

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 17. marts 2021 blev i sag nr. 95066:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Nykredit Forsikring A/S
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Han overtog ejendommen – der er opført i 2013 – den 1/10 2017 på baggrund af tilstandsrapport af 21/8 2017.

I klage af 24/3 2020 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Denne sag har efterhånden en del historik, som vi vil forsøge at opridsen nedenfor:

Vi overtog vores hus i oktober/november 2017, et hus opført i 2013 og opført som selvbyg af en murer, der også har bygget andre huse i området. I det efterfølgende forår gik vi i gang med at indhente tilbud på at få udbedret forhold beskrevet i tilstandsrapporten (se vedhæftede fil 'Tilstandsrapport' punkterne vedr. 'Ydervægge' og 'Vinduer og døre'). Dertil fik vi et tilbud fra en murer (se vedhæftede fil 'Oprindeligt tilbud') der lød på i alt 42.650 kr. ekskl. moms. Tilbuddet blev givet ud fra tilstandsrapporten samt en gennemgang foretaget af mureren.

I forbindelse med udbedring af forhold beskrevet i tilstandsrapporten viser forholdene sig at være langt mere omfangsrige, end hvad vi samt mureren har kunne konstatere ud fra tilstandsrapport samt gennemgangen. Mureren med bistand fra facadeekspert konstaterer, at pudslaget ikke er udført med korrekt lag tykkelse på hverken underpuds eller slutpuds og at armeringsnettet ikke er korrekt opsat. Et skjult forhold, der først kom frem når muren blev åbnet op, og som erfaringsmæssigt vil give skade på sigt (nærliggende risiko for skade), og derfor bør være dækket jvf. forsikringsbetingelserne. Vedhæftet til understøttelse af dette er en rapport udarbejdet af facadeeksperten (Besigtigelsesrapport_[bilag 1]) samt efterfølgende indhentet rapport fra byggesagkyndig ([bilag 2]).

Vedr. K3 beskrivelsen af 'Sålbænke ved hjørnevindue er defekte i samling. Note: Grundet utæthed i hjørnesamling er der sket skade på underliggende ydermur.' kunne det konstateres, at der var

tale om en skjult konstruktionsmæssig fejl, og at årsagsbeskrivelsen i tilstandsrapporten for K3 fejlen derfor er forkert. Til understøttelse af dette er vedhæftet filerne: '[bilag 8]' og 'Skød_9_stk._foto_04.10.2019'.

Forholdene er blevet tildækket, og vi meldte det til ejerskifteforsikringen.

Efter lang tids sagsbehandling ved revurdering samt selskabets klageinstans (på trods af gentagne rykkere – sagen har kørt i ca. 16 måneder) er vi fortsat uenige i hvorvidt ovenstående er dækningsberettiget. Forsikringsselskabet argumenterer bl.a. for, at eftersom sælger selv har opført huset bør man ikke altid kunne forvente, at de valgte materialer er anvendt korrekt. Samt at man bør gøre op med sig selv om tilstandsrapporten er tilstrækkelig sikkerhed for at huset er opført konstruktionsmæssigt korrekt. Dette er vi uenige i, eftersom der ikke er noget forbehold i forsikringsbetingelserne mod selvbyg, og at netop tilstandsrapporten bør være tilstrækkelig, og hvis der viser sig skjulte forhold derudover, der erfaringsmæssigt vil udvikle sig til skade, eller nævneværdigt nedsætter husets værdi, bør ejerskifteforsikringen dække.

For god ordens skyld skal det nævnes, at forsikringsselskabet tilbyder (som forlig), at dække forholdet ved hjørnerne med et beløb hentet ind som overslagspris på udbedring (), dog kun eftersom vi ikke vælger at køre yderligere klagesag mod dem. Men eftersom vi i de vedhæftede rapporter har fået konstateret yderligere dækningsberettigede forhold samt at prisen kun er et overslag, og dermed kan vokse og ikke dækker eks. konsulent- og ingeniør bistand, kan vi ikke indgå et sådan forlig uden en vis økonomisk risiko på hjørnerne samt et meget stort økonomisk tab på facaden. Den endelige pris kendes reelt først når arbejdet er udført.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker økonomisk dækning af de udgifter vi har afholdt og vil afholde i forbindelse med udbedringen af ovenstående (både til rådgivning, ingeniørberegning samt faktiske udbedringer), der går udover det oprindeligt indhentede tilbud fra mureren (Se vedhæftede fil 'Oprindeligt tilbud'), da vi mener at dette er hvad vi retmæssigt kunne forvente ud fra tilstandsrapporten. Vi har indtil videre betalt 15.000 kr. ud af tilbuddet indhentet fra mureren til reparationer i garagen, og har dermed ca. 40.000 kr. tilbage til resten. Overslag på de samlede udgifter jf. indhentede overslagspriser og allerede afholdte udgifter:

Der er p.t. indhentet overslagspris på dækning af hjørner (Se vedhæftede fil 'tilbud_murer_[reparatør 1]') samt overslagspris på udbedring af facaden (Se vedhæftede fil 'Pris_til_forsikring_vedr_[forsikringsstedet]'). Endvidere har vi afholdt udgifter til afdækning af facade samt af- og tildækning i forbindelse med gennemgang sammen med forsikringsselskabets taksatorer, pris 11.156,25 kr. og 5.312,50 kr. (bilag herfor fremsendes gerne såfremt, der skulle være behov herfor). Vi har også betalt for udarbejdelse af rapport fra byggesagkyndig pris 4.000 kr. (bilag herfor fremsendes gerne såfremt, der skulle være behov herfor). Som det ser ud p.t. har vi afholdt udgifter for 20.469 kr. blot for at afdække forholdene overfor forsikringen. Vi kan forvente yderligere udgifter for flere hundredtusindvis af kroner jf. prisoverslagene for hjørner samt facadereparationer (ca. 600.000 kr.), derudover kommer udgifter til ingeniørberegninger og rådgivning.

Grundet den meget lange sagsbehandlingstid ved forsikringsselskabet, er vi nu også i en situation, hvor vi er tvunget til at gå i gang med udbedringerne uden endelig afgørelse for ikke at skulle gå igennem endnu en vinter med midlertidig afdækning af facade samt hjørner, og vi søger derfor økonomisk dækning hurtigst muligt, da omkostningerne herved vil være meget store for os."

Klageren har i kommentar af 14/5 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Håndværkeren er i dag gået i gang med arbejdet, da de har været nødt til at fremrykke planerne lidt. Hjørnet står derfor åbent nu til besigtigelse. Håndværkeren vil komme igen på tirsdag. Såfremt forsikringsselskabet ønsker at besigtige er I naturligvis velkomne, men vi bliver som sagt nødt til at fortsætte reparationsarbejdet på tirsdag, da det har stået åbent længe. Jeg har vedhæftet revurderet prisoverslag vedr. hjørnet fra [reparatør 3] - prisoverslaget er fremkommet efter ingeniøren og håndværkeren vurderede hjørnet sammen (se filen: Revurderet prisoverslag - hjørne, [reparatør 3])."

Selskabet har i kommentar af 29/5 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Under seniortaksators besigtigelse i forbindelse med udbedringsarbejde på ejendommen er der fremkommet nye oplysninger.

Vi afventer aktuelt supplerende fra vores forsikringstagers ingeniør til brug for vores videre vurdering af det anmeldte.

Når nyt foreligger, vender vi tilbage."

I breve af 15/7 2020, af 14/8 2020 og af 14/9 2020 er parterne kommet med yderligere bemærkninger til sagen, som er forelagt for nævnet.

Klageren har i kommentar af 14/9 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Vores status:

Vi har siden oprettelsen af denne sag fået udbedret forhold ved hjørnevindue samt overligger. Det er forhold, hvor vi har opnået enighed mellem forsikringsselskabet og os.

Vi er nu ved den forhåbentligt sidste del af reparationsarbejdet på vores hus, hvor vi i torsdags modtog det endelige tilbud. Forsikringsselskabet fik det tilsendt via mail samme dag. Vi er i dag gået i gang med udbedringerne jvf. tilbuddet, hvilket forsikringsselskabet også er informeret om (vi skal være færdige inden efteråret og vinteren for alvor går i gang). Tilbuddet omhandler den påkrævede udbedring af facadepuds, så huset kan få et tilstrækkeligt tykt og holdbart pudslag. Tilbuddet er navngivet 'Tilbud på ny facadepuds – [forsikringsstedet] (1)' og er vedhæftet sagen her. Tilbuddet samt diverse øvrige udgifter til rådgivning og hjælp i forbindelse med taksatorbesøg udgør vores krav overfor forsikringsselskabet (fratrukket 40.000 kr. som vi oprindeligt havde sat af til reparationsarbejdet, da det var det omfang som kunne udledes ud af tilstandsrapporten samt ved gennemgang af huset med håndværker - se 'kopi af webskema', hvor det står beskrevet.

Da vi har opnået enighed med forsikringsselskabet om hjørnevindue og overligger udgør vores samlede krav nu:

- 265.000 kr. ekskl. moms (inkl. moms: 331.250 kr.) fra 'Tilbud på ny facadepuds – [forsikringsstedet] (1)'.

Ankenævnet for Forsikring

4.

95066

- 11.156,25 kr. + 5312,5 kr. for udgifter afholdt til afdækning af facade samt af- og tildækning i forbindelse med taksatorbesøg - se 'kopi af webskema', hvor relevansen står beskrevet.
 - 4.000 kr. betalt i forbindelse med udarbejdelse af rapport af byggesagkyndig. se 'kopi af webskema', hvor relevansen står beskrevet.
 - Der skal fratrækkes 40.000 kr., da de udgør de af tilstandsrapporten forventede udgifter.
- I alt: 311.718,75 kr."

Selskabet har i brev af 12/10 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Vi skal her vende tilbage til vores forsikringstagers klage i forbindelse med anmeldt skader til ejerskifteforsikring tegnet i Nykredit Forsikring.

Under sagen er der fremkommet nye oplysninger fra forsikringstagerens ingeniør, hvorefter det allerede meddelte dækningstilsagn er udvidet.

Sagens fakta

Ejendom er et enfamiliehus opført i 2013. Den 21. august 2017 udarbejdes tilstandsrapport (bilagt klagen). Vores forsikringstager overtager ejendommen den 1. oktober 2017, og tegner samtidig Ejerskifteforsikring med standarddækning for en 10 års periode (bilag A).

Forsikringsbetingelser nr. 2535004 er gældende (bilag B).

Tilstandsrapporten

Tilstandsrapporten (bilagt klagen) indeholder følgende bemærkning, som har betydning for sagen.

Bygning litra A Beboelsen

2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K1	Generelt ses der fine revner omkring "overligger" mellem isolering og letbetonblokke.
	K2	Generelt ses der områder med revner i pudslag/blokke. Der er især større revner mod øst ved de to nederste værelser.
	K2	Der er løstsiddende pudslag flere steder på facaden, blandt andet mod øst og syd.
3. Vinduer og døre		
3.4 Sålbenke	K2	Flere steder ses sålbænke uden fuld vedhæftning til underlaget, hvor der er anvendt skiffer, samt fuge omkring skiffer er defekt, blandt andet mod syd.
	K3	Sålbænke ved hjørnevindue er defekte i samling. Note: Grundet utæthed i hjørnesamling er der sket skade på
		underliggende ydermur.

Bygnings litra B Carport

Carporten er sambygget med beboelsen ved tag/overbygning.

Ankenævnet for Forsikring

5.

95066

2. Ydervægge		
2.1. Facader/gavle	K2	Der ses større revner i murværk flere steder, blandt andet mod nabo og ved udhus. Note: Bygherre oplyser, at revne i mur mod nabo er opstået i forbindelse med påkørsel.
	K2	Der ses enkelte løstsiddende pudslag på ydermurene, blandt andet mod øst.

I den bygningsagkyndiges generelle kommentarer til bygnings tilstand side 10. i tilstandsrapporten, anføres:

'Huset samt carport er generelt set i normal god stand – alderen taget i betragtning. Der er dog nogle bemærkninger i rapporten. Der anbefales fortsat god vedligeholdelse.'

Af tilstandsrapportens afsnit om Sælgers oplysninger om ejendommen side 12 fremgår det, at huset er nybygget i 2012 af sælger selv. Derudover fremgår det, at ejendommen har været lejet ud siden opførelsen, og sælger ikke selv har beboet ejendommen.

Overordnet sagsforløb

Den 9. november 2018 anmelder vores forsikringstager at facadepuds ikke er udført korrekt. Vi anmoder om yderligere oplysninger, og modtager herefter besigtigelsesrapport/udførselsvejledning fra ..., som er leverandør af et lignende produkt [Leverandør] af 23. november 2018 samt tilbud på udbedring fra [reparatør 2] af 25. juni 2018 vedrørende facaden (begge bilagt klagen). I forløbet modtager vi ligeledes notat fra forsikringstagerens rådgiver arkitekt ... [Rådgiver 2]. Notatet er bilagt klagen 'notat ang. mulige årsag til forskydningsrevner i facade inkl. undersøgelse af søjleløsning' omhandler facadehjørnesøjle.

Vores taksator ingeniør ... [Taksator 1] foretager besigtigelse den 24. januar 2019. Ved besigtigelsen var vores forsikringstager og Rådgiver 2 tilstede.

Taksator 1 vurderer, at der ikke foreligger skader, som går videre end hvad der fremgår af tilstandsrapporten, hvilket begrundes og meddeles forsikringstager i mail af 31. januar 2019 (bilag C).

Vores forsikringstager vender tilbage med en uddybende redegørelse af 5. februar 2019. Uddybningen tager udgangspunkt i udtalelsen fra Leverandør. Den 8. februar 2019 fastholder taksator 1, at det ikke er godtgjort eller dokumenteret, at der er påvist skader eller nærliggende risiko herfor, som kan henføres under ejerskifteforsikringens dækning. De to mails er sammenskrevet i bilag D.

Både vores forsikringstager og taksator 1 fastholder deres vurderinger. Herefter anmoder skadeafdelingen seniortaksator, ingeniør ... [Seniortaksator] om besigtigelse og vurdering.

Seniortaksator foretager besigtigelse af inddækning ved murkrone, facadepuds og hjørnesøjle/sålbænk, og vurderer at der enten er tale om forhold, som ikke opfylder det for ejerskifteforsikringen gældende skadebegreb, eller er skader, som der er gjort opmærksom på i tilstandsrapport. For hjørnesøjlen anfører Seniortaksator dog, at hvis der ved udbedring konstateres at der skal gennemføres forankring/statiskfastgørelse vil vi se på sagen igen. Endelig tilbydes en delvis dækning af honorar til forsikringstagers Rådgiver 2 (bilag E). Forsikringstageren er fortsat ikke enige i

vores vurdering, og påklager forholdet til Klageansvarlig Enhed [KE]. Forsikringstageren påklager alene diverse forhold omkring revner i facadepuds samt hjørnesøjle/sålbænk.

KE fastholder afgørelsen i brev af 4. oktober 2019 (bilag F). Forsikringstageren fremkommer med indsigelser den 2. november 2019, herunder notat fra ... [rådgiver 3] (bilagt klagen) som videre-sendes til Seniortaksator for vurdering.

Seniortaksator foretager en fornyet undersøgelse og vurdering. Rådgiver 3 fremkommer eller bi-bringer ikke nye oplysninger til sagen, og er som anført i rapporten blot en gennemgang med udgangspunkt i rapport fra Leverandør samt sagens taksatorer. Med udgangspunkt i seniortaksator egen besigtigelse samt Rådgiver 2 notat drøftes sagen med vores anden seniortaksator. Begge seniortaksatorer angiver, at der muligt kan være forhold omkring hjørnesøjle's forankring. Der er enighed om, at lade tvivlen komme vores forsikringstager til gode, hvorefter der indhentes tilbud af 20. december 2019 fra ... [Reparatør] på udbedring heraf.

KE besvare den supplerende henvendelsen den 16. marts 2020 (bilagt klagen). KE fastholder i det store den tidligere afgørelse, men som anført ovenfor meddeles dækning til forankring af hjørnesøjle.

Tilbuddet fra Reparatør indeholder ligeledes reparation af revner i facade og klinker i stue. Da disse forhold er nævnt i tilstandsrapporten, ligesom vores forsikringstager skulle forvente udgift til stillads til den planlagte/igangsatte reparation, kan der ikke tilbydes dækning af disse tre poster. Uanset dette og med henblik på en afslutning tilbyder KE dækning i overensstemmelse med tilbuddet, hvis sagen kan forliges endeligt med dette.

Sagen indbringes herefter for Ankenævnet.

Under ankenævnssagen er der fremkommet nye oplysninger fra forsikringstagerens ingeniør, hvorefter dækningstilsagnet til forankring af hjørnesøjle, jf. tilbud fra Reparatør udvides til at omfatte hjørnesøjlen som helhed. I forlængelse heraf dækkes ligeledes omkostninger til Rådgiver 2.

Nærværende klage omhandler herefter alene forholdet omkring facadepuds samt honorar til rådgiver 3 samt to regninger fra ... [reparatør 2], som vi ikke tidligere har set, hvorfor disse er indhentet fra forsikringstageren (bilag G og H) samt regning fra [reparatør 3] for nyt facadepuds mv (bilagt klagen).

Vores vurdering

Facader

Vores forsikringstagers har ladet facaderne besigtiget af en Leverandør af et tilsvarende produkt, hvorefter der er udarbejdet besigtigelsesrapport/udførselsvejledning.

Indledningsvist fastslår udtalelsen, at det anvendte materiale på ejendommen er af ukendt fabrikat. Leverandør er ikke bekendt med hvilket facadepudssystem, der er anvendt og dermed heller ikke retningslinjerne for anvendelse af systemet. Leverandørs vurderinger og konstateringer i rapporten er således behæftet med en væsentlig usikkerhed.

Dernæst beskriver udtalelsen skadeforhold litereret 1 til 6, som vi i det følgende vil bemærke enkeltvist.

Ad 1: Revner over vinduer og døre på grund af forkert udført overligger. Det fremgår, at den forkerte udførelse består i at man har valgt facadevæg og overligger i to forskellige materialer, hvorefter opstår revner i overgangen mellem materialerne. Det anføres, at dette er mod normal byggeskik samt monteringsvejledning fra to navngivne producenter.

Vores bemærkninger: Det forhold, at man har valgt at udføre facadevæg og overligger i forskellige materialer, bevirker at materialerne ikke arbejder sammen ved de naturlige bevægelser, som fremkommer i bygningen. Herved vil der uvilkårligt opstå revner i facadepudsen.

Materialevalget, og de forventelige revner som følge heraf er ikke udtryk for skader i ejerskifteforsikringens forstand, jf. betingelsernes punkt 18.3. Ligesom en udførelse, som muligt går imod normal byggeskik eller monteringsvejledninger heller ikke i sig selv opfylder ejerskifteforsikrings-skadebegreb.

Hertil kommer, at forholdet er omtalt i tilstandsrapportens punkt 2.1 og allerede af den grund er undtaget fra dækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, a.

Under sagen er der meddelt dækning til udskiftning af overligger, men ikke udbedring af revner i facadepuds i omhandlende områder, da forholdet er entydigt omtalt i tilstandsrapporten.

Ad 2: Omhandler hjørnesøjle. Der er allerede meddelt dækning hertil.

Ad 3: Svindrevner i pudsoverfladen, som skyldes at armeringsnet er placeret forkert og ikke efter normal håndværksmæssig korrekt standard.

Vores bemærkninger: Rådgiver 1 foretager vurdering af udførelsen for et produkt, som ikke er kendt, og uden kendskab til hvilke standarder der er gældende for produktet.

Vi kan derimod konstatere at tilstandsrapporten generelt beskriver revner i facadepuds/-blokke samt løstsiddende pudslag flere steder på facader både for beboelsen og carport.

Allerede fordi forholdet er nævnt i tilstandsrapporten er dette ikke omfattet af ejerskifteforsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19.1. Den bygningssagkyndige har i øvrigt vurderet forholdet til K2, som er udtryk for alvorlige skader.

Ad 4: Vandopstigning i nederst blok og underpuds har medført afskalninger på pudsen og misfarvning. Belægning er ikke udført korrekt med drænlag.

Vores bemærkninger: Taksator 1 kunne ikke ved sin besigtigelse genfinde de beskrevne skader.

Derudover skal vi anføre, at ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold udenfor ejendommen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 16. Tilstandsrapporten beskriver i øvrigt også terrænet bagfald mod murværk ved carport med karakteren K3 (punkt 4.1.).

Ad 5: Punktet er frafaldet tidligere i sagsforløbet.

Ad 6: Pudslag ikke udført med korrekt lag tykkelse hverken for under- eller slutpuds. Grund puds skal have en tykkelse på 5mm og slutpuds 3 mm for at overholde klimatiske test som ETAG 004 godkendelse. Tynder puds forringer holdbarhed og nedsat vandmodstandsevne.

Vores bemærkninger: Som anført under ad 3 foretager Leverandør en vurdering af et produkt samt udførelsen uden kendskab til hvilket produkt der reelt er tale om, herunder den for dette produkt gældende produktvejledning, herunder også om produktet rent faktisk har en klimatisk godkendelsestest (ETAG).

Leverandøren anfører selv, at korrekt lag-tykkelser er forskellige fra leverandør til leverandør, og kan således ikke vurderes uden kendskab til det konkrete produkt.

For ETAG står for Europæisk Teknisk Godkendelse. ETAG er en positiv vurdering af en vares egenskaber og om varen opfylder nogle væsentlige krav, som kan danne grundlag for et CE-mærke. Der er ikke krav om ETAG test, og det er heller ikke alle producenter, som gennemfører ETAG. Vi er bekendt med, at Leverandørs eget produkt er godkendt.

Om det anvendte produkt konkrete er ETAG 004 godkendte eller ej er i sig selv uden betydning for ejerskifteforsikringens skadebegreb. Dog må man forvente, at et ETAG godkendt produkt har en forventede længere holdbarhed end et ikke ETAG godkendt produkt. Leverandørens eget produkt er ETAG godkendt, og vurderer Leverandør de aktuelle facader i lyset heraf, kan dette give et fejlagtigt vurderingsgrundlag.

Sammenfattende må vi for udtalelsen fra Leverandør konstatere, at vores forsikringstager ikke med denne har dokumenteret eller sandsynliggjort, at udførelsen af facadepudsen udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

For de konstaterede svindrevner må vi også henlede opmærksomheden på den relativ massive omtale af revner og løstsiddende pudslag i tilstandsrapporten, som bevirker at forholdet ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra a.

Vi bemærker videre, at forholdene i tilstandsrapporten er vurderet til K2, hvilket vil sige skader der vil medføre at bygningsdelen svigter inden for overskuelige tid. Dette betyder, at der i sig selv bør foretages udbedring indenfor overskuelig tid efter overtagelsen, hvilket antages at være indenfor 3-6 måneder efter overtagelsen. Sker dette ikke må der for forhold af denne karakter forventes en videreudvikling.

Som bemærket tidligere anfører den bygningssagkyndige i øvrigt i sine generelle kommentarer til bygningens tilstand i tilstandsrapporten, at: 'Huset samt carport er generelt set i normal god stand – alderen taget i betragtning. Der er dog nogle bemærkninger i rapporten. Der anbefales forsat god vedligeholdelse'.

Den bygningssagkyndige angiver således både ved sin konkrete og generelle vurdering, at der er tale om en ejendom, som trods sin alder er udført på en måde og i materialer, som kræver en god vedligeholdelse.

Bemærkningen er fint i tråd med, at pudsede facader er mere vedligeholdelseskrevende end blankt murværk.

Det er herefter vores opfattelse, at vores forsikringstager ud over de faktisk bemærkninger i tilstandsrapporten, også er oplyst om, at der påhviler ejendommen en latent vedligeholdelsesbyrde ikke mindst af hensyn til ejendommens 'relativ' unge alder.

Vores forsikringstager har således ikke godtgjort, at forholdet omkring facadepudsens skyldes udførelsen, og såvel udførelsen som facadepudsens stand ligger udover hvad forsikringstager retmæssigt kunne forvente ud fra tilstandsrapportens oplysninger.

Sidst skal vi bemærke, at pudsskaderne i tilstandsrapportens er allerede i august 2017 vurderet som alvorlige skader af den bygningssagkyndige. Facaderne syntes således allerede på dette tidspunkt vedligeholdelsesmodne.

Honorar til Rådgiver 3

Som anført tidligere foretager Rådgiver 3 alene en visuel gennemgang af ejendommen på baggrund af de øvrige Rådgiveres vurderinger.

Rådgiver 3 bidrager og bringer ikke sagen selvstændige oplysninger eller vurderinger, men er blot en gentagelse af allerede kendt forhold.

På dette grundlag, og henset til at der allerede er meddelt dækning til honorar fra Rådgiver 2, samt ingeniørfirmaet ... forud for Rådgiver 2 indtræden i sagen, må vi fastholde, at vi ikke kan refundere honorar til Rådgiver 3.

Regning bilag G og H

Begge regninger omhandler facadepuds, som ikke udgør et dækningsberettigende forhold.

For regning G kan vi se, at udgiften ikke er aftalt med taksator 1, og da regningen heller ikke er nærmere specificeret, må vi henholde os til at der er tale om udgifter, som relaterer sig til et ikke dækningsberettigende forhold.

Regning H er heller ikke aftalt med os. Umiddelbart omhandler udgiften en nærmere undersøgelse af facadepuds. Regningen her er heller ikke nærmere specificeret, hvorfor vi ikke kan vurdere denne. På det foreliggende grundlag må vi derfor henholde os til, at der er tale om undersøgelsesudgifter som relaterer sig til ikke dækningsberettigende forhold, hvorfor vi ikke kan tilbyde refusion.

Regning fra [reparatør 3]

Regning omhandler etablering af nyt facadepudssystem, og da vores forsikringstager ikke har dokumenteret, at der er tale om fejludførelse og dette udgør en dækningsberettigende skade, kan vi ikke anerkende regningen.

For god ordens skyld ska vi gøre opmærksom på, at regningen i øvrigt også indeholder en række udbedringsarbejder, som ikke relaterer sig til facadepuds, hvorfor regningen i sig selv ikke kan tages til indtægt for udbedringsudgift for facadepuds alene.

Sidst skal vi nævne, at hvis der var tale om et dækningsberettigende arbejde, ville vi under alle omstændigheder indhente kontroltilbud for vurdering, hvilket også gør sig gældende for den estimerede reparationsudgift for de skader, som er nævnt i tilstandsrapporten."

Klageren har i brev af 13/10 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Der startes med en gennemgang af tilstandsrapporten, herunder hjørnevinduet der er bemærket med en K3 samt bemærkninger vedr. carporten. Det skal bemærkes, at vi ikke har gjort forhold gældende for forsikringen vedr. carporten, og vi har ligeledes heller ikke gennemgået den på forsikringsselskabets besøg. Hvorfor det så medtages her undrer os?

Vedr. hjørnevinduet, anmærkningen med K3, så har forsikringen allerede anerkendt dækningsansvar for dette punkt, da årsagen hertil er forkert beskrevet. (Note: Grundet utæthed i hjørnesamling er der sket skade på underliggende ydermur.) – det viste sig at skyldes forkert understøttelse af hjørnesøjlen fra konstruktionstidspunktet. Der er retmæssigt anerkendt erstatningsansvar fra forsikringens side, og forholdet er her ligeledes afklaret, udbedret og betalt.

Derudover er der forhold medtaget vedr. overliggerne – her skal bemærkes at overliggerne også er et forhold, der er færdigafklaret mellem os. De var forkert opsat fra konstruktionstidspunktet. Der er retmæssigt anerkendt erstatningsansvar fra forsikringens side, og forholdet er her ligeledes afklaret, udbedret og betalt.

Vi er altså tilbage med en tilstandsrapport, der beskriver fine revner, områder med revner i pudslag, løstsiddende puds og flere sålbænke uden fuld vedhæftning til underlaget (k1'er og K2'ere) samt en beskrivelse af, at huset er generelt set i normal god stand – alderen taget i betragtning (huset er fra 2012/2013).

Endvidere beskriver forsikringsselskabet rapporten indhentet af byggesagkyndig ([bilag 2]) som værende en gentagelse af allerede kendt forhold. De to rapporter (Besigtigelsesrapport_[bilag 1] og [bilag 2]) underbygger hinanden og bekræfter vores krav. De giver hver for sig også nyt til sagen, og begge er derfor relevante for sagen.

Generelt skal det endvidere bemærkes, at langt størstedelen af facaden fremstod fin og uden revner ved overtagelsen – hvilket nok også er årsagen til, at huset blev beskrevet som værende generelt set i normal god stand.

Sagen herfra er simpel: Kunne vi ud fra forhold beskrevet i tilstandsrapporten på overtagelsesdagen vide at forholdene ved huset var så omfattende, som de har vist sig at være: Nej.

- Vi har fået en pris på udbedringer krævet ud fra forholdene fra tilstandsrapporten på 40.000 kr. Det gik vi selv i gang med at udbedre. Under udbedringerne kom det frem at forholdene var meget mere omfattende, da pudslaget generelt ikke var udført med korrekt lag tykkelse, og derfor skulle laves om over det hele. Forhold, der var skjulte og som kun kom frem efter destruktive indgreb i muren.
- Til at understøtte dette er vedhæftet rapporterne af facadeeksperten: (Besigtigelsesrapport_[bilag 1]) samt efterfølgende indhentet rapport fra byggesagkyndig ([bilag 2]). I Besigtigelsesrapport_[bilag 1] nævnes det korrekt at materialerne er af ukendt fabrikat, men der står også beskrevet, at der er en minimums tykkelse, der ikke er nået. Rapporten [bilag 2] af den byggesagkyndige understøtter dette på side 2 'Der var inden gennemgangen fortage enkelte

destruktive indgreb i facadepudsen og her kunne det konstateres, pudslagene ikke overholder de gængse forskrevne tykkelser uanset hvilket produkt dette er udført med.' På dagen for den byggesagkyndiges besøg var det endda muligt, på grund af konkrete vejrforhold, at se at facadepudsen ikke kunne modstå fugten længere. Vi har sidenhen været i dialog med den forrige ejer, og han har informeret os om, at der er anvendt Weber 292 som facadepuds.

- Ovenstående er forhold omfattet af forsikringsbetingelserne jf. punkt 18.3. Som dokumenteret i rapporterne er der tale om skader og forhold, der giver nærliggende risiko for skade. Rapporterne udgør hertil den erfaringsmæssige vurdering. På intet sted i tilstandsrapporten er der noget, der indikerer at hele facaden skal pudses om eller at pudslaget ikke har korrekt lag tykkelse. At et pudslag ikke har korrekt lag tykkelse er endvidere noget, der kun kan skyldes forkert udførelse på konstruktionstidspunktet.
- De omtalte regninger bør ligeledes være omfattet af erstatningspligten, eftersom de har været påkrævet for at kunne vurdere omfanget af forholdene (omend bilagene fra [reparatør 2] er sendt nu, så har udgifterne være beskrevet her på sagen siden dens oprettelse, og forsikringen blev allerede gjort bekendt med den første udgift d. 10-02-2019 via besked i deres system Scalepoint). Seniortaksator har ligeledes været adspurgt om fremlagte dokumentation, og de destruktive indgreb var tilstrækkeligt til at vurdere sagen. Og vi har ikke fra forsikringen hørt, at yderligere dokumentation var nødvendig for at kunne vurdere sagen. Vi undrer os derfor over, hvorfor dette nu bringes frem som en hindring for dækning.
- Vedr. regningen fra [reparatør 3], så henviser samtlige punkter i den til udbedringer som skyldes facadereparationen. Her nævnes som eksempler vindskede og sålbænke, der blev demonteret for at sikre korrekt lag puds herunder (da man ellers ikke vil kunne påføre puds der). Demontering af ildmurebånd/fuger omkring alle vinduer, da pudsen også skal påføres i tykkere lag ind ved siderne af vinduerne. Demonteringen af de nævnte ting, kræver en efterfølgende opbygning af dem igen. Her er der dog valgt nye materialer, da vi ikke har haft tillid til, at de oprindelige ville kunne anvendes efter demontering (vi kan evt. fratrække de nye materials omkostninger fra kravet – hvis det kan gøre hele sagen mere spiselig for forsikringsselskabet?).
- Ovenstående blev anmeldt til forsikringen, hvorefter et langt sagsforløb startede med meget lange svar tider. Vi har nu udbedret forholdene ved facaden, da vi ikke kunne gå igennem endnu en vinter med facademuren som den var. Og vi søger derfor fuld dækning i forhold til de indsendte priser. Evt. indhentning af kontroltilbud vil vi ikke mene kan være retvisende længere, da reparationen er foretaget (forsikringsselskabet er gentagne gange blevet informeret om, at vi ikke kunne lade stå til længere). Hvis der var et behov herfor, så kunne dette eks. være igangsat for langt over et år siden.

Opsummering

Vi vil fortsat dække de udgifter, der kunne udledes ud af tilstandsrapporten, men stiller fortsat krav om dækning af differencen op til de indhentede priser til udbedring, afdækning af forhold og udgifter afholdt i forbindelse med taksatorbesøg. Vi fastholder dermed kravet."

Selskabet har i brev af 3/11 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har modtaget vores forsikringstagers bemærkninger til høringssvar 1, og sender her vores kommentarer.

Ad undersøgelse: Indledningsvist må vi afvise, at facaderne er undersøgt af facadeekspert. Facaderne er derimod undersøgt af en leverandør af et tilsvarende facadeprodukt.

Leverandøren kender ikke den anvendte facadepuds, og kan derfor ikke udtale sig om produktet, herunder udførelsen.

Det forhold, at der nu anføres, at sælger oplyser, at facadepuds er udført med Weber 292, kan ikke føre til andet resultat. Vi skal i den forbindelse anføre, at Weber facadepudssystem 292 betragtes som et 'fornuftigt produkt' til facadesystemer af anerkendte murværksekspertes. Seniortaksator oplyser om dette produkt:

'Anvendes som klæbemørtel til varmeisoleringssystemer af polystyrol og mineraluld fra Weber. Anvendes også til puds i tynde lag og som armeringsuds med ilagt glasfibernet weber.therm 397 over kritiske underlag som for eksempel gammel puds eller pudsede overflader med mindre revner'

Vi må derfor anføre, at anvendelsen af dette produkt ikke opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Hertil kommer, at Rådgiver 3 blot foretager en beskrivelse uden nærmere vurdering eller for den sags skyld underbygger sin udtalelser med henvisning til relevante dokumentation.

Ad tilbud: Vores forsikringstager henviser til tilbud på udbedring af de forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten. Vi har ikke forholdt os nærmere til tilbuddet, da dette angår udbedring af forhold, som allerede er nævnt i tilstandsrapporten.

Vi må dog fastholde, at tilstandsrapporten beskriver alvorlige skader vedrørende facadepuds med anmærkning K2. K2 anmærkninger beskriver ikke blot overfladiske revner, men beskriver derimod skade på hele bygningsdelen og dermed hele 'facadepudssystemet'.

Vores forsikringstager har således været informeret om, at der ikke alene skulle ske almindelige vedligeholdelse af facaden i form af reparation af overfladiske revner, men også informeret om, at der skulle udføres grundlæggende, udbedringsarbejder i facadepudsen.

Endelig skal vi nævne, at der fremsættes krav for alle facader. Vores forsikringstager har ikke godtgjort, at facaderne er behæftet med skader i ejerskifteforsikringens forstand, som ikke allerede er beskrevet i tilstandsrapport og som kan begrundes at der skal udføres et nyt pudslag. Vi noterer os i den forbindelse, at [reparatør 3] tilsyneladende alene udfører en meget overfladisk afrensning og påsætter herpå den nye facadebeklædning. Det er derfor vores opfattelse, at den eksisterende facadebehandling er stærk og bæredygtig.

Sidst anfører forsikringstageren, at 'på dagen for den byggesagkyndiges besøg var det endda muligt, på grund af konkrete vejforhold, at se at facadepudsen ikke kunne modstå fugten længere'. Det forhold, at facadepuds bliver opfugtet ved nedbør er et ganske almindeligt forhold, og ikke udtryk for en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Det er i øvrigt almindelig kendt, at en fugtig facade som følge af nedbør, vil bevirke at den underliggende konstruktion ses/anes mere tydeligt ex. vil man ved pudset murværk mere tydeligt ses mursten og ved pudset betonblokke, vil konstrukturen af blokkene træde mere tydeligt frem.

Vi fastholder, at vores forsikringstager ikke har godtgjort, at ejendommens facadepuds var behæftet med skader, som går videre end hvad der allerede er anført i tilstandsrapporten.

Ad regning G og H: Vi henviser til allerede anførte. Der er tale om udgifter til undersøgelse af facaden, som ikke er aftalt med os. Vi kan også konstatere, at undersøgelserne af facaderne heller ikke har medført notat eller lign. som er tilgået sagen som et vurderingsgrundlag.

Ad regning fra [reparatør 3]: Vi henviser til det allerede anførte, herunder også bemærkningerne nedenfor.

Ad udbedring og afholdte udgifter: Vi skal anføre, at det er forsikringstageren som bærer bevisbyrden både i forhold til om der er tale om en dækningsberettigende skaden og om der er udført relevant og nødvendig udbedring, jf. Forsikringsaftalelovens § 21 samt betingelsernes punkt 3.3 og 3.4.

Det forhold, at forsikringstageren foretager en fuldstændig udbedring af alle ejendommens facader uden en tilstrækkelig bevissikring, bevirker at forsikringstageren bringer sig i en vanskelig bevismæssig situation, som ikke kan komme selskabet til skade.

Vi må fastholde, at forsikringstagerne ikke har dokumenteret at forholdene omkring facadepuds, herunder i hvilket omfang skaderne skulle opfylde ejerskifteforsikringens skadebegreb.

For både Taksator 1 samt Seniortaksator, som har været på ejendommen flere gange, har det været evident, at forholdene omkring facaden ikke gik videre end hvad der var anmærket i tilstandsrapporten. Seniortaksator har heller ikke bemærket, at der skulle være en skadeudvikling undervejs, som kunne begrunde dækningsberettigende forhold.

Vi har ikke yderligere bemærkninger til sagen."

Klageren har i brev af 8/11 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Vores sag er fortsat simpel:

Kunne vi se på huset og tilstandsrapporten, da vi købte det, at vi skulle udbedre forhold på facaden for over 300.000 kr. Nej. Der skulle destruktive indgreb til for at komme til den konklusion.

Konkret:

- Vi overtog huset med en tilstandsrapport, og har indhentet tilbud på reparation heraf. Tilbuddet blev givet af murer ud fra tilstandsrapport samt besigtigelse af huset (se Oprindeligt tilbud). Tilbuddet er dermed hvad vi kunne forvente at skulle udføre af reparationsarbejde.
- Under udbedringen af de i tilstandsrapporten beskrevne forhold, da der var foretaget destruktive indgreb i facaden, viste der sig nye og langt mere omfattende forhold, og det var forhold som håndværkeren ikke kunne se ud fra tilstandsrapporten og ved at besigtige huset. Kort sagt skulle der omfattende facadereparationsarbejde til på hele huset. Dette krav understøttes både af facadeeksperten fra ... (ja, facadepudseksperter arbejder typisk ved en facadepuds virksomhed – se Besigtigelsesrapport_[bilag 1]) samt en efterfølgende indhentet rapport fra byggesagkyndig (se [bilag 2]). Begge rapporter konkluderer, at der vil ske skadesudvik-

ling over hele facaden, ikke kun de områder der er nævnt i tilstandsrapporten. Byggesagkyndiges rapport konkluderer endvidere (efter både besigtigelse og gennemgang af tilstandsrapporten), at fejlene/skaderne på og i facadepudsen er væsentligt mere omfattende end beskrevet i tilstandsrapporten. Facadepudsen er simpelthen ikke udført korrekt, uanset hvilket produkt dette er udført med.

- Ejerskifteforsikringen dækker jf. punkt 18.3: 'Udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele' samt '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.' – erfaringerne er indhentet via de to omtalte rapporter, og konklusionen deri er klar: der er en nærliggende risiko for skade i facaden.
- Vi er nu, efter lang tids stilstand grundet sagsbehandling ved forsikringsselskabet, gået i gang med at udbedre forholdene, da vi ikke kunne gå igennem endnu en vinter med dem (ville i så fald være tredje vinter siden vi meldte det til forsikringsselskabet). Arbejdet er næsten færdiggjort.
- Vi søger derfor fortsat om refusion af faktisk afholdte udgifter for både udbedring af de nævnte skjulte forhold samt vores omkostninger til afdækning heraf, og omkostninger afholdt i forbindelse med taksatorbesøg, herfra fratrækker vi prisen på det oprindelige tilbud, da det er den omkostning, der kunne udledes ud fra tilstandsrapporten.
- Byggesagkyndiges rapport – 4000 kr. (eneste udgift til rådgivning vedr. facaderne)
- Bilag G, [reparatør 2] regning nr. ... – 5312,5 kr. (omkostninger afholdt i forbindelse med taksatorbesøg (ned- og opsætning af midlertidig afdækning på facaden)
- Bilag H, [reparatør 2] regning nr. ... – 11156,25 kr. (fjernelse af puds samt afdækning af facade)
- Tilbud på ny facadepuds – [forsikringsstedet] (1) - 331.250,0 kr. (det faktiske arbejde)
- Herfra fratrækker vi 40.000 kr., da dette beløb kunne udledes ud fra tilstandsrapporten, og som vi derfor dækker selv.
- I alt: 311.718,75 kr., hvor vi dog gentager vores forespørgsel fra sidst, om at vi evt. kan fratrække de nye materials omkostninger (sålbænke og inddækning ved taget) fra kravet – hvis det kan gøre hele sagen mere spiselig for forsikringsselskabet?

Endvidere vil vi godt foretage følgende bemærkninger til 'AK 95066 Høringssvar 2'

- Forsikringsselskabet skriver: 'Vi noterer os i den forbindelse, at [reparatør 3] tilsyneladende alene udfører en meget overfladisk afrensning og påsætter herpå den nye facadebeklædning. Det er derfor vores opfattelse, at den eksisterende facadebehandling er stærk og bæredygtig' – Det er en meget grov fordrejning af situationen. Det er pudslagets mangelfulde tykkelse og ujævne placering af armeringsnet der giver den nærliggende risiko for skade, da det fremstår med mangelfuld vandmodstandsevne. Vi foretager netop udbedringen nu mens facadepud-

sen stadig er bæredygtig og inden forholdene udvikler sig, da vi ellers skulle afrense ikke bæredygtige dele af facaden, og udbedringen derfor ville blive mere bekostelig.

- Forsikringsselskabet skriver: 'Det forhold, at forsikringstageren foretager en fuldstændig udbedring af alle ejendommens facader uden tilstrækkelig bevissikring, bevirker at forsikringstageren bringer sig i en vanskelig bevismæssig situation, som ikke kan komme selskabet til skade' – Ved besigtigelse af senior taksator 13.03.2019 blev det afvist, at der var behov for yderligere destruktive indgreb end de allerede eksisterende for at vurdere omfanget af facadepudsens tilstand – og vi har også indhentet de to rapporter fra byggesagkyndig samt facadepudseksperter. Vi har igennem hele forløbet været åbne for samarbejde med forsikringen, hvor forsikringen løbende er orienteret om, hvad vi vil foretage samt hvornår. Grundet sagsforløbets ekstremt lange svar tider har vi været nødsaget til at foretage udbedringerne, da vi ikke kan gå igennem endnu en vinter med dem. Her nævnes eksempler på sagsbehandlingstiderne:
 - Andet taksatorbesøg, ventetid på afgørelse: 13.03.2019 – 27.06.2019 – 105 dage.
 - Afventer svar fra juridisk klageenhed, ventetid: 27.06.2019 – 04.10.2019 – 99 dage.
 - Svar til juridisk klageenhed med ny rapport fra byggesagkyndig, ventetid på svar: 02.11.2019 – 16.03.2020 – 133 dage. Vi har løbende rykket for svar både via mail, tlf. samt skrevet i Scalepoint (forsikringsselskabets system), for det meste ubesvaret.
- Vi kan nu også konstatere, at vi IKKE længere har adgang til Scalepoint, hvor en stor del af kommunikationen og dokumentationen er foretaget mellem os og forsikringsselskabet. Vi er ikke blevet informeret om evt. lukket adgang, og må på det kraftigste påpege, at sagen IKKE er afsluttet, og at vi gerne vil have adgang igen!
- Forsikringsselskabet skriver: 'For både Taksator 1 samt Seniortaksator, som har været på ejendommen flere gange, har det været evident, at forholdene omkring facaden ikke gik videre end hvad der var anmærket i tilstandsrapporten. Seniortaksator har heller ikke bemærket, at der skulle være en skadesudvikling undervejs, som kunne begrunde dækningsberettigende forhold' – Dette er et nyt argument i sagen, der fremføres nu, hvor udbedringen næsten er færdiggjort. Vi nævner første gang, at vi søger dækning i forhold til den nærliggende risiko for skade, der er ved facaden i vores svar til Taksator 1 (Bilag D, Bemærkninger fra og til ft pr. 8. februar 2019, nederst side 2) – her er svaret dog, at han ikke forstår hvad vi mener selvom vi bruger formuleringer fra forsikringsbetingelsernes punkt 18.3. Det har derfor været relevant for forsikringsselskabet, at forholde sig til dette, men er ikke blevet gjort før nu. Seniortaksator har været på ejendommen 2 gange (sidste gang d. 19.05.2020), hvor besøget omhandlede hjørnet samt overliggere, hvor der er erkendt dækningsansvar, og hvor Seniortaksator sagde, at han ikke ville forholde sig til facaden generelt, da dette var et, af forsikringen, afgjort forhold. Der blev heller ikke foretaget nogen gennemgang i forhold til skadesudvikling på facaden generelt, hvorfor vi undrer os over, at dette kan konkluderes på nuværende tidspunkt næsten 6 måneder senere. Den nærliggende risiko for skade blev ligeledes ikke nævnt i afgørelsen fra Seniortaksator (Bilag E, Revurdering 27. juli 2019 af seniortaksator 1). Her må vi derfor igen henvise til at facadepudseksperter fra ... samt byggesagkyndig er lodret uenige med forsikringsselskabet jf. de udarbejdede rapporter. Rapporterne er de eneste steder der beskæftiger sig med skadesudvikling og begge rapporter bygger på faktiske observationer rettet mod netop den nærliggende risiko for skade. Begge rapporter er mere tidstro end vurderingen, der kommer nu. Rapporterne nævner eks. Ophobning af fugt/vandindtrængning grundet utilstrækkeligt pudslag, og at dette vil medføre skadesudvikling, eks. vil en hård vinter kunne

få facaden til at krakelere overalt grundet udvidelsen af det ophobede vand når det bliver til is. Tilstandsrapporten retfærdiggør endvidere ikke omfanget af den påkrævede udbedring, da pudslagets mangelfulde tykkelse først kunne konstateres da vi påbegyndte reparation af de i tilstandsrapporten nævnte forhold. Hvorfor vi stadig fastholder vores krav på compensation."

Selskabet har i brev af 29/11 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Ad indledende bemærkning: Denne sag drejer sig om hvorvidt sikredes ønske om nyt facadesystem er udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vi har vedvarende under sagen afvist, at der er konstaterede skader i facadepudsen ud over hvad der er omtalt i tilstandsrapporten. Vores forsikringstager har ikke under sagen dokumenteret, at der skulle være yderligere skader i facadepudsen end omtalt i tilstandsrapporten hvor flere alvorlige K2 skader fremgår.

Dette forhold bekræftes nu af forsikringstageren, som anfører 'Der skulle destruktive indgreb til for at komme til den konklusion'. I overensstemmelse med dette kan vi også konstatere, at der ikke er fremlagt dokumentation for, at forholdet faktisk havde manifesteret sig i skade, der forligger end ikke billeder fra Leverandøren af det nye facadepudssystem gennemgang. I tråd med dette kan vi derimod konstatere, at de billeder, som faktisk ligger i sagen blot bekræfter, at ejendommens facader ikke er behæftet med skader ud over hvad der allerede er nævnt i tilstandsrapporten.

Ad tilstandsrapportens oplysninger og tilbud: Forsikringstagerens skuffede forventninger til det eksisterende facadepudssystem er ikke i sig selv udtryk for dækningsberettigende skader.

Ad udbedring af forhold i tilstandsrapporten vist sig mere omfattende: Disse forhold relaterer sig til de to skader, som der allerede er meddelt dækning til og derfor ikke omfattet af den fortsatte klage til nævnet.

Der er i Rådgiver 3 rapport ikke påvist dækningsberettigende skader i facadepudsen, som går videre end tilstandsrapportens beskrivelser. Som tidligere anført fortager Rådgiver 3 blot en gennemgang af ejendommen med udgangspunkt i de eksisterende oplysninger.

Ud over, at forsikringstageren ikke har dokumenteret skade i ejerskifteforsikringens forstand ud over de allerede anmærket K2 skader i tilstandsrapporten, har forsikringstageren heller ikke dokumenteret, at det eksisterende facadepuds system er fejlbehæftet. I den forbindelse skal vi understreget, at udførelse, som ikke sker i overensstemmelse med leverandørvejledning eller anden forskrift ikke i sig selv opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb. Det er derimod en forudsætning, at forholdet faktisk har manifesteret sig i skade.

Ad dokumentation og nærliggende risiko: Der er ikke med de fremlagte rapporter dokumenteret skade i ejerskifteforsikringens forstand.

For så vidt angår 'nærliggende risiko for skade' er dette ikke dokumenteret med sagens oplysning. Hertil kommer, at der siden overtagelsen, for mere end 3 år siden, ikke er konstateret forhold, som har manifesteret sig i skade ud over det i tilstandsrapporten anmærket.

Ad aktuel udbedring: Ingen bemærkninger

Ad afholdte omkostninger: Vi henviser til det allerede anførte, men skal blot anføre, at det ikke er et spørgsmål om hvorvidt 'sagen kan gøres mere spiselig for os'. Som anført i indledningen, har forsikringstageren ikke dokumenteret dækningsberettigende skade, og det er dette forhold, som er sagens omdrejningspunkt.

Blot for god ordnes skyld skal vi oplyse, at vi allerede af den grund ikke har forholdt os nærmere til de hentede tilbud, vi kan dog umiddelbart konstatere, at tilbuddet på nyt facadepudssystem ikke er specificeret. Derudover nævner forsikringstageren gentagende gange, at udbedring af forhold i tilstandsrapporten kan ske til kr. 40.000,00, hvilket ikke er i overensstemmelse med det fremlagte tilbud på kr. 53.312,50 inkl. moms.

Ad overfladisk afrensning og ny facadebeklædning: Vi fastholder det tidligere anførte og konstaterer endnu engang, at forsikringstager netop beskriver, at der ikke er konstaterede skade i ejerskifteforsikringsforstand i det eksisterende facadepudssystem.

Ad bevissikring/behandlingstider: Det er korrekt, at vi tidligere under sagen har afvist at udføre destruktiv undersøgelse af facadepuds, hvilket netop skyldes, at der ikke forelå forhold, som kunne indikere mulig skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Uanset, at vi ikke helt kan genkende fremstillingen, må vi medgive at det har været et langt forløb, og der har været ekspeditionstid forbundet med behandlingen af de anmeldte sager. Forholdet er dog ikke udtryk for, at sagen har 'ligget stille', der er fortsat foregået administrativ behandling af sagen.

Disse forhold ændrer ikke på at bevisbyrden påhviler forsikringstager.

Ad adgang til skadehåndteringssystemet: Vi har ikke registreret, at sagen skulle være afsluttet. Derimod skulle der fortsat være adgang til systemet.

Hvis forsikringstagerne fortsat oplever udfordringer med adgang, skal vi opfordre forsikringstagerne til at rettet henvendelse til os (Skadeafdelingen).

Ad facaders stand: Vi har siden anmeldelsen ultimo 2018 afvist, at forhold omkring facadepudsen skulle være udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Vi er ikke under sagen præsenteret for dokumentation eller foretaget observationer, som ændrer denne vurdering.

Vi skal i den forbindelse anføre, at det forhold, at der er tale om en pudset facade, bevirker at der er tale om en mere vedligeholdelseskrævende facade, som kræver vedvarende bevågenhed og udbedring. Det forhold, at ejendommen er fra 2013 bevirker desuden at byggeteknisk må det antages, at ejendommen fortsat i en eller anden udstrækning 'sætter sig', hvilket vil manifestere sig i revner m.v. i facadepudsen.

Det er vores opfattelse, at sagen er belyst og der kan træffes en afgørelse på det foreliggende grundlag."

Klageren har i brev af 14/12 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Indledningsvist, så skal det siges at vi helst ville have været hele denne sag foruden, da det udover det anmeldte også har påført os en masse ekstra udgifter og arbejde, eks. til det omkringliggende trappe og flisearbejde, der er blevet brudt op for at kunne få påført ordentligt pudslag. Dette er jo ikke dækket af forsikringsbetingelserne, og derfor noget vi selv har måtte betale. Det har endvidere været et unødvendigt langstrakt og stressfuldt forløb.

Det undrer os meget, at forsikringsselskabet ikke vil vedkende sig, at det for tynde pudslag er udført forkert og dermed ikke kan holde, når samtlige parter vi har snakket med under forløbet (udover forsikringsselskabet selv) har fortalt os, at facaden er oppudset i for tyndt lag, og det derfor ikke er modstandsdygtigt nok. Vi har fået at vide, at det SKAL udbedres for at undgå kommende forværring og skader. Det er et forhold, der er dækket af forsikringsbetingelsernes punkt 18.3: 'Udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele' samt '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.' – erfaringerne er indhentet via de to rapporter (se Besigtigelsesrapport_[bilag 1] samt se [bilag 2]), og konklusionen deri er dokumenteret og klar: der er en nærliggende risiko for skade i facaden – det er kun forsikringsselskabet, der benægter dette. Og det er forhold, der kun er blevet klarlagt efter destruktive indgreb, hvorfor det er naturligt, at de ikke fremgår af tilstandsrapporten. Det er netop mod sådanne skjulte forhold, at man tegner en forsikring!

Det er forhold, der går udover almindelig vedligeholdelse og almindelig 'sætning', da det grundlæggende er blevet udført forkert på konstruktionstidspunktet. Og vi har nu udbedret det for at undgå forværring som en evt. slem vinter vil kunne medføre.

Vi må endvidere gentage fra vores tidligere svar (Fortsat fastholdelse af krav (2)), at forsikringsselskabet ikke er i stand til at vurdere facadens udvikling, da den eneste person fra forsikringsselskabet, der har været på ejendommen mere end en gang er Seniortaksator. Han har været på ejendommen 2 gange (sidste gang d. 19.05.2020), hvor besøget omhandlede hjørnet samt overliggere, hvor der er erkendt dækningsansvar, og hvor Seniortaksator sagde, at han ikke ville forholde sig til facaden generelt, da dette var et, af forsikringen, afgjort forhold. Der blev heller ikke foretaget nogen gennemgang i forhold til skadesudvikling på facaden generelt, hvorfor vi fortsat undrer os over, at dette kan konkluderes på nuværende tidspunkt 6 måneder senere, og vel at mærke efter vi har fået udbedret forholdet. Der er kun rapporterne, der beskæftiger sig med skadesudvikling i facaden, og her er konklusionen klar.

I forhold til stillingtagen af den nærliggende risiko for skade, så blev det allerede nævnt, at vi søger dækning i forhold til den nærliggende risiko for skade, der er ved facaden i vores svar til Taksator 1 (Bilag D, Bemærkninger fra og til ft pr. 8. februar 2019, nederst side 2). På trods af dette så har det været en kamp at få forsikringsselskabet til at forholde sig til det. Svaret var, at han ikke forstod hvad vi mente selvom vi brugte formuleringer fra forsikringsbetingelsernes punkt 18.3. Det har derfor løbende været relevant for forsikringsselskabet, at forholde sig til dette, men er ikke blevet gjort før nu.

Forsikringsselskabet nævner, at de ikke kan forstå hvorfor vi mener at skulle betale 40.000 kr., da det ikke er i overensstemmelse med det fremlagte tilbud på 53.312,50 kr. Vores redegørelse herfor fremgår eks. Af bilaget 'Kopi af webskema', der er den oprindelige indledning til denne sag

Ankenævnet for Forsikring

19.

95066

(kort fortalt, så omfattede det tilbud også reparationer til carporten, der er blevet betalt af os, og som der ikke er søgt dækning for – vi har rundet beløbet op til 40.000 kr.).

I forhold til den manglende adgang til systemet, så er den opnået igen. Vi kan se, systemet nu ser anderledes ud, hvilket kan forklare den manglende adgang, da der sikkert er skiftet system el.lign. Vi var dog ikke informeret, og det kom derfor som noget af en overraskelse for os, at vi ikke længere kunne komme på.

Vi er enige i at sagen nu er tilstrækkeligt belyst, og at der kan træffes en afgørelse."

I breve af 30/12 2020 og af 6/1 2020 er parterne kommet med yderligere bemærkninger til sagen, som er forelagt for nævnet.

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilbud af 25/6 2018 og af 14/1 2019 samt faktura af 30/11 2018 og af 10/9 2019 fra reparatør 2. Nævnet har videre modtaget tilbud af 10/9 2020 fra reparatør 3. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af tilstandsrapporten af 21/8 2017 fremgår bl.a.:

Bygn.:		Karakter: Registrering og note:	
A Beboelse			
A. Primære bygningsdele			
...			
2. Ydervægge			
2.1 Facader/gavle	K1	Generelt ses der fine revner omkring "overligger" mellem isolering og letbetonblokke.	
	K2	Generelt ses der områder med revner i pudslag/blokke. Der er især større revner mod øst ved de to nederste værelser.	
	K2	Der er løstsiddende pudslag flere steder på facaden, blandt andet mod øst og syd.	
3. Vinduer og døre			
3.4 Sålbænke	K2	Flere steder ses sålbænke uden fuld vedhæftning til underlaget, hvor der er anvendt skiffer, samt fuger omkring skiffer er defekt, blandt andet mod syd.	
	K3	Sålbænke ved hjørnevindue er defekte i samling. Note: Grundet utæthed i hjørnesamling er der sket skade på underliggende ydermur.	
...			
B Carport			
A. Primære bygningsdele			
...			
2. Ydervægge			
2.1 Facader/gavle	K2	Der ses større revner i murværk flere steder, blandt andet mod nabo og ved udhus. Note: Bygherre oplyser, at revne i mur mod nabo er opstået i forbindelse med påkørsel.	
	K2	Der ses enkelte løstsiddende pudslag på ydermurene, blandt andet mod øst.	
...			

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Huset samt carport er generelt set i normal god stand - alderen taget i betragtning. Der er dog nogle bemærkninger i rapporten. Der anbefales forsat god vedligeholdelse.

...

		Ja	Nej
1.	Generelle oplysninger		
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen? Jeg byggede den i 2012 og har lejet den ud lige siden.		
1.2	I hvilken periode har du boet på ejendommen? aldrig		
1.3	Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne? Hvis ja, hvilke og hvornår?	☐	☒
1.4	Har du kendskab til, at bygningerne eller dele af bygningerne er udført helt eller delvist som selvbyg? Hvis ja, hvilke? Ja jeg har selv stået for at bygge ejendommen	☒	☐

Af besigtigelsesrapport af 23/11 2018 fremgår bl.a.:

"Projekt beskrivelse:

Facader udført af porebetonblokke med netpuds
Sætningsskader i porebeton og facadepuds fremstår med revner og afskalninger. Konstatering af skader, fejl og mangler samt årsag her til.

Materialer:

Ukendt fabrikat

Eksisterende forhold:

Villa opført i porebetonblokke med netpuds.

Eksisterende facade fremstår med netpuds på isolering og på porebeton.

Materialer er af ukendt fabrikat.

Der er revner og felter med skruk puds, samt svindrevner over og under vinduer

Skader i murværk og murværk og puds:

1) Sætningsrevner over vinduer og døre er opstået pga. forkert udført overligger. Der er udført en bærende bjælke og denne er inddækket med mineraluld og efterfølgende blot pudset uden ekstra armering eller diagonalarmringer i hjørnet. Ved porebeton facadevægge bør der altid udføres overligger af samme materiale og i samme system som resten af facademuren da der ellers vil opstå revner i overgangen mellem de to materialetyper. Som minimum skal der udføres ekstra armeringsnet i form af dobbelt net lag i grundpudsen, dette vil minimere risikoen for revner.

Overligger konstruktionen er ikke udført korrekt iht. normal byggeskik og iflg. Normale montagevejledninger fra Ytong eller H+H. denne konstruktion har medført store revner i pudsen og dermed har den tilført store vandmængder ind til porebeton og grundpuds som ikke er egnet til at håndtere vand.

2) Sætningsrevne ved hjørnevindue er opstået pga. af manglende armering af væggene i hjørnet og for svag styrke på blokken til at bære en søjle der understøtter tag og ovenstående murværk. Blokken brydes hvor den svageste linje er og der vil opstå en stor revne ud igennem pudsen og derved kan store mængder vand trænge ind i underpuds og porebeton og forværrer skaden.

3) Svindrevner i overfladen jævnt ud over det meste af facaden

Svindrevner i pudsoverfladen fremkommer ved at armeringsnettet er placeret forkert og ikke udført efter normal håndværksmæssig korrekt udførelse af netpuds, i yderste 1/3 del af grundpudslaget. Dette konstateres ved måling af tykkelsen på afskalningerne.

4) Vandopstigning i nederste blok og underpuds har medført afskalninger på pudsen misfarvning af puds de nederste ca. 10-15 cm. belægning er ikke udført korrekt med drænlag af sand eller stenmel langs med kant i min. 4-5 cm bredde hvor vand kan træng bort fra den sugende blok og puds. Beton belægning skader puds og murværk når den ved kulde og varme udvidelse trykker kraftigt på facaden hvis den ligger med knasfuge tæt til facade/soklen.

5) Inddækning ved murkrone er ikke udført korrekt jf. Byg-Erfa og normal udførelse af inddækninger med min nedbøjning på 15 cm (fra 2018 har byg-erfa ændret til 10 cm hvis man udfører anden sikring mod fugt opstigning) vand kan presse op over top af blok og ind i porebeton og dette medfører store mængder vand i porebeton og bag pudsen, dette nedbryder underpuds inde fra.

Vandindtrængning og længere tids fugtpåvirkning medfører en mørning af underpudsen såfremt den ikke består af en hydrofobisk og alkaliresistent cement. Underpudsen svækkes og vil skalle af når der ikke er mere styrke og vedhæftning i pudsen

6) Det kan konstateres at pudslag ikke er udført med korrekt lag tykkelse på hverken underpuds eller slutpuds for at sikre korrekt vandmodstandsevne samt trykstyrke. Korrekt lag tykkelse er forskellig fra leverandør til leverandør men skal minimum være tykkere end 5mm grundpuds og 3 mm slutpuds ved cementbaseret slutpuds for at overholde klimatiske test som ETAG 004 godkendelsen. For tynde lag medføre forringet holdbarhed og nedsat vandmodstandsevne samt svagere puds der lettere vil revne.

Udbedring af skader:

Det anbefales på det kraftigste, straks at udfører en midlertidig afdækning af facaden således der ikke trænger mere vand ind og medfører yderligere skader på porebeton og puds

1) Løs og skruk puds nedbrydes til fast og bæredygtig bund, skadet og mør porebeton fjernes også.

2) Alger og snavs afrenses

3) Der kontrolleres for fugtig porebeton ved udførelse af boreprøver for konstatering af tilstand på porebetonen. Fremstår porebeton porøs og blød bør det fjernes og erstattes med ny porebe-

ton eller udfyldes med LIP 320. Er porebeton ikke skadet kan der udføres nyt pudslag med LIP 350 som grundpuds ilagt armeringsnet og LIP 360 som slutpuds.

4) Udbedring af svindrevner i facade kan udføres ved påføring af nyt pudslag med LIP 350 som grundpuds ilagt armeringsnet og LIP 360 som slutpuds

5) Revner over og under vinduer udbedres ved udføres ved slibning af puds til eksisterende armeringsnet overflade og derpå udføre ny grundpuds med net og slutpuds husk diagonalarmring og dobbelt armering ved overgang mellem porebeton og mineraluld.

Vedr. revne på hjørnet bør der rådføres med en ingeniør for beregning af korrekt understøtning af bærende søjle. og opmures ny porebeton med korrekt styrke på hjørnet.

Det skal sikres at der opnås en gennemsnitlig lagtykkelse på 5 mm grundpuds og 3 mm slutpuds, samlet lag i alt 8 mm.

Begge pudstyper kan malerbehandles efter 6-8 dage.

Slutmaling anbefales udført med LIP Pudsfinish eller Dyrup Silan Pearl maling for lang holdbarhed og høj vandmodstandsevne."

Af fugt- og byggeteknisk gennemgang af 18/10 2019 fremgår bl.a.:

"Observationer

Der ses mange svindrevner i facadepudsen og det vurderes, at revner er i konstant udvikling. Særlig omkring vinduer hvor der vurderes, at være en konstruktionsfejl i forhold til gængse vejledninger fra de førende leverandører. Dette forhold er velbeskrevet i rapport fra [leverandøren], som bl.a. siger.

'Overligger konstruktionen er ikke udført korrekt iht. normal byggeskik og iflg. Normale montagevejledninger fra Ytong eller H+H. denne konstruktion har medført store revner i pudsen og dermed har den tilført store vandmængder ind til porebeton og grundpuds som ikke er egnet til at håndtere vand.'

[Foto]

Der var inden gennemgangen fortaget enkelte destruktive indgreb i facadepudsen og her kunne det konstateres, pudslagene ikke overholder de gængse forskrevne tykkelser uanset hvilket produkt dette er udført med.

[Foto]

Ved nærmere eftersyn af facaderne ses det flere steder, at nettet direkte stikker ud gennem pudsen. Hvilket gør at overfladerne ikke er korrekt tætte og der dermed kan trænge vand ind i pudslaget, som derved opløses.

[Foto]

Ved gennemgangen kunne det ydermere konstateres, at grundet lidt morgenfugt var det faktisk muligt at ses limfuger i de bagvedliggende facadeblokke. Dette indikere fugtindtrængen i selve facaden bag pudslaget

[Foto]

Her ses eksempel på for tyndt pudslag samt, at begge pudslag opløses.

[Foto]

Generelt fremstår pudsen meget ujævn, hvilket vurderes at stamme fra van/fugt indtrængen grundet for dårlig pudslag.

Det vurderes, at der må forventes yderlig udvikling i skaderne / fugtophobning i facaderne.

[Foto]

Konklusion

Det vurderes, at fejlene / skaderne på og i facadepudsen er væsentlig mere omfattende end beskrevet i tilstandsrapporten. Derudover vurderes det, at der må forventes yderlig skadesudvikling i pudsen, særligt omkring overliggere hvor der er konstruktionsfejl.

For afhjælpning vurderes det, at eksisterende facadepuds fjernes, at overliggere udføres efter anvisninger fra leverandører og at facaden puds korrekt op efter leverandørernes anvisninger."

Af udateret notat fra klagerens rådgivende arkitekt fremgår bl.a.:

"Opsummering af skader.

Udv. facader. Gennem den udv. beskyttelsesplast ses forekomst af mange revner. Disse ses lodret, og 'springer' lidt, hvor blokke flækkes, modsat hvor der er muret i forbandt med samlinger. Der ses også vandrette gennemgående revner, næsten i vinduernes udstrækning. Generelt forekommer revnerne på begge de høje hushjørner, med og uden vindue i underste plan. Men flest ses i hjørnepartiet med søjlen.

Bygningsejerne har oplyst, at forskydningsrevnerne i blokkene er blevet synlig, efter at noget af facadepudsen er blevet fjernet. Denne facadepuds på et net indeholdt mange svindrevner, hvilke formodentlig også er opstået med årsag i bagvedliggende forskydningsrevner i formuren, hvor net og puds har skjult den reelle årsag.

Det skal bemærkes, at omtalte revner i sålbænke under vinduerne, jf. tilstandsrapport, sandsynligt også har årsag i formurens forskydning, som nævnt ovenfor."

Af tilbud af 10/9 2020 fra reparatør 3 fremgår bl.a.:

"Tilbud på ny facadepuds, adresse: [forsikringsstedet]

Arbejdets omfang:

- Afdækning af vinduer, fliser, tag mm.
- Demontering af eksisterende vindskede på tag.
- Demontering af eksisterende sålbænke.
- Opretning af vindues bænke for fremtidig ny sålbænke i indfarvet sort ALU.
- Nedslibning af eksisterende puds 1-2mm
- Demontering af løs puds omkring vinduer og facader.
- Injektering af tydelige revner.
- Leje og opsætning af stillads.
- Demontering af ildmurebånd/fuge omkring alle vinduer.
- Pudsning af 244m2 facadevæg, med grundpuds og armeringsnet.

- Levering og montering af 18 stk. nye sort ALU sålbænke.
- Pudsning af 244m2 facadevæg med hvid 1,5mm silikone hartspuds.
- Udførelse af ny tagvindskede som sort ALU med 10cm nedbøjning.
- Reparation af tag, efter udskiftning af vindskede. (Udføres som 15cm papstrimmel)
- Udførelse af ny fuge omkring alle vinduer.

Ikke inkluderet:

- Optagning af fliser omkring hus til minimum 15cm under terræn.
- Affaldshåndtering
- Evt. slutrengøring.

Pris i alt for ovenstående arbejde: 265.000,- kr. + moms."

Af forsikringsbetingelserne nr. 2535004 fremgår bl.a.:

"3. Anmeldelse af skade

...

3.3

Det er dig, der skal sandsynliggøre/bevise, at der er tale om et dækket forhold.

3.4

Når en skade opdages må udbedring, nedrivning eller fjernelse ikke finde sted, før selskabet har givet sit samtykke dertil.

...

15. Hvad er dækning betinget af

Forsikringen dækker forhold, der var til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og som konstateres, og anmeldes i forsikringstiden.

16. Hvilke bygninger omfatter forsikringen

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen. Forhold, der knytter sig til de i punkt 18.2 og 18.3, nævnte dækninger, omfattes dog ikke af forsikringen, hvis det af tilstandsrapporten fremgår, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige.

Forhold, der knytter sig til den i punkt 18.1 nævnte dækning, omfattes ikke af forsikringen, hvis det af elinstallationsrapporten fremgår, at bygningen ikke er undersøgt af den sagkyndige, der har gennemgået elinstallationerne.

...

18. Hvad dækker forsikringen

...

Skade

18.3

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

Ved »skade« forstår 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« forstår, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

19. Hvad dækker forsikringen ikke

Følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning:

a 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 en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

23. Følgeudgifter

Er der tale om et dækningsberettigende forhold, jf. punkt 18, dækker forsikringen også følgende udgifter:

...

23.2

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

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 2013 og er overtaget af klageren den 1/10 2017. Ejendommen er et enfamiliehus, der er opført som selvbyg af en murer. Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet anerkendt at dække hjørnesøjlen som helhed og omkostningerne til klagerens rådgiver 2. Derudover er der mellem parterne opnået enighed omkring konstruktionsfejlene ved overliggerne. Twisten for nævnet omhandler bygningens facadepuds og klagerens udgifter forbundet hermed.

Af tilstandsrapporten fremgår:

Ankenævnet for Forsikring

26.

95066

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A	Beboelse	
A. Primære bygningsdele		
...		
2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K1	Generelt ses der fine revner omkring "overligger" mellem isolering og letbetonblokke.
	K2	Generelt ses der områder med revner i pudslag/blokke. Der er især større revner mod øst ved de to nederste værelser.
	K2	Der er løstsiddende pudslag flere steder på facaden, blandt andet mod øst og syd.
3. Vinduer og døre		
3.4 Sålbenke	K2	Flere steder ses sålbænke uden fuld vedhæftning til underlaget, hvor der er anvendt skiffer, samt fuge omkring skiffer er defekt, blandt andet mod syd.
	K3	Sålbænke ved hjørnevindue er defekte i samling. Note: Grundet utæthed i hjørnesamling er der sket skade på underliggende ydermur.

...

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Huset samt carport er generelt set i normal god stand - alderen taget i betragtning. Der er dog nogle bemærkninger i rapporten. Der anbefales forsat god vedligeholdelse".

Klageren kræver dækning af afholdte udgifter i forbindelse med udbedringen af facaden samt rådgivningsudgifter. Han har opgjort sit krav til 311.718,45 kr., og han har hertil oplyst, at der er fratrukket 40.000 kr., som de oprindelige havde sat af til reparationsarbejde i henhold til oplysningerne i tilstandsrapporten.

Klageren har blandt andet anført, at størstedelen af facaderne fremstod fine og uden revner ved overtagelsen, at de allerede i foråret 2018 indhentede tilbud på udbedringen af forholdene beskrevet i tilstandsrapporten, og at det oprindelige tilbud lød på ca. 40.000 kr. I forbindelse med udbedringen viste det sig, at problemerne var langt mere omfangsrige, end forventet. Han har anført, at en facadeekspert og en byggesagkyndig samstemmende har konstateret, at pudslaget ikke er udført med korrekt lag tykkelse, og at armeringsnettet ikke er placeret korrekt. Han mener derfor, at de har bevist, at der er nærliggende risiko for skade, hvilket er dækket af ejerskifteforsikringen, og han har henvist til rapporterne. De to rapporter underbygger hinanden, hvorfor selskabet bør dække alle rådgivningsudgifterne.

Selskabet har afvist dækning af facaderne med henvisning til, at klageren ikke har dokumenteret eller på anden måde sandsynliggjort, at udførelsen af facadepudsen udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Derudover har klageren ikke dokumenteret, at det eksisterende facadepudssystem er fejlbehæftet. Selskabet har gjort opmærksom på, at facaderne ikke er besigtiget af en facadeekspert, men derimod af en leverandør af et lignende produkt. Det forhold, at udførelsen ikke er sket i overensstemmelse med leverandørvejledningen eller anden forskrift, opfylder ikke i sig selv ejerskifteforsikringens skadebegreb. Da forholdene er vurderet til K2 i tilstandsrapporten, bør der foretaget udbedringer indenfor overskuelig tid efter overtagelsen, og såfremt dette ikke sket, må der forventes en videreudvikling af forholdene. Selskabet har videre anført, at der, udover anmærkningerne i tilstandsrapporten, ikke er konstateret forhold, som har manifesteret sig i en skade. Klageren har efterfølgende oplyst, at facadepudsen er udført med Weber 292, hvortil selskabet har anført, at Weber facadepudssystem 292 betragtes som et fornuftigt produkt til facadesystemer.

Selskabet har afvist dækning af klagerens rådgivningsudgifter, idet der ikke er påvist dækningsberettigende skader i facadepudsen, som går videre end tilstandsrapportens beskrivelser, og idet rådgiver 3 blot har foretaget en gennemgang af ejendommen med udgangspunkt i de eksisterende oplysninger.

Af besigtigelsesrapport af 23/11 2018 fra en anden leverandør af facadepuds fremgår det, at "3) Svindrevner i overfladen jævnt ud over det meste af facaden Svindrevner i pudsoverfladen fremkommer ved at armeringsnettet er placeret forkert og ikke udført efter normal håndværksmæssig korrekt udførelse af netpuds, i yderste 1/3 del af grundpudslaget. Dette konstateres ved måling af tykkelsen på afskalningerne. ... 6) Det kan konstateres at pudslag ikke er udført med korrekt lag tykkelse på hverken underpuds eller slutpuds for at sikre korrekt vandmodstandsevne samt trykstyrke. Korrekt lag tykkelse er forskellig fra leverandør til leverandør men skal minimum være tykkere end 5mm grundpuds og 3 mm slutpuds ved cementbaseret slutpuds for at overholde klimatiske test som ETAG 004 godkendelsen. For tynde lag medføre forringet holdbarhed og nedsat vandmodstandsevne samt svagere puds der lettere vil revne.

Udbedring af skader: Det anbefales på det kraftigste, straks at udfører en midlertidig afdækning af facaden således der ikke trænger mere vand ind og medfører yderligere skader på porebeton og puds.

- 1) Løs og skruk puds nedbrydes til fast og bæredygtig bund, skadet og mør porebeton fjernes også.
- 2) Alger og snavs afrenses.
- 3) Der kontrolleres for fugtig porebeton ved udførelse af boreprøver for konstatering af tilstand på porebetonen. Fremstår porebeton porøs og blød bør det fjernes og erstattes med ny porebeton eller udfyldes med LIP 320. Er porebeton ikke skadet kan der udføres nyt pudslag med LIP 350 som grundpuds ilagt armeringsnet og LIP 360 som slutpuds.
- 4) Udbedring af svindrevner i facade kan udføres ved påføring af nyt pudslag med LIP 350 som grundpuds ilagt armeringsnet og LIP 360 som slutpuds.
- 5) Revner over og under vinduer udbedres ved udføres ved slibning af puds til eksisterende armeringsnet overflade og derpå udføre ny grundpuds med net og slutpuds husk diagonalarmring og dobbelt armering ved overgang mellem porebeton og mineraluld".

Det fremgår af fugt- og byggeteknisk gennemgang af 18/10 2019 fra rådgiver 2, at "der var inden gennemgangen fortage enkelte destruktive indgreb i facadepudsen og her kunne det konstateres, pudslagene ikke overholder de gængse forskrevne tykkelser uanset hvilket produkt dette er udført med. Ved nærmere eftersyn af facaderne ses det flere steder, at nettet direkte stikker ud gennem pudsen, hvilket gør at overfladerne ikke er korrekt tætte og der dermed kan trænge vand ind i pudslaget, som derved opløses. Ved gennemgangen kunne det ydermere konstateres, at grundet lidt morgenfugt var det faktisk muligt at se limfuger i de bagvedliggende facadeblokke. Dette indikere fugtindtrængen i selve facaden bag pudslaget. ... Generelt fremstår pudsen meget ujævn, hvilket vurderes at stamme fra vand/fugt indtrængen grundet for dårlig pudslag. Det vurderes, at der må forventes yderlig udvikling i skaderne/fugtophobning i facaderne". Det fremgår videre, at "det vurderes, at fejlene/skaderne på og i facadepudsen er væsentlig mere omfattende end beskrevet i tilstandsrapporten. Derudover vurderes det, at der må forventes yderlig skadesudvikling i pudsen, særligt omkring overliggere hvor der er konstruktionsfejl. For afhjælpning vurderes det, at eksisterende facadepuds fjernes, at overliggere

udføres efter anvisninger fra leverandører og at facaden pudses korrekt op efter leverandørernes anvisninger".

Af forsikringsbetingelsernes punkt 18.3 fremgår det, at 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, svækelse, 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".

Det fremgår videre af forsikringsbetingelsernes punkt 19.a, 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 en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning".

Nævnet bemærker, at det i henhold til almindelige forsikringsretlige principper er klageren, der skal bevise, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved bygningen, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at der på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen var forhold ved ejendommens facadepuds, som udgjorde skade eller nærliggende skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der ses bort fra oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Ankenævnet for Forsikring

30.

95066

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren i tilstandsrapporten var advaret om, at facaderne generelt havde områder med revner i pudslag/blokke, og at der især var større revner mod øst ved de to nederste værelser med karakteren K2, og at der var løstsiddende pudslag flere steder på facaden med karakteren K2.

Nævnet har videre lagt vægt på selskabets oplysning om, at klageren anmeldte, at ejendommens facadepuds ikke var korrekt udført den 9/11 2018, hvorfor der kan være sket yderligere udvikling af forholdet efter overtagelsestidspunktet.

Det, som klageren i øvrigt har anført, herunder at klagerens byggesagkyndige har oplyst, at fejl/lene/skaderne på og i facadepudsen er væsentligt mere omfattende end beskrevet i tilstandsrapporten, kan ikke føre til andet resultat. Nævnet bemærker, at det videre fremgår, at der må forventes yderlig skadesudvikling i pudsen, særligt omkring overliggere, hvor der er konstruktionsfejl, og at selskabet har dækket konstruktionsfejlene ved overliggere.

Det følger af nævnets praksis, at sikrede kan kræve udgifter til byggeteknisk bistand dækket, hvis udgifterne har været rimelige og nødvendige af afholde.

Efter udfaldet af sagen finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgifter til ekstern bistand helt eller delvist.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales, idet selskabet i forbindelse med sagens behandling for nævnet delvist har imødekommet klagerens krav.

Ankenævnet *for* Forsikring

31.

95066



Jens Kruse Mikkelsen

formand