

Ankenævnet for Forsikring

Den 2. november 2022 blev i sag nr. 97919:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 22/2 2022 har klagerens advokat bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Det er klagers opfattelse, at husets facade er skadet, da facaden er udført forkert, og selve udførelsen af facadebeklædningen har medvirket til skader på ejendommen.

Der har været udarbejdet byggeteknisk notat, hvoraf følgende fremgår i konklusionen: *'Der står ingenting nævnt i tilstandsrapporten, hverken om skader, krumninger eller fejlmontagen. Det burde efter min faglige vurdering have været påtalt som skader ved huset. Videre er det på ingen måde normalt, at et kun 15 år gammelt hus og beklædning står i denne nuværende tilstand. Der er hermed tale om skader som usædvanlige for huse i lignende alder og stand.'*

Forsikringsselskabet afviser med begrundelse i, at der ikke er sket nogen skade på huset. Dette stiller jeg mig meget uforstående overfor, da der jo ses tydelige skader på facadens træbeklædning, som bugter, krummer og vrider sig. Det er korrekt, at der ikke - om ikke andet for nuværende - ses skader på den bagvedliggende konstruktion, men det skadet træ er at betragte som en dækningsberettiget skade sig, jf. skadesbegrebet.

Forsikringen argumenterer i øvrigt med, at huset mangler vedligehold. Påføring af maling eller træbeskyttelse for 1, 2, 3 eller 4 år siden ændrer ikke på bræddernes kvalitet, eller på at det udførte arbejde med montagen af brædderne ikke lever op til gældende regler og krav, ligesom det heller ikke ændrer på at brædderne for start nok har været for fugtige, og som tidlige anført har ejerne ikke igangsat vedligeholdelse da de fra flere fagfolk har fået at vide, at beklædningen er med fejl og skader. Det vurderes herfra, at skaderne også var tilstede før overtagelsen af huset.'

Gjensidige har alene forholdt sig til, at de mener, at skaderne på facadens træbeklædning ene og alene skyldes manglende løbende maling af huset. Dette afvises af klager, og det fastholdes, at skaderne på facaden skyldes bræddernes manglende kvalitet, det mangelfulde og forkerte arbejde med montagen af brædderne, ligesom brædderne fra start har været for fugtige.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Der meddeles dækningstilsagn til udskiftning af facadebrædderne, således Gjensidige anerkender, at der er tale om en dækningsberettiget skade."

Selskabet har den 18/3 2022 bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagens fakta

Ejendommen er et sommerhus opført i 2005. Den 8. april 2016 udarbejdes tilstandsrapport (bilagt klagen). Vores forsikringstager overtager ejendommen pr. 29. september 2016 samme dag tegnes basis ejerskifteforsikring. Ejerskifteforsikringen gælder for en 5-årige periode (police bilagt klagen) med forsikringsbetingelser, vilkår 2535004 (bilag A).

Tilstandsrapporten

Den bygningssagkyndige har ved gennemgang af ejendommen den 8. april 2016 ikke registreret skader eller anført bemærkning om træbeklædningen hverken på selve sommerhuset eller udhus/skur.

Af tilstandsrapportens hustypebeskrivelse, anføres under OBS Punkter om vedligeholdelse (side 3, 1. kolonne), at *'Det udvendige træværks overfladebehandling (maling med træbeskyttelse) og vinduer bør årligt gennemgås og om nødvendigt efterbehandles'*.

Supplerende bemærker vi, at sommerhuset er beskrevet som værende i særdeles god stand, herunder også facader/yderlægge i [attest fra ejendomsmægler] (afsnit 1 og 2).

I afsnit 12 angiver sælger, at facaderne er behandlet/istandsat inden for de sidste 5 år, og at udvendigt træværk er behandlet inden for de sidste 3 år (regnet fra 2016).

Sagsfremstilling

Den 8. august 2019, knap tre år efter overtagelsen, anmelder klager forholdet. På baggrund af oplysninger i tilbud fra klagers tømrer ... , besigtiger vi forholdet ved taksator (ingeniør ...).

Taksator konstaterer, at træbeklædningen har været udsat for en kraftig udtørring som følge af vejrlig og manglende malerbehandling – facaderne er ikke malerbehandlet i klagers ejertid. Taksator konstaterer ikke egentlige skader i ejerskifteforsikringens forstand, jf. svar til klager 19. februar 2021 (bilag B, taksators billeder vedlægges som bilag C).

Skadeafdelingen revurderer afgørelsen efter henvendelse fra klagers advokat, som anfører, at facadebeklædningen ikke er monteret forskriftsmæssigt med en sømafaststand på 60 cm. Skadeafdelingen fastholder afgørelsen, herunder at monteringen af facadebrædder ikke har manifesteret sig skade eller i de slidte og behandlingskrævende facadebrædder, ligesom der heller ikke nu 14 år efter monteringen er nærliggende risiko for skade, jf. skadebegrebet.

Afgørelsen påklages til Klageansvarlige Enhed (KE) suppleret af notat fra rådgiver ... (bilagt klagen).

I forlængelse heraf anmoder vi om ekspertudtalelse fra vores rådgiver ... , som foretager besigtigelse med seniortaksator Notat fra vores rådgiver vedlægges som bilag D. Notatet belyser ikke skader i ejerskifteforsikringens forstand og KE finder ikke anledning til at ændre den trufne afgørelse i svar af 30. maj 2021 (bilagt klagen). Vi henviser i det hele til KEs svar, herunder for en nærmere gennemgang af sagsforløbet.

Vores vurdering

Indledningsvist skal vi bemærke, at det er forsikringstageren som skal dokumentere eller godtgøre, at der er tale om det dækningsberettigende forhold, jf. almindelige forsikringsretlige principper.

I forlængelse heraf skal vi præcisere, at ejerskifteforsikringen er en skadeforsikring, som dækker aktuel eller nærliggende risiko for skade, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3. I overensstemmelse med gældende praksis er fejludførelse i forhold til vejledninger og anbefalinger fra leverandør eller anden form for uhensigtsmæssig udførelse ikke i sig selv udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Erklæring fra klagers rådgiver (bilagt klagen):

Klagers rådgiver angiver, at der ved hans besigtigelse er konstateret 1) Åbne facader, 2) Krummende og bøjet facadebrædder og 3) Nedbrudt træværk og afskallende maling.

Derudover anføres tre håndværksmæssige fejl i forhold til anvisning for Træinformation i form af for stor afstand mellem understøtning, to søm i hvert bræt samt en formodning om at brædder har haft et for stort fugtindhold ved opsætning.

Klagers rådgiver anfører, at forholdene er konstateret på de eksponerede facader mod syd og vest.

Hermed betoner klagers rådgiver, at det er ejendommens udsatte facader, som sagen angår.

Ad 1 Åbne facader (side 5)

Det anføres, at en række brædder har trukket sig ud af fer og not og enkelte steder er der åbnet eller sprække ind til underfacaden. Der er ikke beskrevet egentlige skader.

Vi bemærker, at der på to billeder i erklæringens side 5 og 8, ses åbning, som er fremkaldt af klagers

rådgivers påvirkning/undersøgelse med skruetrækker. Dette er ikke en sædvanlig påvirkning af brædderne og ikke udtryk for de åbninger og sprækker, som klagers rådgiver nævner. Dette ses ved, at det træ, som blottes ved klagers rådgivers påvirkning, fremstår fint lyst og sundt. Det viste er heller ikke konstateret ved vores besigtigelser og heller ikke anført af taksators eller gengivet i taksators billeder (bilag C).

Ved vores rådgivers undersøgelse er der få steder på sydfacaden, hvor facadebrædder faktisk er kraget af fer og not, men der er i overensstemmelse med klagers rådgiver ikke beskrevet skadefølge.

Klagers rådgiver angiver, at der er fint ventileret bagved – ligesom det korrekt anføres, at for facader af denne karakter har vandindtrængen en mindre betydning, idet vand og fugt vil ledes bort ned langs det ventileret hulrum og væk fra konstruktionen forinden af træbeklædningen. Den

bagved liggende facade er endvidere udført med bl.a. vindspærre, som også vil hindre vand og fugt i at trænge videre ind i bagvedliggende konstruktion. Vores rådgiver beskriver tilsvarende forhold.

Ad 2) Krummende brædder (side 6)

Klagers rådgiver angiver, at dette kan skyldes et for højt fugtindhold i brædder ved opsætning samt bræddernes montering.

Det anføres ligeledes, at 'kvaliteten af træet nok også diskuteres' (side 7, sidst).

Klagers rådgiver uddyber eller begrundet ikke sin synspunkter nærmere.

Ad 3) Nedbrudt træværk og afskallende maling (side 7)

Klagers rådgiver anfører, at maling/træbeskyttelsen ikke virker optimalt og svarer ikke til huset alder, ligesom det anføres, at vedligeholdelseshistorikken ikke er kendt. Uanset dette skønner klagers rådgiver, at træet ikke er mangelfuldt vedligehold, og uanset at klagers rådgiver alene vurderer at facaderne 'er blevet malet et par gange eller tre', hertil dog at træværket trænger til malerbehandling nu.

Uanset, at klagers rådgiver i øvrigt angiver, at forholdet omhandler de to facader, som er aller mest eksponeret for vejrlig, bemærker vi at klagers rådgiver tilsyneladende finder den udførte vedligeholdelse med et par eller tre malerbehandlinger tilstrækkelig. Dette er ikke i overensstemmelse med hvad man generelt anbefaler for facader af denne karakter.

Ad håndværksmæssige fejl

Klagers rådgiver angiver en række forhold, som ikke er udført i overensstemmelse med vejledning i TRÆ55.

Sammenfattende er det vores opfattelse, at Klagers rådgiver angiver en række forhold vedrørende udførelsen af træbeklædningen på syd- og vestfacaderne, men klagers rådgiver uddyber eller begrundet ikke forholdene i ejerskifteforsikringens kontekst. Under alle omstændigheder kan vi konstatere, at forholdene ikke har manifesteret sig i skade i ejerskifteforsikringens forstand. Det er herefter vores opfattelse, at erklæringen ikke kan tages til indtægt for konstaterede skadeforhold i ejerskifteforsikringens forstand.

Vi bemærker ligeledes, at klagers rådgiver anfører, at forholdet har udviklet sig over tid, idet rådgiver anfører i første afsnit (side 3), '... ved nærmere besigtigelse, og særligt på de udsatte syd og vest facaderne, ser man hurtigt at facaderne ikke har det godt, og at de flere steder desværre er skadet og ødelagt i grad, hvor mindre udbedring desværre ikke længere er tilstrækkeligt' (vores fremhævelse).

Vores rådgivers notat N001

Som klagers rådgiver konstaterer vores rådgiver i det store de samme forhold (side 3, punkt 1). Vores rådgiver anfører dog, at *'overfladebehandlingen på brædderne fremstår forskelligt afhængigt af orienteringen mod verdenshjørnerne og eksponeringen af brædderne. På de mest ud-*

satte facader er malingen skallet af og træet er uden beskyttelse og nedbrydning af træet er begyndt'.

Monteringen med to søm er ligeledes beskrevet, dog noterer vores rådgiver, at dette ikke har medført, at træet er flækket, hvilket heller ikke ses på sagens billeder i det hele. Klagers rådgiver beskriver heller ikke skadelige følge heraf.

Om krumning anfører vores rådgiver (siden 3, punkt 4), at krumning især kunne konstateres på sydvendte facader. I forlængelser heraf konstaterer vores rådgiver, at når forholdet især ses mod syd (og vest), hvilket tyder på, at der er en sammenhæng mellem orienteringen (syd og vest) samt beskyttelsen af facaderne (malerbehandlingen).

Vores rådgiver anfører videre (siden 3, punkt 5), at krumningen sker forskelligt ved både at krumme udad og indad, hvilket må tilskrives sorteringen af træet (foto 8). Som anført af vores rådgiver krummer træet med træets kerneside – et bræt vil 'naturligt' krumme i retning med årringe i træet.

Endelig konstateres, at der stedvist ses svindrevner i træet (side 3, punkt 6), hvilket kan opstå hvis træet har haft et for højt fugtindhold ved monteringen. Svindrevner er illustreret ved foto 4 og 7. Klagers rådgiver anfører eller bemærker ikke dette forhold.

I notatets punkt 5 (siden 10) konstaterer vores rådgiver, at sommerhusets facader fremstår med store forskel og de anmeldte forhold primært er konstateret på syd og partielt på nordsiden, og viser at facaderne fremstår 'slidte'. Hvorimod terrasseoverdækningen, ved tagudhæng samt nord og østvendte facader er beskyttet mod sol og regn fremstår stort set uden slid.

Det anføres: *'På de mest udsatte facer er malingen skallet af og træet er uden beskyttelse og nedbrydning af træet er begyndt. Det er vores vurdering, at træet ikke løbende er vedligeholdt, hvilket øger op- og nedfugtningen af beklædningen med øgede bevægelser i beklædningen som følge, samt nedbrydning af træet'.*

Vores rådgiver anbefaler, at facadebeklædningsbrædder fastgøres, men understreger, at der ikke er konstateret skade som følge heraf. Vi bemærker, at der mangler et 'ikke' i konklusionen (side 10, sidste linje): *'... Med en bræddebredde på 140 mm, og med udgangspunkt i at der generelt ikke er konstateret flækninger i beklædningen, vurderer dette [ikke] at være årsagen til skaderne på dele af facadebeklædningen'.*

Samlet konstaterer vores rådgiver, at *'de konstaterede problemer med de sydvendte gavle og lokalt på de vestvendte facader på sommerhuset og udhuset, skyldes en kombination af en ringe bræddekvalitet/sortering, for højt fugtindhold ved opsætningen og manglende vedligeholdelse'.*

Opsummering

Da anmeldte forhold er i alt overvejende grad konstateret på facadebeklædning mod syd og partielt mod vest, som også er de facader der er særligt disponeret og udsat for vejrlig med særlig slid til følge.

Som anført i tilstandsrapportens OBS Punkter kræver en ejendom med træfacader en øget bevågenhed samt vedligeholdelse, ligesom facaderne bør gennemgås årligt for vurdering. Vedligeholdelse

delsen består som minimum ved nødvendige og påkrævede malerbehandling af facaderne, som dels beskytter facaderne mod vejrligs påvirkninger, dels tilfører facadetræet fugt.

Ved korrekt vedligeholdelse vil træet blive modstandsdygtigt overfor vejrligs påvirkninger i form af en intakt overfalde. Derudover vil malerbehandlinger forhindre træet i at udtørre, og lade træet fremstå med en naturlig fugtbalance, hvorefter træet ikke vil udtørre og som følge heraf vride sig eller 'hoppe' ud af fer og not.

Konkret må vi konstatere, at klager i de 3 år forud for anmeldelsen ikke har foretaget vedligeholdelse i form af malerbehandling af facadebeklædningen.

På baggrund af [attest fra ejendomsmægler] kan vi konstatere at sælger senest vedligeholdte facader/ydervægge inden for de seneste 5 år (fra attestens udarbejdelse i april 2016), altså mellem 2011 og 2016.

For udvendigt træ, hvor vi forstår vindsceder, dækbrædder og lignende, har sælger udført vedligeholdelse inden for de seneste 3 år (fra attestens udarbejdelse i april 2016) – dvs. mellem 2013 og 2016.

Da der ikke i klagers ejertid er udført malerbehandling af facaden, må vi konstatere, at det forhold som taksator beskriver ved hans besigtigelse af facaderne ved bl.a. at nævne, at facaderne *'er efterhånden klar til en behandling, da der enkelte steder er afskalninger'* svarer til både klagers og vores rådgiver beskriver facaderne. Vi må i det hele fastholde, at det anmeldte er udtryk for manglende vedligeholdelse, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra f.

I klageskemaet anfører klagers advokat, at 'skaderne på facaden skyldes bræddernes manglende kvalitet, det mangelfulde og forkerte arbejde med montagen af brædderne, ligesom brædderne fra start har været for fugtige'.

Klagers rådgiver uddyber eller oplysninger ikke nærmere sit synspunkt omkring facadebræddernes kvalitet. Det er heller ikke dokumenteret eller godtgjort i klagers rådgivers erklæring, at bræddernes kvalitet i sig selv skulle være ringe i forhold til andre brædder eller at forholdet har manifesteret sig i skade.

Når vores rådgiver omtaler bræddernes kvalitet, henvises til at facadebrædderne muligvis ikke har været tilstrækkelige tørre inden monteringen, ligesom selve sorteringen (monteringen) af brædderne ikke er sket ensartet, idet bræddernes årringe ikke vender sammen vej.

Hverken det tidligere mulige fugtindhold i brædderne eller sorteringen/monteringen er forhold, som har manifesteret sig i skade i ejerskifteforsikringens forstand. Vi bemærker, at efter monteringen af brædderne vil der fortsat ske en affugtning mod bagbeklædningen. På monteringsstidspunktet vil der dog også ske en affugtning mod og gennem den malerbehandlet side, hvilket kan have manifesteret sig i de stedvise langsgående svindrevner (bilag D, foto 4 og 7). Hvis svindrevnerne faktisk skal henføres til fugtindholdet i brædderne på monteringsstidspunktet, må man lægge til grund, at der er gjort endeligt op med dette forhold med de aktuelle svindrevner. De eksisterende svindrevner er uden betydning for facadetræets funktion, beskaffenhed og holdbarhed.

Derudover vil der ikke ske udvikling, hvis den nødvendig og korrekt vedligeholdelse af overfalden udføres.

Forskelligheden (krumning) i bræddernes åreretning vil som udgangspunkt har heller ikke i sig selv betydning for træets funktion, beskaffenhed og holdbarhed, ud over det visuelle indtryk. Vi understreger, at den faktiske krumning i sydfacaden (der er ikke konstateret krumning af betydning i vestfacaden) fremstår her mere udtalt end hvad man almindeligvis vil se, hvis der overhoved sker en krumning. Dette skyldes, at ejendommens sydfacade ikke er behørigt vedligeholdt, hvorfor facadebeklædningen ikke har været beskyttet mod stærk eksponering for vejrlig.

Vi fastholder, at det ikke er godtgjort eller dokumenteret, at der på tidspunktet for købet og overtagelsen af ejendommen var aktuelle skader på bygningerne eller forhold i øvrigt, som indebar en nærliggende risiko for skade. Det er videre vores klare opfattelse, at de nu konstaterede forhold har udviklet sig til nuværende stadie som følge af manglende vedligeholdelse efter overtagelse af ejendommen. Dette forhold er ikke omfattet af ejerskifteforsikringens dækning."

Af taksators vurdering af 19/2 2020 fremgår bl.a.:

"Jeg var ude og besigtige jeres skade den 16.1.2020

I har overtaget ejendommen den 29.9.2016 og melder den 8.8.2019 at der er revner mellem klink beklædning af lærketræ på facader.

Ved min besigtigelse kan jeg ikke konstatere direkte utætheder og der er ikke dokumenteret egentlige skader på facaderne pga af forholdet. De fremsendte foto viser enkelte steder hvor beklædning er med større afstand. Foto er fra august, hvor beklædning kan have været udtørret pga solpåvirkning.

Klinkbeklædning er sømmet med varierende afstand ofte omkring 90 cm.

Facaderne er ikke malerbehandlet siden overtagelsen og er efterhånden klar til en behandling, da der enkelte steder er afskalninger.

Betingelserne for at en skade er dækket af ejerskifteforsikringen er at forholdet var tilstede ved overtagelsen og at forholdet medfører en egentlig skade. Ved skade forstås forhold som nedsætter bygningens brugbarhed eller værdi nævneværdigt ift andre bygninger af samme alder. Evt konstruktionsfejl er ikke dækket, hvis de ikke medfører skade.

Bygningen er fra 2004 og ved min besigtigelse kunne jeg ikke konstatere egentlige skader pga af forholdet og da der kun var få egentlige revner ved mit besøg er det også min vurdering at det kun er i begrænsede perioder at de fremkommer pga udtørring.

Vi havde ikke beklædningen nede nogle steder, men det er ikke min forventning at en demontering ville vise egentlige skader pga forholdet, da det som sagt er begrænset omfang og da man kan formode at der er en vindpap bag beklædningen.

Da skaden først meldes 3 efter overtagelsen kan der også stilles spørgsmålstejn ved om forholdet

var tilstede ved overtagelsen. En almindelig vedligeholdelse med malerbehandling er også min vurdering vil forbedre forholdet. Almindelig vedligehold med maling er ikke dækket af en forsikring.

Da forholdet ikke har medført skader, er det ikke dækket af jeres forsikring.

Hvis I vælger at demontere noget af beklædningen og konstaterer egentlige skader på den underliggende konstruktion pga vandindtrængen, er I velkommen til at vende tilbage, så ser vi gerne på sagen igen."

Af sagkyndig erklæring af 22/9 2020 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Formål

Bygningsingeniør ... har idag besigtiget ejendommen på ovenstående adresse. Formålet med besigtigelsen og rådgivning var at undersøge og vurdere træfacaderne på sommerhuset.

...

Om boligen

Sommerhuset er et nyere sommerhus fra 2005 på kvadratmeter.

Sommerhuset er eftersøgende bygget af en tømrervirksomhed som har bygget flere huse i området, men som desværre er gået konkurs idag.

Sommerhuset er opført som et moderne sommerhus med lette ydervægge, stående på betonfundamenter og med støbt terrændæk. Taget er betontegl.

Facaderne er udført med vandrette planker med der og not.

De nuværende ejere har haft huset siden september 2016, altså præcis 4 år.

...

OVERORDNEDE VURDERINGER OG KONKLUSIONER

Overordnet og ved førstehånds indtrykket ser huset fint og velholdt ud. Men ved nærmere besigtigelse, og særligt på de udsatte syd og vest facaderne, ser man hurtigt at facaderne ikke har det godt, og at de flere steder desværre er skadet og ødelagt i grad, hvor mindre udbedring desværre ikke længere er tilstrækkeligt.

Dertil opdager man, at der er tydelige udførelsesfejl ved facaderne, og at facadebrædderne ikke er monteret fagligt og/eller håndværksmæssigt korrekt. Jeg mistænker ydermere, at brædderne har været alt for fugtige ved opsætningen tilbage ved opførelsen, og at dette har spillet ind på træets kraftige vridninger.

Udover at facadebrædderne nu nedbrydes hurtigere, da facadebeklædningen er åben flere steder, udsættes også vindspærre for både UV-lys og vandpåvirkning som nedbryder denne. Igenem enkelte større revner kunne der ses en 'belastet' vindspærre, (begrænset indblik).

Konklusionen er, at facaderne skal renoveres. Som minimum skal de syd- og vestvendte facader.

OPSUMMERING AF PUNKTER / SKADER

Følgende punkter er de emner som er blevet drøftet på rådgivningen, og som danner grundlag for nærværende rapport.

Rapporten er ikke nødvendigvis udtømmende for de emner der er drøftet på mødet/gennemgangen.

Åbne og blottet facader og underfacade
Krummende og bøjet facadebrædder
Nedbrudt træværk og afskallende maling

Håndværksmæssige fejl (i henhold til Træinformations anvisninger):

Alt for store afstande mellem understøtningerne
To søm i hvert bræt
For stort fugtindhold i brædderne, (formodning)

Af rapport af 5/5 2021 fra selskabets rådgiver fremgår bl.a.:

"1. Baggrund

Efter aftale med ... fra Gjensidige Forsikring, har [rådgiver] udført stikprøvevis undersøgelse af facadebeklædningen på et sommerhus beliggende på adressen

Undersøgelsen blev udført, da rekvirenten ønsker at få en vurdering af facadebeklædningen af træ, herunder montage metoden og vedligeholdelsesniveauet.

Facaderne blev besigtiget/undersøgt den 10. marts 2021. Udover undertegnede deltog ... fra Gjensidige, samt [personer] til ejeren af sommerhuset.

På tidspunktet for besigtigelsen blev der registreret følgende vejrforhold:

- Tørt vejr og sol.
- Udetemperaturen ca. 4-6 grader C.
- Luftfugtighed på ca. 80 %.

De nuværende ejere overtog huset den 1. oktober 2016.

Følgende dokumenter er fremsendt fra rekvirenten:

- Fil indeholdende bl.a. mailkorrespondance, tilstandsrapport, købskontrakt, salgsoptilling m.m.
- Undertegnede har hentet tegninger på huset fra kommunens web

2. Bygningen

Sommerhuset er opført i 2005 og er jf. BBR på 112 m².

Hertil kommer en 30 m² udhusbygning.

Sommerhuset er opført i træ og bygget på stedet.

Taget er beklædt med betontagsten.

Facadebeklædningen på såvel hovedhuset som udhuset, består af 21x140 mm profilerede brædder med fer og not, som er monteret vandret. Beklædningen er malet med en dækkende maling og er

monteret med et bagvedliggende ventileret hulrum (en to-trinsfacade).

...

4. Registreringer

Facadebeklædningen blev visuelt undersøgt - der blev ikke foretaget destruktive undersøgelser.

Følgende blev registreret i forbindelse med besigtigelsen:

1. Overfladen herunder overfladebehandlingen på brædderne fremstår forskelligt afhængigt af orienteringen mod verdenshjørnerne og eksponeringen af brædderne. På de mest udsatte facader er malingen skallet af og træet er uden beskyttelse og nedbrydningen af træet er begyndt.
2. Generelt er brædderne monteret med ringsøm – to søm i hvert brat udfor hver stolpe. Der var generelt ikke tegn på flækning i træet omkring sømmene.
3. Afstanden mellem stolperne varierer fra 0,5 m og til 1,0 (et enkelt sted 1,1 m).
4. Der kunne registreres varierende krumninger på brædderne. Især på de sydvendte facader, kunne der registreres omfattende krumninger på beklædningsbrædderne. Det tyder på at der er en sammenhæng mellem bevægelserne og krumningerne i beklædningsbrædderne, ift. orienteringen og beskyttelsen af facaderne (det er værst på de sydvendte gavle).
5. Der er forskel på hvordan brædderne krummer. Nogle krummer udad og andre indad (konkav/konveks). Dette kan hænge sammen med måden man har sorteret træet på, inden brædderne blev profileret. Hvis kernesiden vender udad vil brædderne krumme ud og hvis splintsiden vender udad vil brædderne krumme ind. Dette kan også bidrage til at brædderne "kravler" fra hinanden.
6. Der blev lokalt konstateret langsgående svindrevner i træet, hvilket kan hænge sammen med at træfugtindholdet har været for højt ved montagen af brædderne.

...

5. Vurdering

Der er stor forskel på hvordan facaderne fremstår. Ved terrasseoverdækningen, ved tagudhæng og de nord og østvendte facader, er beklædningen beskyttet mod sol og regn, hvorimod de sydvendte gavle fremstår slidte (især på udhuset). Det er også her at beklædningen er kravlet ud af fer og not, antageligt på grund af høj fugtighed i beklædningsbrædderne ved opsætningen, heraf følgende svind. Dette vurderes også at være årsagen til at der lokalt er konstateret langsgående svindrevner i beklædningen. Endvidere skal det nævnes at den mørke overfladebehandling som facadebeklædningsbrædderne har fået, bevirker at der sker en partiel opvarmning af bræddernes yderside på de sydvendte facader, hvilket øger risikoen for bevægelser, herunder revnedannelser i beklædningen.

På de mest udsatte facader er malingen skallet af og træet er uden beskyttelse og nedbrydningen af træet er begyndt. Det er vores vurdering at træet ikke løbende er vedligeholdt, hvilket øger op- og nedfugtningen af beklædningen med øgede bevægelser i beklædningen som følge, samt nedbrydning af træet.

Jf. brandkravene, i dette tilfælde kravet til kl. 2 beklædning, må stolpeafstanden ikke overstige 1,0 m, herudover er der ikke nogen generelle krav til stolpeafstanden, men det anbefales at afstanden

mellem træunderlaget for beklædningen, fastlægges på baggrund af bl.a. træart, trækvalitet/sortering, beklædningstykkelse, profilering og overfladebehandling, herunder vedligeholdelsesintervallet. Man skal i den forbindelse være opmærksom på at anvisningerne fra leverandører af vindspærre, stiller krav til afstanden på underlaget som skal overholdes. Afstanden mellem stolperne i denne sag varierer fra 0,5 m og til 1,0 (et enkelt sted 1,1 m).

Det anbefales at facadebeklædningsbrædder monteres/fastgøres under hensyntagen til at hvert enkelt bræt både er tilstrækkeligt fastholdt og at brædderne kan optage årstidsbestemte fugtbe-tingede bevægelser.

Afhængig af træart, træ kvalitet, bearbejdning, behandling, udformning/profilering og brædde-bredde fastlægges forankringsmetoden. Sædvanligvis anbefales 1 søm pr. understøtning, og ved brædder bredere end 145 mm, kan man med fordel anvende 2 søm pr. understøtning. I denne sag er brædderne monteret med 2 søm pr. understøtning. Med en bræddebredde på 140 mm, og med

udgangspunkt i at der generelt ikke er konstateret flækninger i beklædningen, vurderes dette at være årsagen til skaderne på dele af facade-beklædningen.

6. Konklusion

Det er vores vurdering at de konstaterede problemer med de sydvendte gavle og lokalt på de vestvendte facader på sommerhuset og udhuset, skyldes en kombination af en ringe brædekvali-tet/sortering, for højt fugtindhold ved opsætning og manglende vedligeholdelse. Vi har ikke fore-taget destruktive undersøgelser, og kan ikke svare på om den bagvedliggende konstruktion på nu-værende tidspunkt er beskadiget, men vurdere at dette erfaringsmæssigt ikke er tilfældet.

7. Udbedringsforslag

Hermed gives forslag til hvordan facader kan udbedres:

- Demontering og bortskaffelse af beskadigede/deformerede beklædningsbrædder.
- Demontering af afstandslister bag de omtalte beklædningsbrædder.
- Demontering og bortskaffelse af vindspærren bag de omtalte beklædningsbrædder.
- Demontering af isolering og oplagring af eksisterende isolering.
- Kontrol og evt. udbedring af den bagvedliggende trækonstruktion.
- Idet facaderne er bærende, er det vores formodning at den bagvedliggende stolpekonstruktion er monteret lodret. Det anbefales at indbygge nye supplerende stolper, med henblik på så vidt muligt, at etablere en ensartet stolpeafstand på 600-800 mm (under hensyntagen til åbningerne i facaderne).
- Indbygning af genanvendelig isolering suppleret med ny.
- Levering og indbygning af ny vindspærre.
- Levering og indbygning nye afstandslister.
- Indbygning af musesikring.
- Indbygning af ny malet facadebeklædning af originalsavet fuldmodent nåletræ, med samme profil som den eksisterende beklædning – træfugtindhold ved opsætning anbefales at ligge på 12-16%."

Af ejendomsmæglerens attest af 6/4 2016 fremgår bl.a.:

"1. Boligens tilstand og vedligeholdelse

Særdeles god

Boligen er i særdeles god stand. Der kan være enkelte mindre reparationer, der skal udføres. Efter reparation vil almindelig løbende vedligeholdelse være tilstrækkelig.

2. Vurdering af tilstanden for specifikke bygningsdele i beboelsen

...

Facader/ydervægge: Særdeles god

...

12. Sælgers oplysninger om særlige kvaliteter ved boligen

Sælgers oplysninger om særlige kvaliteter

12.6 Facaderne er behandlet/istandsat inden for de sidste 5 år.

12.7 Udvendigt træværk er behandlet inden for de sidste 3 år."

Af tilstandsrapportens OBS punkter for hustypen fremgår bl.a.:

"OBS Punkter

...

Vedligeholdelse

Det udvendige træværks overfladebehandling (maling med træbeskyttelse) og vinduer bør årligt gennemgås og om nødvendigt efterbehandles.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"18. Hvad dækker forsikringen

...

Skade

18.3

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

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, 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 skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, et sommerhus fra 2005, den 29/9 2016. Han anmeldte den 8/8 2019, at træbeklædningen på husets facade var begyndt at krumme og gå løs samt at malingen var begyndt at skalle af.

Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at der ikke er tale om en dækningsberettigende skade. Selskabet har anført, at "det ikke er godtgjort eller dokumenteret, at der på tidspunktet for købet og overtagelsen af ejendommen var aktuelle skader på bygningerne eller forhold i øvrigt, som indebar en nærliggende risiko for skade. Det er videre vores klare opfattelse, at de nu konstaterede forhold har udviklet sig til nuværende stadie som følge af manglende vedligeholdelse efter overtagelse af ejendommen".

Klageren har anført, at facadernes nuværende tilstand ikke skyldes manglende vedligeholdelse, men derimod håndværksmæssige fejl ved husets opførsel. Klageren har videre anført, at brædderne er af manglende kvalitet, at de er mangelfuldt monteret, og at de ved monteringen var for fugtige.

Af sagkyndig erklæring af 22/9 2020 indhentet af klageren fremgår det "Overordnet og ved førstehåndsindtrykket ser huset fint og velholdt ud. Men ved nærmere besigtigelse, og særligt på de udsatte syd og vest facaderne, ser man hurtigt at facaderne ikke har det godt, og at de flere steder desværre er skadet og ødelagt i grad, hvor mindre udbedring desværre ikke længere er tilstrækkeligt. Dertil opdager man, at der er tydelige udførelsesfejl ved facaderne, og at facadebrædderne ikke er monteret fagligt og/eller håndværksmæssigt korrekt. Jeg mistænker ydermere, at brædderne har været alt for fugtige ved opsætningen tilbage ved opførelsen, og at dette har spillet ind på træets kraftige vridninger. Udover at facadebrædderne nu nedbrydes hurtigere, da facadebeklædningen er åben flere steder, udsættes også vindspærre for både UV-lys og vandpåvirkning som nedbryder denne. Igennem enkelte større revner kunne der ses en 'belastet' vindspærre, (begrænset indblik). Konklusionen er, at facaderne skal renoveres. Som minimum skal de syd- og vestvendte facader".

Af rapport 5/5 2021 fra selskabets rådgiver fremgår det, at "det er vores vurdering at de konstaterede problemer med de sydvendte gavle og lokalt på de vestvendte facader på sommerhuset og udhuset, skyldes en kombination af en ringe brædekvalitet/sortering, for højt fugtindhold ved opsætning og manglende vedligeholdelse. Vi har ikke foretaget destruktive undersø-

gelses, og kan ikke svare på om den bagvedliggende konstruktion på nuværende tidspunkt er beskadiget, men vurdere at dette erfaringsmæssigt ikke er tilfældet".

Af ejendomsmæglerens attest af 6/4 2016 fremgår det, at husets facader på dette tidspunkt var "særdeles god", hvilket er attestens bedste karakter. Det fremgår videre af attesten, at sælger på dette tidspunkt oplyste, at "Facaderne er behandlet/istandsat inden for de sidste 5 år" og "Udvendigt træværk er behandlet inden for de sidste 3 år".

Af tilstandsrapportens OBS punkter for hustypen fremgår det "**Vedligeholdelse:** Det udvendige træværks overfladebehandling (maling med træbeskyttelse) og vinduer bør årligt gennemgås og om nødvendigt efterbehandles".

Nævnet bemærker, at det i henhold til almindelige forsikringsretlige principper er den, der rejser et krav, som skal bevise, at kravet er omfattet af forsikringsdækningen.

Nævnet bemærker videre, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at udførelsen af en bygningsdel ikke er udført efter producentanvisninger eller håndværksmæssigt optimalt. Det afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved facaderne, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er konstateret skader i form af vandindtrængen, fugt eller nedbrud af den bagvedliggende konstruktion.

Nævnet har også lagt vægt på, at sælger i 2016 oplyste, at facader og udvendigt træværk var blevet behandlet inden for henholdsvis 5 og 3 år, og at klageren efter det oplyste ikke havde foretaget vedligeholdelse af facaderne siden overtagelsen den 29/9 2016. Nævnet bemærker,

Ankenævnet for Forsikring

15.

97919

at huset blev opført i 2005, og at det anmeldte forhold først blev konstateret efter 14 år – efter en længere periode uden vedligeholdelse af facaderne. Nævnet bemærker videre, at vurderingen af facaderne i ejendomsmæglerens attest af 6/4 2016 ikke underbygger klagerens påstand om, at facadernes tilstand er uafhængig af den manglende vedligeholdelse.

Nævnet har derudover lagt vægt på, at huse med træfacader er mere vedligeholdelseskraevende end andre typer udvendige vægflader, hvilket blandt andet fremgår af tilstandsrapportens OBS punkter. En køber kan i almindelighed ikke forvente, at vedligehold af facader gennem årene er foretaget optimalt.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings'.

Peter Thønnings