

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 11. august 2021 blev i sag nr. 96107:

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 2008. Klageren overtog ejendommen den 1/4 2020 på baggrund af en tilstandsrapport af 14/1 2020. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle

K1

Der er flere mindre reparationer i pudslag fordelt over bygningens facader. Ses bl.a. mod syd omkring terrasse og mod nord.

Note: Forholdet skyldes normale sætninger evt. mindre afskalninger, opstået umiddelbart efter opførelsen."

I klageskema af 18/11 2020 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi overtager huset 1. april 2020, og konstatere ret hurtigt herefter flere fejl og mangler, som vi ikke mener tilstandsrapporten har beskrevet korrekt.

Efter overtagelse af huset har vi kunnet konstatere at:

1. Buler rundt omkring på husets facader, hvilket tydeligt ses ved, at facaden fremstår med løst puds, samt vandrette revner ca. 500mm over terræn på facadepudset.
2. Der ikke udført drænende lag under EPS-isoleringen. Derudover er EPS-isoleringen ikke skrå afskåret ved bunden og der er hul indtil bagvedliggende sokkel.
3. Tagkonstruktionen har manglende ventilationsspalter ved murkrone og der er heller ikke monteret ventilationsriste i facaderne.

4. Vand der dryppede fra spot samt udluftningsspjæld i brusekabine. ...
5. Større vandophobning under tagpap ved tag beliggende over soveværelse. ...

Ydermere, har vi kunnet konstatere at huset slet ikke er bygget efter de tegninger som ... har godkendt da huset blev bygget. Dette er også forelagt forsikringen.

Vi kontakter derfor ejerskifteforsikringen da vi mener de bør undersøge sagerne med henblik på dækning og eventuel udbedring af skaderne.

Vi købte ejendommen på baggrund af den fremlagte tilstandsrapport, som ikke giver os anledning til at tro, at ejendommen skulle lide af så væsentlige mangler, som vi nu står til at skulle udbedre. En beskrivelse af forholdene som K1 mener vi er en åbenbar fejlagtig angivelse af de nu konstaterede forhold. Vi mener rettelig, at tilstandsrapporten burde have gjort os opmærksomme på forholdene ved at angive dem som enten K3 eller UN, idet vi så havde haft mulighed for at undersøge forholdene nærmere inden køb af ejendommen.

Vi står nu med en potentiel stor værdiforringelse og et hus vi ikke kan sælge.

Til at underbygge vores mistanke, har vi haft en uvildig til at gennemgå huset og lave en indledende rapport.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi vil opnå at forsikringen yder dækning for de undersøgelser og udbedringer som der er påkrævede."

Selskabet har i brev af 2/2 2021 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"2. Sagsfremstilling

Supplerende til klagers sagsfremstilling skal følgende tilføjes:

Klager overtog ejendommen beliggende ..., i april 2020. Selskabet har modtaget uddrag af købsaftalen, **bilag A**. Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Der er tegnet ejerskifteforsikring med basis dækning i Dansk Boligforsikring A/S, **bilag B**. På forsikringen gælder en selvrisiko på kr. 5.000 pr. skade, i alt kr. 20.000 i forsikringsperioden på 10 år.

Klager har fremsendt den første anmeldelse d. 19. maj 2020, **bilag C**, omhandlende dryp fra loft i bruseniche.

Der blev foretaget besigtigelse d. 3. juni 2020, notat og billeder fremlægges, **bilag D**. Herefter blev der d. 13. juli 2020 fremsendt afgørelse, **bilag E**, hvoraf det fremgår udbedringen ikke forventes at overstige forsikringens bagatelgrænse.

Selskabet modtog ny anmeldelse d. 20. juli 2020, **bilag F**, omkring vand mellem under- og overpap på tag.

Forholdet blev besigtiget d. 28. juli 2020, **bilag G**, der blev fulgt op af efterfølgende dækningstil-sagn, **bilag H**, ligesom klager blev bedt om at fremsende tilbud på udbedringen.

Selskabet modtog endnu en ny anmeldelse fra klager d. 3. august 2020, **bilag I**, der omhandler fugtopstigning nederst i facade.

Forholdet blev besigtiget d. 11. august 2020, **bilag J**, og der blev på den baggrund truffet afgørelse om afvisning af forholdet, **bilag K**.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klagers ejendom er opført i 2008. Der er tale om en et-plans-villa udført i elementbyggeri i beton, der udvendigt er beklædt med hårde mineraluldsbatts og hvid strukturpuds.

Huset er udført i såkaldt kassearkitektur, hvor facaderne fremstår ubeskyttede af et tagudhæng. Murene er foroven afsluttet med murkroner, som er afdækket med zinkkapsler. Taget er fladt og belagt med tagpap.

Klager har tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning, hvorfor anmelderne er behandlet iht. forsikringens skadebegreb jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

1. Facader herunder puds

Klager anmelder oprindeligt løs puds nederst på facade, samt at facadeisolering ikke er udført iht. byggetegningerne.

At ejendommens konstruktioner evt. ikke er udført iht. en bestemt producentanvisning, byggetegninger etc., udgør ikke i sig selv en skade iht. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

Konsulenten kunne i forbindelse med sin besigtigelse konstatere, at der var enkelte mindre områder mod nord og vest, hvor puds ikke er med fuld vedhæftning. Det kunne ligeledes ses, at der tidligere er udført reparation af pudslag, mod nord ca. 50 cm oppe af facade vandret i et område af ca. 2 meter (bilag J, foto 5).

Der påhviler sådanne pudsede facader en vis vedligeholdelse, ikke mindst fordi de står ubeskyttet og udsat for vind og vejr. Dette udgør ikke et forhold, der nævneværdigt adskiller sig fra en anden tilsvarende ejendom, hvorfor forsikringens skadebegreb ikke ses at være opfyldt.

Endvidere fremgår det af tilstandsrapportens pkt. 2.1, med karakteren K1 (mindre alvorlig skade), at: 'Der er flere mindre reparationer i pudslag fordelt over bygningens facader. Ses bl.a. mod syd omkring terrasse og mod nord. Note: Forholdet skyldes normale sætninger evt. mindre afskalninger, opstået umiddelbart efter opførelsen.'

Det er desuden ikke selskabets opfattelse, at anmærkningen kan siges at være klart forkert beskrevet, men derimod at såvel beskrivelse som karakter er retvisende. Hertil bemærkes blot for god ordens skyld, at en højere karakter forudsætter risiko for konstruktionssvigt.

[Byggerådgiver] vurderer uden videre i sit notat, at EPS-isoleringen skulle synke, hvilket konsulenten ved sine besigtigelser ikke har set eller fået forevist nogen tegn på. Hvad angår udførelsen af

armeringspudslaget og armeringsnet, så er dette ifølge selskabets oplysninger heller ikke undersøgt, ligesom der i øvrigt heller ikke ses skader på facader der underbygger disse antagelser.

2. Omfangsdræn

Klager kræver endvidere, på baggrund af sin gennemgang af ejendommen med [byggerådgiver], dækning for manglende dræn omkring ejendommen.

Ejerskiftforsikringens dækning omfatter ikke indretninger uden for selve bygningen, dvs. forhold ude på grunden, herunder f.eks. dræn, regnvandsafledning og terræn jf. betingelsernes pkt. 2.2.

3. Ventilation (murkrone og facade)

Ejendommen er udført med fladt tag (built-up), som kold ventileret konstruktion, som det ligeledes også fremgår af tegninger fra byggesagen (fremlagt af klager s. 18).

Der er ikke anmeldt skader relateret til manglende ventilation, ligesom der selskabet bekendt heller ikke er foretaget nogen undersøgelse, der indikerer at konstruktionen mangler ventilation.

Klager har fremlagt notat fra [byggerådgiver] af 19. oktober 2020, der på s. 4 kort anfører:

'I forbindelse med den indledende besigtigelse er det konstateret, at der ikke er udført ventilationspalter ved murkrone eller monteret ventilationsriste i facaderne, se foto 4 og 5.'

Det er selskabets opfattelse, at konstruktionen er udført efter velkendt ventilationsprincip over murkrone, som det fremgår af ovennævnte byggetegninger. Dette princip er i øvrigt også beskrevet i SBI 267, figur 47.

Selskabet har således på det foreliggende ikke grundlag for at mistænke, at der er aktuelle skader eller i øvrigt nærliggende skaderisiko som følge af manglende ventilation.

Henset til forholdet ikke har været anmeldt og dermed besigtiget, vil selskabet dog være indstillet på at tilbyde klager en besigtigelse heraf.

Klager bedes derfor meddele, hvorvidt der ønskes besigtigelse af forholdet, hvorefter klager i så fald vil blive kontaktet for en nærmere aftale.

4. Dryp fra loft i bruseniche

Forholdet omhandler anmeldelse af dryp fra loft i brusenichen.

Besigtigelseskonsulentten kunne ikke måle fugt i loftet, hverken ved spot eller aftræk, men der kunne konstateres et hul i plastboksen til spottet, samt ved udvendig besigtigelse fra taget, at fuger omkring taghætten var udtjent.

Udbedringen vil ifølge konsulentten ikke overstige forsikringens bagatelgrænse jf. betingelsernes pkt. 3.4.

5. Vand/bobler i tagpap

Klager anmeldte d. 20. juli 2020, at der så ud til at være vand/udbuling på tagpaptag, i området over soveværelset.

Besigtigelseskonsulenten oplyser på baggrund af besigtigelsen, at der er tale om et område på ca. 3 m², hvor der er luft og en smule vand mellem under og overpap. Desuden fandt konsulenten yderligere, at der var to mindre områder, hvor overpappen ligeledes har sluppet underpap.

Ifølge konsulenten består udbedringen i, at der skæres kryds i overpap, således at fugten kan udtørre sådan at pappen kan brændes fast igen, hvorefter der brændes et ekstra stykke pap på området med min 10 cm overlæg.

Skadeafdelingen har som det fremgår af afgørelsen givet dækningstilsagn, ifølge konsulenten vil udbedringen beløbe sig til ca. 6.000 kr. inkl. moms.

Hvorvidt klager er kommet videre i forhold til udbedringen er uklart.

6. Afvigelser fra tegninger i byggesag

Den omstændighed at ejendommen viser sig at være udført med afvigelser fra byggesagens tegninger, udgør ikke i sig selv en skade i ejerskifteforsikringens forstand, hvorfor forsikringen heller ikke kan tilbyde dækning heraf.

3. Afsluttende bemærkninger

Det er selskabets opfattelse, at behandlingen er foretaget i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne, hvor selskabet har afvist dækning af forhold 1,2, 4 og 6, men har tilbudt dækning af forhold 5.

Selskabet har for så vidt angår forhold 3 fremsat forslag om besigtigelse heraf."

Klageren har i brev af 13/3 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Siden indgivelse af klage til Ankenævnet har der været gjort følgende tiltag:

- Ny besigtigelse af tagkonstruktion af [byggerådgiver] og en konsulent fra Dansk Boligsikring.
 - o Der er endnu ikke modtaget referat fra forsikringen.
 - o Det er aftalt at klager iværksætter udførelsen af destruktive test af tagkonstruktionen. Testen vil blive overværet af konsulent fra forsikringen samt af [byggerådgiver].
- Indhentet vurdering af omkostninger forbundet med vedligehold af husets facader.

Klagers supplerende kommentarer til selskabets indlæg 02.02.2021:

1. Facader herunder puds

...

Vi er enige i at konstruktioner, som ikke er udført efter f.eks. en bestemt producentanvisning, i sig selv behøver at give en skade. Men ses i lyset af de fund der er gjort på husets facader, må det i dette tilfælde tilskrives at være af stor betydning for husets funktion.

...

Omfanget er større end det der her beskrives, som *enkelte mindre områder mod nord og vest*. Desuden er der hen over vinteren tilkommet yderligere områder, der slipper underlaget. Derudover kan vi konstatere at områder, som er renoveret, også har sluppet underlaget. Herunder et billede som har væsentlig flere skader end på tidspunktet for selskabets rapport.

...

Almindeligt vedligehold på et hus, som dette må vurderes totalt at ligge i omegnen af 6.000 – 8.000 årligt (herunder ikke større ting, som tag, vinduer m.m.).

Det skønnes, at de påkrævede renoveringer af husets facader, vil have omkostninger af minimum 25.000-30.000 kr. og, at der efterfølgende ikke kan gives garanti for holdbarheden. Det vurderes desuden, at omfanget reelt kan blive større når først renoveringen er igangsat, da pudsen vil løsne sig over større områder.

Sådanne betydelige omkostninger, mener vi langt overstiger hvad man med rimelighed kan anse for værende almindeligt vedligehold. På nuværende tidspunkt har vi boet i huset under et år, og allerede nu ser vi store renoveringsomkostninger forbundet med huset. Set over en 10 års periode vil omkostningerne til renovering af facaderne, beløbe sig mellem 150.000 til 350.000 kr. og muligvis et endnu højere beløb.

...

Det kan af en fagperson (det må antages at byggesagkyndig er en fagperson) konkluderes ved helt almindelig visuel inspektion, at der ikke er sokkelunderstøtning på husets facade. Det kræver ingen indgriben eller destruktiv test visuelt at kunne konkludere dette.

Der står i Tilstandsrapporten, at tegningsmaterialet ved kommunalt arkiv forelå den byggesagkyndige. Det burde derfor på få minutter, kunne konkluderes, at huset ikke er opført i henhold til tegningerne, altså med sokkelunderstøtning på facaden.

Alligevel bliver konklusionen i tilstandsrapporten pkt. 2.1, givet karakteren K1, som er tilskrevet, som normale sætninger evt. mindre afskalninger opstået umiddelbart efter opførelsen. Ved sådan et kendskab bør det uden tvivl have været anført, som UN da den byggesagkyndige burde have gjort køber opmærksom på, at der var forhold, som burde blive undersøgt nærmere.

Havde vi, som køber haft det kendskab inden handlen blev lavet, havde vi haft mulighed for at rådføre os med en fagperson, som kunne have udført supplerende undersøgelser, eller vi havde undladt at købe huset. Vi mener derfor, at vi på baggrund af en mangelfuld tilstandsrapport, har købt en anden vare end vi i realiteten havde fået oplyst.

...

Sætningerne kan komme fra to ting:

1. Sokkelunderstøtning har ikke tilstrækkelig bæreevne eller har haft mindre normale sætninger efter husets opførelse.
 - a. Det er konkluderet i billede materialet fra rapporterne fra [byggerådgiver] og forsikringen (hvor vi selv har udført en nærmere undersøgelse ved at grave ned langs facaden), at der ikke er sokkelunderstøtning under huset.
2. Facadesystemet er ikke korrekt afsluttet under terræn.
 - a. Forsikringen er igennem rapporten fra [byggerådgiver] bekendt med at EPS-isoleringen ikke er udført/afsluttet korrekt under terræn efter producentens anvisninger: StoThermMineral_arbejdsbeskrivelse_DK_rev05_nov2019.pdf

Det er et faktum, at der er markante revnedannelser og skruk puds på flere facader. Det må anses, at der er en overvejende risiko for konstruktionssvigt ved, at der kan trænge fugt længere ind i huset, når først facadesystemets ydre overflade er brudt.

Med ovenstående kendskab, hvordan kan selskabets opfattelse så være at beskrivelse og karakter er retvisende?

Om det skulle det have været UN, K1, K2, K3 eller haft en anden beskrivelse kan vi som private personer ikke afgøre, og derfor bør vi kunne stole på konklusionerne i tilstandsrapporten.

...

Det er konstateret at EPS-isoleringen ved fundamentet ikke er understøttet korrekt ved afslutningen mod jord.

Der er således ikke tale om, at der er manglende dræning ved facaderne, men som beskrevet i rapporten:

'at EPS-isoleringen ikke er understøttet af 'drænende masse og velfungerende dræning rundt om boligen', se uddrag af STO Arbejdsbeskrivelse på side 6. Det vurderes, at den manglende understøtning bevirker, at EPS-isoleringen synker nedefter, hvor ved der opstår revnedannelse ved facade-pudsen ved overgang mellem EPS-isolering og den øvrige facade isolering.'

2. Omfangsdræn

...

Der er intet sted i rapporten fra [byggerådgiver], og ej heller i vores indledende klage, beskrevet eller klaget over manglende omfangsdræn. Så vi anser dette, som en misfortolkning af det vi reelt klager over, som er:

Det er konstateret at EPS-isoleringen ved fundamentet ikke er understøttet korrekt ved afslutningen mod jord.

Der er således ikke tale om at der er manglende dræning ved facaderne, men som beskrevet i rapporten:

'at EPS-isoleringen ikke er understøttet af 'drænende masse og velfungerende dræning rundt om boligen', se uddrag af STO Arbejdsbeskrivelse på side 6. Det vurderes, at den manglende understøtning bevirker, at EPS-isoleringen synker nedefter, hvor ved der opstår revnedannelse ved facade-pudsen ved overgang mellem EPS-isolering og den øvrige facade isolering.'

Afslutning og understøtning af facadesystemet er ikke udført korrekt. Dette medfører: revnedannelser imellem de to forskellige materialer anvendt, som facadesystem, samt fugtophobning i pudslaget.

3. Ventilation (murkrone og facade)

...

Der har siden forsikringens indlæg været afholdt besigtigelse af tagkonstruktionen hvor ... [byggerådgiver], ... (konsulent fra Dansk Boligforsikring) og ... (klager) deltog.

Vi afventer stadig det skriftlige referat fra forsikringen på besigtigelsen, men det kunne visuelt og mundtligt konkluderes, at konstruktionen ikke er ventileret efter gældende retningslinjer. Derfor er der aftalt, at en destruktiv test skal udføres for at kunne konkludere, om der er skader på plader og spær i tagkonstruktionen. Den destruktive test er aftalt til at starte hurtigst muligt, men først når referat fra besigtigelsen er fremsendt fra forsikringen.

En rapport fra den destruktive test forventes at være klar i løbet af april 2021.

...

Det forventes, at forsikringen ikke fastholder deres opfattelse af, at tagkonstruktionen er ventileret efter velkendte ventilationsprincipper, men i stedet giver klager medhold i, at konstruktionen ikke er ventileret efter gældende retningslinjer.

...

Det må kunne konkluderes, at der ved en forkert ventileret tagkonstruktion er en nærliggende skaderisiko.

5. Vand/bobler i tagpap

...

Skaden er udbedret for klagers egen regning, da den ligger under vores selvrisko, og vi betragter sagen, som afsluttet.

Det vi anfægter, er at en bule så stor (3 m²) og fyldt med vand bør være set ved husgennemsynet i januar måned. Den kan simpelthen ikke vokse sig så stor på få måneder.

Men i den Tilstandsrapport vi har købt huset på baggrund af, er der en IB på tagkonstruktionen med en vurdering på min. 10 års restlevetid.

Det må vurderes, at en skade, som dette kan have alvorlige konsekvenser, hvis det nederste lag tagpap bliver brudt.

6. Afvigelser fra tegner i byggesag

...

Der er to forhold der gør sig gældende:

- 1) Huset er ikke bygget efter tegningerne.
- 2) Huset er ikke bygget korrekt efter de anvendte metoder.

Ovenstående mener vi, er yderst problematiske, da det forringer husets funktion i betydelig grad. Huset kræver langt større omkostninger i form af løbende renoveringer og høje årlige vedligeholdelseskostninger.

3. Afsluttende bemærkninger

Selskabet:

'Det er selskabets opfattelse, at behandlingen er foretaget i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne, hvor selskabet har afviser dækning af forhold 1,2, 4 og 6, men har tilbudt dækning af forhold 5.

Selskabet har for så vidt angår forhold 3 fremsat forslag om besigtigelse heraf.'

Klager:

Som beskrevet og uddybet under hver af punkterne ovenfor, så kan det ikke være en korrekt opfattelse, og konklusion!?

Hvis ikke kendsgerningerne er nok til at få medhold, så bør det være ligegyldigt for privatpersoner at tegne ejerskifteforsikringer i fremtiden. De giver ganske enkelt ikke den værdi og sikkerhed, som folk betaler for.

- Vi står med markant højere vedligeholdelseskostninger fremover end hvad må anses, som værende 'normale' eller fair.
- Vi har et hus med en høj værdiforringelse, da vi ikke kan videresælge den med kendskabet vi har til forkerte tegninger, fejlkonstruktioner, nærliggende skadesrisikoer og høje årlige vedligeholdelseskostninger."

Selskabet har i brev af 31/3 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Det er selskabets opfattelse at klagers bemærkninger primært er udtryk for skuffede forventninger omkring ejendommen.

Dækning under ejerskifteforsikringen forudsætter, at skadebegrebet iht. betingelsernes pkt. 3.1. konkret kan siges at være opfyldt.

Nævnet har bl.a. også tidligere taget stilling til spørgsmålet om, hvorvidt den omstændighed at konstruktionerne evt. ikke er udført iht. byggesagen udgør en dækningsberettiget skade. Der henvises i den forbindelse til kendelse nr.: 93195.

Selskabet må fastholde det i indlæg af 2. februar 2021 anførte i sin helhed, men har følgende uddybende bemærkninger til klagers seneste kommentarer i sagen.

1. Facader herunder puds

Vi er ikke klar over, hvor de nævnte beløb kommer fra, det er efter selskabets opfattelse heller ikke afgørende for sagen.

Det afgørende må derimod være, at der efter selskabets opfattelse ikke er noget i sagen der tyder på, at ejendommens konstruktioner nævneværdigt nedsætter brugbarhedsværdien eller i øvrigt medfører større vedligeholdelsesbyrde, end hvad tilfældet er for andre tilsvarende ejendom.

For så vidt angår det foto der er indsat i klagers kommentarer er meget småt, så det har desværre ikke været muligt at forholde os til det konkret. Besigtigelseskonsulenten har dog ved besigtigelsen foretaget gennemgang af facaderne, som er beskrevet og dokumenteret i bilag J (besigtigelsesnotat og fotos)

2. Omfangsdræn

Klagers præcisering af klagepunktet er noteret.

Selskabet dækker som nævnt ikke indretninger uden for bygningen, herunder evt. etablering af det klager betegner som 'drænende masse og velfungerende dræning rundt om boligen' jf. betingelsernes pkt. 2.2.

For så vidt angår facadeisoleringen henvises der til konsulentens notat og billeder (bilag J), samt selskabets bemærkninger i indlæg af 2. februar 2021.

3. Ventilation

Henset til at forholdet ikke har været anmeldt og dermed besigtiget, har selskabets konsulent foretaget besigtigelse af forholdet. Konsulentens bemærkninger og fotos fremlægges som bilag L.

Konsulenten har ved besigtigelsen ikke fundet nogen indikationer på, at konstruktionen skulle mangle ventilation, ligesom der heller ikke kunne ses eller forevises nogen skader relateret til manglende ventilation.

Som sagen foreligger oplyst, er det vores vurdering, at det ikke er sandsynliggjort, at skadebegrebet i forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1. er opfyldt.

Klager er naturligvis velkommen til at iværksætte yderligere undersøgelse, hvor selskabet naturligvis vil være indstillet på at deltage, i så fald modtager vi gerne forslag til tidspunkt.

5. Vand/bobler i tagpap

Selskabet forstår klagers bemærkninger sådan, at omkostningerne til udbedringen lå under 5.000 kr., men at klagen vedrører at den byggesagkyndige i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten ikke havde anmærket forholdet.

Udarbejdelsen af tilstandsrapporten har selskabet ikke nogen indflydelse på, som det også fremgår af rapportens s. 12, er tilstandsrapporten udarbejdet af et firma ved navn ...

For så vidt angår angivelsen af restlevetiden i tilstandsrapporten, er der som det direkte fremgår tale om et tabelopslag, forsikringen har ingen grund til at tro at angivelsen er fejlagtig, men dette er under alle omstændigheder ikke dækket af ejerskifteforsikringen jf. betingelsernes pkt. 4.8."

Klageren har den 10/5 2021 meddelt nævnet, at han ikke har yderligere kommentarer til sagen.

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

Af selskabets besigtigelsesnotat af 14/8 2020 fremgår det bl.a.:

"ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:

Lidt løs puds på facaden mistanke om forkert udført facade.

BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:

Det er litra A mest mod nord og vest.

...

Konstruktion/opbygning:

Inde fra beton element 100mm med facade system 250mm isolering afsluttet med puds udvendig.

Beskrivelse:

Jeg bliver anvist facaden mod nord hvor der ses enkelt vandret reparation af pudslag. Ses på Foto 2,3.

Ft har gravet ned for at se hvordan facadesystemet er afsluttet der ses der er 250mm isolering afsluttet ca. 20cm under terræn. Foto 6,28.

Der mærket små områder på facaden hvor puds ikke har fuld vedhæftning til underlag. Mærkning på Foto 5 viser lidt på facaden mod nord.

Der ses rep. på flere facaderne på hele huset. Se markering bl.a. på Foto 19,16,21.

Ft har også gravet fri mod vest hvor det ligeledes er afsluttet ca. 20 cm under terræn. Foto 10

Der er monteret polystyren de første 60 cm nedefra og der efter hårdt presset mineraluld som de fleste producenter tilråder når facadesystemet går under terræn.

Konklusion:

Årsagen til løs puds må tilskrives alm. vedligehold af pudset facader. Samt enkelte sætninger kort efter huset er opført."

Af en rapport af 19/10 2020 udarbejdet af klagerens byggerådgiver fremgår det bl.a.:

"3. Indledende besigtigelse

Det kan konstateres, at der er en tydelig revnedannelse ved facadepuds ca. 500mm over terræn, se foto 1. Ved at slå let på facadepudsen kan det høres, at pudsen er 'skruk' (sidder løs) ved flere området af facaden, se foto 2.

Ved besigtigelse af facade i område ved terræn kan det konstateres, at der er anvendt EPS-isolering på facade ved terræn. Der er ikke udført drænende lag ved underkant EPS-isoleringen, se foto 3. Det kan konstateres, at ved de tre huller, som der er gravet ved facaden er der ikke udført drænende lag under EPS-isoleringen og EPS-isoleringen er ikke skrå afskåret ved bunden. Det kan konstateres, at der er hul ind til den bagvedliggende sokkel under EPS-isolering.

I forbindelse med den indledende besigtigelse er det konstateret, at der ikke er udført ventilationspalter ved murkrone eller monteret ventilationsriste i facaderne, se foto 4 og 5.

4. Vurdering

Indledningsvis skal det nævnes, at den udførte facaden ikke er udført som beskrevet på de tegninger, som bygningsmyndigheden hos ... kommune har godkendt. På disse tegninger fremgår, at øverste del af fundamentet udføres af 2 skifter Lecatherm-blokke og ikke som udført med EPS-isolering og facadepuds ført under terræn.

Det vurderes, på baggrund af den indledende besigtigelse, at den monterede EPS-isolering ved terræn ikke er udført i henhold til 'god håndværksmæssig' skik, da EPS-isoleringen ikke er understøttet af 'drænende masse og velfungerende dræning rundt om boligen', se uddrag af STO Arbejdsbeskrivelse på side 6.

Det vurderes, at den manglende understøtning bevirker, at EPS-isoleringen synker nedefter, hvorved der opstår revnedannelse ved facade-pudsen ved overgang mellem EPS-isolering og den øvrige facade isolering (mineraluld?).

Det vurderes, at årsagen til der optræder områder, hvor facade-pudsen er 'skruk', er manglende lagtykkelse af armeringspudslaget kombineret med at armeringsnettet ligger for tæt på ydersiden af facadepudsen. Det vurderes, at facadepudslaget ikke er monteret i henhold til 'god håndværksmæssig' skik, se nedenstående uddrag af STO Arbejdsbeskrivelse.

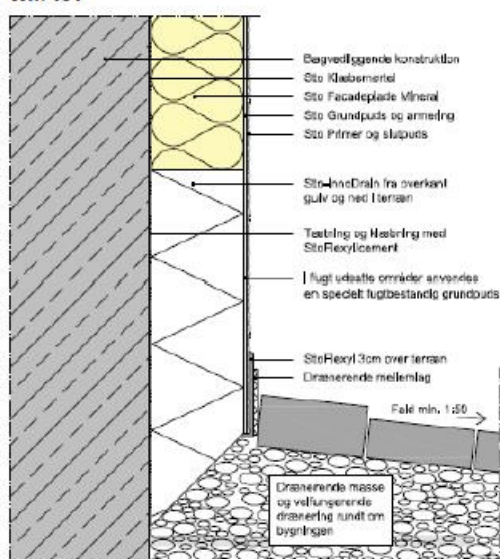
...

Den manglende lagtykkelse ved armeringslaget kan bevirke, at facade isoleringen opfugtes og armeringspudslaget derved slipper sin vedhæftning.

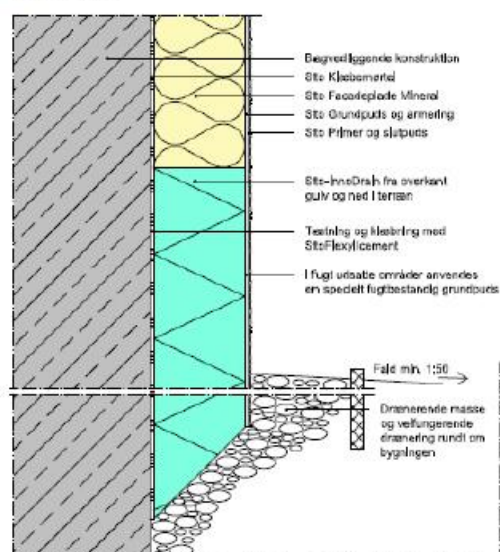
Sokkel

Afslutning i jord- og stænkvasdsområde I + II

Vertikalt snit
Afslutning ved belægning, drænet eps
WM 101



Vertikalt snit
Afslutning ved terræn og i stænkvasdsområde, drænet
eps. WM 100



Sokkel

Sokkelisolering i stænkvasdsområdet



En forudsætning for sokkelisolering i stænkvasdsområdet er en eksisterende tætning af bygningen.

Forbehandling

Sokkelområdet forbehandles op til ca. 30 cm over terrænoverkanten med 10% vandfortyndet Sto Flexyl (Sto Flexyl blandes med cement 1:1). Tørretiden skal overholdes.



Klæber påføres med spartel

Efter tørringen af Sto Flexyl, påføres Sto Byggeklaeber bag på pladen ved at trække med en tandspartel.



Installering af sokkelplader

Sto-InnoDrain klæbes på hele fladen og stødes tæt sammen.



Tilsluttende isoleringsplader

De tilsluttende isoleringsplader, som sidder 30 til 50 cm over det øverste jordlag, klæbes enten med Sto Byggeklaeber over hele fladen (tandspartel) eller ved hjælp af en punkt-kant-klæbning (klæbepistol eller spartel).



Drænlag med dræning

En stænkvasdsbeskyttelse/gruslag med dræning anbefales ved sokler. Der bør udformes et 20 til 30 cm bredt lag med ral (rundt grus) til afløb af vandet. Isoleringssystemet beskyttes evt. af en noppefolie.

Det vurderes, at der ikke er udført tilstrækkelig ventilering af tagkonstruktionen. Nedenstående retningslinjer fremgår af BYG-Erfa blad {27} 130606 'Tagkonstruktioner med lille hældning - ventilation og fugtforhold':

'Hvis luften skal passere en spalte mellem murværk og trækonstruktion, skal spalten – uanset 1/500 reglen – være mindst 15 mm, og den skal øges til 30 mm, hvis spalten forsynes med insektnet.

I gennemgås udformning og dimensioner af ventilationsåbninger. Åbningerne kan etableres i udhæng. Hvis ventilationen foregår gennem murværk i en murkrone, kan ventilationsluften tilføres gennem åbninger svarende til en sten per meter.'

...

Som det fremgår af ovenstående skal der tilføres tagkonstruktionen ventilationsluft fra mindst en facade, se ovenstående figurer markeret med gule pile

5. Videre tiltag

Som det fremgår af nærværende indledende besigtigelse er der forhold ved facader og tagkonstruktionen, som ikke er i overensstemmelse med gældende retningslinjer.

Det anbefales derfor, at der foretages destruktive undersøgelser af facader og tagkonstruktion for at få undersøgt, de påpegede forhold til bunds, inden der træffes afgørelse om, hvorledes konstruktionerne skal udbedres/renoveres."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 8/3 2021 fremgår det bl.a.:

"Jeg har besøgt denne ejendom ang. ventilation af tagkonstruktionen.

Jeg har foretaget måling ved zinkinddækningen, hvor der er imellem 3mm og 15mm udluftning bag zink. Foto 10,11,13,14-16. Når man banker på toppen af murkronen, lyder det også til at der er hul igennem ind til tagkonstruktionen. Foto 19. Der ses desuden gitter oppe bag zinkinddækningen, så der kan trænge luft ind i tagkonstruktionen. Foto 2.

Da jeg gik oppe på taget var der ikke blødhed eller noget der tyder på svækkelse i tagkonstruktionen.

Forsikringstager oplyser at på den del af huset, der har hævet konstruktion skulle der være lavet en del ombygning af zinkfacaden inden han købte ejendommen. Der ser dog her ligeledes ud til, at der er udluftning inde bag zink og op under taget. Foto 17,18.

Der er ingen tegn på manglende udluftning eller skader.

Jeg oplyser derfor også, at det må være op til FT, hvorvidt han vil lave destruktive indgreb for yderligere undersøgelse, da jeg ikke anser det som sandsynligt at der er skader."

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 ek-

sempel 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 5000 kr."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede bygning er opført i 2008 med facader af beton, der udvendigt er beklædt med hårde mineraluldbatts og hvid strukturpuds. Huset er opført i kassearkitektur, hvor facaderne ikke er beskyttet af tagudhæng. Murene er foroven afsluttet med murkroner, som er afdækket med zinkkapsler. Taget er fladt og belagt med tagpap.

Klageren overtog ejendommen den 1/4 2020. Hans klage vedrører flere forhold ved bygningen.

Facader

Klageren klager over selskabets afvisning af at dække anmeldte forhold vedrørende løs facade-puds og isoleringspladernes afslutning ved fundament. Klageren har anført, at den påkrævende og tilbagevendende renovering af facaderne vil medføre betydelige omkostninger, som langt overstige, hvad man med rimelighed kan anse for værende almindelig vedligehold. Han klager ikke over manglende dræning ved facaden, men at EPS-isoleringen ved fundamentet ikke er understøttet korrekt ved afslutning mod jord. Dette forhold er ikke beskrevet i tilstandsrapporten.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at der påhviler pudsede facader en vis vedligeholdelse, og at forholdet er anmærket i tilstandsrapporten. Selskabet har anført, at etablering af et drænlag under isoleringspladerne ved sokkel er et forhold uden for bygningen, der ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen.

I tilstandsrapporten har den bygningssagkyndige om facaderne gjort bemærkning om, at "Der er flere mindre reparationer i pudslag fordelt over bygningens facader. Ses bl.a. mod syd omkring terrasse og mod nord. Note: Forholdet skyldes normale sætninger evt. mindre afskallinger, opstået umiddelbart efter opførelsen". Han har givet forholdet karakteren K1, som beskriver en mindre alvorlig skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion".

Af selskabets besigtigelsesnotat af 14/8 2020 fremgår det, at der ved "facaden mod nord ... ses enkelt vandret reparation af pudslag ... Ft har gravet ned for at se hvordan facadesystemet er afsluttet der ses der er 250mm isolering afsluttet ca. 20cm under terræn ... Der ses rep. på flere facaderne på hele huset ... Ft har også gravet fri mod vest hvor det ligeledes er afsluttet 20 cm under terræn. Der er monteret polystyren de første 60 cm nedefra og derefter hårdt presset mineraluld som de fleste producenter tilråder når facadesystemet går under terræn. Konklusion: Årsagen til løs puds må tilskrives alm. vedligehold af pudset facader. Samt enkelte sætninger kort efter huset er opført".

Af en indledende besigtigelsesrapport af 19/10 2020 af husets facader rekvireret af klageren fremgår det, at "den udførte facade ikke er udført som beskrevet på de tegninger, som bygningsmyndigheden hos ... kommune har godkendt. På disse tegninger fremgår, at øverste del af fundamentet udføres af 2 skifter Lecatherm-blokke og ikke som udført med EPS-isolering og facadepuds ført under terræn. Det vurderes på baggrund af den indledende besigtigelse, at den monterede EPS-isolering ved terræn ikke er udført i henhold til 'god håndværksmæssig' skik, da EPS-isoleringen ikke er understøttet af 'drænende masse og velfungerende dræning rundt om boligen', se uddrag af STO Arbejdsbeskrivelse ... Det vurderes, at den manglende understøtning bevirker, at EPS-isoleringen synker nedefter, hvorved der opstår revnedannelse ved facadepudsen ved overgang med EPS-isolering og den øvrige facade isolering (mineraluld?). Det vurderes, at årsagen til der optræder områder, hvor facade-pudsen er 'skruk', er manglende iagttagelse af armeringspudslaget kombineret med at armeringsnettet ligger for tæt på ydersiden af facadepudsen. Det vurderes, at facadepudsen ikke er monteret i henhold til 'god håndværksmæssig' skik, se ... uddrag af STO Arbejdsbeskrivelse".

Af STO Arbejdsbeskrivelse om montering af isoleringspladerne fremgår det om sokkelisolering, at "Sokkelområdet forbehandles op til ca. 30 cm over terrænoverkanten med 10 % vandfortyndet Sto Flexyl ... Efter tørringen af Sto Flexyl, påføres Sto Byggeklæber bag på pladen ved at trække med en tandspartel ... sokkelplader Sto-InnoDrain klæbes på hele fladen og stødes tæt sammen ... De tilsluttende isoleringsplader, som sidder 30 til 50 cm over det øverste jordlag, klæbes enten med Sto Byggeklæber over hele fladen (tandspartel) eller ved hjælp af en punkt-kant-klæbning (klæbepistol eller spartel) ... En stænkvandsbeskyttelse/gruslag med dræning anbefales ved sokler. Der bør udformes et 20 til 30 cm bred lag med ral (rundt grus) til afløb af vandet. Isoleringssystemet beskyttes evt. af en noppefolie".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist forhold ved facaderne, som udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at facadeisoleringen er udført efter sædvanlige konstruktionsprincipper, hvor facadebeklædningen går under jordniveau.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det fremgår af arbejdsbeskrivelsen om montering af beklædningen, at sokkelpladerne (EPS-isoleringen) og isoleringspladerne klæbes på facaderne, og at der ikke beskrives, at sokkelpladerne tillige skal understøttes. Nævnet bemærker, at rallaget på tegningen er beskrevet som drænende masse/drænlag.

Nævnet har også lagt vægt på, at det er almindelig kendt, at der ved pudsede facader består en latent vedligeholdelsesbyrde, særligt når der er tale om et hus uden tagudhæng, og at klageren i tilstandsrapporten er advaret om tidligere pudsreparationer.

Ventilation af taget

Klageren har i klagen til nævnet anført, at taget mangler ventilation. Selskabet har under sagens behandling ved nævnet besigtiget og har afvist at yde dækning med henvisning til, at der ikke er fundet indikation for, at taget skulle mangle ventilation.

Af en indledende besigtigelsesrapport af 19/10 2020 af husets facader rekvireret af klageren fremgår det, at "I forbindelse med den indledende besigtigelse er det konstateret, at der ikke er udført ventilationsspalter ved murkrone eller monteret ventilationsriste i facaderne ... Det vurderes, at der ikke er udført tilstrækkelig ventilation af tagkonstruktionen".

Af selskabets besigtigelsesnotat af 8/3 2021 fremgår det, at der ved måling ved zinkinddækningen er "imellem 3 mm og 15 mm udluftning bag zink ... Når man banker på toppen af murkronen, lyder det også til, at der er hul gennem til tagkonstruktionen ... Der ses desuden gitter oppe bag zinkinddækningen, så der kan trænge luft ind i tagkonstruktionen ... Da jeg gik oppe på taget var der ikke blødhed eller noget der tyder på svækkelse i tagkonstruktionen".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist forhold ved ventilation af tagkonstruktionen, som udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at taget er udført med ventilation over murkronen, og at der ikke er konstateret tegn på svækkelse i tagkonstruktionen.

Dryp fra loftet i badeværelset

Klageren har anmeldt, at det dryppede ned fra loftet i brusekabinen ved et spotlys. Ved selskabets besigtigelse den 2/6 2020 blev det konstateret et hul i plastboksen til spotlyset, og at fugen omkring en taghætte fra aftrækket var defekt. Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at udbedringen ikke vil overstige forsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr.

Klageren har ikke fremlagt dokumentation for, at udbedringen vil overstige 5.000 kr., og nævnet kan ikke kritisere selskabets afgørelse.

Vandophobning under tagpap

Klageren har anmeldt vand under tagpappet, og selskabet har anerkendt at dække udbedring de berørte steder. Klageren har under sagens behandling ved nævnet oplyst, at skaden er blevet udbedret for hans egen regning, da den var under selvriskobeløbet, og at han anser sagen for afsluttet.

Han har oplyst, at han anfægter, at en bule så stor på 3 m² og fyldt med vand burde have været set ved huseftersynet i januar 2020.

Nævnet bemærker, at nævnet ikke har kompetence til at behandle klager over den bygnings-sagkyndiges eventuelle fejl eller forsømmelser ved udarbejdelse af tilstandsrapporten. Sådanne klager hører under Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygnings-sagkyndige.

Ankenævnet *for* Forsikring

19.

96107

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen

formand