

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 25. august 2021 blev i sag nr. 95476:

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 1966 og har en tilbygning af træ fra 2008. Forsikringen trådte i kraft den 28/2 2019 på baggrund af en tilstandsrapport af 4/1 2019. Af tilstandsrapporten fremgår om tilbygningen bl.a.:

"B Beboelse

A. Primære bygningsdele

2. Ydervægge

2.2 Beklædninger

K1

Træbeklædning går for tæt på terræn/belægning mod nordvest og mod sydvest ved terrasse med risiko for opfugtning.

Note: Der er ikke konstateret følgeskader ved besigtigelsen.

...

B. Sekundære bygningsdele

7. Gulvkonstruktion og gulve

7.2 Belægninger

...

K1

Der er fugtskadet gulvtæppe op mod terrasseparti i soveværelse.

Note: Skaden vurderes at skyldes manglende lukning af terrasseparti."

I klageskema af 30/6 2020 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi konstaterer få dage efter overtagelse af vores nye bolig vandindtrængning ved altandøren på første salen. Dette anmeldes og udbedres efter ejerskifteforsikringens anvisninger uden dækning da det vurderes under bagatelgrænsen.

Ultimo februar 2020 åbnes sagen igen, da der atter er vandindtrængning ved samme dør. Denne gang gennemgås ejendommen grundigere og der konstateres skade og råd flere steder på ejendommen. Rådskaderne anmeldes til vores husforsikring (udvidet råd dækning), der igangsætter en fuldstændig gennemgang af huset ved en uvildig bygningsingeniør. Dette har udmøntet i en rapport med klare beskrivelser af skader og løsningsforslag til udbedring.

Dansk boligforsikring mener ikke at vi er berettiget dækning, men tilbyder at 'tætne den nuværende konstruktion', da deres besigtigelseskonsulent vurderer, at dette vil være en tilstrækkelig løsning. Der er dog en række forhold i rapporten de har undladt at forholde sig til. Efter genåbningen af sagen i februar 2020 har der været lang behandlingstid og vi har gentagne gange måttet rykke for svar, både telefonisk og pr e-mail. De har endvidere ikke ønsket at deltage i dialogmøder samt gennemgang af bygningen med vores husforsikring og fagspecialister, trods vores gentagne opfordringer/indbydelser hertil.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker udbedring af vores hjem således, at der ikke er vandtrængning medførende risiko for yderligere råds-kader i de kommende år. Vi har svært ved at finde ro i maven ved Dansk Boligforsikrings løsningsforslag, da dette er i modstrid med bygningsingeniørens genopretningsplan. Vi ønsker endvidere at de forholder sig til alle punkterne i rapporten, også dem hvor der er nærliggende risiko for yderligere skader.

Vores ønske er at få udbedret forholdene efter byggeanvisningen og som angivet i byggesagkyndiges rapport samt at Dansk Boligforsikring vil indgå i en dialog om en rimelig fordeling af dækningsansvaret sammen med vores husforsikring og os som forbruger."

Selskabet har i brev af 28/7 2020 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"1. Indledning

Sagen vedrører facadebeklædningen på en tilbygning til klagers ejendom. Dansk Boligforsikring har anerkendt at dække diverse reparationer, med udgangspunkt i de eksisterende konstruktioner. Klager gør krav på at få dækket nogle større konstruktive ændringer, iht. en rådgivers anbefalinger.

2. Forløb

Klager overtog ejendommen beliggende ..., d. 28. februar 2019. 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. 4. januar 2019.

Klager har tegnet ejerskifteforsikring uden udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. På forsikringen gælder en selvrisiko på kr. 5.000 pr. skade, i alt kr. 35.000 i forsikringsperioden på 5 år, bilag B.

Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 5. marts 2019, at der var konstateret fugt ved et dørparti mod balkon, bilag C.

Dansk Boligforsikring A/S har besigtiget ejendommen d. 13. marts 2019. Besigtigelsesnotatet fremlægges som bilag D.

Da det blev vurderet, at der var tale om et forhold, som ville kunne udbedres for et beløb under ejerskifteforsikringens bagatelgrænse, blev sagen afsluttet uden yderligere behandling, bilag E.

Efter knap et år, kontaktede klager igen selskabet d. 26. februar 2020, da der var konstateret fornyet opfugtning i samme område. Selskabet har efterfølgende besigtiget ejendommen flere gange, da kunden valgte at få foretaget yderligere destruktive undersøgelser i områder, hvor der ikke var konstateret skader eller fugtindtrængning.

Besigtigelsesnotat af 4. marts 2020 fremlægges som bilag F.

På baggrund af genbesigtigelsen har selskabet anerkendt at dække yderligere tiltag vedrørende vandindtrængningen ved altanen, men selskabet har afvist at dække opfugtningen vedrørende ventilationen af facadebeklædningen, da forholdet vurderedes at være en følge af, at beklædningen var udført tæt på terræn, jf. tilstandsrapportens anmærkning herom, bilag G.

Klager har fået dækket råds-kader af husforsikringen.

Klager har efterfølgende fået bygningen gennemgået af en rådgivende ingeniør, og har fremsendt dennes notat til selskabet. I notatet har ingeniøren beskrevet forskellige forhold, som ikke skønnes at være udført korrekt, eller i tilstrækkelig håndværksmæssig kvalitet. På baggrund af ingeniørens anbefalinger, er der desuden udarbejdet et tilbud (nr. ... af 13. maj 2020).

Dansk Boligforsikring har fastholdt, at der alene ydes dækning til forhold, som medfører nærliggende risiko for skade, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1, hvorfor der ikke kan tilbydes dækning iht. det fremsendte tilbud.

Selskabet har i stedet indhentet et tilbud, som vedrører de arbejder, som besigtigelseskonsulenten har skønnet nødvendige, med henblik på at sikre konstruktionerne mod yderligere skader som følge af vandindtrængning (tilbud af 17. juni 2020).

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

Klagers ejendom er opført i 1960, med en tilbygning fra 2008. De anmeldte forhold vedrører alene tilbygningen.

Notat af 9. april 2020 udarbejdet af ingeniør ... beskriver forskellige forhold, som i varierende omfang antages at have betydning for bygningen. De enkelte forhold gennemgås nedenfor:

Ad 1 Forhold i bund af facade

Der er udført en forhøjet terrasse ved tilbygningens vestfacade. Der er her konstateret fugt og råds-kader på bundremmen og i bunden af vindspærren, der er udført i krydsfiner.

Der er ikke uenighed om, at der er tale om en fejlkonstruktion, men det er selskabets opfattelse, at forholdet er tilstrækkeligt anmærket i tilstandsrapporten under pkt. 2.2.

...

Forholdet er kun blevet anmærket med karakteren K1, men det fremgår af beskrivelsen, at forholdet medfører risiko for opfugtning. Det er derfor ikke selskabets opfattelse, at forholdet kan anses at være klart forkert beskrevet, og ejerskifteforsikringen dækker derfor ikke udgiften til at ændre konstruktionen.

De konstaterede fugtskader, er omfattet af forsikringsdækningen, da skaderne må antages at have været tilstede på overtagelsestidspunktet, men da forholdet er dækket af klagers husforsikring dækker ejerskifteforsikringen ikke.

Ad 2 Forhold rundt om vinduer

Det anføres under dette punkt, at der omkring vinduerne er udført et lysningsbræt, som facadebeklædningen er stødt op imod (se fx foto, bilag F, s. 17). Brættet tjener som afslutning mod døre og vinduer. På den ene side af brættet ligger der en elastisk fuge, som danner en tæt samling mod døre og vinduer. På den anden side af brættet er facadebeklædningen flere steder bare stødt op imod lysningsbrættet, så der er mulighed for vandindtrængning.

Det er ingeniørens opfattelse, at løsningen er uheldig, da lysningsbrættet vil kunne trække vand ind i konstruktionen. Der er dog ingen eksempler på, at dette er sket, og da lysningsbrættet er malet, er det ikke selskabets opfattelse, at der i praksis vil være nogen risiko for, at det suger vand.

Det er besigtigelseskonsulentens opfattelse, at der kan opnås en tæt løsning med en fuge, som det fx ses udført i bilag F, foto s. 34, og denne løsning er derfor også indeholdt i det tilbud selskabet har indhentet.

Det kan ikke afvises, at den af ingeniøren beskrevne løsning, vil være bedre og mindre vedligeholdelseskrævende, men når der ikke efter 12 år er eksempler på, at den eksisterende løsning har medført, at der er blevet trukket vand ind i konstruktionen via lysningsbrættet, vil den beskrevne løsning ikke være dækket af ejerskifteforsikringen. Det fremgår af forsikringsbetingelsernes pkt. 5.2, at erstatningen baseres på en reparation med samme byggemåde.

Ad 3 Forhold vedrørende vindspærren

Vindspærren er overalt udført i krydsfiner. Selskabet har ikke ved besigtigelsen konstateret skader på vindspærren andre steder, end hvor facadebeklædningen er ført for tæt på terræn, jf. ovenfor. Det er anført i ingeniørens notat, at vindspærren nogle steder ses svagt angrebet af skimmelsvamp og råd.

Ingeniøren konstaterer, at vindspærren ikke alle steder er sikret mod indtrængende vand gennem klimaskærmen. Besigtigelseskonsulenten er enig i, at der er utætheder i klimaskærmen jf. ovenstående punkt, og det er hans opfattelse, at der ved en tætning af klimaskærmen, ikke længere vil være nærliggende risiko for, at der sker skader på vindspærren som følge af fugt.

De fleste steder er vindspærren således konstateret ubeskadiget efter 12 år. Det er primært omkring vinduer og døre, at der er opstået mørkfarvning af krydsfineren. Der henvises til fotos fra besigtigelsen.

Ad 4 Forhold vedrørende dampspærren

Dampspærren er placeret korrekt i konstruktionen, men det er et enkelt sted konstateret, at den er sjusket afsluttet i indfatningen omkring en dør. Dampspærren er hæftet til trækonstruktionen med hæfteklammer fremfor at være tætnet med fuge eller tape.

Forholdet ses ikke at have medført skader, og det var i 2008 ikke usædvanligt at afslutte dampspærren med klemte samlinger fremfor med fuge eller tape.

Selskabet har dækket en udbedring af dampspærren, hvor denne var defekt, men da der i øvrigt ikke er tegn på skader som følge af dampspærrernes konstruktion, er der ikke grundlag for at tilbyde yderligere dækning vedrørende dette forhold.

Det bemærkes at dampspærren er afsluttet bag malede indfatninger, som i sig selv vil være tætte.

Ad 5 Forhold vedrørende udvendige hjørneafdækninger

Der ses umiddelbart ikke at være nogen skadeanmeldelser vedrørende dette forhold, og der synes heller ikke i ingeniørens notat at være grundlag for at antage, at der skulle være tale om fejlkonstruktioner.

Det er alene konstateret, at enkelte hjørneafdækninger har rådskader. Det må antages, at forholdet er blevet dækket af klagers husforsikring, i det omfang der har været råd af konstruktiv betydning.

Dansk Boligforsikring har ikke ved besigtigelserne fået forevist rådskader på hjørneafdækningerne, og i ingeniørnotatet ses der kun et enkelt eksempel på en begrænset rådskade.

Der er ikke grundlag for at dække en udskiftning af samtlige hjørneafdækninger, som ses beskrevet i det af klager fremsendte tilbud. En evt. reparation, af den i notatet afbillede skade, vil ikke kunne overstige ejerskifteforsikringens bagatelgrænse.

Det er herefter ikke selskabets opfattelse, at klager har godtgjort, at være berettiget til erstatning iht. det fremsendte tilbud af 13. maj 2020. Dækning forudsætter, at der konkret påvises skader eller forhold, som medfører nærliggende risiko for skader, samt at sådanne forhold ikke er tilstrækkeligt beskrevet i tilstandsrapporten. Selskabet har ikke fået forevist skadeforhold, som kan begrunde de omfattende konstruktive ændringer, som foreslås i notatet af 29. april 2020.

Det fastholdes, at en reparation iht. det af selskabet indhentede tilbud, vil være en tilstrækkelig udbedring, som vil kunne sikre klimaskærmens tæthed."

Klageren har i brev af 9/8 2020 til nævnet bl.a. anført:

"1. Indledning

Efter vores mening omhandler sagen ikke alene facadebeklædningen på vores tilbygning.

Vi mener, at sagen omhandler de fem forhold som er konstateret og beskrevet tydeligt i notat af 9/4-2020 fra Rådgivende ingeniør ...

- 1) Forhold i bund af facade (ved terrasse og øvrig sokkel konstruktion)
- 2) Forhold rundt om vinduer og døre
- 3) Forhold vedrørende vindspærre
- 4) Forhold vedrørende indvendig dampspærre
- 5) Forhold vedrørende udvendige hjørneafdækninger

Se bilag 200409 Notat vedrørende tilbygning træfacade.

2. Forløb

Vi har følgende korrektioner til DB's (Dansk Boligforsikring) gennemgang af sagsforløbet:

a.

DB har IKKE genbesigtiget ejendommen flere gange. Der er udelukkende tale om én genbesigtigelse efter kontakten til DB d. 26/2-20. Besigtigelsen fra DB er foretaget d. 4. marts 2020.

DB er derimod flere gange (pr. Mail d. 27/3-20, d. 29/4-20 samt d. 18/5- 20) opfordret til at komme på fornyet genbesigtigelse inkl. byggeteknisk gennemgang. Der henvises til Bilag H, ref H1-3 – maildokumentation.

b.

Det er korrekt at vores husforsikring dækker rådskaader. Dog ønsker vi at bemærke, at husforsikringen ikke dækker udbedring af årsagen til rådskaaderne, hvorfor der alene er tale om dækning til udskiftning af rådskaadte materialer. Det giver sig selv, at denne sum er en brøkdel af den samlede udbedring.

Der er tale om et mundtligt tilsagn fra husforsikringen om dækning, da sagen er sat i bero indtil ejerskiftesagen afsluttes. Dette fordi husforsikringen ønsker, at der åbnes yderligere op i konstruktionen for afdækning af rådskaadernes omfang.

c.

I forbindelse med afvisningen fra DB d. 16. marts 2020 blev vi opfordret til at anmelde rådskaaderne til vores husforsikring.

I forbindelse med husforsikringens gennemgang blev der udarbejdet en byggeteknisk rapport ved en rådgivende ingeniør for at belyse skadesforholdene og løsningsforslag hertil.

Der henvises til mail fra DB af 16/3, vedlagt som bilag H, ref. H4

De 'destruktive undersøgelser' i andre områder af bygningen er foretaget således:

- Der konstateres igen fugt ved 1. Salens balkondør se bilag I, ref I1 samt ved soveværelse i stueplan under 1. Salens balkondør bilag I, ref I2. Årsagen på 1. Salen burde være afdækket af tidligere udbedring i 2019. Derfor åbnes i stueplan for afdækning af årsag, se bilag I, ref I3.
- Herefter gennemgås skaden af husforsikringens fugtfagmand. Der konstateres fugt i top og bund af indvendig lysningskasse. (Bilag I, ref I2)
- Ovenstående fugtforhold foranlediger til åbning af facadebeklædning i samme område for at afdække om vandet kommer udefra (se bilag I, ref I4)
- Da der var råd i vindskærm omkring terrassedøren i stueplan, blev der åbnet op langs terrasse ved vest, da dette hang sammen med beklædning omkring dør. (Se bilag I, ref I4)
- Som forbruger vælger vi at lave en stikprøve (der fjernes et forskallingsbræt) på nordgavlen. Dette for at se om skadesforholdet er universelt på bygningen, eller om der er tale om en enestående problematik på vestgavlen. Det viser sig, at der også er vådt på nordgavlen. (Se bilag I,

ref I5) Dette konstateres også og billeddokumenteres af DB ved genbesigtigelsen d. 4/3-20. (Se bilag F, side 15).

d.

Den byggetekniske rapport beskriver hverken forhold af utilstrækkelig håndværksmæssig kvalitet eller forkert udført håndværk. Rapporten beskriver udelukkende, hvorfor der er problemer med vandindtrængning i tilbygningen, samt hvordan disse løses efter byggeteknisk vejledning. Der henvises til bilag 200409 notat vedrørende tilbygning træfacade. Det er således vores opfattelse, at DB er de eneste der konkluderer, at der er tale om 'utilstrækkelig håndværksmæssig kvalitet eller forkert udført håndværk'.

e.

DB har fået udfærdiget et tilbud på reparation (Se bilag – ... – Tilbud ...). Vi orienteres aldrig herom. Tilbuddet fremsendes først til os kort før begyndelsen på ankesagen. Tilbuddet er udarbejdet af en tømmervirksomhed, der aldrig har været på vores matrikel. Det tager ikke udgangspunkt i løsningsforslag fra den rådgivende ingeniør, men er udarbejdet efter DB's besigtigelseskonsulents bemærkninger fra besigtigelse d. 4/3-2020, hvor skadesforholdene endnu ikke er belyst af byggeteknisk tredjepart.

3. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Ad 1 Forhold i bund af facade

Vi er fuldt indforståede med at forhold der er anført i tilstandsrapporten ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen. Der er i tilstandsrapporten (Se Bilag Tilstandsrapport ...) anført at *'træbeklædning går for tæt på terræn ved nordvest og terrassen mod sydvest, med risiko for opfugtning'*. Der kan dog ikke ses følgeskade som følge heraf, jf. tilstandsrapporten. Skaden er angivet som K1, der er beskrevet som en mindre alvorlig skade, uden indflydelse på bygningens funktion, jf. tilstandsrapportens vejledning. Som menige forbrugere var vi indforståede med, at vi med tiden skulle påregne at udskifte dele af den nederste træbeklædning på facaderne, men da vi forholdt os til tilstandsrapporten havde vi på intet tidspunkt begreb om, at der bag træbeklædningen gemte sig et langt større problem. Vi mener således at det angivne forhold i tilstandsrapporten er ufyldestgørende og misvisende.

Problematikken er ikke opstået som følge af, at træbeklædningen går for tæt mod terræn, men derimod som følge af manglende sokkelkonstruktion bag træbeklædningen. Manglende sokkelkonstruktion bag træbeklædningen fremgår ikke nogen steder i tilstandsrapporten. Vi fastholder således, at vi mener at tilstandsrapporten er misvisende og forkert. Der er ikke angivet anmærkninger eller forhold i punkt 4. Fundament/sokler i tilstandsrapporten. (Se Bilag Tilstandsrapport ...)

Ad 2 Forhold rundt om vinduer

Vi undrer os over konklusionen i dette punkt. Hele sagen starter med, at der netop konstateres fugt og vand ved døre og vinduer på 1. Salen og i soveværelset i stueplan. (Se bilag I, ref1-2).

Løsning som foreslået af besigtigelseskonsulent ... og DB kan vi ikke acceptere af følgende årsager:

- Udbedring efter DB's anvisning er allerede etableret for klagers regning i 2019 på 1. Salens balkondør. Mindre end et år efter atter vådt gulvtæppe præcis samme sted som året før. (Se bilag I, ref I6)
- Ingeniør mener ikke at løsningen er tilstrækkelig, men henviser til byggevejledningens løsning som angivet i rapporten, se bilag 200409 Notat vedrørende tilbygning træfacade.

- I dag har vi ingen forbehold i vores husforsikring. [husforsikring] har imidlertid oplyst, at vi ikke længere kan rådforsikres såfremt bygningen ikke repareres efter byggevejledningen fra ingeniøren.

Ad 3 Forhold vedrørende vindspærren

DB angiver at vindspærren 'således er konstateret ubeskadiget efter 12 år. Det er primært omkring døre og vinduer, at der er opstået mørkfarvning af krydsfineren.'

Vi er uenige i denne konklusion.

Vindspærren er angrebet af råd omkring døre og vinduer samt hvor facadebeklædningen går for tæt på terræn. Andre steder er vindspærren svagt angrebet råd og skimmel. Se Bilag I, ref I4 - I5. Østfacaden samt dele af nordfacaden er fortsat ikke undersøgt. Dette skyldes at vi informeret om at vi ikke må foretage flere 'destruktive undersøgelser' førend sagen er afsluttet.

Vi fastholder at tilstandsrapporten har været misvisende, forkert og mangelfuld. Det er korrekt at der var angivet risiko for opfugtning på træbeklædning. Skaden var imidlertid angivet som uden betydning for bygningens funktion. Skaden på vores tilbygning må siges at have betydning for bygningens funktion, da fundamentet fugtes nedefra og rådner væk.

I tilstandsrapporten er der ingen bemærkninger til sokkel eller fundament. Det må være rimeligt at vi som forbruger antager at der bag træbeklædningen forefindes den nødvendige konstruktion til at sikre bygningen. Vi vil her mene at den manglende sokkelhøjde må anses som en skjult skade på bygningen, hvad man netop tegner en ejerskifteforsikring for. Se bilag I, ref. I7-I8.

Vi kan ikke erklære os enige i at problemet løses med tætning af vinduer og døre, jf. Vores kommentarer ovenfor i dette dokument pkt. Ad 2.

Ad 4 Forhold vedrørende dampspærren

Jf. byggerådgiver, (Se bilag H, ref. H5), var der i perioden 2008 fokus på dampspærre og dennes betydning for bygningers konstruktion. Formulering og krav 2008 er omtrent uændrede i 2020.

Vores dampspærre kan ikke vurderes tæt. Vi har fugt og vand i konstruktionen omkring den sju-skede løsning. Løsningen er ikke udført efter byggevejledningen. Om dette kan være medvirkende til vand- og rådskeade er der ingen der har turdet udtale sig om.

Ad 5 Forhold vedrørende udvendige hjørneafdækninger

Hjørneinddækninger er medtaget af råd (Se bilag I, ref. I9). Ingeniøren påpeger, at såfremt vindspærren under ikke er tæt vil der være risiko for vandindtrængning og dermed nærliggende risiko for skader.

Tilstandsrapporten har ingen anmærkninger om, at der er begyndende råd på hjørneafdækninger. Husforsikringen indvilger ikke i at dække dette.

Afslutningsvist mener vi således, at der er flere påviste konkrete skader samt nærliggende risiko for yderligere skader. Se bilag I, ref. I1-9. Vi mener endvidere, at tilstandsrapporten er misvisende, mangelfuld og forkert. På baggrund af den byggetekniske rådgivning vi har modtaget fra tredje-

parts ingeniør samt vores husforsikring, har vi fået udarbejdet et tilbud til reparation af forholdene på vores tilbygning, se bilag Revideret tilbud 1743 tilføjet malerarbejde.

Vi har tidligere, i 2019, udbedret forholdet efter løsningsforslag fra samme besigtigelseskonsulent fra DB. Mindre end et år efter har vi atter vandindtrængning. Det er ikke realistisk, i vores optik, at vi skal eftergå fugerne med mindre end et års interval. Vi har svært ved at have tillid til deres forslag på løsning, når den byggetekniske rådgivning vi har modtaget fra tredjepart, angiver at konstruktive ændringer er en nødvendighed for at undgå vandindtrængning og nedbrydning af ejendommen.

Sidst i forløbet angiver DB at have været i dialog med tredjepartsrådgiver angående alternative, og billigere, løsningsforslag, der kunne være tilstrækkelige til at reparere vores tilbygning. Bygningsingeniøren, ..., kunne imidlertid ikke bekræfte hverken løsningerne eller korrespondancen (Se bilag Bekræftelse fra ingeniør om manglende kommunikation med DB). Vores tillid til at selskabet behandler sagen objektivt og med 'friske øjne' er ganske enkelt brudt efter dette.

Som bemærket fra DB er der kun tale om en skadesanmeldelse. Vi kontaktede DB d. 26/2-20 og tilbød at anmelde det som nye skader, men blev pr tlf. informeret om, at det hele indgik som en samlet sag, sagsnr. ... Yderlige skadesanmeldelser var unødvendige. Såfremt DB nu mener, at de enkelte forhold skal anmeldes som separate skader er de velkomne til at oprette det nødvendige antal skadesanmeldelser i deres system. Det virker dog besynderligt, at der nu skiftes holdning til denne proces.

Flere gange undervejs i DB's opfattelse af sagen henleder de til dobbeltdækning. Vi vil blot endnu engang gøre opmærksom på, at vi hele tiden har opfordret til samarbejde og dialog med vores husforsikring og os med henblik på at nå til en erstatningsfordeling på den samlede sag (se bilag H- ref. H1-3)."

Klageren har i besked af 20/9 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Hermed uploades 2 nye dokumenter; tilbud og hertil hørende fotodokumentation fra endnu en uafhængig tredjepart. [Håndværkstaksator] har besigtiget bygningen samt udarbejdet et tilbud efter SBI anvisninger som Ingeniøren ligeledes har anbefalet i hans rapport. Han har konstateret endnu et skadesforhold (soklen på den hævede terrasse mangler også under terrassedør) se evt. fotodokumentation.

Formålet hermed er blot at synliggøre den økonomiske ramme og omfanget af udbedringsforhold samt løsning for at genetablere ejendommen i sund stand.

Vil I sørge for dette tages i betragtning i sagen?

Herudover håber vi på, at I hurtigst muligt vil viderebringe disse informationer til selskabet, således vi kan få lukket vores åbentstående bolig."

Selskabet har herefter genbesigtiget ejendommen den 3/11 2020. Selskabet har i brev af 26/1 2021 til nævnet bl.a. anført:

"I fortsættelse af selskabets genbesigtigelse af ejendommen fremlægges et nyt tilbud som bilag H.

Dansk Boligforsikring A/S anerkender efter fornyet gennemgang, at der vil være behov for etablering af bedre afvanding over døre og vinduer da en fuger her, ikke vil være en holdbar løsning.

Når det sikres, at vandet oppefra ledes væk fra konstruktionerne over vinduer og døre, vurderes der fortsat ikke at være behov for ændringer af afslutningerne langs døre og vinduer.

Derimod anerkendes dækning af nogle profiler, som kan sikre afvandingen fra bunden af væggene.

Tømreren har medtaget et tilbud på udbedringen af rådskader, som husforsikringen allerede har anerkendt at ville dække. Det vil være hensigtsmæssigt, at alt arbejdet med facaderne laves i en arbejdsgang af de samme håndværkere.

Der vurderes forsat ikke, at være grundlag for dækning af begynde nedbrud på enkelte hjørneafdækninger.

Konstruktionerne vurderes udført korrekt, og de meget begrænsede nedbrudsskader må udbedres ifm. sædvanligt vedligehold.

Det bekræftes herefter, at de anmeldte skader vedrørende konstruktive fejl ved facadebeklædningen dækkes med kr. 43.500 inkl. moms, jf. det fremlagte tilbud."

Til dette har klageren fremsendt brev af 3/2 2021, hvori det bl.a. er anført:

"Det er glædeligt, at Dansk Boligforsikring i brevet af 20210126 anerkender de vil dække de anmeldte skader, herunder konstruktive fejl. Vi er enige i den betragtning, at det er formålstjenstligt at skaden udbedres i en samlet byggesag med en entreprenør.

Vi vil, endnu engang, understrege at vores husforsikring KUN dækker rådrømte materialer. Således dækkes IKKE genetablering af facade samt udbedring af årsagen til skadesforhold.

Som forbruger er vi noget forbløffede over at Dansk Boligforsikring mener at skaderne kan udbedres med det tilbud de har fremsendt. Mængden af arbejde og, således prisen på udførelse, er en noget anden sag end det arbejde vi selv har fået udarbejdet flere tilbud på.

Vi er langt udover vores tekniske evner som forbruger, hvorfor vi har bedt den samme uvildige bygningsingeniør, der har udarbejdet skaderapporten på vores ejendom, gennemgå de to seneste udarbejdede tilbud og kommentere på dem. I finder redegørelsen i bilag J (210203 notat gennemgang af tilbud).

Vi konkluderer ud fra ovenstående bilag, at vi ikke kan anvende det tilbud Dansk Boligforsikring har fremsendt. Det strider imod god byggeskik. Det løser ikke årsagen til vandindtrængen. Såfremt vi en dag skal sælge vores ejendom, vil løsningen fra Dansk Boligforsikring medføre anmærkninger i tilstandsrapporten, hvad der ikke var da vi overtog ejendommen. Som forbruger mener vi således at værdien af vores ejendom forringes væsentligt.

Vi fastholder derfor vores tidligere fremstillede krav om udbedring af skaderne efter anvisning fra bygningsingeniøren, jf. tilbud udfærdiget af [håndværkstaksator] ([tømrerfirma 2])."

Ankenævnet for Forsikring

11.

95476

Hertil har selskabet i besked af 3/5 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har til brug for sagen uploadet et nyt bilag I med supplerende beskrivelse af den tilbudte løsning, jf. sagens bilag H"

Heroverfor har klageren i brev af 5/5 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har bedt rådgivende ingeniør, ..., gennemgå de seneste tegninger og løsninger fra selskabet. Dette med henblik på at vurdere, hvorvidt løsningsforslagene er tilstrækkelige til at udbedre skaderne på vores ejendom. Samtidig er det afgørende for os, at ejendommen fortsat, efter udbedring, kan forsikres uden forbehold, som den er på nuværende tidspunkt. Såfremt dette ikke er tilfældet, frygter vi som forbruger at vores ejendom falder i værdi og salgbarhed.

Vedhæftet i bilag L er ingeniørens kommentar til selskabets løsningsforslag.

Vi har flere gange i denne proces været nødsaget til at købe ekstern, teknisk rådgivning. Derfor tillader vi os at hæve vores krav mod selskabet med vedhæftet faktura, bilag K.

Således er det samlede krav mod selskabet bilag K og tilbud udfærdiget af [håndværkstaksator] ([tømrerfirma 2])"

Selskabet har herefter i brev af 10/6 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Det bekræftes, at klagers bemærkninger ikke giver anledning til fremlæggelse af yderligere materiale i sagen.

I anledning af ingeniør ... seneste e-mail skal det dog for god ordens skyld understreges, at Byggefirmaet [tømrerfirma 3] v/ tømrermester ... indestår for de arbejder, der er givet tilbud på, og giver sædvanlig håndværkergaranti på arbejdet.

Det bemærkes, at tømrermesteren udover at have drevet tømrervirksomheden i mange år også er uddannet bygningsingeniør."

Klageren har ikke haft yderligere kommentarer til sagen. Nævnet har fået forelagt bilag og fotos fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af selskabets besigtigelsesnotat af 29/3 2019 fremgår det bl.a.:

"ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:

Fugt ved vinduesparti i værelse 1. sal i tilbygning.

BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:

...

Beskrivelse:

Der er lavet genbesigtigelse d. 27.03.2019 efter tømrer havde åbnet op ved gulv. Notat vedlagt

...

Inde:

Foto 1 viser vinduesparti (træ/alu) i værelse 1.sal se grundplan. Det skønnes at være en MDF plade som ligger indvendigt som ekstra dørtrin. Denne plade viste tydelig tegn på opfugtning foto 3,4. Der kunne måles forhøjet fugtighed i denne plade på begge sider foto 6. Der kunne måles forhøjet fugtighed i bund ved lysninger foto 7,8,11. På midten af pladen kunne der ikke måles fugtighed foto 12,13. Der kunne ses fugtplamager på tæppe foto 5,6. Der kunne ikke ses skader på lofter ved underliggende værelse foto 24,25.

Ude:

Dør fra værelse går ud på lille balkon. Bund ved balkon er opbygget med terrassebrædder i 2 lag, ingen paptag eller lignende. 1. lag brædder i længderetning og 2. lag brædder på tværs. Vand skal sive ned mellem terrassebrædder. Foto 14 viser udvendig side. Gummifuger var sluppet fra bræddebeklædning foto 18, enkelte steder. Der var lavet zinkinddækning under dør foto 18. Zinkinddækning har ingen opkant og går til midt under dørtrin Foto 27 viser balkon

Konklusion:

Efter min vurdering er defekte gummifuger årsag til opfugtning."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 7/3 2020 fremgår det bl.a.:

"BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:

1.Forhold vedrører hvor facadebeklædning går ned mod betondæk ved terrasse.
Opfugtning ved terrassedør i soveværelse A.

Konstruktion/opbygning:

Vægbeklædning er udført i henhold til tegninger side 14, tegning 1.

Terrasse er støbt som betondæk og belagt med klinker.

Vægbeklædning i soveværelse er fibergips. Gulve er betondæk med klinker.

Beskrivelse:**Inde.**

Foto 21 viser dør i soveværelse A, her påpeger kunde fugt ved bund af lysninger. Foto 26,27 viser forhøjet fugt ved bund af lysninger. Fugtmålinger er aftagende opefter foto 22,25. Der ses ingen skader på.

På foto 27, 28,34 vises der forhøjet fugt i bund ved vindue C – bad, ved yderste trækonstruktion. Vinduesbundstykke blev fjernet for at lave måling. Ingen råd at se ved trækonstruktionen.

Ude:

Kunde havde fjernet træbeklædning flere steder.

1. Foto 35 viser terrasse, hvor træbeklædning går ned mod betondæk. Foto 17,18 viser at sokkel ligger 50 mm lavere end overkant af terrasse. Vand løber fra facadebeklædning og terrasse, ned mod rem i bund ved sokkel. Foto 19,20 viser at rem i bund er med råd, krydsfiner er med råd i bund foto 1. Klemplister og krydsfiner står ikke på murpap.

Foto 32,35 viser hvor beklædning er fjernet på venstre side af dør ved altan. Foto 10-14 viser beklædning mod nord som er fjernet i bund. På foto 12 ser man at klempliste og krydsfiner ikke rører

ved sokkel, og ser intakt ud. På foto 13 ses hvor klemliste er opfugtet i bund mod lodret beklædning mod vindue. Foto 34 viser vindue C ved bad.

Foto 6,7 viser gummifuge under dør ved soveværelse A, gummifuge ser intakt ud. Foto 4,5 viser facade ved dør foto 3. Der kan sive vand ind ved klemliste og ned på sokkel, og videre ind mod lysning. Foto 15 viser opbygning ved facade, der kan sive vand ind ved beklædning, og videre ind bag klemliste. Foto 32 viser hvor tømmer har lagt ny gummifuge ved dør på altan.

Konklusion:

Overgang fra betonterrasse og ind mod facadebeklædning er ikke lavet korrekt, vand løber ind og opfugter bagvedliggende konstruktioner. Se pkt. 2.2 i TR

Facadebeklædning er ikke udført med ventilation i bund, men efter min vurdering er der ikke sket skader på grund af dette, der bør dog overvejes at lave ventilation i bund.

Opfugtning som ses i bund ved vindue og dør, hvor der er lavet målinger, vurderes at stamme fra utætte samlinger ved den lodrette træinddækning og facadebeklædning foto 15.

Konstruktiv betydning:

Ja, underliggende bygningsdele bliver opfugtet.

Aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor:

Ja, der er nærliggende risiko for yderligere skadesudvikling.

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Ja

...

Beskrivelse af udbedring af det skadede og evt. følgeskader:

1. Beklædning som går for tæt mod betonterrasse.
2. Fugning mellem lodret inddækning og facadebeklædning omkring vinduer og døre."

Af en ingeniørrapport af 9/4 2020 rekvireret af klageren fremgår det bl.a.:

"0. Opgaven:

I forbindelse med utætheder er der af [tømmerfirma 1] foretaget demontering af brædder, krydsfinerplade og noget isolering ved bund af facade mod eksisterende hævet terrasse, – samt to andre steder i facade mod vest. Desuden er der demonteret indvendige lysningsbeklædning ved dør i kontor og ved vindue i badeværelse. Der er ikke foretaget demontage på nord- og østfacaderne, – men samme forhold forudsættes at gøre sig gældende i disse facader.

Ved de demonterede områder konstateres det at krydsfinerplade der tjener som vindspærre i vid udstrækning er angrebet af skimmel samt ved bunden er helt eller delvist rådnet væk. For at sikre at udbedringen af facaderne bliver udført korrekt er undertegnede blevet kontaktet i forbindelse med beskrivelse af en udbedringsmetode der vil sikre en holdbar løsning. Dette er baggrunden for nærværende notat.

Notatet omhandler udelukkende tekniske forhold. Der er således ikke taget stilling til ansvarsforhold, forsikringsforhold eller økonomiske problemstillinger.

1. Konstateret:

Ved besigtigelse på stedet den 31.03.2020 er nedenstående forhold konstateret (der henvises generelt til vedhæftede fotos og snit D1 til D5, benævnt 'Eksisterende forhold':

1 Forhold i bund af facade (Se eksisterende forhold, snit D1 og D2):

På en del af facaden ved den hævede terrasse er terrassebeklædningen (klinker) udført højere end bundrem, vindplade og afstandslister, og uden afstand til disse konstruktioner. Hævet terrasse udført uden sokkel på 150mm eller sokkelaffugter.

Hævet terrasse er udført vandret (nogle områder med fald mod facade).

Vand bliver ved regn ledt fra terrassebelægningen ind i facadekonstruktionen og er trængt ind i trækonstruktionen og har angrebet bundremmen, som består af et vandretliggende stykke tømmer (ca. 150mm x 50mm?), samt vindplade (krydsfiner) og afstandslister af træ.

Der er opstået råd i de nederste dele af de nævnte konstruktionselementer.

På andre dele af facaden ved den hævede terrasse er terrassebelægningen udført ca. 30- 70mm lavere end bundremmen og underkanten af krydsfinerpladen og afstandslisterne. På denne del af facaden forventes bundremmen at være intakt.

Den nederste del af krydsfinerpladen er svagt angrebet af skimmelsvamp og råd.

2 Forhold rundt om vinduer og døre (se eksisterende forhold, snit D3, D4 og D5):

Rundt om vinduer og døre (i top og sider) er monteret et udvendigt lysningsbræt som er 'trukket frem' foran facaden (ca. 20mm) Afslutningen af dette bræt inde i konstruktionen er ikke kendt. Lysningsbrættet vil trække vand ind i konstruktionen. Eventuelle skader indvendigt i konstruktionen kan ikke konstateres uden yderligere demontage.

Løsningen betragtes som uheldig, uden at der er sikret en effektiv afvanding af lysningsbrædderne ud af konstruktionen.

I bund af dør til kontor på 1. sal ligger gulvet lavere end terrassebeklædningen (bræddebeklædning med afstand). Tætheden i konstruktionen er udført ved en elastisk fuge mellem bundstykket i døren og den yderste malede bræddebeklædning.

Der er over tid observeret vandindtrængen ved døren helt ind i kontoret indenfor.

3 Forhold vedrørende vindspærre (se eksisterende forhold snit D1-D5):

Generelt ses anvendt krydsfiner som vindspærre i facaden. Denne er ikke alle steder beskyttet mod indtrængende vand gennem regnskærmen, – og der er ikke etableret mulighed for afledning af vand fra ydersiden af vindspærre i bund af denne.

Dette giver anledning til skimmel på ydersiden af vindspærren og råd i bunden af denne.

4 Forhold vedrørende indvendig dampspærre (se eksisterende forhold snit D1-D5):

Den indvendige dampspærre er ved de besøgtede vinduer 'blot' skåret op i hjørnerne og bukket rundt om tømmer og fastgjort med klamper. Dette danner ikke en damp-tæt konstruktion. Der er ikke gjort forsøg på at tætte dampspærren mod vindueskarmen eller den tømmerkonstruktion som vinduet er monteret i (NB: Det kan ikke ses om tømmerkonstruktionen er lufttæt, og det kan konstateres at der ikke er fuget mellem tømmerkonstruktion og vindueskarme i top sider og bund.

Disse forhold gør at dampspærren ikke kan betragtes som damp-tæt.

5 Forhold vedrørende udvendige hjørneafdækninger (se foto 9):

Den udvendige facadebeklædning er ved udvendige hjørner afdækket med vinkellister eller tilskåret tømmer (konstruktionen kunne ikke konstateres).

Denne afdækning er visse steder rådnet.

2. Udbedringer:

1 Ad: Løsning i bund af facade (Se fremtidige forhold, snit D1 og D2):

For løsning af problemerne i bunden af facaden foreslås 2 alternative løsningsmodeller:

A: Udførelse af sokkelrende ved hævet terrasse, langs hele facaden.

Denne skal være tæt, så vand ikke ledes ind i bygningen længere nede i konstruktionen (Konstruktionens vandtæthed længere nede end terrassens overflade kendes ikke). Samtidig skal sokkelrenden have afløb så vand ledes bort fra bygningen.

Se 'Fremtidige forhold', Løsning A (princip), Snit D1-D1.

B: Udførelse af minimum 150mm høj, hævet sokkel.

Denne løsning kræver demontage af bundrem, og påstøbning på betonsokkel. Påstøbningen skal udføres vandtæt, ved ruhugning af sokkel. Samtidig skal der monteres membran ned over sammenstøbningen (se princip for inddækning af bundrem). Udenpå sokkelmembran kan påføres sokkelpuds.

For begge løsningsforslag gælder at der skal udføres en uorganisk vindspærre på den nederste meter, bag denne monteres et afvandingsprofil, som trækkes min. 30mm fri af nedenfor liggende konstruktion. Over dette Afvandingsprofil skal der sikres udluftning foran vindspærre, samt monteres musesikring/insektnet.

I begge løsningsforslag skal skadet tømmer udskiftes, og eksisterende samt udskiftet tømmer inddækkes med en bundrem-membran af f.eks. bitumenpap. Denne skal opadtil afsluttes indenfor vindspærre og afvandingsprofil.

Alle steder hvor facadebeklædningen er mindre end 150mm fra overkant terrassebeklædning (eller bund af sokkelrende) (se foto 5), – skal denne hæves og løsning som fremtidige forhold D1 eller D2 udføres.

2 Ad: Løsninger rundt om vinduer og døre:

I top, sider og bund af vinduer udføres løsninger som anvist i SBI-anvisning 267, figur 70, Se vedhæftede fotos af figur 70 og tekst til denne. (Demontering samt genmontering af en del af facadebeklædningen er nødvendig for udførelse af arbejdet)

Dvs. der udføres inddækning over vindue med udhæng og vandnæse. I enderne udføres opbuk (som sædvanligt ved sålbænk)

Der monteres inddækning i sider af vindue. Denne føres ind til udvendig side af vindspærre og klemmes mod denne i klæbemasse. Inddækning føres (bag udvendig beklædning) op på ydersiden af opbuk af øverste inddækning.

I bund af vindue monteres sålbænk, som føres min. 20mm ind bag forkant vindue og fastgøres op i udfræsning nr. 2 i bundkarm af vindue.

Mellem udfræsning nr. 1 og 2 monteres en elastisk fuge.

Inddækninger og sålbænk udføres i stål indfarvet i facadefarven.

Vinduet fuges efter genmontage mod disse inddækninger i top, sider og bund.

3 Ad: Løsning vedrørende vindspærre (se fremtidige forhold snit D1):

Vindspærre af krydsfiner kontrolleres overalt i facaden (stikprøvevis) for fugt (demontering samt genmontering af en del af facadebeklædningen er nødvendig for udførelse af arbejdet). Det sikres at fugtindholdet er maksimalt 8-12%).

Den nederste meter over sokkel af vindspærren udskiftes med en uorganisk plade som Knauf Cli-ma Board eller Weather Board, Cembritt eller lignende. Samling mellem eksisterende vindspærre udføres med f.eks. Knauf Z-profiler.

I bund udføres afvandingsprofil som føres minimum 30mm frem foran bagvedliggende konstruktion. Afvandingsprofil monteres op bagved vindspærre og klemme i klæber bag denne. Over afvandingsprofil etableres udluftning og monteres muse/rottesikring.

4 Ad: Løsninger vedrørende indvendig dampspærre (se fremtidige forhold snit D1-D5):

Indvendig dampspærre eftergås ved samtlige vinduer og døre, så det sikres at der er en lufttæt forbindelse mellem vinduer/døres karmprofil og dampspærren i facadevæggen (demontering og genmontering af indvendige lysninger er nødvendige for udførelse af dette arbejde). Dette er specielt vigtigt i hjørner, hvor der anvendes færdigfremstillede specialløsninger til afslutning af dampspærre, – f.eks. som type Daka.

5 Ad: Løsning vedrørende udvendige hjørneafdækninger:

Tømmerafslutninger af udvendige hjørnesamlinger gennemgås og udskiftes med intakt materiale. Det skal sikres at samlingen mellem beklædning og hjørneafslutning enten er helt vandtæt (og forbliver helt vandtæt i konstruktionens levetid), eller holder en afstand til beklædningen på minimum 8 mm.

Det skal under alle omstændigheder sikres at der bag beklædning og hjørneafslutning findes et ubrudt og tæt vindspærreplan.

NB: Såfremt der anvendes organisk materiale til hjørneafdækning skal dette efterses min. 1-2 gange om året og udskiftes ved tegn på nedbrydning."

Af et tilbud af 17/6 2020 indhentet af selskabet fremgår det bl.a.:

"Terrassedør 1. sal:

- Udskiftning af fuge omkring inddækningsbrædder
- Udskiftning af alubundstykke, etableres med fald. Herunder demonteres og genmonteres terrassebrædder.
- Udskiftning af fuger omkring dør

Dørparti under terrasse:

Nye fuger omkring inddækningsbrædder

Vinduesparti ved bad:

Nye fuger omkring inddækningsbrædder

Parti i Gavl:

Nye fuger omkring inddækningsbrædder

Inde:

Tætning af dampspærre og lukning af hul med fermacellplade

...

Ankenævnet for Forsikring

17.

95476

PRIS I KR. INCL. MOMS

35.587,50"

Af et tilbud af 1/9 2020 indhentet af klageren fremgår det bl.a.:

"Løsning i bund af facade

Sokkel hæves til 15 cm over terræn (Løsning B). Der er medregnet nord og vest siden. 21 m. Soklen pudse.

På hævet terrasse med fliser varmes de 2 inderste rækker fliser af og der udføres sokkelrende som anvist. Sokkelrende tilsluttes eksisterende kloak. Fliser genmonteres. Arbejdet udføres iht. D1-D1-A

Demontering af facadebeklædning 1,5 m over fliser på hævet terrasse og 1,5 m på terrasse mod vest, øst og på nordgavlen, udskiftning af bundrem i samarbejde med muren, når denne hæves, udførelse af vindspærre iht. snit D1-D1-A

Løsninger rundt om vinduer

Demontering af beklædning omkring vinduer og døre, demontering og genmontering af vinduer og døre i tilbygningen, udførelse af inddækning iht. SBI-anvisning 267 som der henvises til.

Dobbelt terrassedør på hævet terrasse hæves, således løsningen bliver som princip D2-D2. OBS. der er ingen sokkel under i dag se foto

Løsning vedr. vindspærre

Demontering af facadebeklædning 1,5 m over fliser på hævet terrasse og 1,5 m på terrasse mod vest, øst og på nordgavlen, udskiftning af bundrem i samarbejde med muren, når denne hæves, udførelse af vindspærre iht. snit D1-D1-A

Ifm. beklædning er demonteret kan der udføres fugtmålinger i vindspærren (krydsfiner) iht. rådgiver. Der er ikke medregnet udskiftning af vind spærren, dette vil være ekstra arbejder, med undertagelse af 1,5 m som tidligere nævnt

Løsning vedr. indvendig dampspærre

Indvendigt skæres lysninger ca. 5 cm fra forkant og dampspærre føres ud til vinduer og døre.

Dampspærre tapes/fuges fast mod vinduer og døre for tætning. OBS. det tages forbehold for dampspærres tæthed i resten af bygningen, det er kun ved lysninger dette udføres.

Løsning vedr. udvendige hjørneafskærmninger

Udvendige hjørneafdækninger laves ligeledes i alu løsning som rundt om vinduer og døre. Samlingerne på vindspærren bagved denne tapes og lukkes for vind og vejr.

Maler

Grunding og maling af beklædning inden den monteres, maling af beklædning efter montering, indvendigt spartles, slibes og grundes alle lysninger i tilbygningen efter dampspærre er repareret. OBS. der er ikke medregnet nye spartelkanter, det forventes at tømrer demontere 5 cm fra kanten, således det kun er lysninger der ordnes.

Byggepladsudgift

Opsætning af skurvogn med toilet der tilkobles kunden vand og kloak.

Rullestilladser til beklædning

Ankenævnet for Forsikring

18.

95476

Hjælpeværktøj til vindues demontering/genmontering. OBS. der skal min. 1 m fri passage til maskinen

...

I alt incl. moms

kr. 661.143"

Af et tilbud af 8/1 2021 indhentet af selskabet fremgår det bl.a.:

"Tilbuddet på arbejdet (uden rådskaade) indeholder:

- Demontering og genmontering af klemplister og eksist. facadebeklædning. Materialer forudsættes genanvendt. Omfang er siden mod terrassen. Øvrige sider berøres ikke.
- Skæring af rille i flisebelægningen.
- Etablering af profil i overgangen mellem ydervæg og ned i rillen.
- Fugning i overgangen mellem fliser og profil.
- På den del af facaden som ligger fri af terrassen etableres drypkant(profil) som fastgøres på eksist. krydsfiner.
- Demontering af beklædning over døre/vinduer (8 elementer i alt)
- Etablering af drypkant(profil) som sættes ind mod eksist. vindspærre. Profilet går ca. 3 cm forbi vinduerne/dørene i siderne.
- Reetablering af beklædning afslutningsvis.
- Evt. overfladebehandling er excl. Omfang må afklares senere.

...

Pris incl. Moms kr. 43.500,-

Selve rådskaaden antages at omfatte ca. 5 meter facade bag den forhøjede terrasse og have en højde på ca. 100 cm.

Tilbuddet på rådskaaden omfatter:

- Delvis udskiftning og forstærkning af lodrette stolper samt bundrem hvor det er råddent.
- Udskiftning af isolering mellem stolperne.
- Montering af diff. Vindspærre af plademateriale.

...

Pris incl. moms..... kr. 23.750,-"

Af notat af 3/2 2021 med gennemgang af tilbuddene udarbejdet af klagerens ingeniør fremgår det bl.a.:

"0. Opgaven:

I forlængelse af tidligere udarbejdet notat: 2009, Besigtigelse, Tilbygning, Træfacade: Detaljer, træfacade af 09.04.2020 er der indhentet tilbud på udførelse af de i dette notat beskrevne udbedringer. Der er ønsket en gennemgang af de indhentede tilbud for konstatering af om disse er i overensstemmelse med det beskrevne arbejde.

Dette er baggrunden for nærværende notat.

Følgende tilbud er gennemgået og kommenteret:

- Tilbud af 20.09.2020 fra [tømmerfirma 2], ...
- Tilbud af 08.01.2021 fra [tømmerfirma 3], ...

1. Tilbud fra [tømmerfirma 2]:

Tilbuddet omfatter de i ovennævnte notat beskrevne arbejder og er opdelt i overensstemmelse med notatet.

1 Løsning i bund af facade:

Der er i beskrivelsen af tilbuddet valgt løsning B, jf. ovennævnte notat. Desuden udføres Løsning A på den hævede del af terrassen. Dette sikrer at der fremadrettet ikke opstår rådproblemer i de nederste trædele af konstruktionen.

Dette arbejde kan anbefales igangsat.

2 Løsninger rundt om vinduer og døre:

Det tilbudte arbejde udføres i henhold til SBI-anvisning 267, hvilket er den korrekte løsning for udførelse af inddækninger rundt om vinduer og døre.

Dette arbejde kan anbefales igangsat.

3 Løsning vedrørende vindspærre:

Se ovenstående pkt. 1.

4 Løsninger vedrørende indvendig dampspærre:

Det tilbudte arbejde beskrives som en fuldstændig tætning. Det skal sikres at dampspærren udføres lufttæt på hele strækningen fra 'dampspærre indvendigt i væggene' frem til karmen i vindue/dør. Dette gælder hele vejen rundt i vindues- og dørlysninger. Dette sikres bedst med anvendelse af færdigfremstillede specialløsninger til afslutning af dampspærre i lysninger, – f.eks. som type Daka.

5 Løsning vedrørende udvendige hjørneafdækninger:

Det skal sikres at vindspærren tættes inden afdækning med udvendig hjørneafslutning i alu.

2. Tilbud fra [tømrerfirma 3]:

Tilbuddet omfatter to punkter som ikke relaterer sig direkte til de beskrevne forhold, – men er benævnt: 'Tilbuddet på arbejdet (uden rådskaade)' og 'Tilbuddet på rådskaaden'.

A: Tilbuddet på arbejdet (uden rådskaade):

Der er taget det forbehold i tilbuddet at rådskaaden omfatter ca. 5m facade bag den forhøjede terrasse og ca. 100 cm i højden.

Det kan af tilbuddet ikke konstateres om tilbuddet omfatter den samlede strækning hvor den eksisterende konstruktion giver anledning til problemer med råd.

Til beskrivelsen af de tilbudte arbejder skal følgende kommentarer knyttes:

1: Der er beskrevet en løsning:

- Skæring af rille i flisebelægningen.
- Etablering af profil i overgangen mellem ydervæg og ned i rillen.
- Fugning i overgangen mellem fliser og profil.

Løsningen er ikke i overensstemmelse med nogen anvisning eller vejledning, – og er ikke i overensstemmelse med sædvanlig god håndværksskik.

Udførelse af denne løsning vil med sikkerhed skabe problemer tilsvarende de konstaterede, – efter en kort årrække.
Det frarådes at udføre dette arbejde.

2: Der er beskrevet en løsning:

- På den del af facaden som ligger fri af terrassen etableres drypkant (profil) som fastgøres på eksist. krydsfiner.

Det beskrives at drypkant monteres 'på eksist. krydsfiner' (det forudsættes at dette er 'udenpå eksist. krydsfiner').

Arbejdet formodes at skulle sikre at samlingen mellem bundrem og sokkel udføres så vandindtrængen fra vindspærre og slagregn ikke skader de nederste trædele af konstruktionen.

Såfremt dette er hensigten, vil udførelsen af dette arbejde ikke få den tilsigtede virkning, da vand fra vindspærren vil kunne trænge ned bag profilet såfremt dette monteres uden på den eksisterende krydsfiner. En drypkant vil ikke nødvendigvis fjerne problemer med slagregn fra de nederste trædele i konstruktionen.

Ved udførelse af det tilbudte arbejde skabes en 'falsk tryghed'.

3: Der er beskrevet en løsning:

- Demontering af beklædning over døre/vinduer (8 elementer i alt).

- Etablering af drypkant (profil) som sættes ind mod eksist. vindspærre. Profilet går ca. 3 cm forbi vinduerne/dørene i siderne.

- Reetablering af beklædning afslutningsvis.

Løsningen er ikke i overensstemmelse med nogen anvisning eller vejledning, – og er ikke i overensstemmelse med sædvanlig god håndværksskik.

I enderne af det påtænkte profil vil der ske en afvanding ud i træbeklædningen. Denne vil resultere i rådskader i begge ender af profilet.

Det frarådes at udføre dette arbejde.

B: Tilbuddet på rådskaden:

Det kan af beskrivelsen af dette arbejde ikke konstateres at arbejdet udføres jf. anvisningerne i notat: 2009, Besigtigelse, Tilbygning, Træfacade: Detaljer, træfacade af 09.04.2020. Ligeledes kan det ikke af beskrivelsen konstateres at anvisninger og vejledninger agtes overholdt.

Såfremt dette arbejde igangsættes, skal følgende som minimum sikres:

- Arbejdet udføres så de principper som er angivet i ovenstående notat overholdes.

- Arbejdet udføres jf. SBI-anvisninger og relevante vejledninger.

3. Konklusion:

Tilbuddet fra [tømrerfirma 2] synes at opfylde behovet vedrørende jeres ejendom, hvorfor det ud fra en teknisk vurdering anbefales at lade dette arbejde udføre. Det skal sikres at de anvisninger og anbefalinger som er nævnt i notat: 2009, Besigtigelse, Tilbygning, Træfacade: Detaljer, træfacade af 09.04.2020 overholdes.

Dette kan ske ved systematisk kvalitetssikring samt stikprøvevis tilsyn med arbejdets udførelse.

Det kan ikke anbefales at tage imod tilbuddet fra [tømrerfirma 3]."

Af udtalelse af 8/4 2021 fra selskabets cheftaksator fremgår det bl.a.:

"Her er lidt supplerende fra [tømrerfirma 3], med tegninger af de tænkte løsninger.

Jeg mener, at ingeniørens projekt er ude af proportioner, i forhold til de problemer vi har set. Det er rigtigt, at fugeløsningen over døren er uheldig, men løsningen med et vandnæseprofil er velbeskrevet og sædvanlig (se fx træ 56 s. 59)

...

Det er rigtigt, at profilet helst skal placeres bag vindspærren, men når facadebeklædningen er så tæt som her, kan profilet udmærkes sættes i en elastisk fuge uden på vindspærren. Det vand der måtte trænge gennem træbeklædningen vil i øvrigt primært løbe på bagsiden af beklædningen.

Princippet er det samme med de profiler der placeres i bunden af væggene. Det handler om at få vandet ledt væk fra facaden. Bemærk at det profil der sættes ved den hævede terrasse skal fuges i en rille, som skæres i fliserne, som beskrevet i tilbuddet. Det største problem i bunden er, at pladerne suger fra soklen, og dette løses allerede ved at de fritskæres.

At ingeniøren anbefaler sine egne løsninger er ikke overraskende, men han har ikke ret i, at de løsninger [tømrerfirma 3] har givet tilbud på, ikke er ok."

Af en mail af 5/5 2021 fra klagerens ingeniør til klageren fremgår det bl.a.:

"Jeg har gennemset det tilsendte materiale fra [cheftaksator], og har følgende kommentarer (jeg henviser til min nummerering vedrørende [tømrerfirma 3]'s tilbud, – i mit notat af 03.02.2021):

Ad 1:

Vises på side [4] som princip.

Den viste løsning vil ikke have nogen særlig virkning til at modvirke vandindtrængen i konstruktionen.

Et anerkendt princip ved trækonstruktioner er: 'Vis Vandet Væk'.

Dette sker på ingen måde med det viste forslag!

Jeg har ikke fantasi til at forestille mig at et sådant forslag vil kunne godkendes af et forsikringssekskab, – hvis der skulle tegnes en forsikring. Jeg tror det ville give anledning til et forbehold.

Ad 2:

Ikke skitseret.

Bemærkninger nævnt fra [cheftaksator], – ikke fra [tømrerfirma 3].

Der nævnes intet om montering af en bundrem-membran. Denne finder jeg nødvendig.

Ad 3:

Vises på side 2 og 3 som princip.

Det er foreskrevet at profilet skal ind bag vindspærren.

Jeg har ikke fantasi til at forestille mig at et sådant forslag vil kunne godkendes af et forsikringssekskab hvis der skulle tegnes en forsikring. Jeg tror det ville give anledning til et forbehold."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"2. Forsikringens dækningsomfang

2.1

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre andet fremgår af policen.

...

2.2

Forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold som ikke er omfattet af huseftersynet, for eksempel indretninger uden for selve bygningen, såsom vandstik, omfangsdræn, faskiner og kloak-anlæg. Forhold uden for bygningerne er ikke omfattet af forsikringen.

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.

...

Forsikringen dækker ikke:

4.1

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

...

4.12

Forhold under 5.000 kr.

5. Erstatningsberegning

5.1

Erstatningen beregnes som nyværdierstatning.

5.2

Ankenævnet for Forsikring

23.

95476

Erstatningen fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede ved brug af samme byggemåde og på samme sted.

5.3

Der afskrives i erstatningssummen som følge af slid og ælde i overensstemmelse med de afskrivningstabeller, der er vedlagt som bilag A."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at der består en sådan usikkerhed om bedømmelsen af de fremkomne faktiske oplysninger, at nævnet må afvise at behandle sagen, jf. vedtægternes § 4, stk. 3, nr. 3. Nævnet har herved bl.a. henset til de markant forskellige udsagn om egnede byggetekniske løsninger, hvilket bør søges afklaret f.eks. ved syn og skøn.

Nævnet afviser sagen.

Klagegebyret tilbagebetales.



Peter Thønnings