

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 16. juni 2021 blev i sag nr. 95069:

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 26/3 2018 på baggrund af en tilstandsrapport af 23/1 2018. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle

- K1 Der er lavet mangelfuld reparation af facadepuds over vinduespartiet i køkkenalrum. Note: Sælger oplyser at reparationen er udført i vinterhalvåret, og pudsen blev skadet af regn og frost. Området med defekt facadepuds vil blive udbedret af murer så snart vejret tillader dette.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

3. Yder- og indervægge / skillevægge

- 3.1 Har du kendskab til, at der er eller har været revner eller andre skader i yder- eller indervægge/skillevægge?
Hvis ja, hvor?
Pudsskade mod vest."

Under sagens behandling ved nævnet har klageren som en reklamationssag fået dækket udbedring af facadepudsen, murkronen på den ene facade og sålbænken under køkkenvinduet over tidligere ejers ejerskifteforsikring og vandskader på indvendige bygningsdele af sin husforsikring.

I klageskema af 26/3 2020 til nævnet samt i vedlagte bilag har klagerens advokat bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Klager tegner i forbindelse med sin overtagelse af ejendommen ejerskifteforsikring hos indklagede. Efter overtagelsen erfarer klager, at der er flere skader på ejendommen samt nærliggende risiko for yderligere skader som følge af ejendommens fejlkonstruktioner. Disse forhold var ikke beskrevet i tilstandsrapporten.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Indklagede skal anerkende, at de anmeldte skader er dækningsberettigede.

...

Sagsfremstilling

Klager overtog den 26. marts 2018 ejendommen beliggende...

...

Efter overtagelsen oplever klager skader på ejendommen som følge af vandindtrængen i ejendommens ydre klimaskal. Vandindtrængningen er forårsaget af, at ejendommens murkrone, sålbænke og altankonstruktion er konstrueret fejlagtigt, ligesom der forekommer nærliggende risiko for yderligere skader på bygningen.

Den 8. august 2019 anmelder klager skaderne til indklagede (bilag 3). Herefter foretager konsulent ... den 11. september 2019 besigtigelse af klagers ejendom, hvorefter indklagede den 11. november 2019 fremsender skadesbrev, hvoraf det fremgår, at indklagede ikke dækker skaden.

...

Indledende bemærkninger

Nærværende klage er som anført foranlediget af indklagedes fortsatte afvisning af at dække de dækningsberettigede skader på klagers ejendom. I forbindelse med klagers anmodning om dækning hos indklagede, er klager fremlagt kopier af byggetekniske rapporter fra [arkitektfirma 1], som når til den klare konklusion, at der forekommer konstruktionsfejl på bebyggelsen. 'CO Byggeteknisk gennemgangsrapport' er fremlagt som bilag 11, mens 'Byggeteknisk gennemgang' fremlægges som bilag 12.

Det bemærkes for en god ordens skyld, at ovennævnte rapporter er udarbejdet på baggrund af en besigtigelse af ejendommen beliggende Fra de konkluderende bemærkninger i den byggetekniske gennemgang må det dog fremhæves, at det lægges til grund, at den besigtigede ejendoms klimaskærm vurderes at være repræsentativ for boligforeningens boliger og udhuse, herunder ejerforeningens øvrige boliger opført i tilsvarende materialer og efter samme konstruktionsprincipper.

Videre må det bemærkes, at indklagede tidligere har anerkendt, at der var tale om en fejlkonstruktion af bl.a. sålbænke og murkrone på den tilsvarende ejendom beliggende Fakturaer og tilbud vedrørende undersøgelse og udbedring af skaderne fremgår af bilag 13-15. Fakturaerne og tilbuddet er som anført anerkendt og betalt af indklagede.

Det skal videre fremhæves, at indklagede har afvist at tegne ejerskifteforsikring på ejendommen beliggende ... under henvisning til, at der forekommer en generel fejlkonstruktion i bebyggelsen.

Videre har bl.a. [selskab 1] og [selskab 2] på den anden side allerede godkendt at dække de forekommende skader på tilsvarende ejendomme. Som dokumentation fremlægges afgørelser fra [selskab 2], som imødekommer ansøgninger om dækning af tilsvarende skader på tilsvarende ejendomme i bebyggelsen (bilag 16 og 17).

Indklagede har videre gjort gældende, at de aktuelle skader hos klager skyldes manglende vedligeholdelse, og vil kunne imødegås ved bl.a. at fuge ejendommens murkrone. Det er dog klagers opfattelse, at fugning af ejendommens murkrone vil være en 'lappeløsning', som videre ikke vil rette op på de aktuelle skader eller formå at imødegå den nærliggende fare for yderligere skaders indtrængen.

Om de enkelte forhold må følgende videre bemærkes:

Murkrone og facader

Ejendommens murkrone er fejlkonstrueret, hvilket har bevirket vandindtrængen i ejendommens ydre klimaskal. Fejlkonstruktionen består i, at der fra STO Danmark A/S (facadepudsleverandøren) anvises en højde på stjernkanten på 150 mm (120 mm regnet fra pudskanten). Der henvises til bilag 5.2 som indeholder fotos fra ejendommen, hvoraf det fremgår, at stjernkantens højde er maksimalt 40 mm, og der kan således løbe vand op bagved stjernprofilen.

En afmontering af afdækningen på klagers ejendom har videre vist, at træskallen er våd og angrebet af fugt. Det bemærkes videre, at vandindtrængningen sker både mellem træet og pudsen samt ned i klimamembranen.

Foruden de allerede skete skader, medfører murkronens fejlkonstruktion således, at der er en nærliggende risiko for, at der kan opstå yderligere skader.

Det oplyses videre, at flere fugefirmaer har oplyst, at de ikke kan anbefale at løse skaderne og imødegå yderligere skade på ejendommen med en fuge i murkronen som foreslået af indklagede.

Sålbænke

Ejendommens sålbænke mangler indføring i sidefalsene. Producenten STO Danmark A/S anviser i STO Gen-0504, at sålbænkenes ender skal føres ind bagved pudslaget. Det er videre anvist, at den synlige del af sålbænkene skal udføres med endebunde, hvorved vand ikke vil kunne løbe på langs ad sålbænkene.

Anvisningerne fremgår af det fremlagte bilag 5.5.

Manglerne ved sålbænkene har allerede bevirket vandindtrængen i ejendommens facade ved hjørnet på værelserne på ejendommens sydside. Dette er også noteret af Dansk Boligforsikrings konsulenter ved deres besigtigelse af ejendommen.

Altan

Fejlkonstruktion på ejendommens altan har forårsaget vandindtrængen i det ene af ejendommens fire værelser på 1. salen.

Der henvises til bilag 5.6-5.8, som er fotos fra en tilsvarende ejendom på ..., hvor [selskab 1] har imødekommet ejerens anmodning om dækning af ejendommens skader.

I den byggetekniske rapport fremlagt som bilag 11 vedrørende en anden tilsvarende ejendom beliggende på ..., fremgår det af rapportens side 15, at årsagen til den skete vandindtrængen er svigt i tætheden mellem altanværnet og dets sammenbygning i altandækket, herunder fugesvigt.

Dør i soveværelse

Ejendommens fejlkonstruktioner har videre bevirket fugtindtrængen ved dørpartiet i soveværelset. Dansk Boligforsikring har konkluderet, at fugten kommer ind på grund af manglende gummi-fuge i dørpartiet, hvorfor der skal ilægges en ny fuge. Det er imidlertid klagers opfattelse, at der er tale om en konstruktionsfejl, hvorfor utætheden ikke skyldes manglende vedligeholdelse. Det bemærkes videre, at hjørnet i soveværelset er angrebet af fugt og svamp, hvilket skyldes altan-konstruktionens utætheder. Det bemærkes, at altankonstruktionen støder op til det hjørne i soveværelset, hvor der opleves problemer med fugt og svamp. Der henvises i denne sammenhæng til fotodokumentationen for fugtskaderne fremlagt som bilag 5.9."

Selskabet har i brev af 14/5 2020 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"1. Indledning

Sagen vedrører konstrueringen af ejendommens murkrone, sålbænke og altan. Dansk Boligforsikring har afvist dækning af omkostninger til ændring af disse, da selskabet ikke har konstateret skader eller nærliggende skaderisiko på overtagelsestidspunktet.

2. Sagsfremstilling

...

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 (Policen er fremlagt af klager som bilag 2).

Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 8. august 2019, at bestyrelsen i grundejerforeningen har rundsendt to byggetekniske gennemgangsrapporter, vedrørende en anden ejendom i området nr. ..., fra henholdsvis [arkitektfirma 1] samt [arkitektfirma 2] (fremlagt i sagen af klager bilag 3). Der efter klagers opfattelse peger på nogle fejl i konstruktionerne, som dermed forventes dækket under ejerskifteforsikringen.

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

Skadebehandleren fremsendte afgørelse af d. 11. november 2019 (fremlagt af klager som bilag 4). Klager meddelte ved mail af 12. november 2019 sin uenighed i afgørelsen, der fremlægges som **bilag C** (idet klagers bilag 5 umiddelbart ses at være tomt).

Skadebehandleren besvarede klagers fornyet henvendelse d. 14. november 2019, hvor skadebehandleren tilbød en besigtigelse af klagers anmeldelse vedrørende hjørnet i soveværelset, **bilag D**.

Konsulenten foretog flere besigtigelser i nabolaget d. 13. december 2019, hvor han efter aftale også besøgte klager, men han kom ikke indenfor ved dette besøg og fik derfor heller ikke forevist hjørnet i soveværelset. Klager oplyste han ville vende nærmere tilbage, hvilket han også gjorde ved brev af 17. januar 2020 (fremlagt af klager som bilag 6).

Da selskabet blev bekendt med klagers advokats indtræden i sagen, blev afgørelsen naturligvis videreendt til denne (**bilag E**). Herefter indbragte 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 strukturspuds.

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, de to arkitektrapporter, som ses at have til formål at danne grundlag for en drift- og vedligeholdelsesplan. 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 og facade

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 der ikke er konstateret vandindtrængen, er det i sig selv uden betydning, at konstruktionen kunne være lavet anderledes.

Klager har da heller ikke ved fremsendelsen af sit krav, anmeldt skade i forbindelse med disse forhold, herunder murkronen, men da det stod klart, at forholdene alene kunne være dækket, så fremt der kunne påvises en skaderisiko fremsendte klager brev af 17. januar 2020.

Klager henviser i sit brev til en nyere anvisning, der ikke eksisterede ved opførelsen af ejendommen, dette er der nærmere redegjort for i konsulentens notat (bilag B). For så vidt angår de fremsendte fotos, så ser det ud til at foto 1 (der i øvrigt er gengivet i bilag [6]) at vise en tidligere pudsreparation (se bilag B s. 9), ligesom de øvrige fotos blot viser konstruktionen, hvor man har monteret dele af murkronen, der er ikke noget overraskende i det.

Såfremt der var trængt vand ind ved murkronen, så ville dette tydeligt vise sig på facaden under murkronen, idet isolering dermed ville blive opfugtet, hvilket ville få pudsen til at frostsprænge, et sådan skadebillede ses ikke på denne ejendom (se bl.a. bilag B foto 10).

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 at sålbænkene har givet anledning til skade, men klager har som sagen er skredet frem, ligeledes begyndt at afsøge sålbænke for skader, hvilket ligeledes fremgår af brev af 17. januar 2020.

Henset til at elastiske fuger/wakaflex tilsyneladende ikke løbende er blevet vedligeholdt i klagers ejertid, er det naturligvis ikke utænkeligt, at der som følge heraf kan være opstået utæthed ved sålbænkene, selvom selskabet har svært ved at se om isoleringen på fotoet er opfugtet. Den anvisning der henvises til er fra 2017, hvilket der er nærmere redegjort for i konsulentens notat (bilag B).

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

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.

For så vidt angår klagers bemærkning omkring indvendigt hjørne (bilag [5.9]), som klager oplyser støder op til altankonstruktionen. Hertil skal blot bemærkes, at selskabet på trods af tilbud herom (se bilag D) ikke har haft mulighed for at besigtige dette, ligesom der selskabet bekendt ikke er foretaget en anden nærmere undersøgelse heraf. Henset til at det ved konsulentens besigtigelse i september 2019 blev konstateret at fuger/wakaflex ved sammenbygning ved altan var sluppet sin vedhæftning, er det naturligvis ikke utænkeligt at der nu kan være opstået en utæthed der.

Selskabet må dermed afvise klagers krav om dækning af udgifter til ændring af konstruktionen fra en 1-trins- til en 2-trinssikret løsning.

Fugt under dør ved soveværelse

Fugten ved døren er opstået i klagers ejertid, og skyldes ifølge besigtigelseskonsulenten, at fugen udvendigt ikke er intakt, hvorved fugt kan trækkes ind der.

Der ses således ikke at være tale om nogen konstruktionsfejl, men derimod vil eftergang af en sådan fugt hydrører under den til enhver tid værende ejer (se konsulentens beskrivelse i bilag B).

3. Afsluttende bemærkninger

Klagers advokat har valgt at fremlægge et ikke ubetydeligt antal dokumenter vedrørende andre huse/sager (bilag 5.6-5-8., 11-17). Hertil må selskabet blot bemærke, at vi naturligvis vurdere hvert enkelt anmeldt forhold konkret med skyldigt hensyn til de faktiske forhold vedrørende den pågældende ejendom, herunder oplysninger i tilstandsrapporten, købsaftale m.m.), hvorfor det næppe giver mening at inddrage skader på andre huse."

Klagerens advokat har i brev af 29/6 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Det bemærkes indledningsvist, at sagens faktum i vidt omfang er blevet gjort langt mere kompliceret, end hvad der reelt er tilfældet.

Nærværende klagesag kan i al sin enkelthed skæres ned til det forhold, at der foreligger en skade – herunder nærliggende risiko for yderligere skade, hvorved nærværende sag herefter er nødvendiggjort af indklagedes afvisning af at dække de dækningsberettigede skader.

Når klager tidligere har henvist til, at der er tale om en ikke ubetydelig mængde tilsvarende sager på andre ejendomme i området, er dette i sagens natur ikke udtryk for, at der per definition er en skade på klagedes ejendom, men derimod, at der utvivlsomt må være en formodning for, at der ligeledes – som sket – kan opstå tilsvarende skader på klagers ejendom.

At indklagede er bekendt med, at der er tale om en ofte forekommende skade på ejendommene i det pågældende område, underbygges videre af det oplyste om, at indklagede helt er stoppet med at tegne ejerskifteforsikringer på ejendommene.

Endeligt har to andre forsikringsselskaber – uafhængigt af hinanden og indklagede – anerkendt, at der foreligger en skade på lige netop klagers ejendom. To uafhængige forsikringskonsulenter – begge med håndværksmæssig baggrund (den ene murer og den anden smed), har således begge fundet, at der foreligger nærliggende risiko for yderligere skade, hvorfor de afventer indklagedes dækning af de i denne sag omhandlede skader, således at de respektive selskaber, kan igangsætte udbedring af de skader, som de hver især skal dække.

Indklagede anfører desuden i sit høringssvar af 14. maj 2020, at denne har haft ringe mulighed for at foretage en ordentlig besigtigelse af klagers ejendom. Dette underbygger således videre, at indklagede ingenlunde har truffet sin afgørelse på et tilstrækkeligt oplyst grundlag. Klager skal i den forbindelse gøre opmærksom på, at indklagedes konsulent ved sin besigtigelse kom uanmeldt, idet denne alligevel var i området, og at det ikke må ligge klager til last, at indklagede ikke foretog en tilstrækkelig besigtigelse. Derudover er det klagers opfattelse, at konsulentens medbragte håndværker havde ringe erfaring med den pågældende type facader, samt at håndværkeren ikke var med indenfor og se skader, men kun bygger på en kort besigtigelse udendørs på den ene facade.

Klager skal således oplyse, at denne selvfølgelig er indstillet på, at der foretages en ny og grundig besigtigelse af ejendommen.

Et gennemgående tema i høringssvaret af 14. maj 2020 er videre, at skaderne skyldes, at ejendommen er vedligeholdelseskrævende, og at klager har forsømt at forestå en tilstrækkelig vedligeholdelse. Klager skal i denne sammenhæng først og fremmest afvise, at der er tale om skader, som er begrundet i manglende vedligeholdelse, ligesom en manglende vedligeholdelse i givet fald må kunne henregnes ejendommens tidligere ejer, idet en nærliggende risiko for skade blev påberåbt allerede kort tid efter klagers erhvervelse af ejendommen. Såfremt skaderne således måtte være opstået som følge af manglende vedligehold, skyldes det således ikke klagers forsømmelse, men tidligere ejers – og da skaderne ikke fremgår af tilstandsrapporten, er indklagede herefter forpligtet til at dække skaderne.

Endeligt må indklagedes fornødrende bemærkning om, at klager forsøger at opnå en opgradering af ejendommen på det klareste afvises. Denne påstand må derimod blot anskues som indklagedes forsøg på at fragå sig dennes forpligtelser i henhold til den indgåede forsikringsaftale.

På baggrund af ovenstående skal klager således fastholde sin klage, idet indklagede fortsat afviser at være forpligtet til at dække skaderne i overensstemmelse med den indgåede forsikringsaftale."

Selskabet har i brev af 27/7 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Det må i bedste fald bero på en misforståelse, når klagers advokat læser selskabet indlæg således, at der skulle have været ringe mulighed for besigtigelse.

Selskabet er af den klare opfattelse, at der er foretaget en grundig teknisk gennemgang af de af klager anmeldte og fremviste forhold, hvilket konsulentens notat fra besigtigelsen (bilag B) ligeledes bevidner.

Det skal blot for ordens skyld nævnes, at klager i relation til selskabets tilbud om besigtigelse af det efteranmeldte omkring hjørne i soveværelset, sendte sms til konsulenten med budskab om, at klager i stedet ønskede sagen skulle fortsætte skriftligt, pga. forestående familieforøgelse, og at klager derfor ville vende nærmere tilbage skriftligt til selskabet. Klager vendte som oplyst i tidligere indlæg også tilbage d. 17. januar 2020 (bilag 6), men nævnte ikke selv noget om hjørnet i soveværelset.

Klager har ved sin indbringelse bedt Nævnet tage stilling til sagen. Såfremt vi omvendt nu skal forstå det sådan, at klager og dennes advokat i stedet mener, at sagsbehandlingen skal starte forfra, herunder med en ny besigtigelse af de anmeldte forhold fra selskabets side. Så må det være rimeligt at opfordre klagers advokat til nærmere at oplyse, hvad det konkret er man efterfølgende byggeteknisk har erfaret, der bevirker man med rimelighed kan betvivle konsulentens udførlige observationer og vurderinger i tidligere omtalte notat.

I modsat fald er det selskabets opfattelse, at sagen kan forelægges Nævnet på det foreliggende grundlag."

Til dette har klagerens advokat fremsendt brev af 6/8 2020, hvori det bl.a. er anført:

"Det bemærkes indledningsvist, at det er klagers klare opfattelse, at der utvivlsomt foreligger en dækningsberettiget skade, hvilket understøttes af flere forhold beskrevet i klagers tidligere indlæg for Nævnet.

Klager skal i øvrigt fastholde, at indklagede ikke har foretaget den fornødne tekniske besigtigelse af skaderne. Når indklagede således kategorisk har afvist at dække skaderne, er nærværende sag for Nævnet nødvendiggjort, hvorfor klager naturligvis ikke er interesseret i at starte sagsbehandlingen forfra som foreslået af indklagede. Det skal dog understreges, at den mangelfulde besigtigelse ikke beror på klagers forhold, men på indklagedes manglende vilje til at foretage en grundigere besigtigelse end først sket.

Endeligt henvises der til det i klagers indlæg af 29. juni 2020 anførte om, at to andre forsikrings-selskaber (forhenværende ejers ejerskipforsikring samt klagers husforsikring) har anerkendt, at der foreligger skader på klagers ejendom. Selskaberne vurderer nu, at skaderne forværres i en sådan grad og med en sådan hastighed, at de skal udbedres hurtigst muligt. Klager iværksætter af denne grund en ubedring af skaderne – herunder også de skader, som indklagede skal dække – i løbet af nærværende måned, og vil til orientering løbende sørge for at foretage en behørig dokumentation af skaderne.

På baggrund af ovenstående skal klager således fastholde sin klage, idet indklagede fortsat afviser at være forpligtet til at dække skaderne i overensstemmelse med den indgåede forsikringsaftale.

Klager kan herefter tilslutte sig, at sagen kan forelægges Nævnet på det foreliggende grundlag."

Klagerens advokat har den 15/9 2020 fremsendt en kort videooptagelse af den åbnede murkrone til nævnet. Selskabet har den 20/10 2020 tilbudt genbesigtigelse, og klagerens advokat har den 26/10 2020 oplyst, at skaderne er udbedret, og at der derfor ikke længere er mulighed for at foretage besigtigelse. Klagerens advokat har på sekretariatets forespørgsel i besked af 29/10 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Under henvisning til Ankenævnets meddelelse af 26-10-2020, skal jeg på vegne af klager oplyse, at den fremlagte video dokumenterer, at der ikke er tilstrækkelig vedhæftning på facaden som følge af, at facaden har været udsat for vandpåvirkning på bagsiden grundet murkronens utæthed

Ankenævnet for Forsikring

10.

95069

og manglende ventilering. Fugten er således trukket ned i facaden og helt ned i overliggeren over vinduespartiet."

Selskabets konsulent har i beskeder af 20/10 og 2/11 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har gennemgået videoen fremsendt af klager til Ankenævnet.

Den pågældende video har en varighed på 15 sek., hvor man kan se zinkinddækningen er blevet demonteret, og den underliggende pap er bukket op. Personen på videoen trykker flere steder tæt på facadepudsens kant.

Der ses ikke at være fremsendt nogen forklaring eller bemærkninger omkring, hvad det er man ønsker at vise i den pågældende video.

Vi har modtaget mange henvendelser vedrørende ændring af murkronerne på disse ejendomme, men foreløbigt har ingen af henvendelserne været begrundet i konkrete skader.

Jeg kan heller ikke se, at denne video der her er fremlagt, skulle vise eller antagelig gøre skader, som følge af murkronen.

Facadepudsens fremstår fraskåret, og den del af krydsfineren, som er synlig på videoen ser også pæn ud. Det er ikke så mærkeligt, at pudsen ved kanten er eftergiven ved tryk, ligesom der er pudset direkte på isoleringsbats.

...

Sådan som jeg forstår klagers bemærkninger til videoen, så mener de murkronen mangler ventilation og er utæt, det skulle have medført opfugtning og manglende vedhæftning af pudsen.

Murkronen er udført som uventileret konstruktion ved udførelsen i 2007, det er derfor ikke en fejl, og der henvises til besigtigelsesnotatet (bilag B) vedrørende murkronekonstruktionen.

Vi har ikke set nogen skader på eller hidrørende murkronen, selv krydsfineren på videoen ser pæn ud, og ikke bærer præg af at være fugtpåvirket. Der ses i øvrigt heller ikke at være målt fugt.

Jeg kan ikke rigtig forstå, hvad klager mener med, at pudsen mangler vedhæftning, på trods af den på videoen bliver udsat for tryk, vedbliver den jo endda med at sidde fast. Jeg vil også fastholde, at der ikke er noget mærkeligt i, at puds og isolering giver efter, når der trykkes oppe ved kanten.

Pudsen vil efter min erfaring skyde fra, hvis der var trængt vand ind ved murkronen og videre ned i isoleringen, da isoleringen i så fald burde udvide sig og der er pudset direkte på isoleringsbats"

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.

Ankenævnet for Forsikring

11.

95069

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 G."

Klagerens advokat er udtrådt af sagen 21/12 2020. Klageren har i beskeder af 10/1, 11/1 og 12/1 2021 til nævnet bl.a. anført:

"[Klager] har ikke yderligere at tilføje til sagen andet end at vi for egen regning har fået skiftet følgende:

- Murkrone.
- Sålbenke.
- Fået monteret dryppprofil på facade.
- Fået monteret aluinddækning mellem mur og sokkel.
- Fået skiftet sokkelfuger.

Ovenstående har gjort at der nu ikke er indtrængen af fugt ind i facaden og dette kan helt tydeligt ses og mærkes.

[Sælgers ejerskifteforsikring] har betalt for deres del, eftersom de anerkendte nærliggende risiko for skade – og vi har selv betalt det resterende.

...

[Sælgers ejerskifteforsikring] har dækket en ejerskifte sag på vores hus tidligere ejer fik udbedret af et murerfirma der ikke skiftede sålbænke og murkroner. Det resulterede i at det de lavede skulle laves om 1 1/2 år efter – dvs. efter vi havde overtaget huset. Nu har de så fået [håndværker] til at lave det ordentligt på en reklamation fra min side. De godkendte derfor at der var nærliggende risiko for skade.

I samme omgang betalte vi selv for den murkrone og sålbænke der ikke var med i deres sag. For os beløber det sig til 18.000,-

...

Jeg glemte at nævne at [sælgers ejerskifteforsikring] har dækket årsagen til vandindtrængen ude og [husforsikring] har dækket skaderne indvendigt.

Så alt er nu lavet.

...

Jeg har fået [sælgers ejerskifteforsikring] til at dække deres del af den nærliggende risiko for skade på den ene langside (murkrone og sålbænk), som skrevet herinde i går. På de 2 langsider af huset har jeg selv lagt ud for murkrone og sålbænk. Det er de 2 poster vi stadig stiller krav på overfor Dansk Boligforsikring.

Min husforsikring har dækket de indvendige skader efter vi har fået stoppet skaden udefra."

Selskabet er ikke kommet med yderligere bemærkninger.

Ankenævnet for Forsikring

12.

95069

Nævnet har fået forelagt bilag og fotos fra sagen, og nævnets sekretariat har set videooptagelsen af murkronen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

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

"- Hvornår blev skaden opdaget (dato):
8/8 2019

- Hvordan blev skaden opdaget:
Visuelt

- Hvori består skaden (hvad er skadesramt):
Vandindtrængen i ydre klimaskærm, grundet fejlkonstruktion i murkrone, sålbænke & altankonstruktion. Alle forhold beskrevet i vedhæftede rapport ønskes udbedret, da der enten allerede er sket skade på bygningen, eller der er nærliggende risiko for flere skader – såfremt der ikke sættes med forebyggende foranstaltninger – dette ifølge betingelsernes pkt. 3.1. Endvidere vurderes det at fejlkonstruktion på altan har forårsaget vandindtrængen i det ene af husets fire værelse på 1. sal."

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 dørfalser.



Fotos angiver facader med spor efter udbedringsforsøg

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

Ankenævnet for Forsikring

13.

95069

- 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.



Fotos angiver forsøg på udbedring af sålbænk, samt skader i fals og på facade som følge af vandindtrængen.



- 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

Ankenævnet for Forsikring

14.

95069

- 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.

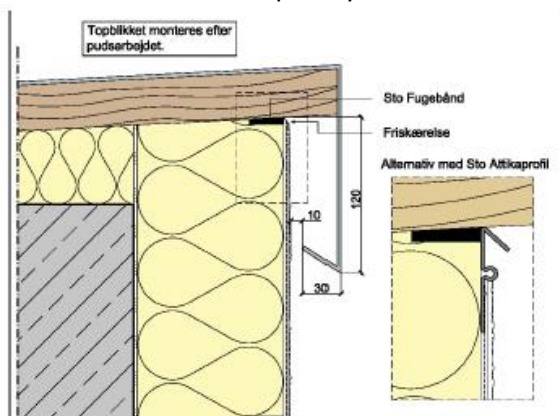


Illustration Sto Danmark A/S angiver eksempel på løsning tagfod / stern

- 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.

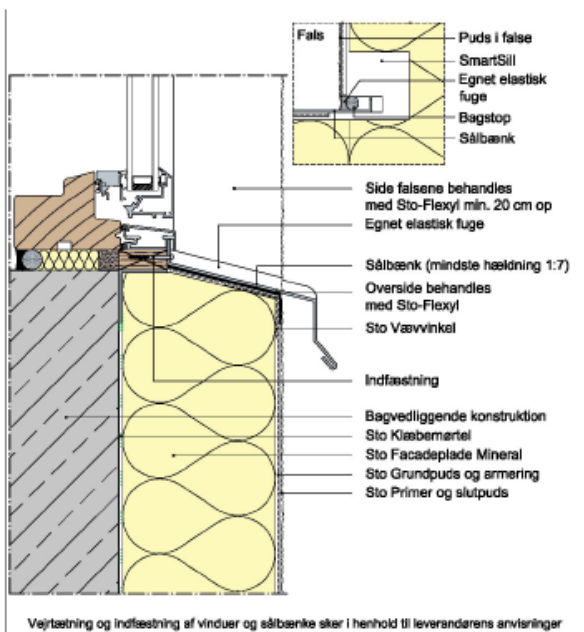


Illustration Sto Danmark A/S angiver detalje ved sålbænk

- 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.

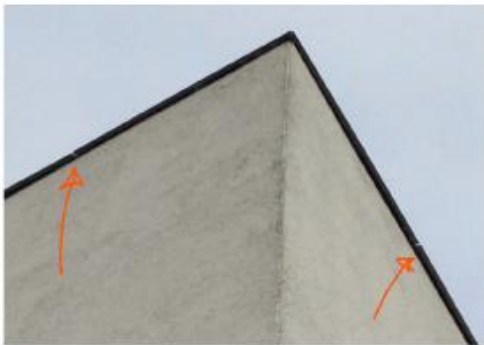


Foto angiver eksempler på åbninger i samlinger mellem stjernprofiler.

Der registreres via foto fra destruktivt indgreb, åbninger bag stjernkant, 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 stjernkant behandles i afsnittet 'Facadepuds'.

Udbedring

Det vurderes, at stjernkanten skal udskiftes langs hele tagfladen således, at underliggende overgang mellem facadepuds og tagbelægning kan udføres i tæt konstruktion. Der skal leveres ny stjernkantprofil 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 stjernkant 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 stjernkantprofil. 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.



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 bygningsskader.

...

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

Af selskabets besigtigelsesnotat af 12/9 2019 fremgår det 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) Facaderne
- 2) Murkrone
- 3) Sålbenke
- 4) Altan
- 5) Dør ved soveværelse (Anmeldes på stedet)

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 en ejendom, der er facadeisoleret og pudset, med murkrone uden udhæng, sålbænke af zink, indbygget altan.

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 på sigt får færre anmeldelser, der i virkeligheden beror på en uopmærksomhed på vedligeholdelsen.

Nedenfor fremgår mine nærmere bemærkninger omkring de enkelte forhold:

1. Facaderne

Det er opført som betonelementkonstruktion, hvorpå der er facadeisoleret og afsluttet med puds (foto 10-11).

Der er i løbet af ejendommens 12 årige levetid udført reparationer af facadepudsen, hvilket kan ses med det blotte øje (foto 9,12 og 13) og som også fremgår af ejendommens tilstandsrapport pkt. 2.1. samt side 13.

Pudsen fremstår generelt intakt, men kræver løbende vedligehold. Ved overfals over vestlig vindues-parti ses afskalninger (foto 8), som giver efter ved tryk, dette er anmærket i tilstandsrapporten med K1.

Pudsafskalningen her skyldes, at der er lavet en glat overgang fra facade og ind i falsen. Regnvand der løber ned ad facaden ender med at hænge her i falsen. Det giver naturligt 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. Man kan etablere en drypnæse, således at vand i stedet drypper af på denne og dermed mindsker belastningen på overfalsen.

2. Murkrone

Murkronen ses at være udført iht. tegningerne på byggesagen fra 2006, udarbejdet af [arkitektfirma 3] og [ingeniørfirma]. 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 10).

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 medført ændringer i STO-anvisningerne.

Selvom udførelsen ikke er alt for god, da pudsen f.eks. ikke er ført ret langt bag zinkkronen, har jeg ikke set tegn på eller fået forevist skader. Jeg kan forstå de mener pudsafskalningen ved overfalsen (som jeg har skrevet om ovenfor) skyldes vandindtrængen ved murkronen.

Der er ingen tegn på fugt ved pudsen i toppen af murkronen, det må anses for usandsynligt, at der skulle trænge vand ind, der løber hele vejen ned i overfalsen ved vinduespartiet, men uden at opfugte isoleringen på vej ned, såfremt der var løbet vand ind ved murkronen og ned i isoleringen langs facaderne, måtte man forvente at se pudsen springer af hele vejen ned, idet der er pudset direkte på isoleringen.

På den baggrund ses der ikke at være behov for en ændring af murkronen, ligesom det vel heller ikke er meningen at forsikringen skal sørge for at optimere konstruktioner til nugældende anvisninger. 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.

3. Såløbænke

Såløbænke er udført i sort aluminium, de er ikke særlig høje, men der ses at være fuget oppe under. De er ved sammenbygningen mellem sålbænk og vinduesfald udført med elastisk fuge, der er gået efter med Wacaflex, der på nuværende tidspunkt ses at slippe sin vedhæftning (foto 2-8 og 14-17).

Konstruktionen medfører selvfølgelig vedligehold af de elastiske fuger (og wacaflex de steder der er gået efter med dette) for at sikre opretholdelse af tætheden. Man har formentlig valgt at eftergå med wacaflex fordi det vil holde længere, end en elastisk fuge, som man bør eftergå hvert år. Denne løsning er ikke en konstruktionsfejl, men den kræver løbende eftergang og vedligehold, ligesom alle andre løsninger også vil medføre.

Arkitekterne anfører i deres rapport om drift og vedligehold af 27. marts 2018, at de anbefaler en udskiftning af sålbænkene, således at sålbænkene laves med opkant i falsen som man pudser ned over, som fremgår af producentanvisningen fra 2017. Arkitekten skriver desuden på s. 8, at denne løsning ikke fulgte af anvisningen på opførelsestidspunktet.

Kunden har ikke forevist skader som følge af sålbænkenes konstruktion og jeg har heller ikke set tegn på skader, men det er klart at såfremt man ikke vedligeholder fuger/wakaflex ved sammenbygninger der naturligt er de mest udsatte steder på en bygning, så vil det kunne medføre vandindtrængen i konstruktionen.

4. Altan

Altanværnet er en smule fjedrende, men ser ud til at kunne løses ved at efterspænde vinkelbeslaget(17), der ses desuden en smule korrosion ved profil (foto 18), men dette har ikke konstruktiv betydning.

Som Arkitekten skriver er det her det samme der gør sig gældende, at tætheden ved sammenbygningerne afhænger af, at man sørger for at eftergå og vedligeholde elastiske fuger, hvilket jo hverken er særlig kompliceret eller bekosteligt.

Det er meget naturligt og logisk, at der hvor overfladerne brydes, f.eks. hvor facaden sammenbygges med en altan, der vil huset være mest udsat, derfor fordre disse steder naturligt øget fokus på vedligehold, så der ikke opstår vandindtrængen med skade til følge.

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, andet end at det måske vil lette vedligeholdelsen

Jeg har ikke konstateret eller fået forevist nogen skader i relation til altanens konstruktion, eller fejl i konstruktionsmåden der på overtagelsestidspunktet giver nærliggende risiko for skade, men jeg vil selvfølgelig anbefale at man også her snarest får eftergået elastiske fuger/wakaflex, for at opretholde tætheden.

5. Fugt under dør ved soveværelse

Kunden viser der er opstået fugtaftegning i soveværelse under døren (foto 21) og i børneværelsets vindue på hjørnet (foto 23-24)

Fugten skyldes manglende gummifuge udvendigt (foto 26-19), hvorved fugt kan søges ind der, hvorfor fugen naturligvis bør udbedres, hvilket kan gøres for et mindre beløb."

Af selskabets brev af 11/11 2019 til klageren fremgår det bl.a.:

" Jeg bemærker indledningsvist, at en skadesrapport på en anden ejendom ikke i sig selv 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. murkrone og facader

Ved gennemgang af ejendommens facader ses disse med tidligere reparationer, men fremstår generelt hele og pæne. I overfalsen ved vestligt vindue ses afskalninger.

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 jeres 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.

Ved vinduespartiet i køkken-alrum mod vest kan der ses afskalninger i overfalsen og tidligere reparationer i pudsen.

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 på denne og dermed mindsker belastningen på overfalse.

I tilstandsrapporten under pkt. 2.1. fremgår det at der er lavet en mangelfuld pudsreparation. Forholdet er anmærket med K1.

Der er i jeres forsikringspolice taget forbehold for skader som konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens facadepuds over vinduesparti samt de bagvedliggende konstruktioner.

Da der er taget et forbehold for skader her, kan forsikringen ikke tilbyde dækning.

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 selvriskoen på kr. 5.000,- men for en mindelig løsning er jeg indstillet på at se bort fra selvriskoen.

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. sålbænke

Sålbænkene er i samlingerne generelt tapet med Wacaflex, som ses slippende flere steder. 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 er fuget under sålbænke og der er således ikke risiko for at slagregn kan trænge ind her.

Ad. Altan

Ved gennemgang af altanen kan der ses tegn på en tidligere reparation af underliggende puds. Altanen fremstår intakt og underliggende facadepuds er uden skader.

Altanens bundprofil til bæring af værnet er med lidt rust.

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

Gummifuger skal løbende vedligeholdes og jævnlige eftergå, da deres levetid normalt ikke overstiger 5 år. Vejrforhold kan give en kortere levetid.

Der er ikke konstateret skader af konstruktiv betydning, 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 med den viden I og vi nu har om konstruktionen påregne særlig opmærksomhed på fuger og vedligehold/fornyelse af denne fuge.

Jeg bemærker, at udskiftning af en fuge ikke kan betragtes som særlig omfattende vedligehold.

Ad. Dør i soveværelse.

Ved besigtigelsen anvises fugtindtrængen ved dørpartiet. Der kan ses lidt misfarvninger i kanten.

Ankenævnet for Forsikring

25.

95069

Det kan konstateres at fugten kommer ind på grund af manglende gummifuge i dørpartiet.

Der skal ilægges ny fuge her.

En udbedring vil ikke overstige selvriskoen på kr. 5.000 og er ikke omfattet af dækning, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 4.12."

Af klagerens mail af 17/1 2020 til selskabet fremgår det bl.a.:

"Som vi aftalte før jul, får I her tilsendt billeder fra jeg har været på taget og inspicere murkrone og vandindtrængen fra denne samt indgreb i min facade ind bag klimamembran på sålbænke og ved altan.

På billede 1 kan man se hvor angrebet min facade er fra den utætte murkrone på den ene side af huset. Jeg vil kalde det mere end nærliggende risiko for skade. Det er blevet væsentligt værre siden jeg tog billeder sidst – altså tilbage i august måned.

Billede 2 angiver højden på min sternkant på 70mm og ikke de 150mm STO Danmark A/S anviser. Det ses også tydeligt at der langt fra er 30mm mellem sternblik og facade, hvilket medfører at vand ikke ledes væk fra facaden, men trænger ind i klimamembranen og ned i facaden. Se i øvrigt billede 1.

Billede 3 er taget efter jeg fik afmonteret afdækningen i et af de områder, hvor min facade er angrebet. Træskallen er meget våd og angrebet og vandet trænger ned imellem træ og puds og ned i klimamembranen. Der er meget vådt og pudset slipper flere steder og falder ned. Jeg har talt med flere lokale fugefirmaer, og ingen af dem vil anbefale eller stå på mål for at lægge en fuge i murkronen som I skriver. Dette talte jeg også med [besigtigelseskonsulent] om samt den entreprenør han medbragte ud til mit hus tilbage i december 2019.

...

Billede 5. STO Danmark A/S anviser højde på sternkant på 150mm samt en afstand til facaden på mindst 30mm. Jeg har udtalelse fra konsulent fra STO Danmark A/S at min murkrone samt sålbænke ikke overholder dette samt er udsat for stor og nærliggende risiko for skade, hvis disse forhold ikke rettes op på.

Der er også vedhæftet billede (se billede 6) fra det indgreb jeg har lavet i facaden ved altanen og sålbænk, hvor jeg har mistanke til at der trænger vand ind i den bagvedliggende konstruktion fra sålbænk og altan. Her er træet meget opfugtet, og dette trænger sandsynligvis ind i bagvedliggende konstruktioner.

...

Billede 8 er en af mine sålbænke hvor det tydeligt ses hvor opfugtet isoleringsmateriale er. Ifølge murer mangler der her net under alle metalkapper i sålbænke og tætningslisten er ikke tilstrækkelig. Se illustration nedenfor fra STO Danmark A/S på hvordan man korrekt udfører sålbænke med inddækning."

Af en skaderapport af 18/5 2020 i klagerens reklamations sag mod sin sælgers ejerskifteforsikring fremgår det bl.a.:

"Anmeldt forhold:

Opfugtet facade, reklamation af udbedret og anerkendt skade.

...

Beskrivelse og vurdering af forhold:

Du oplyser ved besigtigelsen at I har overtaget ejerskifteskaden fra tidligere ejer, men at den udførende håndværker ikke har udført arbejdet tilfredsstillende, og at der nu er sket vandskade på samme areal af facaden og vandskade på trægulv ved hjørnestolpe ved overligger.

Du oplyser tillige at der i området er tilsvarende udfordringer med facader på flere ejendomme, og at der er foretaget/udført en byggeteknisk rapport som viser at der er lavet fejl i udførelsen.

Du har været af den opfattelse at [sælgers ejerskifteforsikring] har været rekvirent i forhold til den benyttede entreprenør. Dette er ikke korrekt – det er tidligere ejer der er rekvirent.

Det skal oplyses at denne rapport udelukkende omfatter det tidligere anmeldte forhold, og det imod en reklamation over ikke korrekt udført udbedring.

Jeg vurderer at forholdene ikke er bragt i orden på korrekt vis, og giver jer hermed ret i jeres antagelse.

Der gives dækningstilsagn til udbedring af den berørte vandskadede facade, samt udbedring af årsagen hertil, afgrænset til af dækning af murkrone på den del der omhandler den ene facade, samt udbedring af sålbænk ved køkkenvindue.

For at vi kan komme videre i sagen, skal jeg bede dig indhente og fremsende et udspecificeret tilbud på udbedring af forhold der afhjælper fejlkonstruktionen på murkrone på den berørte facade, sålbænken ved køkkenvindue samt udbedring af vandskadede facadepuds og evt. underlag.

Øvrige forhold om jeres stilling til om der er tale om fejl i udførelsen, skal i anmeldte til jeres egen tegnede ejerskifteforsikring, da det er forhold der er konstateret i perioden uden for denne policies dækningsperiode.

Den oplyste vandskaden skal i anmelde på jeres husforsikring."

Af en skaderapport af 8/6 2020 fra klagerens husforsikring fremgår det bl.a.:

"Skadetype: Regn Vejrlig

Skadedato: 20-04-2020

...

Årsag til afgørelse: indtrængende vand ved sålbænk, altan og murkrone

...

Skadebeskrivelse

...

Der er konstateret vand indtrængning ved hjørnet i køkken alrum. Dette mener jeg hænger sammen med den utætte murkrone som der allerede er konstateret utætheder grundet fejlkonstruktion, som tidligere beskrevet. Dette baserer jeg på at der i værelset over køkken alrum også er skader på gulv og fodliste. Jeg mener at vandet er løbet ned igennem murkronen (som er en ejerskifte sag) og ned langs dampør på hjørne af huset.

Vi har undersøgt altan for utætheder, som virker tæt og ikke er årsag til skaderne."

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 bundskinnens 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/horizontale 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."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvilke forhold er dækket

3.1

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

Ved 'skade' forstås brud, lækage, 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

4.1

- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet ...

...

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, som 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 be-

klædt 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 26/3 2018 og anmeldte den 8/8 2019, at han samme dag visuelt havde konstateret vandindtrængen i den ydre klimaskærm grundet fejlkonstruktion i murkrone, sålbænke og altankonstruktion. Han vedlagde byggetekniske rapporter, som var udarbejdet for to andre huse i bebyggelsen, og som var rundsendt af grundejerforeningen den 24/7 2019. Selskabet besigtigede den 11/9 2019 og afviste dækning den 11/11 2019, idet selskabet dog tilbød kulancemæssigt at betale for en fugning af murkronen.

Under sagens behandling ved nævnet har klageren som en reklamationssag fået dækket udbedring af facadepuds over køkkenvinduet nævnt i tilstandsrapporten, murkronen og sålbænken på samme facade over tidligere ejers ejerskifteforsikring og vandskader på indvendige bygningsdele af sin husforsikring. Han har selv bekostet udbedring af murkrone og sålbænke på husets to andre facader og ønsker sin udgift på 18.000 kr. dækket af forsikringen.

Klageren har anført, at murkronen, sålbænkene og altanen er fejlkonstrueret og har bevirket vandindtrængen bag pudsen ned i klimaskærmen, og at der er nærliggende risiko for, at der kan opstå yderligere skader. Han har henvist til, at de byggetekniske rapporter af to andre huse når til den klare konklusion, at der forekommer konstruktionsfejl på bebyggelsen. Han har videre henvist til, at selskabet og andre selskaber har dækket skader på tilsvarende ejendomme.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at der ikke er konstateret skader som følge af forholdene, og at fugtindtrængen i værelser skyldes en manglende eller udtjent gummi-fuge udvendigt, som det vil koste under 5.000 kr. at udbedre. Selskabet har videre 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 ... Selvom udførelsen ikke er alt for god, da pudsen f.eks. ikke er ført ret langt bag zinkkronen, har jeg ikke set tegn på eller fået forevist skader. Jeg kan forstå de mener pudsafskalningen ved overfalsen [på køkken/alrum vindue] skyldes vandindtrængen ved murkronen. Der er ingen tegn på fugt ved pudsen i toppen af murkronen, det må anses for usandsynligt, at der skulle trænge vand ind, der løber hele vejen ned i overfalsen ved vinduespartiet, men uden at opfugte isoleringen på vej ned, såfremt der var løbet vand ind ved murkronen og ned i isoleringen langs facaderne, måtte man forvente at se pudsen springer af hele vejen ned, idet der er pudset direkte på isoleringen".

Om sålbænkene fremgår det, at de "er udført i sort aluminium, de er ikke særlig høje, men der ses at være fuget oppe under. De er ved sammenbygningen mellem sålbænk og vinduesfals udført med elastisk fuge, der er gået efter med Wacaflex, der på nuværende tidspunkt ses at slippe sin vedhæftning ... Kunden har ikke forevist skader som følge af sålbænkenes konstruktion og jeg har heller ikke set tegn på skader, men det er klart at såfremt man ikke vedligeholder fuger/wakaflex ved sammenbygninger der naturligt er de mest udsatte steder på en bygning, så vil det kunne medføre vandindtrængen i konstruktionen".

Om altankonstruktionen fremgår det, at "Jeg har ikke konstateret eller fået forevist nogen skader i relation til altanens konstruktion, eller fejl i konstruktionsmåden der på overtagelsestidspunktet giver nærliggende risiko for skade, men jeg vil selvfølgelig anbefale at man også her snarest får eftergået elastiske fuger/wakaflex, for at opretholde tætheden".

Om et anmeldt forhold af fugtaftegninger ved yderdør i soveværelse og vindue i hjørne af børneværelse fremgår det, at "Fugten skyldes manglende gummifuge udvendigt ..., hvorved fugt kan søges ind der, hvorfor fugen naturligvis bør udbedres, hvilket kan gøres for et mindre beløb".

Af en rapport af 18/5 2020 i klagerens reklamations sag mod tidligere ejers ejerskipteforsikring fremgår det, at "Du oplyser ved besigtigelsen at I har overtaget ejerskipteskaden fra tidligere ejer, men at den udførende håndværker ikke har udført arbejdet tilfredsstillende, og at der nu er sket vandskade på samme areal af facaden og vandskade på trægulv ved hjørnestolpe ved overligger. Du oplyser tillige at der i området er tilsvarende udfordringer med facader på flere ejendomme, og at der er foretaget/udført en byggeteknisk rapport som viser at der er lavet fejl i udførelsen ... Jeg vurderer, at forholdene ikke er bragt i orden på korrekt vis, og giver jer hermed ret i jeres antagelse. Der gives dækningstilsagn til udbedring af den berørte vandskadede facade, samt udbedring af årsagen hertil, afgrænset til dækning af murkrone på den del, der omhandler den ene facade, samt udbedring af sålbænk ved vindue".

Af en skaderapport af 8/6 2020 fra klagerens husforsikring fremgår det, at "Der er konstateret vand indtrængning ved hjørnet i køkken alrum. Dette mener jeg hænger sammen med den utætte murkrone som der allerede er konstateret utætheder grundet fejlkonstruktion. Som tidligere beskrevet. Dette baserer jeg på at der i værelset over køkken alrum også er skader på gulv og fodliste. Jeg mener at vandet er løbet ned igennem murkronen (som er en ejerskipte sag) og ned langs dampør på hjørne af huset. Vi har undersøgt altan for utætheder, som virker tæt og ikke er årsag til skaderne".

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 "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 ... – 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. 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 samplingsdetaljer mellem pudslag og tilstødende bygningsdele som vurderes værende udført håndværksmæssigt 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 i bebyggelsen end klagerens 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 sålbænkene eller altanen.

Nævnet har videre lagt vægt på, at de byggetekniske rapporter af 27/3 2018 og 12/2 2019 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".

Nævnet har desuden lagt vægt på, at bygningens konstruktion er vedligeholdelseskrævende i det danske vejr, og at den konstaterede vandindtrængning – som sagen foreligger oplyst – skyldes en manglende eller udtjent fuge, som det koster under 5.000 kr. at udbedre.

Det som klageren har anført – herunder rapporterne fra tidligere ejers ejerskifteforsikring og klagerens husforsikring – kan ikke føre til andet resultat. Klagerens foto af facaden og videooptagelse af murkronen dokumenterer efter nævnets opfattelse ikke fugtskader. Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at facaden ikke fremstår med klassiske aftegninger af fugt.

Ankenævnet *for* Forsikring

34.

95069

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 rectangular background.

Peter Thønnings