

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 16. marts 2022 blev i sag nr. 96935:

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 tegnet ejerskifteforsikring. I brev af 7/6 2021 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Påstand

Indklagede forsikringsselskab, Dansk Boligforsikring, skal anerkende at yde dækning til klager i henhold til den tegnede ejerskifteforsikring for de anmeldte forhold vedrørende den sydlige facade på ejendommen beliggende ..., ligesom Dansk Boligforsikring skal tilpligtes at erstatte klager for de samlede afholdte udbedringsomkostninger for skaderne på kr. 145.346,25 med tillæg af procesrente fra sagens anlæg ved ankenævnet.

Sagsforløbet

Klager erhvervede i december 2016 ejendommen beliggende ..., med overtagelse i august 2017. Klager tegnede i den forbindelse en ejerskifteforsikring hos den indklagede virksomhed Dansk Boligforsikring. Police og forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag 1**.

I 2020 konstaterede klager, at syd gavlens efterisolering, der var udført af sælger, var udført forkert, havde givet skader på ejendommen og risikerede at forvolde yderligere skader på ejendommen. Klager anmeldte derfor forholdet over den tegnede ejerskifteforsikring, der er tegnet hos den indklagede virksomhed. Som dokumentation på den manglende efterisolering, og de påberåbte skader, fremlægges billedokumentation som **bilag 2**.

Herudover indhentede klager udtalelser vedrørende manglerne fra to eksperter – [producent og leverandør af tilsvarende facadeprodukter] og [murerfirma]. Disse udtalelser fremlægges som **bilag 3 og 4**.

I forbindelse med klagers køb af ejendommen blev der udleveret tilstandsrapport af 30. marts 2017. I tilstandsrapportens punkt. 2.1. fremgår følgende:

...

Beskrivelsen var fulgt af karakteren K2. Tilstandsrapporten fremlægges som **bilag 5**.

Dansk Boligforsikring afviste ved mail af 8. september 2020 imidlertid at dække skaden på facaden med henvisning til, at forholdet var beskrevet i tilstandsrapporten, jf. ovenstående. Afvisningen fremlægges som **bilag 6**.

Af forsikringsbetingelserne, bilag 2, punkt 4.1, fremgår følgende med relation til tilstandsrapporten og Dansk Boligforsikrings afvisning af dækning:

...

Den 10. september 2020 fulgte klager op med yderligere oplysninger til og Dansk Boligforsikring og bad om en revurdering af sagen.

Den 22. september 2020 fremsendte klager sine indsigelser til Dansk Boligforsikring.

Den 29. september 2020 fremsendte klager rapport fra [producent og leverandør af tilsvarende facadeprodukter] til Dansk Boligforsikring.

Den 2. oktober 2020 rykkede klager for svar.

Den 12. november 2020 meddelte Dansk Boligforsikring, at der ville blive foretaget en fornyet vurdering, når klager havde modtaget oplysninger om år for udførelse af facaden og for algebehandling af facaden.

Den 15. januar 2020 fremsendte og Dansk Boligforsikrings imidlertid sin endelige afvisning af at dække det anmeldte forhold. Den endelige afvisning fremlægges som **bilag 7**.

Sideløbende med dialogen med Dansk Boligforsikring, korresponderede klager med sit bygningsforsikringsselskab, der klart opfordrede klager til at lade forholdet ved syd gavlen udbedre, da der ellers ville være risiko for ikke ubetydelige følgeskader. Klager igangsatte som følge heraf udbedring af syd gavlen.

Klager demonterede selv efterisoleringen. Som **bilag 8** fremlægges fotos af de demonterede dele af efterisoleringen.

Sagens tvistepunkt

Parterne er således uenige om følgende faktiske forhold:

- Hvordan var efterisoleringen udført?
- Var efterisoleringen udført forkert?
- Hvad udgør let, løbende vedligeholdelse?
- Er der sammenhæng mellem manglende let vedligehold og de indtrådte skader?
- Hvad udgør udbedringsomkostningerne og en erstatning i henhold til ejerskifteforsikringen?

Herudover er parterne uenige om betydningen af det i tilstandsrapporten anførte, og om hvorvidt dette kan medføre afvisning af dækning af de pågældende skader.

Eftersom der er tvist om ovenstående faktiske forhold, da bør der foretages en sagkyndig vurdering af ovenstående forhold baseret på det fremlagte billedmateriale i bilag 2 samt en besigtigelse af den omhandlede ejendom, da skaderne jo som anført er blevet udbedret.

Henset hertil anmodes der således om, at der i forbindelse med ankenævnets vurdering af nærværende klagesag afholdes et syn og skøn som kan afdække ovenstående forhold, således at afgørelsen om hvorvidt klager er dækningsberettiget eller ej kan ske på det bedst oplyste grundlag.

Vedr. opgørelse af erstatningen

Som anført har klager ladet skaderne udbedre og som **bilag 9** fremlægges kopi af faktura for udført arbejde. Den samlede udgift på kr. 120.296,25 kræves erstattet under nærværende klagesag.

Dertil kommer klagers egen arbejdskraft med i alt 30 timer til demontering og bortskaffelse af den skaderamte efterisolering. Dette arbejde kræves dækket med kr. 85 pr. time, hvilket i alt andrager kr. 2.550. Dette er en sædvanlig takst for erstatning af eget arbejde under en ejerskifteforsikring.

Dertil kommer udgifter til maling (ca. kr. 20.000) og liftleje (ca. kr. 2.500). Faktura herfor vil blive fremlagt senere.

Ovenstående beløb vil søges bekræftet som rimelige og nødvendige udbedringsomkostninger under en eventuel kommende skønsforretning.

Anbringender

Det gøres gældende, at klager er berettiget til dækning, idet forholdene ved facaden er omfattet af skadebegrebet under ejerskifteforsikringen.

Det bestrides, at forholdene er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten af 30. marts 2017 samt at klager ikke har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning i forbindelse med købet af ejendommen i 2017. Henset hertil er Dansk Boligforsikring således ikke berettiget til at afvise dækning med henvisning til, at forholdet var beskrevet i tilstandsrapporten ved klagers køb af ejendommen.

Henset hertil skal Dansk Boligforsikring således anerkende at dække de anmeldte forhold i henhold til den tegnede ejerskifteforsikring, samt svare erstatning for klagers afholdte omkostninger til udbedring af skaderne på i alt kr. 145.346,25 med tillæg af procesrente fra sagens anlæg.

Klager har dokumenteret, at der alene er afholdt rimelige og nødvendige udgifter til udbedring af de anmeldte skader samt at udbedring heraf var nødvendige.

Til understøttelse af ovenstående, henvises der blandt andre til følgende kendelser fra Ankenævn for Forsikring: AK 55.674, AK 58.373 og AK 59.517."

Selskabet har i brev af 16/7 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Indledning

Klagen vedrører husets sydlige facade med udvendig isolering, som ifølge klager er udført forkert og udgør en dækningsberettigende skade. DBF har afvist dækning med henvisning til, at de anmeldte skader på facaden skyldes manglende vedligeholdelse og manglende udbedring af anmærkning i tilstandsrapporten.

Supplerende sagsfremstilling

Klager anmelder den 10. august 2020 – tre år efter overtagelsen – at han har haft en murer ude for at besigtige en anden opgave, og at mureren i den forbindelse har konstateret, at facadepuds på husets sydlige side sidder løst og er udført forkert, idet netpudsen ikke har fat i væggen. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag A.

DBF besigtiger ejendommen den 19. august 2020, hvor der generelt konstateres fine revner i facadepudsen, to mindre områder med løs/sluppet puds samt revner i hjørner (øst og vest), vinduesfalse og sokkel. Besigtigelsesnotat med billeder fremlægges som bilag B.

Den 8. september 2020 afviser DBF dækning med henvisning til, at årsagen til løs/sluppet puds er manglende vedligeholdelse af facaden. Afgørelse er fremlagt af klager som bilag 6.

Klager er uenig og fremsender en udtalelse fra [murer] fra [murerfirma] (bilag 4). DBF fastholder dækningsafslaget den 21. september 2020. Mail fra DBF til klager fremlægges som bilag C.

Klager sender herefter en rapport fra facadepudsproducenterne [producent og leverandør af facadeprodukter] (bilag 3). Den 5. oktober 2020 fastholder DBF igen, at der ikke kan meddeles dækning, og tilføjer til begrundelsen, at klager ikke efter sin overtagelse af ejendommen har udbedret de i tilstandsrapporten K2-anmærkede revner i den pågældende facade, hvilket har medført opfugtning af isoleringen. Mail fra DBF til klager fremlægges som bilag D.

Afgørelsen påklages herefter til DBF's interne klageafdeling, som efter en dialog med klager fastholder dækningsafslaget, jf. bilag 7.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klagers advokat kræver, at DBF skal dække klagers omkostninger til ny puds og isolering på husets sydvendte facade samt maling, liftleje og klagers eget arbejde med demontering og bortskaffelse af isoleringen.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 26. august 2017 var forhold ved husets facade, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller en dækningsberettigende nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Klagers ejendom er en patriciervilla opført i 1931. Huset er efterisoleret og pudset med netpuds.

Ved besigtigelsen konstateres to områder af hhv. 1 m² og 0,5 m², hvor pudslaget er løst/hultlydende. Det ene område ses ved overgangen mellem litra A og B, og det andet ses ved sokkelpuds under vindue længst mod øst.

Det er i tilstandsrapporten anmærket med karakteren K2, at der er revner i puds på sydlig facade ved hhv. vinduesfals ved facadeovergangen til litra B – altså de to steder, hvor der nu konstateres løs puds (bilag 5, s. 8, pkt. 2.1). Dette har medført, at der i mere end tre år har kunnet trænge vand ind i pudsen og opfugte den bagvedliggende isolering. Pudsen har derfor sluppet vedhæftningen.

Facaden fremstår generelt med fine revner, hvilket stemmer overens med, at klager oplyser, at han ikke har malet/vedligeholdt facaden efter overtagelsen. En pudset facade vil altid kræve løbende vedligeholdelse, hvilket klager i øvrigt også er blevet gjort opmærksom på i tilstandsrapporten (bilag 5, s. 8, pkt. 2.1). Dette er særligt vigtigt, når facaden er efterisoleret, da selv små revner vil medføre, at isoleringen suger fugt til sig.

Klagers advokat har fremlagt en rapport fra firmaet [producent og leverandør af tilsvarende facadeprodukter], som producerer facadeprodukter (bilag 3). Deres konsulent finder, ligesom DBF's konsulent, alene skader ved pudsen de to steder, som er anmærkede med revner i tilstandsrapporten. [producent og leverandør af tilsvarende facadeprodukter] anfører, at der ikke er konstateret mekanisk fastgørelse med dybler, som man normalt gør, og at armeringsnettet er placeret for tæt på isoleringens overflade.

Klagers advokat har herudover fremlagt en udtalelse fra klagers murer (bilag 4), som peger på mulige fejl ved opsætningen af netpudsen, herunder at det ser ud til, at der ikke er brugt 5 spyd per plade, og at han er i tvivl om, hvorvidt der er brugt korrekt lim og isoleringstype. Herudover anfører han, at nettet er placeret direkte i isoleringen og ikke i et lag funktionsmørtel.

Klagers advokat gør på den baggrund gældende, at pudsen slipper, fordi efterisoleringen er udført forkert, og har til støtte for sin påstand fremlagt fotos af puds, som har sluppet et enkelt sted ved nedløbsrøret ved overgangen mellem bygning A og B – altså samme sted, som konstateret af DBF og [producent og leverandør af tilsvarende facadeprodukter], og som er anmærket med revner i tilstandsrapporten. Der er ikke fremlagt billeder af yderligere skader ved facaden. Klager har efterfølgende valgt at udskifte isolering og puds på hele facaden og har dermed sat sig selv bevismæssigt dårligt i forhold til påvisning af yderligere skader.

Uanset at DBF i øvrigt ikke skal bestride, at den udvendige isolering af facaden visse steder mangler håndværksmæssig kvalitet, så er det DBF's opfattelse, at der ikke på baggrund af de fremlagte udtalelser er grundlag for at antage, at de to mindre områder med løst puds, som er opstået tre år efter overtagelsen, skyldes en fejl ved udførelsen af netpudsen, idet det ikke i sig selv udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt korrekt.

DBF gør gældende, at de konstaterede skader ved facaden kunne være undgået, hvis klager havde udbedret K2-anmærkningen i tilstandsrapporten og herudover udført almindelig vedligeholdelse af facaden i form af maling/udbedring af nye revner. Det gøres herunder gældende, at en facade med udvendig isolering og puds kræver løbende vedligeholdelse for at undgå skader.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved facaden, som gik ud over, hvad klager måtte forvente på baggrund af anmærkningen i tilstandsrapporten, og som dermed udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klagerens advokat har i brev af 13/8 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Supplerende sagsfremstilling og anbringender

Det fastholdes, at klager er berettiget til dækning, idet forholdene ved facaden er omfattet af skadebegrebet under den tegnede ejerskifteforsikring, ligesom det fastholdes, at indklagede skal svare klager erstatning for afholdte omkostninger til udbedring af skaderne på i alt kr. 145.346,25 med tillæg af procesrente fra sagens anlæg.

Klager har ved sagens bilag 3 dokumenteret, at efterisoleringen ikke er udført i henhold til gældende normer og forskrifter, og at de to revner i pudset som er noteret i tilstandsrapporten er en følge heraf. Det er således klart fra klagers side dokumenteret, at der på tidspunktet for overtagelsen den 26. august 2017 eksisterede en skade som var dækningsberettiget.

Det er ikke korrekt når indklagede i sit svarskrift anfører, at klager kræver erstatning som følge af, at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssig korrekt. Det gøres derimod netop gældende, at forholdene i tilstandsrapporten af 30. marts 2017 ikke var beskrevet korrekt og fyldestgørende, hvorfor klager ikke har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning i forbindelse med købet af ejendommen i 2017. Forsikringens skadesbegreb ses således opfyldt.

Det bestrides, at almindelig facadevedligeholdelse kunne have forhindret skaderne. Dette er ej heller på nogen måde dokumenteret af indklagede. Tværtimod vidner klagers indhentede sagkyn-dige vurderinger af forholdet og kravet om straks udbedring om det modsatte.

Det følger af praksis på området, at manglende almindelig vedligeholdelse ikke kan medføre afslag på erstatning.

Straks da klager blev bekendt med skaderne blev indklagede kontaktet og der blev afholdt en besigtigelse af forholdene. Det bestrides, at der på besigtigelse alene kunne konstateres få små revner – der var tale om flere store revner. Efter afholdelsen af besigtigelsen gennemgik klagers egen murer skaderne inde bagved og kunne her konstatere at skadernes omfang var større end forventet. Som følge heraf kontaktede klager igen indklagede med anmodning om en ny besigtigelse. Indklagede afviste imidlertid dette. En efterfølgende besigtigelse havde kunne afdække og dokumentere skadernes reelle omfang, hvilket klager imidlertid blev afskåret fra. Indklagede har således afsagt en afgørelse om afvisning af erstatning på et ufuldstændigt grundlag.

Herudover skal det bemærkes, at sagsbehandler ... fra indklagede mundtligt til klager oplyste, at der var afsat omkring kr. 40.000,00 til udbedring af skaderne, hvilket dog efterfølgende af indklagede blev trukket tilbage. Det må anses for særligt påfaldende, at indklagede åbenbart havde prissat omkostningerne til udbedring, når indklagede ikke mente skaderne var dækningsberettiget.

Det fastholdes, at klager har dokumenteret, at der alene er afholdt rimelige og nødvendige udgifter til udbedring af de anmeldte skader samt at udbedring heraf var nødvendig og afgørende for ikke at resultere i yderligere skader. Klager var således nødsaget til at foretage udbedring inden sagens afgørelse.

Eftersom der således fortsat er uenighed mellem parterne om de faktiske forhold, heraf særligt betydningen af det i tilstandsrapportens anførte, da fastholdes det, at det er nødvendigt, at der foretages en uvildig sagkyndig vurdering af det fremlagte billedmateriale i sagens bilag 2 samt en besigtigelse af ejendommen. Det er almindelig praksis, at klager ikke afskæres fra at få foretaget en sagkyndig vurdering som følge af udbedring af skaderne."

Selskabet har i brev af 6/9 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Klager har tegnet en forsikring med basisdækning, og det er ikke i sig selv afgørende, om facadeisoleringen er udført efter producentens anvisninger. Det afgørende er, om der på overtagelsestidspunktet var forhold ved facadeisoleringen, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade.

Pudsrevner i en facade med udvendig isolering skal repareres straks for at undgå fugtskader i form af våd isolering og afskallende puds og maling. Det er derfor også vigtigt, at facaderne jævnligt efterses for skader, og at eventuelle skader repareres omgående. Som **bilag E** fremlægges brochure fra [producent og leverandør af tilsvarende facadeprodukter] om facadeisolering, og der henvises til side 32 om vedligehold af facade.

For så vidt angår soklen, så er det anmærket med K2 i tilstandsrapporten, at sokkelpuds har stedvist manglende vedhæftning, og at der som følge af sokkelfremspring i forhold til øvrig facade vil ske opfugtning af pudsen (bilag 5, litra A, pkt. 4.2).

Der er derfor ikke noget overraskende i, at der opstår yderligere revner og afskalninger på facade og sokkel, når klager tre år efter overtagelsen hverken har udbedret de skader, som var på facade og sokkelpuds ved overtagelsen, eller i øvrigt har vedligeholdt facaden.

Klagers advokat gør gældende, at forholdet ikke er beskrevet korrekt og fyldestgørende i tilstandsrapporten. Det påhviler klager at bevise, at beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, jf. pkt. 4.1 i forsikringsbetingelserne. Efter DBF's opfattelse er denne bevisbyrde ikke løftet.

Karakteren K2 omfatter alvorlige skader, og herudover gøres klager i noten eksplicit opmærksom på, at han må påregne let, løbende vedligehold af facaderne – altså ud over, at revnerne selvfølgelig skal udbedres.

Det forhold, at firmaet [producent og leverandør af tilsvarende facadeprodukter] ikke kan tilbyde reparation af facaden, er ikke usædvanligt, når [producent og leverandør af tilsvarende facadeprodukter] ikke selv har udført facadeisoleringen, og når denne i øvrigt ikke er udført efter [producent og leverandør af tilsvarende facadeprodukter's] anvisninger. Dette medfører dog hverken, at forholdet er omfattet af skadebegrebet, eller at revnerne må anses for at være klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Klager har således ikke godtgjort, at forholdene ved facaden går ud over, hvad han måtte forvente på baggrund af tilstandsrapportens anmærkninger og klagers manglende udbedring heraf mere end 3 år efter overtagelsen samt den almindelige vedligeholdelse af facaderne i øvrigt."

Klagerens advokat har i brev af 20/9 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Det fastholdes, at klager har løftet bevisbyrden for, at anmærkningerne i tilstandsrapporten af 30. marts 2017 ikke var beskrevet korrekt og fyldestgørende i forhold til facadens reelle tilstand med henvisning til bilagsmaterialet indleveret af klager.

Dokumentationen indleveret af klager dokumenterer netop hvorledes de to revner angivet i tilstandsrapporten er en følge af – og dermed ikke årsag til – skaderne, da skaderne stammer fra det forhold, at efterisoleringen ikke er udført i henhold til gældende normer og forskrifter. Den fremlagte dokumentation dokumenterer således ligeledes, at almindelig facadevedligeholdelse ikke kunne have forhindret skaderne.

Det er vigtigt at understrege, at indklagede ville have kunne bevidne dette, såfremt indklagede havde gjort brug af tilbuddet om at besigtige ejendommen på ny. Indklagedes påstande er jo baseret på dennes oprindelige første besigtigelse, hvilket ikke er retvisende, idet det først var ved åbning ind til væggen, at skadens omfang m.v. stod klart.

Herudover skal det bemærkes, at taget i henhold til tilstandsrapporten var opgjort til at have en restlevetid på 10 år, jf. tilstandsrapportens side 6, hvilket understøtter klagers påstand om, at klager ikke på tidspunktet for indgåelsen af handlen – ud fra det i tilstandsrapporten angivne – var bekendt med facadens reelle karakter.

Det fastholdes således, at klager er berettiget til dækning, idet forholdene ved facaden er omfattet af skadebegrebet under den tegnede ejerskifteforsikring."

Selskabet har i brev af 21/10 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Som det fremgår af bilag 7, side 6, så tilbyder DBF en yderligere besigtigelse af ejendommen, men på det tidspunkt har klager allerede fået udskiftet isolering og puds. DBF's konsulent får derfor i stedet forelagt billed- og videomateriale samt beskrivelse modtaget fra klager.

Besigtigelseskonsulenten konstaterer på baggrund af billederne, at der er anvendt korrekte (hårde) isoleringsbatts. Dette kan bl.a. ses ved, at der er riller i overfladen, hvilket man ikke ser på bløde batts. Konsulenten vurderer fortsat, at den partielle hulhed, som kunne konstateres ved besigtigelsen, skyldes manglende vedligeholdelse/udbedring af anmærkningerne, og at det i øvrigt ikke har været nødvendigt at udskifte hele facadeisoleringen for at udbedre de konstaterede afskalninger.

Klager har fremlagt afslaget fra DBF's klageafdeling af 19. januar 2021 som værende den endelige afvisning fra selskabet. Der pågår dog i de efterfølgende måneder en dialog mellem selskabet og hhv. klagers rådgiver og advokat.

Korrespondance med klagers rådgiver fremlægges i uddrag til nævnets orientering som **bilag F**. Som det fremgår, er det ikke muligt for selskabets klageansvarlige at have en fornuftig dialog med rådgiveren.

Da DBF efterfølgende bliver kontaktet af klagers advokat, fastholdes det, at klager ikke kan få erstattet sine fulde udgifter til den udførte renovering (og forbedring) af facaden. Der lægges dog fra selskabets side op til en dialog omkring sagen med henblik på at finde en mindelig løsning. Selskabet hører ikke yderligere fra advokaten, før sagen påklages til ankenævnet med påstand om dækning af samtlige omkostninger."

Klagerens advokat har i brev af 22/11 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring benyttede sig ikke af Klagers tilbud om at deltage i en ny besigtigelse, da Klager rettede henvendelse herom, og eftersom der var tale om en nødvendig udbedring – også for at indgå følgeskader – da kunne Klager naturligvis ikke afventer Dansk Boligforsikrings stillingtagen og medvirken til en besigtigelse.

Det skal understreges, at Klager antog to forskellige murerestre, som begge efter en besigtigelse af skaderne, konkluderede at skaderne var af så omfattende karakter, at det var nødvendigt, at der blev lavet en ny facade og at dette skete straks, særligt også under hensyntagen til den forestående vinter.

Det fastholdes, at Dansk Boligforsikring ikke benyttede sig af tilbuddet om en anden besigtigelse, ligesom det fastholdes, at en ny besigtigelse ville have vist omfanget af skaderne. Konsulenten fra [producent og leverandør af tilsvarende facadeprodukter] og de af Klager antagne murerestre tilbød at deltage på denne anden besigtigelse for at assistere med at belyse skadernes størrelse og alvor – Dansk Boligforsikring vendte ikke tilbage og deltog dermed ikke i en ny besigtigelse, hvor forholdene ville have kunne blive afklaret."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget faktura af 17/11 2020 vedrørende "Opsætning af 100m Rockwool facadebats + netpuds" på 120.296,25 kr. inkl. moms. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 30/9 2016 fremgår bl.a.:

"2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle

K2

På nordlig facade ses revne i puds og murværk over dørparti, og områder hvor facadepuds har manglende/dårlig vedhæftning (hul bankelyd).

Revne i puds på sydlig facade ved vinduesfals.

Revne mod sydvest ved facadeovergang til litra B.

Revet puds ved vestvendt gavl ved vindue og over døråbning samt i gesims.

Note: Let, løbende vedligehold af facade må påregnes.

...

4. Fundament/sokler

4.2 Sokkel

K2

Sokkelpuds har stedvist manglende vedhæftning (hul bankelyd), og som følge af sokkelfremspring ifht. øvrig facade vil der ske opfugtning af pudsen."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 19/8 2020 fremgår bl.a.:

"Det er netpuds på husets sydside sagen drejer sig om.

Huset er net pudset med isolering system på sydlig side, Litra A + Litra B

...

Konstruktion/opbygning:

Villaen er efterisoleret med facade system med net

Beskrivelse:

Ifølge FT er facaden løs og uden vedheftning til isolering.

Efter gennemgang af facaden, har FT forvist 2 steder med løs/sluppet puds. Henhold vis et på ca. 1m² og 0.5 m²

Billedet 18 samt 19

Facaden er med revnet i hjørner vest og øst. Billedet 2-7-8-9

Facaden er revnet i vindues falsen se billedet 10 til 16

Soklen har lodrette revner billedet 3 samt 6,17,18,19,24,28

Facaden har revner jævnt fordelt over hele den sydlig side, billedet 4 samt 5,25,30,31

...

Ude:

Revnet i facade puds

Konklusion:

Jeg vurderer årsagen til løst siddende net puds skyldes, indtrængende vand gennem revner i net pudset

Generelt er der over hele facaden fine revner i overfalden der forårsager at vandet kan trænge ind i net pudset og der med slipper vedhæftningen.

Facaden er iflg. FT ikke blevet malet siden udførelsen i 2016 (kan godt være ældre/...) der er med tiden opstået revner som forårsager vand indtrængning. Et løbende vedligehold med maling kunne have forhindret dette

Alderen på det skadede:

Huset er fra 1931. Net pudset er fra 2016 og FT overtager i 2017

Konstruktiv betydning:

Ikke for villaen men de det har konstruktiv betydning at vandet kan trænge ind i revner vil forværre vedhæftningen på den pudsede facade

Aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor:

FT har ikke fået vedligeholdt/malet facaden, så der er kommet vandindtrængning i netpudset

Forhold forværres hvis dette ikke udbedres

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Ja, det er en lovlig og sædvanlig konstruktion på opførelsestidspunktet

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Revnerne i falserne er nævnt i TR, og har derfor været til stede ved overtagelsestidspunktet. Om de fine revner i facaden har været til stede ved overtagelsestidspunktet kan være vanskeligt at fastslå med sikkerhed, men ud fra den betragtning at de ikke er nævnt i TR og at facaden ikke er blevet malet efter udførelsen, vurderer jeg at revnerne er fremkommet efter overtagelsen.

TILSTANDSRAPPORT:

...

Revne i puds på sydlig facade ved vinduesfals. Revne mod sydvest ved facadeovergang til litra B.

...

UDBEDRING

...

Beskrivelse af udbedring af det skadede og evt. følgeskader:

Revner i vindues falser er muligt af pudse om, og facaden kan males for at lukke revner.

De to felter med løst puds fjernes og pudses om.

Hvad er omkostningerne til det skadede og evt. følgeskader:

Prisen for maling af facaden skønnes til omkring 30.000 + moms dog skal der hentes et konkret tilbud ind.

Prisen for reparationer af løst siddende puds skønnes til 4.000 + moms dog skal der hentes et konkret tilbud ind.

...

Hvad er oplyst til dig ved besigtigelsen:

FT oplyser at facaden renses årligt for alger af firma, ud over det har han ikke lavet noget ved facaden."

Af mail af 10/9 2020 indhentet af klageren fra et murerfirma fremgår bl.a.:

"Som aftalt får du hermed min vurdering vedr. jeres facade .

Efter besigtigelse kan jeg vurdere at der er tale om fejl i både opsætning, samt netpudsning af isoleringen.

1. Det ser ikke ud til at man har brugt de 5 spyd pr. plade , til fastgørelse som man gør korrekt. Li-
men der er brugt er jeg også i tvivl om er den rigtige , da den ikke hæfter betydeligt.

2. Nettet man bruger til netpuds , er ikke placeret korrekt . Dette er efter hvad man kan se place-
ret direkte på isoleringen, og ikke i et lag funktionsmørtel som man gør korrekt.

3. Sidst men ikke mindst, er jeg i tvivl om der er brugt den rigtige type isolering fra Rockwool. Sy-
nes den pågældende isolering er meget blød, og man kunne frygte man har benyttet alm. isole-
ring og ikke de rigtige facadebats der kræves til opgaven.

Hele facaden virker blød og er ved hjørner og falser fyldt med revner. Min mening er at hele facaden, med isolering og netpuds skal tages ned og laves om."

Af rapport af 29/9 2020 indhentet af klageren fra en producent og leverandør af tilsvarende facadeprodukter fremgår bl.a.:

"Facade som er efterisoleret, pudset og malet.

Isoleringstype og pudssystem er ukendt.

Overfladen fremstår med mange revner, samt afskalninger af puds. Der er hul ind til isolering et enkelt sted. Isoleringen virker meget blød og har ikke tryk og trækstyrke, som man normalt ser ved facadeisolering.

Der er ikke konstateret mekanisk fastgørelse med dybler, som er normalt ved denne type arbejde. Pudsarbejdet er udført forkert, idet armeringsnet er placeret umiddelbart i isoleringens overflade. Ved alle kendte isoleringssystemer anbefales at armeringsnet placeres i yderste 3. del af pudslaget.

Hjørneprofiler er ligeledes placeret for tæt på isoleringens overflade – her er der pudset 4 – 8 mm pudslag på, som ikke er armeret. Derfor ses der revnet på samtlige hjørner og false. Ved sokkelbundskinne er der ikke monteret ekstra armering og vandnæse, hvilket også er skyld i revnedannelser.

Ved opbygningen som er beskrevet ovenfor, kan vi ikke tilbyde nogen form for reparation.

Vi vil derimod anbefale at fjerne nuværende opbygning og genopbygge facaden efter gældende regler og normer for facadeisolering."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvilke forhold er dækket

3.1

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

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

3.5

Dækningen er betinget af:

- at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen og
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1

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

...

4.6

- Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1.

4.7

- Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid.

...

4.9

- Følgeskader, der er forårsaget af forhold, som køberen på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten burde have udbedret, hvis følgeskaden i så fald ikke var opstået."

Nævnet har fået forelagt fotos.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1931 og overtaget af klageren i august 2017. Ejendommens sydlige facade er efterisoleret udvendigt, pudset og malet. Klageren har oplyst, at dette er sket i sælgers ejertid og formentligt i 2016.

Den 10/8 2020 anmeldte klageren, at hans murer havde konstateret, at der på ejendommens sydlige facade var løst netpuds, som var uden vedhæftning til væggen, og at netpudsen var udført fagligt forkert.

Inden sagens indbringelse for nævnet har klageren fået udbedret den sydlige facade, hvor han blandt andet selv har stået for demontering af efterisoleringen.

Klageren har anført, at forholdene ved facaden er omfattet af skadebegrebet under ejerskifteforsikringen, at efterisoleringen ikke er udført i henhold til gældende normer og forskrifter, at de to revner i pudsen, som er noteret i tilstandsrapporten, er en følge heraf, at forholdene ikke er beskrevet korrekt og fyldestgørende i tilstandsrapporten, og at almindelig facadevedligeholdelse ikke kunne have forhindret skaderne. Han har også anført, at der alene er afholdt rimelige og nødvendige udgifter til udbedring af de anmeldte skader, og at udbedring var nødvendig for at undgå yderligere følgeskader.

Klageren har anført, at der bør foretages en uvildig sagkyndig vurdering af forholdet baseret på det fremlagte billedmateriale og en besigtigelse af den omhandlede ejendom. Under henvisning hertil har klageren anmodet om, at der i forbindelse med nævnets vurdering af sagen afholdes syn og skøn.

Klageren kræver, at selskabet dækker hans afholdte omkostninger for udbedring af skaderne med 145.346,25 kr. tillagt procesrente fra sagens anlæg ved nævnet. Beløbet dækker faktura af 17/11 2020 vedrørende "Opsætning af 100m Rockwool facadebats + netpuds" med 120.296,25 kr. inkl. moms, egen arbejdskraft med 30 timer til 85 kr. pr. time for demontering og bortskaffelse af den skaderamte efterisolering, udgifter til maling med ca. 20.000 kr. og liftleje med ca. 2.500 kr.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at de anmeldte skader på facaden skyldes manglende vedligeholdelse og manglende udbedring af anmærkninger i tilstandsrapporten. Selskabet har anført, at klageren har valgt at udskifte isolering og puds på hele facaden og dermed har stillet sig selv bevismæssigt dårligt i forhold til påvisning af yderligere skader.

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 19/8 2020, at "Efter gennemgang af facaden, har FT forevist 2 steder med løs/sluppet puds. Henholdsvis et på ca. 1 m² og 0.5 m² ... Facaden er med revnet i hjørner vest og øst. ... Facaden er revnet i vindues falser ... Soklen har lodrette revner ... Facaden har revner jævnt fordelt over hele den sydlige side". Det fremgår også, at "Jeg

vurderer årsagen til løst siddende net puds skyldes, indtrængende vand gennem revner i net pudset.

Generelt er der over hele facaden fine revner i overfladen, der forsager at vandet kan trænge ind i net pudset og der med slipper vedhæftningen. Facaden er iflg. FT ikke blevet malet siden udførelsen i 2016 (kan godt være ældre/...) der er med tiden opstået revner som forsager vand indtrængning. Et løbende vedligehold med maling kunne have forhindret dette", at "FT har ikke fået vedligeholdt/malet facaden, så der er kommet vandindtrængning i netpudset. Forhold forværres hvis dette ikke udbedres", og at "Revnerne i falserne er nævnt i TR, og har derfor været til stede ved overtagelsestidspunktet. Om de fine revner i facaden har været til stede ved overtagelsestidspunktet, kan være vanskeligt at fastslå med sikkerhed, men ud fra den betragtning at de ikke er nævnt i TR og at facaden ikke er blevet malet efter udførelsen, vurderer jeg at revnerne er fremkommet efter overtagelsen".

Af mail af 10/9 2020 indhentet af klageren fra et murerfirma fremgår det, at "Som aftalt får du hermed min vurdering vedr. jeres facade. Efter besigtigelse kan jeg vurdere at der er tale om fejl i både opsætning, samt netpudsning af isoleringen. 1. Det ser ikke ud til at man har brugt de 5 spyd pr plade, til fastgørelse som man gør korrekt. Limen der er brugt er jeg også i tvivl om er den rigtige, da den ikke hæfter betydeligt. 2. Nettet man bruger til netpuds, er ikke placeret korrekt. Dette er efter hvad man kan se placeret direkte på isoleringen, og ikke i et lag funktionsmørtel som man gør korrekt. 3. Sidst men ikke mindst, er jeg i tvivl om der er brugt den rigtige type isolering fra Rockwool. Synes den pågældende isolering er meget blød, og man kan frygte man har benyttet alm isolering og ikke de rigtige facadebats der kræves til opgaven. Hele facaden virker blød og er ved hjørner og falser fyldt med revner. Min mening er at hele facaden, med isolering og netpuds skal tages ned og laves om".

Af rapport af 29/9 2020 fra indhentet af klageren en producent og leverandør af tilsvarende facadeprodukter fremgår det, at "Facade som er efterisoleret, pudset og malet. Isoleringstype og pudssystem er ukendt. Overfladen fremstår med mange revner, samt afskalninger af puds. Der er hul ind til isolering et enkelt sted. Isoleringen virker meget blød og har ikke tryk og træk-

styrke, som man normalt ser ved facadeisolering. Der er ikke konstateret mekanisk fastgørelse med dybler, som er normalt ved denne type arbejde. Pudsarbejdet er udført forkert, idet armeringsnet er placeret umiddelbart i isoleringens overflade. Ved alle kendte isoleringssystemer anbefales at armeringsnet placeres i yderste 3. del af pudslaget. Hjørneprofiler er ligeledes placeret for tæt på isoleringens overflade – her er der pudset 4-8 mm pudslag på, som ikke er armeret. Derfor ses der revnet på samtlige hjørner og false. Ved sokkelbundskinne er der ikke monteret ekstra armering og vandnæse, hvilket også er skyld i revnedannelser. Ved opbygningen som er beskrevet ovenfor, kan vi ikke tilbyde nogen form for reparation. Vi vil derimod anbefale at fjerne nuværende opbygning og genopbygge facaden efter gældende regler og normer for facadeisolering".

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 2.1 (Facader/gavle) med karakteren K2, at "På nordlig facade ses revne i puds og murværk over dørparti, og områder hvor facadepuds har manglende/dårlig vedhæftning (hul bankelyd). Revne i puds på sydlig facade ved vinduesfals. Revne mod sydvest ved facadeovergang til litra B. Revnet puds ved vestvendt gavl ved vindue og over døråbning samt i gesims. Note: Let, løbende vedligehold af facade må påregnes". Af punkt 4.2 (Sokkel) fremgår det med karakteren K2, at "Sokkelpuds har stedvist manglende vedhæftning (hul bankelyd), og som følge af sokkelfremspring ift. øvrig facade vil der ske opfugtning af pudsen".

Nævnet bemærker indledningsvist, at nævnet ikke udpeger byggesagkyndige, ligesom der ikke afholdes syn og skøn ved nævnet, som træffer sine afgørelser på grundlag af det materiale, som selskabet og klageren selv fremskaffer og sender til nævnet.

Nævnet bemærker, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Ankenævnet for Forsikring

17.

96935

Nævnet bemærker videre, at det faktum – at en bygningsdel ikke er udført håndværkfagligt korrekt eller i overensstemmelse med producentanvisninger – ikke i sig selv kan føre til, at et forhold udgør en skade. Afgørende er derimod, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved efterisoleringen af ejendommens sydlige facade, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet finder, at klageren på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten ikke har haft mulighed for at tage forholdenes reelle karakter, omfang og betydning i betragtning forud for købet, da tilstandsrapporten ikke indeholder oplysninger om, at revnedannelser og afskalninger skyldes fejl ved efterisoleringen. Nævnet finder ikke grundlag for at kritisere omfanget af udbedringen, som klageren har iværksat.

Selskabet skal derfor dække faktura af 17/11 2020 vedrørende "Opsætning af 100mm Rockwool facadebats + netpuds" med 120.296,25 kr. inkl. moms. Selskabet skal endvidere dække udgifter til maling og liftleje mod forevisning af faktura. Herudover skal selskabet dække klagerens eget arbejde for demontering og bortskaffelse af den skaderamte efterisolering. Nævnet finder, at eget arbejde passende kan fastsættes til 30 timer til 100 kr. i timen, jf. kendelse i sag nr. 93650, hvorfor selskabet skal dække 3.000 kr. Nævnet finder, at selskabet er berettiget til at foretage fradrag af udgiften til de murreparationer, der kunne forventes på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger, hvilket skønsmæssigt kan fastsættes til 15.000 kr. inkl. moms.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der er konstateret mange revner og afskalninger af puds, og at det af mail af 10/9 2020 fra et murerfirma og rapport af 29/9 2020 fra en producent og leverandør af tilsvarende facadeprodukter fremgår, at facadeisoleringen og pudsarbejdet er udført forkert, og at det på den baggrund anbefales, at isolering og netpuds fjernes og genopbygges.

Som følge heraf

Ankenævnet for Forsikring

18.

96935

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal dække faktura af 17/11 2020 med 120.296,25 kr. inkl. moms. Selskabet skal endvidere dække udgifter til maling og liftleje mod forevisning af faktura. Herudover skal selskabet dække klagerens eget arbejde med 3.000 kr. Selskabet er berettiget til at foretage fradrag af udgiften til de murreparationer, der kunne forventes på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger, hvilket skønsmæssigt fastsættes til 15.000 kr. inkl. moms. Erstatningen forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24.

Klagegebyret tilbagebetales.



Svend Bjerg Hansen