

Ankenævnet for Forsikring

Den 17. februar 2021 blev i sag nr. 95165:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har ejerskifteforsikring. Den forsikrede bygning er opført i 2006. Klagerne overtog ejendommen den 1/5 2012 på baggrund af en tilstandsrapport af 2/11 2011. Tilstandsrapporten indeholder ikke relevante oplysninger for sagen. I klageskema af 22/4 2020 til nævnet samt i vedlagte bilag har klagernes advokat bl.a. anført:

"Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?"

Betaling af 203.000 kr. + renter.

...

PÅSTAND

Dansk Boligforsikring A/S skal til [klagerne] betale 203.442,50 kr. med tillæg af renter jf. FAL § 24 fra d. 5. februar 2020 til betaling finder sted.

Kravsopgørelse:

Klagernes krav udgør	421.442,50 kr.
D. 5. februar 2020 modtog klagerne svarende til anerkendt beløb 218.000 kr. med fradrag af selvrisiko	190.000,00 kr. <u>28.000,00 kr.</u>
Påstandsbeløb	<u>203.442,50 kr.</u>

SAGSFREMSTILLING

[Klagerne] købte i 2012 et træhus, opført i 2006, beliggende I den forbindelse blev der tegnet ejerskifteforsikring hos Dansk Boligforsikring. Forsikringen blev tegnet for fem år. I 2016 blev [klagerne] opmærksomme på, at brædder på træforskallingen var begyndt at rådne. De kontaktede august 2016 [tømrer 1] der afgav tilbud på udbedring af de på dette tidspunkt konstaterede skader. Tilbuddet lød på 353.406,25 kr.

Det blev af bl.a. [tømrer 1] konstateret, at forskallingsbrædderne var rådnet, fordi disse var opsat forkert i strid med tegninger, hvorfor ejendommen og garage lider af en konstruktionsfejl. Konstruktionsfejlen har medført, at ejendommens og garagens facade og tagkonstruktion ikke ventilerer, alt med råd- og svampeskader på ejendommen og garage til følge. Som konsekvens af, at ejendom og garage ikke har den fornødne og foreskrevne ventilation, har fugt kunnet ophobes, og ejendommen og garagen er herefter begyndt at rådne, indledningsvist de steder, der var mest udsat for fugtpåvirkningen – sidenhen alle steder.

I oktober 2016 kontaktede [klagerne] deres husforsikringsselskab, ... i forbindelse med rådska den.

[Husforsikring] gennemgik skaden og konstaterede straks, at der var tale om en konstruktionsfejl, som ikke var dækket af husforsikringen.

[Husforsikring] anbefalede derfor ved e-mail af 26. oktober 2016 [klagerne] om at kontakte eventuelt ejerskifteforsikringsselskab, jf. **bilag 1**:

...

Den 18. oktober 2016 afgav [tømrer 2] tilbud på udbedring af skaderne. Totalpris 348.437,50 kr. jf. **bilag 2**.

[Klagerne] kontaktede primo november Dansk Boligforsikring med henblik på at anmelde skade, som de først antog kun drejede sig om de synlige rådne brædder på træforskallingen.

Den 1. november 2016 meddelte [medarbejder 1] fra skadeafdelingen i Dansk Boligforsikring at der var delvis dækning, jf. **bilag 3**. Følgende uddrag herfra kan fremhæves:

'Jeg kan tilbyde delvis dækning af forholdet.'

'Det følger af pkt. 3.1 i forsikringsbetingelserne, at ejerskifteforsikringen dækker aktuelle skader, samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på bygningerne.'

'Kravet om at skaden skal være aktuelt indebærer, at den skal have været tilstede i forbindelse med overtagelsen d. 1. maj 2012.'

Den 2. november 2016 fremsendte [klagerne] følgende e-mail, jf. **bilag 4** til [medarbejder 1]:

'Hej Som aftalt i telefonen i går, gik jeg i morges en runde om huset og billeder af en række åbenlyse rådska der. Det ser ud til, at facadebrædderne er rådne eller ved at rådne over vinduer og garageport samt over og langs med husets døre. Jeg har vist rådska derne til to tømrermestre og en bygningskonstruktør, og de siger samstemmende, at udskiftning af de rådnede brædder måske midlertidigt vil udbedre de aktuelle skader, men at det ikke ændrer ved husets grundlæggende konstruktionsfejl, der fortsat vil påføre skade på huset. Måden at permanent udbedre skaderne på er at udskifte facaden med en krydsforskalling, der giver den nødvendige ventilation til facaden, så fremtidigt råd undgås. Efter aftale med din egen konsulent har han og jeg hver indhentet et tilbud på netop dette.'

[Medarbejder 1] svarede den 3. november 2016 via e-mail, jf. **bilag 5**. Følgende uddrag kan fremhæves.

'Jeg har lagt mærke til, at de skadede træbrædder alle er ovenover vindueszinken. Umiddelbart kan jeg godt imødekomme at udskifte de berørte brædder, men jeg vil stadig vurdere, at disse skader relaterer sig til det manglende mellemrum mellem bræt og zink. Hvad jeg lige umiddelbart kan se, er der tale om 7-8 brædder i alt.'

Den 7. november 2016 besvarede [klagerne], [medarbejder 1's] anførte e-mail af 3. november 2016, jf. **bilag 6**. Følgende uddrag kan fremhæves.

'Du har delvist ret i at det primært er over vinduer, døre og garageport, at rådskadene har vist sig, men den første rapporterede skade var ikke over døren, men ved siden af. Min bryggersdør har samme problem, hvor det er brættet ved siden af døren, der rådner. Jeg går ikke ud fra, at det ændrer ved din vurdering'

Den 31. januar 2017 skrev [klagerne] til [medarbejder 1], jf. **bilag 7**. Følgende uddrag kan fremhæves.

'Siden den sidste gennemgang med [besigtigelseskonsulent 1] er der dukket flere rådne brædder op, så det ikke længere kun er i forbindelse med vinduer døre og porte, men den manglende udluftning nu også skaber råd i forbindelse med underkanten af beklædningen. Hele den sydvendte gavl ved bryggerset har tydelige rådskader nu, og jeg begynder at blive nervøs for indeklimaet. Bygningskonstruktører, tømrere og taksatorer ser ud til at være enige om, at problemet er en konstruktionsfejl, og at kun kan løses ved at skifte forskallingen på hele huset + garage.'

Den 17. februar 2017 svarede [medarbejder 1] fra Danske Boligforsikring herpå, jf. **bilag 8**. Følgende uddrag af rapporten kan fremhæves.

'Det havde formentligt været mere hensigtsmæssigt med en anden løsning, såsom en krydsforskalling, men alt tyder på at der ikke er tale om ventilationsproblemer.'

[Klagers byggerådgiver], tilkendegav ved skrivelse af 20. februar 2017, at der var tale om en konstruktionsfejl, jf. **bilag 9**. Følgende uddrag af rapporten kan fremhæves.

- 'Idet forskallingen ikke er udført korrekt og derved medfører svigt, er det min konklusion, at skaderne ikke kan udbedres ved at udskifte nogle få brædder, men at der er nødvendigt at skifte hele beklædningen og forskallingen, således konstruktionen kan etables korrekt så det overholder bygningsreglementet og gældende anvisninger.'

Den 14. marts 2017 klagede [klagerne] over bilag 8, jf. **bilag 10**. [Klagerne] gjorde gældende, at de anså skaden som omfattet af ejerskifteforsikringen. Følgende uddrag kan fremhæves.

'[Medarbejder 1] har afgjort, at større afstand mellem beklædning og afdækning ved vinduer, døre og porte vil løse problemet med råd i huset på ... beklædning, og at der ikke er et fugtproblem på grund af en konstruktionsfejl.'

'Vi henholder os til forsikringsbetingelserne 'Almindelige Forsikringsbetingelser nr. W.1.1.07': 3. Hvilke forhold er dækket, 3.1 ... I forsikringsbetingelserne benyttes begrebet 'erfaringsmæssigt'. Der henvises derfor til BYG-ERFA blad 05 09 28, der beskriver risiko for fugtskader i lette ydervægge (vedhæftet). De vandrette lægter på regnskærmens bagside må ikke kunne 'fange' vand og lede det til vindgipsen. Dette kan sikres ved at etablere en fri ventilationsspalte på mindst 10 mm, fx ved hjælp af afstandslister (figur 2), anvendelse af et krydslægtesystem eller eventuelt med afstandsklodser mod bagvæggen.'

'I henhold til ovenstående anføres, at afgørelsen ikke er i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne. En større afstand mellem beklædning og afdækning ved vinduer vil ikke løse husets fugtproblem. Desuden har vi tidligere dokumenteret, at der mangler krydsforskalling. Vi har dokumenteret, at huset rådner flere forskellige steder, hvor der mangler ventilation, samt at skaden udvikler sig yderligere måned for måned. Vi har haft en bygningssagkyndig til at se på rådskaderne, og han afviser, at rådskaderne kan skyldes marv og splint.'

Den 5. juli 2017 modtog [klagerne] besked fra [medarbejder 2], skadebehandler hos Danske Boligforsikring, jf. **bilag 11**, hvor det blev oplyst, at
'Prisen fra [tømrer 3] er kr. 199.154 inkl. Moms, men ekskl. Kørsel. Vælger du et lokalt tømrerfirma, afregner vi ikke kørsel iht. Tilbuddet fra [tømrer 3]. Erstatningen bliver så skønsmæssigt kr. 200.000 inkl. Moms. Vil du derimod benytte dig af tilbuddet fra [tømrer 3], erstatter vi naturligvis iht. hans tilbud, dvs. kr. 230.654,40.'

Den 20. april 2018 brændte to tredjedele af ejendommens tag som følge af en tagdækkers arbejde. Som følge af det brændte tag, blev der anmeldt en forsikringsskade til ejendommens husforsikring, Ved udførsel af genopbygningen af det nedbrændte tag blev der konstateret flere graverende konstruktionsfejl på ejendommens tag.

Det drejede sig navnlig bl.a. om,
- at undertaget var dækket af skimmel,
- vægge var rådne

[Husforsikring] indkaldte Dansk Boligforsikring til gennemsyn den 30. maj 2018. [Besigtigelseskonsulent 1] fra Dansk Boligforsikring fik anvist konstruktionsfejlen og de skader, der var sket som følge af denne. [Besigtigelseskonsulent 1] udbad sig 14 dages betænkningstid til at tage stilling til sagen.

Den 7. juni 2018 meddelte [medarbejder 2] til [klagerne], jf. **bilag 12**, at
'[Besigtigelseskonsulent 1] oplyser, at der muligvis ikke er tilstrækkelig ventilation mellem isolering og tagplader, og at der stilles spørgsmål ved tagets forankring ned i fundamenterne. Ingen af forholdene ses at have resulteret i skader.'

[Medarbejder 2] oplyste i øvrigt, at
- 'jeg mener ikke, at de forhold der nu er konstateret, kan ses som følgeskader af tidligere anmeldte forhold. Der er tale om nye anmeldelser, og da jeres ejerskifteforsikring udløb den 1/5 2017, kan jeg desværre ikke tilbyde at behandle de nye forhold'.

Den 6. juli 2018 meldte [klagerens advokat] til Dansk Boligforsikring, at forsikringsskaden anses at være dækket [af Dansk Boligforsikring] som ejerskifteforsikringsselskab, jf. **bilag 13**.

Ved e-mail af 9. august 2018 fra [medarbejder 2] til [klagerens advokat], jf. **bilag 14**, kan følgende uddrag af fremhæves.

'Jeg bekræfter, at vi har genbesigtiget ejendommen d. 31. maj 2018.'

'Jeg bemærker for god ordens skyld, at de anmeldte skader på facadebeklædningen erstattes med kr. 210.000 iht. den tidligere fremsendte erstatningsopgørelse. Der er endnu ikke er udbetalt erstatning herfra. Erstatningsudbetalingen afventer din klients fremsendelse af fakturaer.'

Ankenævnet for Forsikring

5.

95165

Ved skrivelse af 24. august 2018, jf. **bilag 15**, gjorde [klagernes advokat] overfor Dansk Boligforsikring gældende at

'Det har vist sig, at den oprindelige skade – som godkendt af Dansk Boligforsikring – kræver udskiftning af alle facader på både hus og garage for at sikre en ordentlig ventilation – arbejder som er dokumenteret ved Dansk Boligforsikrings genbesigtigelse af ejendommen.'

'Hvis du har den opfattelse, at der er gjort endelig op med den anmeldte skade, bedes du sende mig dokumentation for en endelig aftale herom. Jeg har ikke i den korrespondance, jeg har set, kunnet identificere en sådan endelig aftale.'

Ved e-mail af 14. september 2018 fra [medarbejder 2] til [klagernes advokat], jf. **bilag 16** oplyste [medarbejder 2]:

'Som det fremgår af vedhæftede blev kompromiset (efter mundtlig aftale med vores [besigtigelseskonsulent 2]), at vi betalte for udskiftningen af de høje/udsatte facader.'

Ved e-mail af 3. oktober 2018 fra [klagernes advokat] [til] [medarbejder 2] følgende jf. **bilag 17**,

'Mailen af 9. maj 2017 er ikke udtryk for nogen aftale.'

'Min klient har anmeldt en forsikringsskade, og det har nu vist sig, at skaden kræver udskiftning af alle facader på både hus og garage.'

Ved e-mail af 4. oktober 2018 fra [medarbejder 2] til [klagernes advokat], jf. **bilag 18** bekræftede [medarbejder 2], at der ikke var indgået nogen skriftlig aftale herom:

'Hvis dit spørgsmål går på, om der er lavet en formel skriftlig aftale med din klient, så kan jeg bekræfte, at det ikke er tilfældet.' 'Derimod må det lægges til grund, at der mellem [besigtigelseskonsulent 2] og din klient blev indgået en mundtlig aftale, som har dannet grundlag for erstatningsopgørelsen. Der er heller ikke tvivl om, at din klient netop har igangsat arbejdet i tillid til denne aftale, så selvfølgelig foreligger der en aftale. Aftalen var dog også, at din klient måtte kontakte os, hvis der viste sig fordyrende forhold, jf. min e-mail af 6. juli 2017.'

Ved e-mail af 26. oktober 2018 fastholdt [klagernes advokat] kravet, jf. **bilag 19**:

'For lige at ridse hændelsesforløbet op, så er der enighed om, at min klient har anmeldt en skade som min klient gerne vil have dækket.'

'Min klient har ikke indgået nogen mundtlig aftale med [besigtigelseskonsulent 2], og da slet ikke en mundtlig aftale der afskærer min klient fra at få erstatning på den skade der er anmeldt.'

'Min klient bekræfter også, at arbejdet blev igangsat i tillid til, at min klient skulle kontakte jeres forsikringsselskab, hvis der viste sig fordyrende forhold. Det er præcist situation i dag.'

'Faktum er, at forskallingen på ejendom og garage rådner, og det er anmeldt. Skaden påvirker hele huset (alle facader) og hele garagen (alle facader), og ikke kun dele af facaden. Dette er efter det for mig oplyste verificeret under et møde med deltagelse af [besigtigelseskonsulent 2] før branden. Der blev optaget svampeprøver og der findes en række fotos heraf. Der er således ikke tale om nogen ny skade eller ny anmeldelse.'

Ved e-mail af 26. oktober 2018 fra [medarbejder 2] til [klagernes advokat] blev meddelt, jf. **bilag 20**:

'Erstatningen er opgjort til 215.000 inkl. Moms.'

Ved e-mail af 12. november 2018 protesterede [klagernes advokat] herover jf. **bilag 21**,

'Min klient havde opfattelsen af, at jeres mand besigtigede ejendommen for at konstatere, at garagen og de øvrige facader, der ikke har været omfattet af forsikringsdækningen, også skulle udskiftes og erstattes.'

'Ifølge min klients tømrer, [tømrer 1] er forsikringsskaden umiddelbart konstaterbar på alle facader på garagen. Så vidt jeg forstår tømreren, vil bygningen rådne væk, hvis der ikke gøres noget.'

'Min klient har ikke accepteret nogen opgørelse som binder min klient til ikke at få dækning for anmeldte råds-kader på forsikringen som aldrig er blevet prissat. Dette har min klient i hvert fald ikke forstået.'

Efter flere erindringer fra [klagerens advokat] til [medarbejder 2] svarede [medarbejder 2] ved e-mail af 27. februar 2019, jf. **bilag 22**:

'Jeg skal beklage, at du ikke har hørt fra mig efter at [besigtigelseskonsulent 1] igen var på ejendommen d. 29/11, hvor han mødtes med [tømrer 1].'

'drøftelsen alene er gået på den teoretiske risiko for skade. Som sådan kan jeg ikke se, at der er noget nyt i sagen.'

'Oprindeligt blev der indgået en aftale med [besigtigelseskonsulent 2] om, hvilke facader vi ville dække, men selvfølgelig med den åbning, at vi ville se på sagen igen, hvis der i forbindelse med udførelsen viste sig nye forhold/skader.'

Ved e-mail af 8. marts 2019 bestred [klagerens advokat], at der var enighed herom, jf. **bilag 23**:

'Der er ikke enighed om hverken konklusion eller indhold af din mail.'

'[Tømrer 1] har telefonisk givet udtryk for, at han ikke er enig i konklusionen.'

'Du bedes også sende den rapport du henviser til fra [besigtigelseskonsulent 1] som ikke er sendt til hverken min klient eller jeg'

'Enten accepterer Dansk Boligforsikring det tilbud jeg har fremsat i brev af 24. august 2018, som grundlæggende går ud på, at [tømrer 1] har bekræftet at udskiftning af facadebeklædningen udgør 353.406,25 kr. Jeg har fået oplyst, at dette tal stadig står ved magt og sagen kan forligsmæssigt afsluttes på denne måde.'

Ved e-mail af 18. marts 2019, jf. **bilag 24** meddelte [klagerne], efter et møde med [tømrer 1], [besigtigelseskonsulent 2] og [besigtigelseskonsulent 1].

'Da [tømrer 1] påbegynder arbejdet og fjerner beklædningen, bliver det med det samme klart, at tagventilationen er ikke eksisterende. Det er noget nyt og [besigtigelseskonsulent 2] kommer igen til eftersyn. [Besigtigelseskonsulent 2] giver [tømrer 1] ret i, at tagrummet er nødt til at blive ventileret, og at der skal ventileres fra bund til top for at få ventileret alle spær-felter. Det kan kun gøres ved at skifte facaden på de manglende to + en facader. [Besigtigelseskonsulent 2] tager billeder og skimmelprøver og sender til [medarbejder 2]. [Besigtigelseskonsulent 2] siger, at han/[medarbejder 2] vender tilbage, hvis der er noget i skimmelprøverne, der ikke må være der (der må godt være skimmel, men ikke råd). [Besigtigelseskonsulent 2]/[medarbejder 2] vender ikke tilbage.'

Ved e-mail af 21. marts 2019, jf. **bilag 25** fra [klagerens advokat] til [medarbejder 2], gør [klagerens advokat] gældende at,

'Alle facader og garage er ifølge min klient og [tømrer 1] konstrueret på samme måde og med det samme resultat – de rådner væk.'

Ved e-mail af 1. april 2019, jf. **bilag 26** erklærede [tømrer 1] følgende

'Vi har fastslået mange gange, at facaden på ... mangler ventilation og rådner. Da vi påbegyndte udbedring af huset i foråret 2018, blev det med det samme klart, at facadernes konstruktion forhindrer en nødvendig ventilation af taget, der også på sigt vil rådne. Det er dokumenteret med fotos og kontrolleret ved inspektion af [besigtigelseskonsulent 2]. Det er min håndværksmæssige vurdering, at husets og garagens facader ikke kan få den nødvendige ventilation, uden alle facader bliver skiftet.'

Ved e-mail af 17. januar 2020, jf. **bilag 27**, anmodede [klagerens advokat] overfor [Dansk Boligforsikring] om betaling af 421.442,50 kr. Fra mailen fremhæves:

'Dansk Boligforsikring til [klagerne] skal betale 421.442,50 kr.'

- Vedrørende faktura 305, jf. **bilag 28**
 - Forsikringens andel er kr. 207.330,00 + moms, mens vi selv betaler de øvrige udgifter.
 - Forsikringens andel = kr. 207.330 + 25% = kr. 259.162,50
- Vedrørende faktura 343, jf. **bilag 29**
 - Forsikringens andel er:
 - Udskiftning af beklædning, andel af tilbud = kr. 75,392
 - Nedtagning og genopbygning af skur = kr. 54.432
 - I alt (inkl. moms) : kr. 75,392 + kr. 54.432 + 25% = kr. 162.280,00
- I alt beder vi om kr. 421.442,50'

'I relation til besigtigelsen af garagen har tømrer meddelt mig, at huset og garagen ikke er udført som anført i tegninger, og at tagkonstruktionen på garagen i øvrigt var udført som på den øvrige del af huset – uden ventilation. Der var ikke udført forskriftsmæssig og anvist krydsforskalling, jf. fotos. Samtidig er der et krav om udluftning af tagkonstruktionen, som også fremgår af tegninger – men altså ikke udført.'

'Jeg vedhæfter billeder som tømrer har sendt til mig af garagen, hvoraf fremgår, at hele tagkonstruktionen har været fugtig og befængt med råd/skimmelsvamp og den mangelfulde krydsforskalling.'

'Hvis ejerskifteforsikringen ikke vil betale, som mine klienter anmoder om, skal jeg opfordre til, at ejerskifteforsikringen betaler de dele af de betalte fakturaer, som anerkendes.'

Ved e-mail af 30. januar 2020 fra [medarbejder 2] til [klagerens advokat], jf. **bilag 30** meddelte Dansk Boligforsikring:

- 'Vi har holdt døren åben for, at dækningstilsagnet kunne udvides, hvis der i forbindelse med arbejdet blev konstateret yderligere skader på beklædningerne, men dette har ikke været tilfældet, og derfor har jeg ikke grundlag for at opgøre erstatningen til mere end den oprindelige tilbudssum på kr. 215.000 med tillæg af kr. 3.000 vedrørende beskadiget vindgips på garagen'

Ved overførsel af 5. februar 2020 betalte Dansk Boligforsikring 190.000 kr. til klagerne, svarende til anerkendt beløb 218.000 kr. med fradrag af selvrisiko på 28.000 kr.

ANBRINGENDER

Dansk forsikring skal anerkende, at

- Ejendommen, ..., lider af en konstruktionsfejl
- Konstruktionsfejlen var til stede da [klagerne] tegnede ejerskifteforsikring ved Dansk Boligforsikring A/S
- Skaden var til stede i forbindelse med overtagelsen af ... d. 1. maj 2012

- Det som følge af fejlkonstruktionen er nødvendigt at skifte hele facadebeklædningen på hus og garage
- Det giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele, såfremt fejlkonstruktionen ikke udbedres
- Der vil udvikle sig nye (følge) skader, hvis der ikke sættes ind med de omfattende afhjælpningsforanstaltninger og tilhørende forebyggende foranstaltninger
- Det har vist sig, at skaden – som er godkendt af Dansk Boligforsikring – kræver udskiftning af alle facader på både hus og garage for at sikre en ordentlig ventilation – arbejder som er dokumenteret ved Dansk Boligforsikrings genbesigtigelse af ejendommen.
- Der ikke er indgået nogen aftale om beløbsbegrænsning mellem parterne
- Der ikke er gjort endeligt op med den anmeldte skade
- Den anmeldte skade kræver udskiftning af alle facader på både hus og garage.
- Husets og garagens facader og tagkonstruktion ikke kan få den nødvendige ventilation, uden alle facader bliver skiftet
- [Klagerne] skal have dækket de faktiske omkostninger i forbindelse med afhjælpning af konstruktionsfejlen – Det samlede beløb Dansk Boligforsikring skal betale er kr. 421.442,50 med fradrag af selvrisiko."

Selskabet har i brev/mail af 11/6 2020 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"2. Forløb

Klager overtog ejendommen beliggende ..., d. 1. maj 2012. Købsaftalen fremlægges som **bilag A**. Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Tilstandsrapport blev udfærdiget på ejendommen d. 2. november 2011, **bilag B**.

Klager har tegnet ejerskifteforsikring uden udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. På forsikringen gælder en selvrisiko på kr. 28.000 pr. skade, i alt kr. 28.000 i forsikringsperioden på 5 år, **bilag C**.

Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 8. august 2016, at der var konstateret en konstruktionsfejl på facadebeklædningen, **bilag D**.

Dansk Boligforsikring besigtigede ejendommen første gang d. 15. august 2016, **bilag E**.

Selskabet anerkendte dækning af råds-kader ved brev af 1. november 2016, klagers bilag 3.

Ejendommen blev genbesigtiget d. 19. januar 2017 (**bilag F**), og der blev på baggrund af den nye besigtigelse meddelt yderligere dækning d. 12. februar 2017 (klagers bilag 8).

Klager var ikke tilfreds med dækningen, og fremsendte en klage d. 14. marts 2017, bilag 10.

Klagen blev besvaret d. 11. april 2017 og der blev aftalt endnu en besigtigelse, med henblik på, at der på stedet kunne indgås aftale om den nødvendige udbedring, **bilag G**.

På det efterfølgende møde på ejendommen foreslog Dansk Boligforsikrings repræsentant, at selskabet som et kompromis ville udskifte træbeklædningen på husets høje/udsatte facader, og at klager så evt. selv kunne vælge at lade de øvrige facader udskifte. Der var enighed om, at der kunne indhentes tilbud på denne løsning, **bilag H**.

Der blev på baggrund af mødet indhentet tilbud til godkendelse, **bilag I**.

Den 5. juli 2017 blev de godkendte tilbud fremsendt til klager, og erstatningen opgjort til kr. 200.000 inkl. moms, klagers bilag 11.

Erstatningen blev ved e-mail af 6. juli 2017 reguleret til kr. 215.000 inkl. moms, da der skulle tillægges udgifter til maling, **bilag J**. Det fremgik af aftalen, at klager havde mulighed for at vende tilbage i tilfælde af fordyrelser.

Herefter har Dansk Boligforsikring ikke hørt fra klager, før denne vendte tilbage d. 25. maj 2018 med oplysning om, at der i forbindelse med udbedringsarbejderne på huset var opstået brand og, at klagers husforsikring ønskede et møde med ejerskifteforsikringen med henblik på en afklaring af forsikringsforholdene, **bilag K**.

Der blev aftalt et møde den 31. maj 2018. Ved mødet blev Dansk Boligforsikrings repræsentant mødt af en håndværker, som fremviste nogle nye forhold, som muligvis kunne kategoriseres som fejl ved huset, **bilag L**.

Dansk Boligforsikring skrev d. 7. juni 2018 til klager, og meddelte at de nye forhold ikke ville blive behandlet henset til, at policen udløb pr. 1. maj 2017 (bilag 12).

Herefter har der været en længere korrespondance mellem klagers advokat og Dansk Boligforsikring, hvor selskabet har fastholdt, at der alene vil være grundlag for at regulere den aftalte erstatning, hvis det fra klagers side kunne sandsynliggøres, at der vedrørende den dækkede facadebeklædning var skader udover, hvad der var kendt for parterne da erstatningsbeløbet blev aftalt d. 6. juli 2017. Korrespondancen er fremlagt af klager (bilag 13 – 23).

D. 22. maj 2019 var Dansk Boligforsikring A/S igen på ejendommen, da det blev aftalt, at selskabet ville besigtige i forbindelse med, at der blev nedtaget beklædning på garagebygningen, med henblik på, at det kunne undersøges, om der var tegn på skader som følge af manglende ventilation bag beklædningen, **bilag M**.

Der kunne heller ikke ved denne besigtigelses konstateres fugtskader andre steder, end i forbindelse med vindues- og døråbninger, og selskabet har derfor fastholdt, at forudsætningerne for den indgåede aftale var uændrede. Dog er der udbetalt kr. 3.000 ekstra, til reparation af noget fugtskadet vindgips omkring to vinduer.

Klagers advokat har krævet dækning vedrørende udskiftningen af alle husets facadebeklædninger.

3. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen.

Det er selskabets opfattelse, at der mellem klager og Dansk Boligforsikring blev indgået en aftale om en delvis dækning af ejendommens facadebeklædninger og, at forudsætningerne for den indgåede aftale er uændrede, hvorfor klager alene er berettiget til en delvis erstatning for facadebeklædningerne.

Klager anmeldte oprindeligt, at facadebeklædningerne var fejlkonstruerede, idet der ikke var udført en ventileret krydsforskalling bag facadebeklædningen.

Det er ved selskabets besigtigelser konstateret, at der ganske rigtigt ikke er krydsforskallet men, at man i stedet har monteret den vandrette forskalling med nogle mellemrum, som muliggør ventilation.

Der er enighed om, at en krydsforskalling er en mere sikker løsning, men det er ikke selskabets opfattelse, at den anvendte metode kan betegnes som en konstruktionsfejl, og metoden ses heller ikke at have givet anledning til skader.

Der er alene konstateret fugtskader de steder, hvor der er vinduer og døre, og skaderne her har været følger af utætheder og manglende mellemrum mellem facadebeklædninger og de zinkvandnæser, som er monteret over døre og vinduer.

Disse forhold er blevet drøftet på flere møder på ejendommen mellem en repræsentant fra Dansk Boligforsikring og klager og klagers håndværker.

Klager har været enig i, at skaderne var begrænset til de steder, hvor der var vinduer og døre, hvorfor der ikke var grundlag for, at ejerskifteforsikringen kunne tilbyde at dække udskiftningen af hele facadebeklædningen.

Klager var dog alligevel interesseret i at få ændret konstruktionen af facadebeklædningen på hele huset, og kompromisset blev derfor, at ejerskifteforsikringen – fremfor at reparere/ændre facadebeklædningen omkring vinduer og døre på hele huset – i stedet dækkede udskiftningen af hele facadebeklædningen på en del af huset.

Aftalen blev, at Dansk Boligforsikring skulle dække udskiftningen af facadebeklædningen på de høje (mest udsatte) facader og, at klager så selv kunne betale for de øvrige facader.

Der blev indhentet tilbud i overensstemmelse hermed, og klager accepterede det opgjorte erstatningsbeløb. Der var dog også enighed om, at hvis det i forbindelse med arbejdets udførelse, skulle vise sig, at der alligevel var skader på facadebeklædningen/forskallingen andre steder end omkring vinduer og døre, ville der være mulighed for, at klager kunne kontakte Dansk Boligforsikring igen.

Dansk Boligforsikring er ikke bekendt med, hvornår udbedringsarbejderne blev igangsat, og selskabet har heller ikke deltaget ved nogen opstartsmøder. Klager har i en e-mail til sin advokat (bilag 24) oplyst, at der skulle være afholdt et møde på ejendommen, hvor ventilationen af tagkonstruktionen også skulle have været et tema.

Selskabet har ingen optegnelser herom, og det fremgår ikke af bilaget, hvornår mødet skulle have fundet sted. Dansk Boligforsikring er ikke blevet kontaktet af klager i perioden mellem d. 6. juli 2017 og 25. maj 2018, og der heller ikke blevet afholdt nogen møder i perioden.

Det er korrekt, at der i tilbuddene også blev indregnet en ny sternkapsel, hvilket var nødvendigt når facadebeklædningen blev flyttet ud. Dermed er der også i den nye facadebeklædning taget højde for ventilationen af taget, og det må antages, at det er dette forhold, der henvises til.

I det omfang klager henviser til møder afholdt forud for d. 6 juli 2017, må det lægges til grund, at der også i den indgåede aftale er taget højde for de forhold, som klager oplyser om i bilag 24. Det kan i øvrigt bekræftes, at der ikke er konstateret råd i tagkonstruktionen og, at det er uden betydning, at der er skimmel på undersiden af krydsfinerstagpladerne.

Der ses ikke heller ikke at være afholdt udgifter til skimmelsanering af tagrummet, eller til udbedring af rådskader her.

Klager har opgjort sit krav til i alt kr. 203.442,50. Kravet er opgjort på baggrund af de fremlagte fakturaer nr. 305 og 343 fra [tømrer 4]. Det ses, at en del af kravet vedrører nedtagning og genopbygning af et skur, der var/er placeret op mod garagen.

Der er umiddelbart ingen begrundelse for at dette arbejde skulle have været nødvendigt, og ingen af de af klager tidligere fremsendte tilbud, har medtaget denne udgift. Nedtagningen og genopbygningen af skuret er faktureret med kr. 68.040 inkl. moms.

Uden skuret har udgiften til facadebeklædningerne været 353.402,50 svarende til det oprindelige tilbud fra [tømrer 1], og heraf udgør de kr. 135.402,50 udgiften til udskiftning af beklædningen på de lave facader, hvis der tages udgangspunkt i det tilbud, der lå til grund for Dansk Boligforsikrings erstatningsopgørelse.

Bortset fra skuret, har klagerne således ikke haft udgifter ud over, hvad de kunne påregne da arbejdet blev sat i gang. Der har med andre ord ikke været merudgifter til reparation af skadeforhold som ikke var kendte, d. 6. juli 2017.

Klager har ikke fremlagt dokumentation for, at der skulle være sket skader på ejendommen ud over, hvad der var kendt for klager da erstatningsbeløbet blev opgjort eller, at der skulle være afholdt udgifter udover hvad klager måtte forvente, da udbedringsarbejdet blev igangsat på baggrund af aftalen med Dansk Boligforsikring.

Selskabet fastholder af de grunde, at klager ikke er berettiget til at modtage yderligere erstatning."

Klagernes advokat har i brev af 25/9 2020 til nævnet bl.a. anført:

"I forlængelse af skadens anmeldelse, forsikringsselskabets besigtigelse og bekræftelse af dækningsberettiget skade anmodede DB [klagerne] om at indhente et tilbud på udbedring.

[Klagerne] indhentede herefter i første omgang tilbud fra [tømrer 2], hvilket tilbud lød på 348.437,50 kr. og er fremlagt med klageskriftet som bilag 2. Efterfølgende blev [klagerne] bedt om

at indhente et kontroltilbud, hvilket tilbud fra [tømrer 1] fremlægges som **bilag 31** og lød på 353.406,25 kr.

Under fornyet besigtigelse med [klagerne], hvor såvel [tømrer 1] og [tømrer 4] (der har et nært samarbejde) deltog, blev taksator gjort opmærksom på, at det ville være billigere at skifte hele beklædningen frem for at skulle tilpasse en ny beklædning til den eksisterende. Taksator gav under besigtigelsen udtryk for, at han var enig heri, hvilket er bekræftet af [tømrer 1] (fremlægges som **bilag 32**).

Herefter indhentede forsikringsselskabet tilbud fra [tømrer 3] i [by] (ved [anden egn] !!), der viste en pris på 230.654,40 kr. Dette tilbud fremlægges som **bilag 33**.

[Klagerne] bad herefter [tømrer 3] om at forestå udbedringen, men fik det svar, at 'det havde han da virkelig ikke tid til'. Henvendelse til andre tømrermestre om udbedring til den tilbudte pris gav intet resultat.

Herefter bestilte [klagerne] [tømrer 1] til at forestå udbedring.

ANBRINGENDER

Det gøres supplerende gældende, at [klagerne] taksator har accepteret, at der skulle ske en fuldstændig udskiftning af facadebeklædningen, og at dette ikke kunne gøres billigere end sket.

Det af [klagerne] indhentede tilbud er uden relevans for sagen, da [tømrer 3] ikke ønskede at udføre arbejdet til den tilbudte pris.

Det gøres endvidere gældende, at den af DB tilbudte partielle afhjælpning ikke ville være billigere end den fuldstændige udskiftning af facadebeklædning som er sket, og at den tilbudte afhjælpning i øvrigt ikke ville være håndværksmæssig korrekt, da facader ved partiel udskiftning ikke ville flugte og formentligt ikke ville sikre tilstrækkelig luftcirkulation bag den ikke udskiftede del af facaden.

Særligt for så vidt angår garage og redskabsskur kan det oplyses, at denne bygningsdel var konstrueret på tilsvarende (fejlagtige) vis."

Selskabet har i brev af 17/11 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers advokat oplyser, at der forud for erstatningsopgørelsen skulle have været enighed mellem parterne om, at det ville være billigere at skifte facadebeklædningen på hele huset, fremfor kun at på en del af huset.

Denne opfattelse må bero på en misforståelse eller på, at tømreren ikke længere kan huske, hvad der blev drøftet tilbage i 2017.

Drøftelserne dengang gik på om der skulle indhentes tilbud på at udskifte/reparere beklædningen omkring vinduerne, hvor der var konstateret skader eller, om det ville være billigere at skifte beklædningen på hele facaden.

Da der er en del vinduer i facaderne blev aftalen, at der skulle indhentes tilbud på udskiftning af beklædningen på hele facaden, og som det fremgår af sagens bilag H og I blev kompromiseret, at Dansk Boligforsikring så kun skulle dække beklædningen på de høje/udsatte facader.

Der blev efterfølgende indhentet pris på dette arbejde. Det tilbud som klagers advokat har fremlagt som bilag 31, vedrører facadebeklædningen på hele huset, og det kan naturligvis ikke sammenlignes med et tilbud, som alene vedrører udskiftningen af beklædningen på en del af huset.

Det kan oplyses, at [tømrer 1] også gav tilbud på en udskiftning af de høje facader, og dette tilbud var naturligt nok også billigere end det oprindelige tilbud, **bilag N**.

Det er korrekt, at klager i sin mail af 6. juli 2017 oplyser, at [tømrer 3] skulle have fået meget travlt og, at klager derfor ville kontakte nogle lokale tømrere.

Dansk Boligforsikring har ikke modtaget oplysninger om, at [tømrer 3] skulle have nægtet at udføre opgaven. Det var så vidt vides klagers eget valg, at entrere med [tømrer 4]. Klager valgte desuden også at få skiftet beklædningen på hele huset, og ikke kun på de sider, som han fik dækket af ejerskifteforsikringen.

Det bestrides, at der fra taksators side skulle være givet tilsagn om en fuldstændig udskiftning af facadebeklædningen. Der henvises til den fremlagte korrespondance.

Det må i øvrigt fastholdes, at beklædningen på de enkelte facader kunne have været udskiftet enkeltvist. Facadebeklædningen er monteret lodret, og ventilationen er også fra bund til top."

Klagernes advokat har den 8/12 2020 meddelt nævnet, at der ikke er yderligere bemærkninger til sagen.

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Af selskabets notat af 19/10 2016 fra besigtigelse den 15/8 2016 fremgår det bl.a.:

"Anmeldt forhold:

Forkert monteret træbeklædning på hus og garage.

...

Konklusion:

Der er forskallet vandret og umiddelbart uden mulighed for ventilation. Der ses dog kun skader ved døren og over vinduer. Jeg vurderer at rådskenen ved døren skyldes en utæthed ved hoveddørens sidearm. Skader over vinduer skyldes, at der ikke er afstand mellem beklædning og zink. Jeg ser det ikke som en sædvanlig konstruktion. Ufornuftig løsning at fange vandet inde i konstruktionen. Der er ikke krydsforskallet, men forskallingen er umiddelbart uden skader bag beklædningen.

...

Udbedring:

Udskiftning af rådskadet træ"

Af selskabets notat af 25/1 2017 fra besigtigelse den 19/1 2017 fremgår det bl.a.:

"Anmeldt forhold:

Træbeklædning rådner

...

Konklusion:

På nord og øst side ser beklædning intakt ud. Beklædning ventileres via forskydninger i forskalling billede 4 Umiddelbart skønnes det, at de brædder som viser tydelig tegn på råd har været angrebet af 'rød splint' eller marv fra starten. Syd og vest side er mest udsatte. Opbygning ved vinduer og døre billede 33 med lodret forskalling er ikke en hensigtsmæssig løsning. Vand kan sive ind imellem samling billede 20.

Manglende højde fra terræn er ikke en hensigtsmæssig løsning.

Der kunne med fordel saves mere af brædder over vinduer (10mm luft mod vandnæse, tilmed montering af ventiler over – under vinduer – Prisoverslag 12000,00 kr.)"

Af klagerens mail af 9/5 2017 til selskabets besigtigelseskonsulent 2 fremgår det bl.a.:

"Som jeg forstod dit forslag:

- Vi skifter forskallingen på de facader, der ikke har tagrender. De sider af huset og garagen, der har tagrender har endnu ikke vist tegn på råd, og som kompromis tager vi ikke dem med i reparationen. Tømmerne giver dog to tilbud, så jeg har mulighed for selv at betale for de sider, der ikke er med.
- Vi bruger almindelige træprofiler og ikke cedertræ, som der ellers står i tegningerne.
- Sternbrættet erstattes af indfarvet zink, der går ned over forskallingsbrædderne, fordi prisen vil være lavere end at brænde nyt tagpap på, for at kompensere for de 2,5 cm, som en krydsforskalling ellers ville kræver."

Af mail af 12/6 2017 fra besigtigelseskonsulent 2 til selskabets medarbejder 2 fremgår det bl.a.:

"Ved besigtigelsen blev det aftalt at tilbud på udbedring kun skulle omfatte de facader som er markeret på plantegningen.

På disse facader etabl. der udluftning bag forskallingen, alt beklædning og inddækninger omkring vinduer udskiftes og der udføres stern med ventilation.

Begge tilbud er udarbejdet med udgangspunkt i efterfølgende tilsendt beskrivelse og tegninger således at de kan sammenlignes.

Så vidt jeg kan se har begge tømmer på trods af begrænset tekst medregnet det som blev aftalt på stedet og accepteret af FT."

Ankenævnet for Forsikring

15.

95165

Af mail af 6/7 2017 fra klagerne til selskabets medarbejder 2 fremgår det bl.a.:

"Tak for din mail. Det ser rimeligt ud, og jeg glæder mig til at få sagen afsluttet. Jeg er selvfølgelig lidt bekymret over, at der er så stor forskel på tilbuddene, men det vigtige for mig er, at det bliver løst tilfredsstillende.

Du spørger om vi har modtaget kompensation fra vores husforsikring, og det har vi ikke. Jeg vil også gerne notere, at vi altså har malet hus og garage i sommeren 2016, så det er fair, at de 15.000,- til maling er inkluderet.

Jeg er helt ok med [tømrer 3's] tilbud, men jeg forstod på [besigtigelseskonsulent 2], da han var på besøg for et par uger siden, at [tømrer 3] har fået meget travlt siden sidst. Jeg kan prøve at ringe til par lokale tømrere og høre, om de kan gøre det for [tømrer 3's] pris og spare dig for transportudgiften, men ellers er det bare at få aftalt med [tømrer 3], hvornår han kan starte.

Sidste check: Har jeg bolden herfra? Kan jeg sætte opgaven i gang og få den løst for maksimum 200.000,- (+ moms)?"

Af selskabets mail af 6/7 2017 til klagerne fremgår det bl.a.:

"Hvis I allerede har malet de brædder som nu skal skiftes, skal de kr. 15.000 lægges til erstatningsbeløbet.

Med baggrund i [tømrer 3's] pris, vil erstatningen så skulle opgøres til kr. 215.000 kr. inkl. moms.

Du står selv for kontakten til de håndværkere du ønsker at benytte, og du kan aftale igangsættelsen af arbejdet når det passer dig (og håndværkerne).

Vi udbetaler erstatningen når arbejdet er udført, og vi har modtaget kopi af fakturaen. Når vi udbetaler fradrages selvrisko ... Hvis der undervejs dukker noget op, som fordyrer arbejdet, må du kontakte os, så vi kan besigtige eller evt. bare forhøje erstatningsbeløbet.

Og så som sagt, ender det med, at det bliver [tømrer 3] der udfører arbejdet, vil jeg også meddække hans kørsel, da det jo er os, der har valgt at tage en håndværker med fra [egn]."

Af selskabets notat af 6/6 2018 fra besigtigelse den 31/5 2018 fremgår det bl.a.:

"Anmeldt forhold:

Via [husforsikring] meldes det, at der er skimmeldannelser i den tilbageblevne del af huset, mangelfuld ventilation i taget og utilstrækkelig vindafstivning.

Beskrivelse

Ca. ½-delen af huset er brændt ned, foto 1-4

Der er monteret ny beklædning med korrekt ventilation, på den tilbageblevne del af huset, foto 5-5b

I de opbrudte konstruktioner på den nedbrændte del, ses det bl.a., at vindtrækbåndene ikke har været ført længere op end ca. en meter, og fastskruet i reglerne, foto 13-15

Der er skimmelmistanke i væggene i den tilbagestående del, foto 9+18 som er taget ud imod det nedbrændte. Der er ikke lagt murpap under bundremmene på skillevæggene, foto 20-21

Der er nu mulighed for, at se ind i tagkonstruktionen, som er isoleret med indblæst materiale, foto 23-33

Der er tydelig skimmel, og det ses at kun hvert tredje spærfag er ventileret.

Taget er lavet af pap, 22mm krydsfiner 45/140mm spær 50 cm højt fra underside spærfod, foto 23+25+32+33

Vægkonstruktionen set udefra består af 13mm vindgips, 12-13mm spånplade, reglar, spånplader, dampspærre og 13mm gips.

Årsag/konklusion:

Skimlen i tagkonstruktionen er næsten forudsigelig med den ringe ventilation. Krydsfinerpladerne kan i en vis udstrækning have været fugtige ved indbygningen. Krydsfiner kan danne skimmel allerede ved transporten til byggepladsen. Men her tilskrives det ringe ventilation. Der er tale om en lukket tagkonstruktion, hvor der nu i forbindelse med den nye beklædning kan tilføres øget ventilation.

At der ses gammel og nu tør skimmel langs gulvet, må muligvis tilskrives, at restfugt fra betonen kan være trængt op nedefra.

Reglerne må godt bruges som vindtrækbånd i konstruktionen, hvis der er fæstnes ordentligt ved taget. F. eks med vinkelbeslag, foto 2

Der er set råd ved en fodrem foto 20, derudover har der ikke kunnet konstateres konstruktiv betydning af anmeldte forhold.

Alderen på det skadede er husets alder.

Det vurderes at det er udført som lovlige og sædvanlige byggemetoder på udførelsestidspunkt, rent bortset fra manglende ventileringsi taget.

Der ses følgeskader i form af råd i en bundrem i den del som er brandskadede, og var under nedrivning ved besigtigelsen."

Af klagerens mail af 18/3 2019 til deres advokat fremgår det bl.a.:

"Jeg sidder og tager referat fra [tømrer 1's] møder med [besigtigelseskonsulent 2] og [besigtigelseskonsulent 1].

[Besigtigelseskonsulent 2] var på ... til gennemsyn flere gange. [Tømrer 1] og [besigtigelseskonsulent 2] kom til enighed om, at starte med at skifte de henholdsvis fire sider på huset og tre sider på garagen med det forbehold, at hvis nye skjulte fejl identificeres, så skulle taget tages op igen. Der var fuld enighed om metoden. [Tømrer 3] som [besigtigelseskonsulent 2] havde med til at give et tilbud, var enig og gav tilbud på det samme.

Da [tømrer 1] påbegynder arbejdet og fjerner beklædningen, bliver det med det samme klart, at tag ventilationen er ikke eksisterende. Det er noget nyt og [besigtigelseskonsulent 2] kommer igen til eftersyn. [Besigtigelseskonsulent 2] giver [tømrer 1] ret i, at tagrummet er nødt til at blive ventileret, og at der skal ventileres fra bund til top for at få ventileret alle spær-felter. Det kan kun gøres ved at skifte facaden på de manglende to+en facader. [Besigtigelseskonsulent 2] tager billeder og skimmelprøver og sender til [medarbejder 2]. [Besigtigelseskonsulent 2] siger, at han/[medarbejder 2] vender tilbage, hvis der er noget i skimmelprøverne, der ikke må være der {der må godt være skimmel, men ikke råd}. [Besigtigelseskonsulent 2]/[medarbejder 2] vender ikke tilbage.

Så brænder huset og [besigtigelseskonsulent 1] kommer forbi for at se på andre konstruktionsfejl, men det er ikke relevant for denne sag.

Du kommer på sagen.

Da [medarbejder 2] endelig svarer, meddeler han, at der ikke er identificeret nyt, og at [medarbejder 2] ikke ser, hvorfor han skal betale mere. [Besigtigelseskonsulent 1] kommer til endnu en besigtigelse af garagen, der stadig står med original beklædning.

Det er [tømrer 1's] klare overbevisning, at [besigtigelseskonsulent 1] er enig i, at metoden med at åbne i bund og top for at ventilere tagrummet, er måden at løse ventilationsproblemet på, og det også skal udføres på garagen. Ifølge [tømrer 1] har der ikke tidspunkter, hvor der har været uenighed om, hvordan fejlene skal udbedres fagligt korrekt."

Af mail af 1/4 2019 fra klagernes tømrer til klagernes advokat fremgår det bl.a.:

"Vi har fastslået mange gange, at facaden på ... mangler ventilation og rådner. Da vi påbegyndte udbedring af huset i foråret 2018, blev det med det samme klart, at facadernes konstruktion forhindrer en nødvendig ventilation af taget, der også på sigt vil rådne. Det er dokumenteret med fotos og kontrolleret ved inspektion af [besigtigelseskonsulent 2].

Det er min håndværksmæssige vurdering, at husets og garagens facader ikke kan få den nødvendige ventilation, uden alle facader bliver skiftet."

Af selskabets notat af 22/5 2019 fra besigtigelse den 8/5 2019 fremgår det bl.a.:

"Anmeldte forhold omhandler:

Beklædning på garage

Beskrivelse/årsag/konklusion:

Konstruktion/opbygning:

Lodret træbeklædning på en vandret lister, vindgips uden pa isolering.

Beskrivelse:

Tømrer er i gang med udskiftning af beklædning på garage, se foto 1-2

På gipsen bag vandrette lister til beklædning, kan ses at der på et tidspunkt er lavet ventilations huller, se foto 3

På forsiden th. for port ses opbygning. Vi tager et par brædder mere af, se foto 4-5

Ankenævnet for Forsikring

18.

95165

På bagsiden af beklædning ses ingen skimmel eller råd, se foto 6-7

På vindgipsen ses fugtskjolder rundt ved vinduer, se foto 8 -9

Beklædning ved døre, vinduer og port støder/har stødt tæt ned til lister omkring vinduer. Og ind-dækninger har ingen fald eller er lavet med ombuk i bagkant. Se foto 10-11

Tømrer sender foto af bjælke over port som er med råd, se FT foto.jpej. efter de får beklædning af.

Den oprindelige udluftning i tag har været meget begrænset, og der er derfor også kommet klip-fisk på taget, se foto 12 & 15-18

På bagsiden af garage, laves en ny overdækning og skur, se foto 13-14

Huset/boligen har fået ny beklædning, se foto 23-24

Konklusion:

Beklædning har noget nedbrud/råd, hvor det står ned på lister over døre og vinduer, Løsning omkring døre og vinduer har ikke være tæt/ret god, så der er kommet vand ind disse steder.

Der ses ingen tegn på råd som følge af manglende krydsforskalling bag beklædning.

...

Konstruktiv betydning:

At der ikke har været krydsforskalling bag beklædning vurderes ikke at have nogen betydning.

Den dårlige afslutning omkring vinduer kan/har givet råd i væggen"

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, deformering, 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.

3.2

Dækningen er betinget af:

- at skaden/skaderisikoen er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter udløbet af forsikringstiden."

Nævnet udtaler:

De forsikrede bygninger – hus og garage – er opført i 2006 og har træfacader. Klagerne overtog ejendommen den 1/5 2012 og tegnede en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning.

Den 8/8 2016 anmeldte klagerne, at de i forbindelse med opståede rådkader på træfacaderne ved vinduer og døre havde konstateret, at der ikke var udført en ventileret krydsforskalling bag facadebeklædningen. Klagerne oplyste i mail af 2/11 2016, at der var råd i facadebrædderne over garageporten, og i mail 31/1 2017, at der var råd i underkanten af beklædningen. Selskabet har anerkendt at dække en partiel udskiftning af brædder ved vinduer og døre med henvisning til manglende afstand mellem beklædningen og zinkafdækningen over vinduerne. Selskabet har afvist at dække udskiftning af facaderne med henvisning til, at det ved selskabets besigtigelse den 19/1 2017 var konstateret, at beklædningen blev ventileret via forskydninger i forskallingen.

Klagerne klagede til selskabet, og der blev afholdt møde på ejendommen til afklaring af, hvor der var behov for udbedring, og hvordan der bedst kunne skabes effektiv ventilation bag beklædningen ved døre og vinduer. På mødet blev der opnået enighed om, at selskabet dækkede etablering af udluftning bag forskallingen på de høje og udsatte facader på huset og garagen, og at klagerne ville overveje for egen regning at ændre de øvrige facader, der ikke havde vist tegn på råd.

Selskabet og klagerne indhentede hver et tilbud. I mail af 6/7 2017 opgjorde selskabet erstatningen til 215.000 kr. inkl. moms i henhold til det billigste tilbud, som var indhentet af selskabet. I mailen oplyste selskabet, at "Hvis der undervejs dukker noget op, som fordyrer arbejdet, må du kontakte os, så vi kan besigtige eller evt. bare forhøje erstatningsbeløbet".

Under udbedringsarbejderne opstod der den 20/4 2018 brand på huset som følge af tagdækkerarbejde. Klagerens husforsikring bad selskabet besigtige med hensyn til ejendommens tag. Ved besigtigelsen den 31/5 2018 blev det konstateret, at facaderne på den ikke nedbrændte del af huset var blevet udskiftet. Der blev desuden konstateret mangelfuld ventilation af taget

Ankenævnet for Forsikring

20.

95165

og skimmel, utilstrækkelig vindafstivning, skimmelmistanke i væggene og råd i en fodrem. Selskabet afviste, at det anmeldte kunne ses som følgeskader af det tidligere anmeldte forhold, og afviste dækning for nye forhold med henvisning til, at forsikringen var udløbet den 1/5 2017.

Den 8/5 2019 besigtigede selskabet garagen. Selskabet har forhøjet erstatningen med 3.000 kr. inkl. moms for reparation af ødelagt vindgips omkring to vinduer, men har afvist yderligere forhøjelse af erstatningsbeløbet med henvisning til, at der ikke blev konstateret fugtskader andre steder end tidligere konstateret i forbindelse med vindues- og døråbninger.

Selskabet har den 5/2 2020 udbetalt den anerkendte erstatning på 218.000 kr. med fradrag af selvrisiko på 28.000 kr.

Klagerne ønsker, at selskabet yder dækning til etablering af ventilation på alle facaderne på hus og garage. Klagerne har fremsat krav om yderligere erstatning på 203.442,50 kr.

Klagerne har anført, at den manglende ventilation af facaderne har været til stede ved deres overtagelse af huset og har udgjort en fejlkonstruktion, som har medført nærliggende risiko for skade på bygningerne, og at det har vist sig nødvendigt at udskifte alle facader, for at husets og garagens facader og tagkonstruktion har kunnet få den nødvendige ventilation. De har videre anført, at der ikke er indgået nogen aftale om en beløbsbegrænsning mellem dem og selskabet. De har også anført, at selskabet taksator har accepteret en fuldstændig udskiftning af facadebeklædningen, og at dette ikke kunne gøres billigere end sket, da den tømrer - som selskabet indhentede tilbud hos - ikke ønskede at udføre arbejdet til den tilbudte pris.

Selskabet har afvist, at der er grundlag for at udbetale yderligere erstatning. Selskabet har anført, at der blev indgået en aftale med klagerne om en delvis dækning af ejendommens facadebeklædninger, og at forudsætningerne for den indgåede aftale er uændrede, idet klagerne ikke har fremlagt dokumentation for, at der skulle være sket skader på ejendommen ud over, hvad var der var kendt for dem, da erstatningsbeløbet blev opgjort. Selskabet har henvist til, at den

vandrette forskalling var monteret med nogle mellemrum, som muliggjorde ventilation, og at metoden ikke ses at have givet anledning til skader. Selskabet har også henvist til, at rådska-
derne ved vinduer og døre har været følger af utætheder og manglende mellemrum mellem
facadebeklædninger og de zinkvandnæser, der er monteret over døre og vinduer. Selskabet har
anført, at selskabet ikke har modtaget oplysninger om, at den tømrer, som selskabet indhente-
de tilbud hos, har
nægtet at udføre opgaven.

Nævnet bemærker, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade i ejerskifteforsikrin-
gens forstand, at udførelsen af en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt optimalt. Det
afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Nævnet finder efter en gennemgang af sagen, at klagerne ikke har bevist, at de konstruktions-
mæssige forhold ved facaderne har givet skader eller nærliggende risiko for skader, der ikke er
medtaget i selskabets erstatningsopgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at de konstaterede rådska-
der ved døre, vinduer og ga-
rageport udbedres ved selskabets dækningstilsagn om udskiftning af de høje facader, og at sel-
skabet har forhøjet erstatningen med udgiften til udbedring af skadet vindgips ved garagevin-
due.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klagerne ikke har dokumenteret anden fugtskade ved fac-
aderne efter nedtagelse af bræddebeklædningen på henholdsvis huset og garagen eller bevist
forekomst af skimmel i et omfang, der på overtagelsestidspunktet har påvirket brugbarheden af
beboelsen nævneværdigt. Ejendommen er færdigopført i 2006, hvorfor nævnet lægger til
grund, at fugt- og skimmelproblemer bag facaderne ville være opstået på nuværende tidspunkt.

Nævnet finder, at klagerne ikke har bevist, at selskabets besigtigelseskonsulent har accepteret
en fuldstændig udskiftning af alle facader.

Ankenævnet for Forsikring

22.

95165

Nævnet har blandt andet lagt vægt på de fremlagte taksatorrapporter, klagerne mail af 9/5 2017 med selskabets forslag om dækning af facaderne uden tagrender og på den omstændighed, at selskabets erstatningsopgørelse er baseret på tilbud om etablering af ventilation bag de høje facader. Nævnet bemærker, at klagerne ikke har fremlagt senere mails fra selskabet eller besigtigelseskonsulenten, hvor dækningstilsagnet udvides.

Nævnet finder efter det foreliggende ikke grundlag for at antage, at den håndværker, hvis tilbud selskabet har baseret sin erstatningsopgørelse på, ikke har kunnet eller villet udføre arbejdet til tilbudsprisen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.



Svend Bjerg Hansen