derfor er det også fornuftigt, at der nu er lavet en vedligeholdelsesplan for områdets beboere. Dette vil formentlig også bevirke, at vi får færre anmeldelser, der i virkeligheden beror på en uopmærksomhed på vedligeholdelsen.

Nedenfor fremgår mine nærmere bemærkninger omkring de enkelte forhold, sådan som de tager sig ud ved en besigtigelsen af denne konkrete ejendom.

...

1. Murkronen

Murkronen ses at være udført iht. tegningerne på byggesagen fra 2006, udarbejdet af [arkitektfirma 3] og [ingeniørfirma 2]. Der er tale om en mere enkel afslutning, hvor topblikket afslutter murkronen uden noget særligt udlæg. Dette stemmer også overens med mine observationer af de faktiske forhold (foto 36-38).

I rapporten fra arkitekterne refereres der til STO-anvisning fra 2015. Det ses at der er tale om en uventileret konstruktion, hvor der er et lille 'udhæng' med en vandnæse, og et ret stort overlæg på topblikket (12 cm). Jeg har desværre ikke været i stand til at finde de STO-anvisninger der gjaldt ved ejendommens opførelse i 2007, men det skulle undrer mig, hvis man ikke dengang projekteret iht. producentens anvisninger. Der har de senere år været fokus på netop dette, hvilket bl.a. har resulteret i udgivelsen af to Byg-Erfa blade, hhv. (27)091030 fra 2009 og (27)161216 fra 2016, hvilket formentlig også har ført ændringer i STO-anvisningerne.

Der hvor vi har kunnet besigtige tæt på, kunne der ingen steder ses tegn på skade, selvom udførelsen ikke er alt for god, da pudsen f.eks. ikke er ført ret langt bag zinkkronen.

Der er som sagt ikke noget der tyder på, at der er noget behov for at gøre noget med murkronerne. Der ses ikke at være nogen skaderisiko, men jeg ved at [cheftaksator] i forbindelse med andre sager i området, (i håbet om at give vores kunder en ekstra sikkerhed) har lagt op til at kunderne kunne vælge at få fuget kapslen og få udgiften dækket kulancemæssigt. Der er indhentet en pris fra [håndværker] på ca. 3.000 kr.

2. Sålbænke

Sålbænke er udført med elastisk fuge ved sammenbygning mellem vinduesfals og sålbænk (foto 8, 9, 14 og 15). Der er enkelte steder gået efter med wacaflex, og kundens håndværker påpeger, at der enkelte steder ikke ses nogen fuge oppe under sålbænkene, som teoretisk set kan lede en smule regnvand ind der, der er dog ikke noget der tyder på at det konkret har givet anledning til skader, ligesom det vil falde under bagatelgrænsen at udbedre.

Konstruktionen medfører vedligehold af de elastiske fuger for at sikre opretholdelse af tætheden. Man har formentlig valgt at eftergå med wacaflex for at undgå, at man skal eftergå så ofte som elastiske fuger kræver. Denne konstruktion som man har valgt ved opførelsen er ikke en konstruktionsfejl, men den kræver løbende eftergang og vedligehold, ligesom alle andre løsninger også vil medføre.

Arkitekterne beskriver en løsning, hvor sålbænken laves med opkant i falsen, hvor der pudses ned over, og det er en sådan ændring kunden forventer udført på sin ejendom.

Kunden har ikke forevist skader som følge af sålbænkenes konstruktion og jeg har heller ikke set tegn på skader.

3. Altan

Altanen fremstår intakt og underliggende facadepuds er uden skader (foto 28).

Det eneste jeg umiddelbart kunne konstatere er, at vænet er en smule fjedrende, hvilket relativt let kan imødegås ved at efterspænde vinkelbeslaget (foto 5) og der desuden ses en smule korrosion ved profil, men dette har ikke konstruktiv betydning.

Det er det samme der gør sig gældende her, at tætheden ved sammenbygningerne afhænger af, at man sørger for at eftergå og vedligeholde elastiske fuger. Jeg kan derfor ikke se, hvad der konkret skulle begrunde en omfattende ændring af konstruktionen, fra hvad arkitekten kalder en 1-trinssikring til en 2-trinssikring.

Jeg kan ikke konstatere nogen skader i relation til altanens konstruktion, ligesom konstruktionsmåden heller ikke ses at være forkert, om end den kræver løbende eftergang og vedligehold.

4. Skorsten

Kunden læner sig igen her op af rapporten fra arkitekterne på en anden ejendom, der på den undersøgte ejendom har en mistanke om, at pappen ikke er ført op ad isokernen iht. byg-erfa.

Fotos af skorstenen (32-35). Jeg kan på baggrund af en visuel gennemgang ikke se, hvordan pappen er udført i skorstenen, men der er uanset hvordan pappen ligger intet der tyder på, at den ikke skulle fungere som fugtspærre efter hensigten. Der er foretaget fugtmålinger ved skorstenen på 1. sal, som viste at konstruktionen er tør (foto 11-13), og der ses som sagt heller ikke at have været fugtproblemer eller andet i de 12 år ejendommen trods alt har stået sådan.

Arkitekten anbefaler en opgradering iht. til Byg-erfa-blad (27) 10 05 26, der ses at være udarbejdet i 2010 og altså efter disse huse er opført, hvilket bevirker en nedbrydning og genopførelse af skorstenen. Det har jeg klart tilkendegivet over for kunden og dennes håndværker, at jeg bestemt ikke ser der skulle være noget behov for eller grund til at gøre her.

5. Dør- og vinduesparti ved køkken (anmeldt på stedet)

Ved køkkendøren ses fodlisterne opfugtede (foto 1-4) og gulvet gaber ved døren. Fugtmålingen i køkkenet viser der ikke er tvivl om, at der kommer vand ind et sted.

Det eneste jeg har kunnet konstatere i området, er en repareret og nu igen revnet overfals, hvor der ved tryk på falsen ses at løbe vand ud (foto 25-26), men det kan ikke dermed siges med sikkerhed at det er årsagen til det opfugtede fodpanel.

Kunden mener vandet kommer ind ved murkronen, og løber mellem isoleringen og bagsiden af puds. Det lyder for mig usandsynligt, at det skulle kunne lade sig gøre, at vandet skulle kunne løbe så langt ned inden der kommer en skade. Henset til at der heller ikke er set tegn på vandindtrængen ved murkronen jævnfør ovenfor under pkt. 1, mener jeg heller ikke at dette er sandsynliggjort.

Jeg vil anbefale montering af en drypkantsprofil ved dør/vinduespartiet, således at regnvand ledes den vej og væk, i stedet for at ende med at stå i overfalsen og på sigt medføre revnedannelser og frostsprængninger i pudsen ved overfalsen."

Selskabet har i brev af 11/11 2019 til klageren bl.a. anført:

"Jeg bemærker indledningsvist at en skadesrapport på en anden ejendom ikke kan lægges til grund som en skadesdokumentation på jeres ejendom.

I har tegnet basisdækning, og ejerskifteforsikringen ikke er en garanti for en bestemt håndværksmæssig kvalitet, ligesom der i forhold til forsikringens skadesbegreb, altid foretages en konkret individuel vurdering, med udgangspunkt i det aktuelle skadesbillede og de øvrige oplysninger om den forsikrede ejendom.

...

Ad. 1 murkrone og facader

Ved gennemgang af ejendommens facader ses disse med tidligere reparationer, men fremstår generelt hele og pæne. Der ses en enkelt revne ved hjørne, samt revne i overfalsen ved køkkendøren.

Det er oplyst, at ejendommens murkroner skulle være årsag hertil.

Det er vi ikke enige i.

Der er ikke tegn på skader i eller ved murkronerne eller tegn på at udførslen af disse giver anledning til skader i det underliggende puds eller facaderne i øvrigt.

Hvis teorien om, at fugt fra murkronerne skulle kunne vise sig længere nede i konstruktionerne, skulle vandet finde vej mellem pudslaget og isoleringen uden at opfugte hverken isolering eller puds på vej ned. Det er helt usandsynligt, da der er pudset direkte på isoleringen. Der er ingen tegn på fugt i toppen af murkronerne hverken hos jer eller hos andre ejendomme som er blevet besigtiget i området, hvilket ville være tilfældet såfremt, at fugten stammer herfra.

Pudsede facader er generelt meget vedligeholdelseskrævende og man må som ejer forvente årlig gennemgang og pudsreparationer, da regnvand kan trække ind i bittesmå revner og sprækker og give anledning til afskalninger og frostsprængninger.

I køkkendørens overfals er der en revne og fugt i pudsen. Årsagen hertil er at regnvand løber ned udvendigt på facaden og drypper af i falsen som skråner lidt indad.

Der er lavet en glat overgang fra facade og ind i falsen som man også gør på murværk. Det er normal byggeskik men da denne type pudsede facader er sårbare for fugt, er det det også et sted som påkræver tilbagevendende opmærksomhed.

Al vandet, som løber ned ad facaden ender her i falsen. Facadepudsen kan suge vand, som igen kan give afskalninger og revner i pudsen.

Det er ikke en fejl, men der er andre håndværksmæssige løsninger som kan overvejes af hensyn til at begrænse vedligeholdet her. Vi vurderer, at man med fordel kan etablere en drypnæse, således at vand i stedet drypper af her og mindsker belastningen på overfalsen.

Under hensyn til at der i dørpartiets fals er opstået skader, og at disse delvis vurderes at have været tilstede ved overtagelsen kan forsikringen tilbyde en partiel reparation af pudsen her.

Jeg vil pr. kulance og uden præjudice tilbyde at der samtidig etableres en drypnæse.

Til brug for erstatningen bedes I indhente et tilbud på arbejdet og fremsende det til mig. Jeg vil herefter vurdere om erstatningen kan fastsættes på baggrund heraf. Selvrisikoen udgør kr. 5.000.

Murkronerne generelt: Jeg bemærker at det forhold, at man rent håndværksmæssigt kan mene, at der burde være lavet en anden konstruktion gør ikke, at forholdet opfylder forsikringens skadesbegreb.

Jeg er dog indstillet på at give en kulancemæssig fugning af murkronen som en ekstra sikring mod slagregn og uheldige vejrforhold, som vi har tilbudt andre i jeres bebyggelse.

En sådan fugning vil ikke overstige selvrisikoen på kr. 5.000,- men for en mindelig løsning er jeg indstillet på at se bort fra selvrisikoen.

Vi har tidligere fået et tilbud fra [håndværker] på kr. 9.937,50 for tre boliger, jeg forventer derfor at arbejdet på jeres bolig alene, vil ligge omkring kr. 4.000, - inkl. moms. I bedes indhente et tilbud på arbejdet og fremsende det til mig.

Ad. 2 sålbænke

Sålbænkene er i samlingerne generelt tapet med Wacaflex, som ses slippende flere steder hvor ved vand kan trænge ind her. Båndene vurderes, at være monteret ved ejendommens 5 års gennemgang i 2012. Båndene vurderes at være udtjente og skal udskiftes.

Sådanne bånd kræver særlig opmærksomhed og løbende vedligeholdelse/udskiftning da levetiden på båndene ligesom gummifuger generelt er begrænset.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke udløb af sædvanlig levetid, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 4.7.

Vi bemærker, at der under sålbænke flere steder ikke er fuget, som man ellers sædvanligvis gør. Forholdet har ikke givet anledning til skader gennem 12 år og vurderes derfor ikke at udgøre en sådan nærliggende risiko for skader på bygningen, at forholdet er dækket under ejerskifteforsikringen.

Det bemærkes dog at I uanset bør overveje at fuge, da ikke kan udelukkes at slagregn til tider kan presses ind her.

Forsikringen kan ikke tilbyde dækning, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 3.1 og jeg bemærker i øvrigt at en fugning ikke vil overstige selvrisikoen på kr. 5.000,- og derfor allerede af den grund ikke er omfattet af dækning jf. forsikringsbetingelserne pkt. 3.4.

Ad. 3 Altan

Altanen fremstår intakt og underliggende facadepuds er uden skader. Der ses tegn på tidligere reparation.

I forhold til altanens opbygningen er vi enige i at konstruktionen ikke er optimal, fordi konstruktionens tæthed er baseret på de elastiske fugers tæthed ved altanens glasværn, hvilket sætter krav til særlig opmærksomhed på fugerne her.

Gummifuger skal løbende vedligeholdelses og jævnligt eftergås, da deres levetid normalt ikke overstiger 5 år. Vejrforhold kan give en kortere levetid.

Der er ikke konstateret skader og som oplyst er vi ikke en garanti for en bestemt kvalitet af konstruktionerne eller den løsning som er valgt.

Forsikringen kan ikke tilbyde dækning, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 3.1.

I som ejere må påregne særlig opmærksomhed på fuger og vedligehold i form af fornyelse af denne fuge. Jeg bemærker i øvrigt at udskiftning af en fuge ikke kan betragtes som særlig omfattende vedligehold.

Ad. 4 Skorsten

Jeres håndværker oplyser, at der er mistanke om at pappen ikke er lagt korrekt ind i skorstenen. Der er ikke konstateret nogen fejl i udførslen eller tegn på skader.

Konsulenten foretager fugtmålinger indvendigt på første sal. Der kan ikke registreres tegn på fugt ved/fra skorstenen.

Der er ikke konstateret skader ved eller fra skorstenen eller tegn på at konstruktionen ikke fungerer efter hensigten.

Forsikringen kan ikke tilbyde dækning jf. forsikringsbetingelserne pkt. 3.1.

Ad. 5 Køkkendør

Ved fodpaneler ved køkkendør kan konstateres kraftig opfugtning. Der er ikke tegn på skader på væggene eller i dørpartiet i øvrigt.

I har efter besigtigelsen fremsendt billeder der viser misfarvning under panelet. Årsagen vurderes at stamme fra døren og skaden på fodpanelerne vurderes at være sket inden overtagelsen.

Vi har dog ikke kunne afklare den præcise årsag til fugten og er derfor nødsaget til at lave en nærmere undersøgelse heraf. Konsulent ... kontakter jer hurtigst muligt for at aftale en genbesigtigelse sammen med en håndværker."

Klageren har i mail af 30/9 2019 til selskabet bl.a. anført:

"Her pr. 30.09.2019 fremsender vi lige status, hvorledes skaden udvikler sig i form af yderligere 3 billeder. De 2 billeder viser dørpaneler, der er fyldt med vand, der kommer inde fra muren (vand kommer ind oppe ved murkrone eller sålbænke). Det sidste billede viser, hvorledes at gulvet 'arbejder' (udvider sig – når det får vand/fugt).

Igen opfordrer vi forsikringsselskabet til at få set på vores sag aldeles omgående, da forholdene kun bliver værre og værre."

I mail af 10/12 2019 fra selskabet til klageren hedder det bl.a.:

"Jeg har nu drøftet jeres sag med konsulent ..., som har genbesigtiget jeres ejendom den 5. december 2019.

Ved besigtigelsen har I haft jeres rådgiver ... til at åbne op i facaden ved køkkendøren og ved altanen samt skorstenen.

Ad fugt ved køkken dør

Som allerede oplyst ville vi genbesigtige køkkendøren, da der var konstateret fugt i panelerne her. Ved besigtigelsen kan det anvises sålbænken som ikke er tæt. Konsulenten vurderer at dette er den primære årsag til fugten i overfalsen, da vandet er løbet ned på dørkarmen og fordeles til begge sider her.

Årsagen skyldes utæt wakaflexbånd på sålbænken. Som allerede oplyst er wakaflexbåndet ikke omfattet af dækning, grundet udløb af levetid.

Da jeg allerede har givet dækning til udbedring af overfalsen er jeg indstillet på at vi i samme omgang dækker udskiftning af de ødelagte fodpaneler, ligesom jeg pr. kulance er indstillet på at dække reparation af det hul som er lavet ved sålbænken.

I bedes indhente et tilbud på arbejdet og fremsende det til mig, og jeg vil se om erstatningen kan opgøres på baggrund heraf.

Ad. altan

Der er åbnet op i facaden under altanen. Der er ses her tegn på at der på et tidspunkt er kommet lidt fugt ind her. Der er ikke tegn på skader af betydning for konstruktionens stabilitet eller funktion. Forsikringen kan ikke tilbyde dækning, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 3.1.

Ad. skorsten

Jeres rådgiver har taget et par sten ud af skorstenen og det ses at murpap er her ikke ført op af iso-kernen iht. anvisninger.

Der er ingen skader og forholdet viser ingen tegn på at give risiko for skader her 12 år efter opførslen. Forsikringen kan ikke tilbyde dækning, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 3.1."

Af mail af 14/1 2020 fra klageren til selskabet fremgår bl.a.:

"Vi har nu konstateret, at der også trænger vand ind i stuen gennem vores fodliste (vedlagt 2 billeder ang. dette, hvor man kan se, at træet har udvidet sig pga. vand i det). Så det er nu, det andet sted i huset, hvor vi har vandindtrængning.

Dette har en sammenhæng med, at der kommer vand ned ovenfra via indtrængning fra murkrone (udskiftet i dec. mdr. 2019 for vores egen regning) og sålbænkene. Dette vand trænger ind bagved facadebeklædningen og løber så hele vejen ned gennem muren - og så med udløb ved bl.a. disse 2 områder hhv. fodlister køkken og stue.

Endnu et bevis på, at vores hus tager alvorligt skade - og Dansk Boligforsikring gør ingenting (anmeldt skade i sommeren 2019), uanset vores objektive bevisførelse.

Vi er simpelthen tvunget til at få igangsat udskiftning af sålbænke på vores hus nu, så vandindtrængningen bliver stoppet, ellers ender vi med et hus, der har betydelige vandskader, der resulterer i, at omkostningerne til udbedringerne af dette bliver enorm store."

Klageren har i mail af 23/1 2020 til selskabet bl.a. anført:

"Vi er nu i gang med at få udskiftet sålbænke på vores hus (startet i denne uge), og ved udskiftningen har det VIST SIG HELT TYDELIGT, at isoleringen, der kommer frem under sålbænkene/fugningen viser vandindtrængning, da isoleringen er våd underneden.

Vi har vedlagt 3 billeder, der viser billeder af isoleringen, hvor det i hjørnet tydeligt kan ses, at isoleringen er våd/anden farve på isoleringen. Dette er endnu et objektivt bevis på, at vores hus tager skade.

...

Vi, som boligejere er nødt til at handle ellers udvikler denne skade sig i omfang, så denne skadesdækning kan blive rigtig dyr, hvis først vandet ødelægger vores gulve i huset (som vi også har sendt tydelige beviser på mange gange), og andre følgevirkninger, der måtte komme heraf.

...

Tager vi sålbænke sagen isoleret set, så har vi nu disse omkostninger på udskiftning af sålbænke: kr. 35.500,- inkl. moms + yderligere omkostninger, der kommer til udbedring af overfladepluds, der har taget skade på grund af vandindtrængning – det er dette beløb/omkostninger i sagen, som vi skal have dækket af Dansk Boligforsikring."

I mail af 29/2 2020 fra klageren til selskabet hedder det bl.a.:

"Vandindtrængning fra murkrone og sålbænke:

Som vi har fremført adskillige gange i denne sag tager vores hus skade pga. vandindtrængning.

Se vedlagte fotos af 3725 og 3726 før destruktiv indgreb. Dette viser uden for vores køkkendør, at der er trængt vand ind ovenfra (murkrone og sålbænke), og dette vand skal så ud igen forneden, der så medfører, at forskalning i dette område krakelerer og ødelægges. Vores hus tager skade, og vi er som ejere nødt til at reducere denne skade i ikke at udvikle sig, så hele vores forskalning ødelægges på denne side over mod vores køkkendør, derfor er vi nødt til at STOPPE SKADEN.

Og igen Dansk Boligforsikring er passiv og gør ikke noget, selvom de er et ejerskifteforsikringselskab, der har hjemmel til at skulle styre denne proces. Derfor har vi d. 28.02.2020 igangsat reparation af dette udhæng ved stort vindue uden for køkkendør. Og vi gør det kun fordi, at ellers udvikler skadens omfang sig til et endnu større helt uoverskueligt omfang.

Vi har vedlagt disse 3 billeder efter det destruktive indgreb hhv. nr. 43, 44 og 45. Som det kan ses på foto 44 er isolering meget våd (pga. vandindtrængning ovenfra."

Selskabet har i mail af 3/3 2020 til klageren bl.a. bemærket:

"Der er den 11. november 2019 givet dækning til reparation af overfalsen ved denne køkkendør, og jeg har bedt jer indhente et tilbud på arbejdet.

...

Det er forventeligt at isoleringen her er våd, det vil den blive på grund af fugten i overfalsen uanset årsagen. Jeg kan ikke ud fra jeres billeder se, at fugten skulle stamme fra murkronen som I også har ændret.

Der var ved besigtigelsen den 5. december ikke tegn på, at fugten i overfalsen stammede fra murkronen, og der er ved jeres udskiftning af murkronen ej heller oplyst om våd eller fugtig isolering eller skader ved murkronen, og som indikerer at fugten stammer herfra."

Klageren har i brev af 3/3 2020 til selskabet bl.a. anført:

"Med henvisning til din e-mails af d. 03.03.2020, hvor du beder os fremsende tilbud/omkostninger, som Dansk Boligforsikring vil dække i forsikringspolice sag ..., fremsender vi hermed nedennævnte pkt. 1-6:

1) Murkrone:

Tilbud fra [entreprenør]:

'1. Udførelse af murkrone

Generelt: Nye murkroner udføres som angivet i tegningsmaterialet. Eksisterende murkroner nedbrydes og bortskaffes.

...'

Pris: Dkk 51.000,- inkl. moms.

2) Reparation af udhæng (overfalsen) med drypkantprofil ved stort vindue uden for køkkendør.

[Mail fra entreprenør]

Dvs. beløb inkl. moms i alt 7.625,-

3) Sålbenke:

Tilbud fra [entreprenør]:

'1. Udførelse af sålbænke

...

Eksisterende sålbænke nedbrydes og bortskaffes.

...

Sålbænke skal ligeledes udføres ved glasværn ved altaner.

Hvor sålbænke udføres i gavle ..., hvor vinduer er placeret med let konstruktion med puds imellem vinduer som et vinduesbånd skal sålbænke fræses ind i facadepudset. ... For at opnå tæt samling mellem sålbænk og murfals afsluttes opbukning ved enderne med tilbagetrukket flig, der indlægges lejefuge/udfræset fuge med elastisk fugemasse.

...'

Pris: Dkk 35.500,- inkl. moms

4) Altan:

Tilbud fra [entreprenør]:

'1. Reparationer på altaner

Generelt: Alle eksisterende altaner er udført med utætte samlinger mellem glasværn og facadevæg. Dette resulterer i fugtophobning i facadevæg, hvor krydsfinerplader og stålsøjler er fugtbelastet.

...

Udførelse:

...

Ny H2O plade monteres på bærende altankonstruktion. Nyt stålskelet udføres som angivet i tegningsmaterialet. H2O plade monteres på stålskelet som underlag for fremtidig STO facadeisolering.

...

På hjørne under fremtidig sålbænk forstærkes facadepudset med en vævvinkel. ... Facadepuds føres helt op til H2O plader under glasprofil. Sålbænk monteres som angivet i tegningsmaterialet. Sålbænk føres under glasbeslag og fæstnes i bæredygtigt underlag. Der udføres fuge mellem glasbeslag og sålbænk.

...'

Pris: Dkk 78.656,25,- inkl. moms

5) Skorsten:

Tilbud fra [entreprenør]:

'1. Udførelse af tætning ved skorstenene

...

Skorstene er udført uden nødvendig fugtspærre, hvorfor det er nødvendigt at åbne for skorstenene og montere fugtspærre.

...'

Pris: I alt Dkk 56.068,75,- inkl. moms

6) Fugtindtrængning på paneler i køkken og stue

Tlf. tilbud fra firma, [tømrer/snedker] d. 27.01.2020 med pris på 2.500,- inkl. moms."

I mail af 17/3 2020 fra selskabet til klageren hedder det bl.a.:

"For så vidt angår forholdet omkring terrassedøren/fodpanelet, kan jeg se I har indhentet tilbud på 2.500 kr. inkl. moms. Men jeg er ikke klar over om dette også er for udskiftning af fuge ved

dørpartiet, som vi har mistanke om er årsagen til at vandet ledes ind ved fodpanel her jf. min mail med svar på jeres klage af 17. februar 2020, i så fald er jeg selvom beløbet ligger under bagatelgrænsen jf. betingelsernes pkt. 3.4. villig til at betale dette og skal i så fald bede jer fremsende jeres kontooplysninger. Såfremt der er ikke er taget højde for udskiftning af fugen ved døren, så vil vi som sagt foreslå at vi besigtiger dette."

Af selskabets notat fra genbesigtigelse den 23/3 2020 af køkkendøren fremgår det bl.a.:

"Besigtigelse af: Fugt i fodpanel køkken/stue
Deltager: ... samt ... fra ... A/S

Da vi kommer er der åbnet op i facaden (det er dækket af) foto 18. De er i gang med noget udbedring, tror det er vandnæse. Vi fjernede en del af fugen mellem vindueselementer og fugen mellem element og pudsfals (overfalsen).

Fugen som vi skærer ud binder godt til alu rammen, men har kun overfladisk fat i pudsen. Foto. 10. Når den har markant dårligere vedhæftning til pudsen, tyder det på at pudsen er opfugtet. Det tyder efter vores bedste vurdering på, at dråber på murfalsen (falsen ind mod vindue) bliver hængende og dermed kan suges op i pudsen. Vandet/fugten transporteres således ind bag fugen og på den måde ender vand/fugt nede ved gulvet og kan opfugte MDF-fodpaneler) det ses også på det stykke afstands krydsfiner (12 mm) som er i mellem de 2 partier.

Vandnæsen bør naturligvis etableres (hvilket jeg også kan se vi tidligere har dækket og opgjort, og som det også fornuftigt nok også ser ud til at de er ved at etablere). Vandnæsen gør at vandet drypper af, så det ikke bliver hængende og suger op i pudsen, som det ses at være tilfældet nu.

Dette forhold omkring opfugtning af fodpanelet har ingen relation til murkronen, som jeg kan forstå er blevet skiftet for ca. et halvt år siden. Der er ingen tegn på facaderne på, at der skulle være løbet vand ned fra murkronen. Dette illustreres også af at der mellem murkronen og det dørparti, hvor fodpanelet støder op til befinder sig et vinduesparti. Foto. 18.

Denne her type pudsede overflader er ekstrem følsom over for fugt, de kræver at man er meget OBS på at de er vedligeholdte."

Selskabet har i mail af 1/5 2020 til klageren bl.a. anført:

"Årsagen til opfugtningen af fodpanelet vurderes efter nærmere undersøgelse at skyldes, at regnvand hænger i overfalsen, hvilket vi som bekendt allerede tilbage ved afgørelsen af 11. november 2019 har foreslået løst ved etablering af drypnæse. Erstatningen herfor blev som bekendt opgjort af skadebehandleren ved mail d. 3. marts 2020 på baggrund af tilbud fra ... (drypkant 7.625 kr. samt fodpanel 2.500 kr. begge inkl. moms) fremsendt af dig samme dag."

I mail af 16/5 2020 fra klageren til selskabet hedder det som svar herpå bl.a.:

"Da ... samt ... fra ... A/S ankommer til vores hus d. 25. marts, tager vi ... med ind i huset, så han kan se de 3 forskellige steder i huset, hvor gulvpaneler har fået vandindtrængning.

De 2 af stederne er ud mod syd (overfals ved køkken/terassedørsparti), og det tredje sted er, hvor stuen vender ud mod vest (foto er vedlagt af denne dørpanel, der har trukket fugt). **Og det tredje sted dette ud mod vest, her er der ingen overfals?**

Dvs. Dansk Boligforsikring forholder sig ikke til de faktiske realiteter – der er også vandindtrængning på gulvpanelet mod vest, hvor der ikke er overfals! Så lad være med at 'tørre grunden af' på en opdigtet fuge, der ikke sidder fast på pudset.

Og den rapport, som Dansk Boligforsikring efterfølgende er kommet med, efter det destruktive indgreb, svarer slet ikke overens med, hvad jeg så – og jeg og konsulenterne talte om på dagen. Jeg deltog i det destruktive indgreb, som Dansk Boligforsikring udførte. Det var meget besværligt at skære fugen fri (foto vedlagt – fugefjernelse), da den hang rigtig godt fast i aluminiummet og pudset – og alting så ud til at være lavet i en god kvalitet (alt var tørt), så vi talte om, hvor vandet så kunne komme ind fra? Her påpegede jeg igen, at der var lavet en teknisk rapport på husenes konstruktion, der viste, at vandet kom ind via murkrone og sålbænk, hvorefter det så vandrede ned igennem muren."

Af en ingeniørrapport af 20/11 2020 rekvireret af selskabet vedrørende murkronen på et andet hus 1 i bebyggelsen end klagerens fremgår det bl.a.:

"Vurdering

Skadesbilledet på bilag 2 viser at der er og formentlig har været, et fugtproblem i og omkring sålbænkenes endeluk samt i nedre del af facaderne generelt. Fugt som trænger ind gennem facadens puds, hvad enten det er direkte gennem pudsen, via revnedannelse, sammenføjning eller lignende, vil efter kort tid drænes nedadrettet og ophobes i de nedre dele af facaden. Fugtophobning i bunden af facaden er derfor også betinget af bundskinnes udformning i den valgte systemløsning. Jævnfør det oplyste er de nye sålbænke udført primo 2019 og murkronen er fornyet medio 2020, hvorfor vi ikke kan afvise, at dele af det målte fugtudslag vil kunne tilskrives restfugt. Generelt er de øvre dele af facaderne fundet tørre og uproblematisk, hvorfor der ikke er indikationer på aktuelle fugtproblemer med den nuværende murkrone. Skadesbilledet viser dog, at de højeste udslag på måleudstyret fremkommer umiddelbart under sålbænkene, hvilket alene vil kunne tilskrives fugtindtrængning i nærområdet og altså ikke fra murkronen. Vi kan på det foreliggende undersøgelsesgrundlag ikke udelukke at den konstaterede fugt i bunden af facaderne delvis skyldes restfugt fra tidligere tiders utætheder ved den oprindelige murkroneløsning.

Årsag til fugt i facaderne

Samlet set er det vores vurdering at fugt i facaderne skyldes følgende (i prioriteret rækkefølge):

- 1) Fugtindtrængning i/omkring sålbænke (se røde cirkler på bilag 2)
- 2) Generelt regngennemslag af facaderne pga. åben porestruktur i facadepudsen og beskeden konstruktiv fugtsikring af facader. Læs desuden erfaringsformidling fra Byggeskadefonden (2018) vedhæftet som bilag 3 og 4.
- 3) Lokal tilstopning/lukning af drækanaler fra vindueselementer (kun registreret mod NV)

Derudover er der tydelige indikationer for at vand i bunden af facadeisoleringen, ikke har tilstrækkelig mulighed for af drænes/bortledes til facadens forkant – formentlig pga. utilstrækkelig/manglende fald i bundskinnen:

4) Effektiv dræning/horisontal fugtsikring i bund af facader (pkt. 4 skal be- eller afkræftes ved destruktivt opluk i facadens nedre del)

Vi kan ikke afvise, at den oprindelige murkroneløsning ved orienteringer mod Syd og Vest, har bidraget med et mindre fugttilskud i facaderne:

5) Evt. lokal fugtindtrængning langs murkronen

Konklusion

Opdrag:

I hvilket omfang medfører murkronens konstruktion skader på ydervæggene, samt i bekræftende fald foreslå en udbedringsmetode?

Svar:

Eftersom vi først har haft mulighed for at undersøge facadens fugtforhold mere end 1,5 år efter udskiftning af sålbænkene og mere end 4 måneder efter udskiftning af murkronen, er følgende konklusion forbundet med visse forbehold: Trods forbehold er det dog vores klare vurdering, at udformningen af den oprindelige murkrone har bidraget med et mindre til ubetydeligt fugttilskud i facaderne. Det er samtidig vores vurdering at et sådan fugttilskud – i sig selv – ikke vil kunne give anledning til de oplyste fugtskader i ydervæggene."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"3. Hvilke forhold er dækket?

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

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

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

...

3.5

Dækningen er betinget af:

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

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke

...

4.7

- Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid.

...

4.12

- Forhold under 5.000 kr."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede bygning er et halvt dobbelthus, der er opført i 2007 og er en del af en større bebyggelse af ens huse. Husene er opført som elementbyggeri i beton, der udvendigt er beklædt med hårde mineraluldbatts (uventileret konstruktion), som er blevet netpudset med en indfarvet hvid strukturpuds. Husene er udført i kassearkitektur, hvor facaderne ikke er beskyttet af tagudhæng. Muren er foroven afsluttet med murkroner, som er afdækket med zinkkapsler. Samlinger mellem bygningsdele er udført med elastiske fuger.

Klageren overtog ejendommen den 15/2 2019 og anmeldte den 4/8 2019 fejlkonstruktion af murkrone, sålbænke, altan og skorsten. Han vedlagde en samlet byggeteknisk rapport, som var udarbejdet for andre huse i bebyggelsen, og som var rundsendt af grundejerforeningen den 24/7 2019. Han har rejst et krav på 231.350 kr. for udbedring af forholdene.

Selskabet besigtigede huset den 11/9 2019 og ved brev af 11/11 2019 anerkendte selskabet pudsreparation af en revnet overfals, mens selskabet afviste de øvrige forhold. Selskabet tilbød dog kulancemæssigt at betale for en drypnæse over køkkendøren og for en fugning af murkronen. Selskabet genbesigtigede huset den 5/12 2019 og anerkendte ved mail af 10/12 2019 at dække fugtskadede fugtpaneler ved køkkendøren, idet årsagen blev vurderet til en utæthed ved sålbænk på vindue på førstesalen. Selskabet afviste at dække tætning af sålbænken grundet udløb af levetid for wakaflæxbåndet.

Klageren har anført, at vand er trængt ind fire forskellige steder i bygningens nederste etage ved fodpaneler, og at vandet er kommet oppefra ved murkrone og sålbænke. Klageren har skiftet murkronen og sålbænkene for at standse vandindtrængningen. Han har henvist til de bygge-

tekniske rapporter vedr. andre huse i bebyggelsen, og han har oplyst, at selskabet og flere andre selskaber har dækket skader på huse i bebyggelsen.

Selskabet har afvist at yde dækning, idet der ikke er konstateret skader ved murkrone, altan og skorsten, og idet det må anses at være sædvanligt vedligehold, at man efterser og reparerer elastiske fuger m.m. ved sålbænkene. Selskabet har igen besigtiget køkkendøren den 23/3 2020 og har vurderet, at årsagen til opfugtning er, at dråber på murfalsen bliver hængende og suges op i pudsen, bag fugen og ned i fodpanelerne. Selskabet har anført, at klagerens type hus er meget vedligeholdelseskrævende.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 12/9 2019 fremgår det om murkronen, at den "ses at være udført iht. tegningerne på byggesagen fra 2006 ... Der er tale om en mere enkel afslutning, hvor topblikket afslutter murkronen uden noget særligt udlæg ... Der hvor vi har kunnet besigtige tæt på, kunne der ingen steder ses tegn på skade, selvom udførelsen ikke er alt for god, da pudsen f.eks. ikke er ført ret langt bag zinkkronen. Der er som sagt ikke noget der tyder på, at der er noget behov for at gøre noget med murkronerne. Der ses ikke at være nogen skaderisiko ...

Om sålbænkene fremgår det, at de "er udført med elastisk fuge ved sammenbygning mellem vinduesfals og sålbænk (foto 8,9, 14 og 15) Der er enkelte steder gået efter med Wacaflex, og kundens håndværker påpeger, at der enkelte steder ikke ses nogen fuge oppe under sålbænkene, som teoretisk set kan lede en smule regnvand ind der, der er dog ikke noget der tyder på at det konkret har givet anledning til skader, ligesom det vil falde under bagatelgrænsen at udbedre. Konstruktionen medfører vedligehold af de elastiske fuger for at sikre opretholdelse af tætheden. Man har formentlig valgt at eftergå med wacaflex for at undgå, at man skal eftergå så ofte som elastiske fuger kræver. Denne konstruktion som man har valgt ved opførelsen er ikke en konstruktionsfejl, men den kræver løbende eftergang og vedligehold, ligesom alle andre løsninger også vil medføre ... Kunden har ikke forevist skader som følge af sålbænkenes konstruktion og jeg har heller ikke set tegn på skader".

Om altankonstruktionen fremgår det, at "Altanen fremstår intakt og underliggende facadepuds er uden skader (foto 28) ... Det er det samme der gør sig gældende her, at tætheden ved sammenbygningerne afhænger af, at man sørger for at eftergå og vedligeholde elastiske fuger. Jeg kan derfor ikke se, hvad der konkret skulle begrunde en omfattende ændring af konstruktionen, fra hvad arkitekten kalder en 1-trinssikring til en 2-trinssikring. Jeg kan ikke konstatere nogen skader i relation til altanens konstruktion, ligesom konstruktionsmåden heller ikke ses at være forkert, om end den kræver løbende eftergang og vedligehold".

Af selskabets mail af 10/12 2019 fremgår det, at "Jeres rådgiver har taget et par sten ud af skorstenen og det ses at murpap er her ikke ført op af iso-kernen iht. anvisninger. Der er ingen skader og forholdet viser ingen tegn på at give risiko for skader her 12 år efter opførslen".

Af selskabets notat fra genbesigtigelse den 23/3 2020 af køkkendøren fremgår det, at "Vi fjernede en del af fugen mellem vindues elementer og fugen mellem element og puds-fals (overfalsen) Fugen som vi skære ud binder godt til alu rammen, men har kun overfladisk fat i pudsen. Foto. 10 Når den har markant dårligere vedhæftning til pudsen, tyder det på at pudsen er opfugtet. Det tyder efter vores bedste vurdering på, at dråber på murfalsen (falsen ind mod vindue) bliver hængende og dermed kan suges op i pudsen. Vandet/fugten transporteres således ind bag fugen og på den måde ender vand/fugt nede ved gulvet og kan opfugte MDF-fodpaneler) det ses også på det stykke afstands krydsfiner (12 mm) som er i mellem de 2 partier ... Dette forhold omkring opfugtning af fodpanelet har ingen relation til murkronen, som jeg kan forstå er blevet skiftet for ca. et halvt år siden. Der er ingen tegn på facaderne på, at der skulle være løbet vand ned fra murkronen. Dette illustreres også af at der mellem murkronen og det dørparti, hvor fodpanelet støder op til befinder sig et vinduesparti. Foto.18. Denne her type pudsede overflader er ekstrem følsom over for fugt, de kræver at man er meget OBS på at de er vedligeholdte".

Af byggetekniske gennemgange af 27/3 2018 og 12/2 2019 af to andre huse i bebyggelsen end klagerens fremgår det, at årsagen til konstaterede skader i facadepuds vurderes at være "ind-

trængende vand, som trænger ind bag pudslaget, typisk ved sammenbygningsdetaljer, eksempelvis - Ved murkrone/stern, hvor vand løber op bag sternprofilen, bag hvilken der overvejende sandsynligt ikke er etableret en tæt konstruktion. Herfra trænger vandet ind bag pudslag, ind i isoleringslaget ... - Ved sålbænke, hvor vand løber op bag sålbænksprofilen, bag hvilken, der overvejende sandsynligt ikke er etableret en tæt konstruktion. Herfra trænger vandet ind bag pudslag, ind i isoleringslaget ... - Ved vinduesfalse ved overgang mellem false og sålbænke. Sålbænke er ikke ført ind i pudslag, hvorfor der ved konstruktionssamlingen kan trænge vand ind bag pudslaget, ind i isoleringen. Det vurderes, at indtrængende vand i isoleringslaget, søger ned gennem isoleringen og koncentrerer sig over vinduer og fordeler sig hen over vinduesfalse og ved enden af facadeelementerne. De opfugtede isoleringslag vil eksponeret for frost, udvide sig og foranlediger frostsprængninger i pudslagene ...

KONKLUDERENDE BEMÆRKNINGER

Den besigtigede ejendoms klimaskærm vurderes at være repræsentativ for boligforeningen boliger og udhuse, herunder er ejerforeningens øvrige boliger opført i tilsvarende materialer og efter samme konstruktionsprincipper. Det vurderes videre, at de angivne bygningsskader generelt er repræsentative for også ejerforeningens øvrige bebyggelser, stedvist umiddelbart vurderet i større eller mindre omfang for de øvrige bebyggelser, alt afhængigt af placering, eksponering for vejrliget, tidspunkt for opførelse etc ... Det vurderes, at de enkelte beboere, trods ensartede bebyggelser, kan have vidt forskellige omfang af bygningsskader".

Årsagen til konstaterede skader ved indbygget altan vurderes at være "svigt i tætheden mellem altan-værn og dettes sammenbygning i altandækket, herunder fugesvigt. Der er udført en konstruktion, hvis tæthed alene er baseret på, at de elastiske fugers tæthed, altså en ét-trins sikret løsning ...

EFTERSKRIFT Der er samlet set tale om en meget stor bebyggelse, hvor der er foretaget en konstruktionsopbygning med et isoleringssystem udført i en uventileret konstruktion og generelt med samlingsdetaljer mellem pudslag og tilstødende bygningsdele som vurderes værende udført håndsværksmæssigt ukorrekte, ikke i overensstemmelse med producentens anvisninger og generelt fordrende meget stort vedligehold, eksempelvis af elastiske fuger som har en meget kort levetid".

Af en ingeniørrapport af 20/11 2020 rekvireret af selskabet vedrørende murkronen på et andet hus fremgår det, at "Eftersom vi først har haft mulighed for at undersøge facadens fugtforhold mere end 1,5 år efter udskiftning af sålbænkene og mere end 4 måneder efter udskiftning af murkronen, er følgende konklusion forbundet med visse forbehold: Trods forbehold er det dog vores klare vurdering, at udformningen af den oprindelige murkrone har bidraget med et mindre til ubetydeligt fugttilskud i facaderne. Det er samtidig vores vurdering at et sådan fugttilskud – i sig selv – ikke vil kunne give anledning til de oplyste fugtskader i ydervæggene".

Nævnet bemærker, at det i henhold til almindelige forsikringsretlige principper er klageren, der skal bevise, at et forhold ved bygningen udgør skade eller nærliggende risiko for skade i forsikringens forstand. Nævnet bemærker videre, at det forhold, at en bygningsdel ikke er udført håndværksfagligt korrekt ikke i sig selv kan føre til, at et forhold udgør en skade. Afgørende er derimod, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at de anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade eller har medført et vedligeholdelsesbehov, der går ud over, hvad der må påregnes ved en bygning med den foreliggende arkitektoniske og byggetekniske konstruktion. Nævnet har derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde dækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på bygningens alder, og at der ved selskabets besigtigelse ikke er konstateret eller påvist tegn på fugt eller pudsskader øverst på facaderne ved murkronen, og at der ikke er konstateret eller påvist skader ved altanen eller skorstenen.

Nævnet har videre lagt vægt på, at de byggetekniske rapporter vedrører andre huse end klagerens, og at det under konkluderende bemærkninger i rapporten af 27/3 2018 er anført, at "Det vurderes, at de enkelte beboere, trods ensartede bebyggelser, kan have vidt forskellig omfang af bygningsskader".

Ankenævnet *for* Forsikring

40.

94986

Nævnet har desuden lagt vægt på, at bygningens konstruktion er vedligeholdelseskrævende i det danske vejrlig, og at den konstaterede vandindtrængning – som sagen foreligger oplyst – skyldes udtjente fuger eller fugtopsugning gennem pudsen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', is written over a light blue circular stamp.

Peter Thønnings