

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 30. november 2022 blev i sag nr. 98058:

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 i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring. Af klage af 24/3 2022 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"På vegne af min klient ... og ..., ejere af ejendommen ..., skal jeg hermed påklage Dansk Boligforsikrings afgørelse af 16.02.2022, hvor jeg agter at nedlægge følgende påstand:

Påstand:

Påstand 1: Indklagede tilpligtes at betale udbedringsudgifterne på husets facade, jf. bilag X.

Påstand 2: Indklagede tilpligtes at betale udgifterne til Teknisk Institut, jf. bilag X

Sagsfremstilling:

Sagen drejer sig om dækning til udbedring af skader på klagers hus, hvor indklagede er ejerskifteforsikring, samt dækning af udgifter til teknisk bistand.

Klager overtog huset i 2018, jf. bilag 1. Huset er opført i 2004, og fremstår som et funkishus. Det fremgår af salgsoptillingen, at der hverken var forhold i tilstandsrapporten karakteriseret som k2, k3 eller U/N, jf. bilag 2. (I dag karakteriseret som rødt hus og gult hus). Huset er ligeledes blevet markedsført som energibesparende og med et godt indeklima.

Den beskadigede facade består af en pudset cementplade og en vindspærreplade herunder. Facaden blev forinden overtagelsen malet af sælger, hvorfor facaden løbende er blevet vedligeholdt siden overtagelsen i 2018 til 2020. Klager havde haft til hensigt at male facaden igen i 2020 (svarende til 2,5 år efter overtagelsen, men dette blev ikke foretaget pga de omfattende skader). Derfor må huset anses som løbende vedligeholdt.

Klager anmeldte skaden på facaden den 6. september 2020, idet han havde opdaget, at en del af pudsen på ejendommens facade, var begyndt at skalle af. En konsulent fra Dansk Boligforsikring besigtigede herefter ejendommen sammen med klager, men afviste skaden 30.11.2020, idet det var Dansk Boligforsikrings opfattelse, at skaderne på husets facade skyldtes manglende vedligehold og ikke konstruktionens opbygning der var skyld i skaderne. Mailen fremlægges som bilag 3.

Endvidere blev der rejst spørgsmålet, om huset var beklædt med de såkaldte MgO-plader, som har været genstand for flere retssager efter deres introduktion omkring år 2010, idet man opdagede, at pladerne ikke var egnede i det danske klima. Dette blev hurtigt forkastet, og klager angiver allerede i sin mail af 30.11.2020, at han er indforstået med, at der ikke er tale om MgO-plader, men at der i stedet for var tale om Hunton træfiberplader, jf. bilag 4. Som klager også angiver i sin mail, er det blevet oplyst, at en forudsætning for, at der ikke ophober sig fugt i pladerne er, at konstruktionen er ordentligt ventileret.

I november 2020 opdagede man herefter, at der var omfattende rådskader i træværket omkring vinduerne i forbindelse med en vandindtrængningsskade, som blev udbedret. Dette forhold afviste Dansk Boligforsikring ligeledes at dække med den begrundelse, at skaden ligeledes var opstået pga. manglende vedligehold.

Den 08.12.2020 svarede Dansk Boligforsikring igen, hvori de igen gjorde gældende, at der var tale om skader forårsaget af manglende vedligehold. Endvidere medgav de, at man kunne konstatere, at de angivne fugtproblemer kunne ses i trækonstruktionen, men at denne skade ikke nødvendigvis havde været tilstede i 2018, da klager overtog ejendommen, hvorfor at forsikringen ikke dækkede skaden, jf. bilag 5. De gjorde endvidere gældende, at det ikke var deres opfattelse, at skaderne på huset skyldtes manglende ventilation, idet der var etableret 2,5 cm ventilation mellem pudslag og vindspærre. De ønskede ligeledes ikke, at dække undersøgelse af skaderne.

Den 09.12.2020 sendte klager endnu en mail til Dansk Boligforsikring, hvori han redegjorde for de forhold hvor han mente at parterne var uenige. Mailen fremlægges som bilag 6.

Han meddelte indledningsvist, at han savnede dokumentation for, at skaderne på ejendommens facade skyldtes fugtindtrængning gennem svindrevner. Han gjorde endvidere gældende, at pladerne var monteret uden drypkant, hvorved fugt over tid kan vandre op i pladerne og forårsage skader på pudsen. Dette fremgår ligeledes af Sikkerhedsstyrelsen vejledning vedrørende lette ydervægge på side 12, jf. bilag 7.

Endvidere meddelte klager, at der var tale om en skjult skade, idet man ikke har mulighed for at konstatere rådskader i konstruktionen uden at foretage et destruktivt indgreb.

Herefter skrev Dansk Boligforsikring tilbage den 26.01.2021, jf. bilag 8, hvor de meddelte, at klagers bemærkninger ikke havde givet dem anledning til at ændre holdning. Det var Dansk Boligforsikrings opfattelse, at den anvendte metode anvendt på huset måtte anses som relativt ny på tidspunktet for husets opførsel, hvorfor det ikke var sædvanligt at afslutte med en drypkantprofil. Endvidere var det forsikringens opfattelse, at de anførte revner i pudsen ikke var til stede ved besigtigelsen i 2018, hvorfor at skaden måtte være indtrådt efter overtagelse af huset. Afslutningsvist meddelte forsikringen, at det var deres opfattelse, at der ikke var sket skade på de bagvedliggende konstruktioner.

Den 02.03.2021 skrev klager tilbage, jf. bilag 9, at han fortsat var af den opfattelse, at der var tale om en dækningsberettiget skade, og at han ønskede at undersøge, om de anvendte vindstopplader

havde medført skade på huset, herunder om de var egnet til anvendelse i byggeriet, eller om de evt. var blevet anvendt forkert. Der blev ikke nævnt MgO-plader.

Forsikringen svarede tilbage den 02.03.2021, hvor de meddelte, at de ville afvente undersøgelsen.

Den 04.03.2021 rettede klager endnu en gang henvendelse til forsikringen, hvor han spurgte, om forsikringen dækkede, såfremt det kunne konstateres, at der var en dækningsberettiget skade på huset, samt at udgifterne til undersøgelse af facaden ved Teknisk Institut ville beløbe sig til kr. 20.000 ex moms.

Forsikringen svarede tilbage den 04.03.2021, hvor de meddelte at det var en høj pris for at konstatere hvorvidt der var anvendt MgO-plader eller ej. Klager svarede senere samme dag tilbage, hvor han meddelte, at formålet med undersøgelsen skulle fastslå om de anvendte vindstopplader havde medført skade på huset, herunder om de var egnet til anvendelse i byggeriet, eller om de evt. var blevet anvendt forkert. Undersøgelsen havde således intet med MgO-plader at gøre. Dansk Boligforsikring meddelte dog, at de ville dække rimelige og nødvendige omkostninger.

Den 14.04.2021 fremsendte klager den indhentede rapport, som konkluderede, at det var de manglende slutprofiler som var skyld i nedbrydningen af pudslaget i facaden, samt at der er manglende ventilationsåbninger i toppen af ydervæggen, hvilket sammen med dårligt håndværk havde resulteret i opfugtning, begyndende nedbrydning og skimmelvækst i konstruktionen. Mailen fra klager fremlægges som bilag 10, og rapporten fremlægges som bilag 11.

Det fremgår af rapporten fra 2021 fra Teknisk Institut, at formålet med rapporten var at undersøge fugtindhold i ydervægskonstruktionen, samt vurdere årsagen til pudsløsningen, og herefter anbefale udbedringsforanstaltningerne.

Der var herefter en længere diskussion om, om det var sædvanligt at anvende afslutningsprofiler, ligesom at forsikringen fortsat kørte rundt i, om der var anvendt MgO-plader eller ej. Forsikringen medgav efter en længere korrespondance, at det ville være hensigtsmæssigt at genbesigtige ejendommen. Korrespondancen fremlægges som bilag 12.

Forsikringen sendte herefter egen mand ud for at foretage undersøgelser. Også her kunne der konstateres synlig skimmelvækst på underside af vindplader, og den skimmelsvampmæssige belastning af boligen måtte betegnes som meget høj. Derudover virkede det som om, at forsikringens mand ikke var af den opfattelse, at der var forhøjet træfugt, som den sagkyndige fra Teknisk Institut ellers kunne konkludere, ligesom at det klart kunne konstateres, at der var opstået nedbrydning af træet omkringvindueskarmene. Rapporten samt tilhørende bilag fremlægges som bilag 13 og 14.

Den 12.08.2021 meddelte forsikringen, at de ønskede at dække visse arbejder på facaden, herunder udbedring af mangler facadeventilationen og enkelte skader på pudsen, jf. bilag 15.

Klager svarede tilbage samme dag, hvor han udtrykte undren over, at forsikringen ikke ønskede at dække skaderne som beskrevet i rapporten fra Teknologisk Institut, idet denne kunne konstatere

kraftig skimmelvækst i krybekælderen. Endvidere var det fortsat klagers opfattelse, at hele facaden skulle skiftes, jf. bilag 16. Klager indhentede alligevel tilbud fra tømrer, på udbedring af de af forsikringen beskrevne forhold, jf. bilag 17. Selve tilbuddet fremlægges som bilag 18.

Som det fremgår af det fremlagte tilbud, ville facaden blive nedtaget, men udskiftning af råd og svamp i tømrer var ikke medtaget i tilbuddet, i henhold til aftale med [andet selskab].

Forsikringen meddelte den 07.10.2021, at de ikke kunne godkende det fremsendte tilbud, idet det – efter deres opfattelse – indeholdte arbejder de ikke havde godkendt, jf. bilag 19.

Klager meddelte den 08.10.2021, jf. bilag 20, at han havde forelagt forsikringens skrivelse af den 12.08.2021, men at tømreren havde tilkendegivet, at dette ikke ville være en holdbar løsning, hvorfor han havde udarbejdet et tilbud på en mere korrekt og virkende løsning. Endvidere anbefalede klager at ejerskifteforsikringen tog kontakt til husforsikringen, med henblik på at få afgrænset ansvaret indbyrdes.

Klager rettede igen henvendelse til forsikringen den 13.10.2021, jf. bilag 21, idet klager havde nogle spørgsmål/kommentarer til rapporten fra OBH. Særligt ville klager gerne have forsikringen til at redegøre for hvilke forhold forsikringen dækkede.

Klager rykkede herefter for svar på klagers skrivelser den 04.11.2021 og den 21.11.2021, og modtog først svar de 24.11.2021, jf. bilag 22, hvor forsikringen meddelte, at de var indstillet på at dække 63% af kr. 319.062,50, i henhold til tilbud forsikringen havde indhentet. Udbedringstilbud fremlægges som bilag 23.

Forsikringen besvarede endvidere klagers spørgsmål den 25.11.2021, hvor forsikringen meddelte, at det faktum at arbejdet på huset ikke var udført fagmæssigt korrekt, kunne ikke medføre dækning fra ejerskifteforsikringen. Skimmelvæksten i krybekælderen var efter forsikringens opfattelse heller ikke en skade.

Afslutningsvist anførte forsikringen at de ikke ønskede at dække udgifter til rapporten udarbejdet af Teknisk Institut, idet der var punkter i rapporten, som de ikke var enige i. Mailen fremlægges som bilag 24.

Den 26.11.2021 svarede klager tilbage, idet klager var i tvivl om, hvad det i forsikringens tilbud anførte arbejde omfattede. Forsikringen svarede tilbage, at det kun var de plader, som var allermost udsatte, som forsikringen ønskede at dække omkostningerne til, jf. bilag 25.

Klager svarede tilbage den 08.02.2022, hvor klager meddelte, at forsikringens valg af udbedringsmetode ikke er tilstrækkelig effektiv, og fugtproblemerne vil således opstå igen, såfremt hele facaden ikke udskiftes. Endvidere skulle der ikke ske nedskrivning af erstatningen.

Afslutningsvist anførte klager, at udgifterne til sagkyndig bistand var nødvendiggjort som følge af forsikringens modvilje til at undersøge forholdene. Idet klager ligeledes har bevisbyrden for, at der foreligger et dækningsberettiget forhold, var udgifterne til undersøgelsen nødvendig. Klager henviste samtidig til forsikringsankenævnets praksis, idet det var klagers opfattelse, at udgifterne til den sagkyndige bistand måtte anses som rimelige og nødvendige. Brevet fremlægges som bilag 26.

Forsikringen svarede tilbage den 16.2.2022, jf. bilag 27, hvor forsikringen fastholdt, at rapporten fra teknologisk institut ikke kunne danne grundlag for en erstatningsopgørelse. Forsikringen var ligeledes fortsat af den opfattelse, at undersøgelsen blev foretaget med henblik på at fastslå hvorvidt der var blevet anvendt MgO-plader.

Afslutningsvist anførte forsikringen at det var deres opfattelse, at tilbuddet indeholdt arbejder, som skulle dækkes af husforsikringen, herunder udbedring af rådskader.

Klager meddelte den 28.02.2022, jf. bilag 28, at det var klart anført i tilbuddet, at: *'OBS: Der er ikke udskiftning af råd og svamp i tømmer samt isolering med i prisen iflg. aftale med ... fra [andet selskab]. Dette faktureres særskilt.'*

Klager meddelte endvidere, at klager havde anført den 30.11.2020 samt den 04.03.2021, at klager var indforstået med, at der ikke var tale om MgO-plader, hvorfor det ikke kunne komme klager til last, at forsikringen ikke havde læst klagers mails ordentligt.

Det skal ligeledes bemærkes, at klager har anført i skrivelsen af 28.02.2022, at der ikke var foretaget destruktive indgreb på ejendommen. Dette er ikke korrekt. Som det tydeligt fremgår af billedmaterialet i rapporten fra Teknisk Institut på side 7, blev der skåret en 1x1 meter plade ud af facaden.

For fuldstændighedens skyld fremlægges købsaftale, ejendomsdatarapport, tilbud på ejerskifteforsikring og husforsikring, ejerskifteforsikringspolice samt billedmateriale af skaderne som bilag 29 – 33.

Forsikringen har ikke svaret tilbage på klagers henvendelse af 28.02.2022, hvorfor forelæggelse af sagen for Ankenævnet for Forsikring er nødvendigt.

Anbringender:

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det gældende,

at indklagede er forpligtet til at dække udgifterne til udbedring af skaderne på facaden på ...

at klager har godtgjort, at der er tale om en dækningsberettiget skade, i henhold til mindstedækningsbekendtgørelsens samt forsikringsvilkårenes skadesbegreb.

at skadesbegrebet skal forstås i overensstemmelse med lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom § 5, stk. 1, nr. 1, litra a, hvoraf det fremgår, at forsikringen skal dække 'fejl' på ejendommen. At mindstedækningsbekendtgørelsen anvender begrebet 'skade', har ikke været tiltænkt at ændre indholdet. Forsikringen skal fortsat dække 'fejl', jf. 'Fast ejendom II – Bolighandlen' af ... på side 100. Endvidere bliver det anført på side 80 i samme lærebog, at fejl som kan føre til en skade, i sig selv må betragtes som en skade. Dette omfatter eksempelvis udførselsfejl samt konstruktionsfejl, som der er tilfældet i nærværende sag.

at indklagede er forpligtet til at meddele dækning i henhold til klagers tilbud indhentet og fremlagt som bilag 18. Som det fremgår af bilaget er omfatter tilbuddet arbejder i form af nedtagning af facaden, og opsætning af ny skalflex-facade, samt tilstødende nødvendigt arbejde.

at indklagedes indhentede tilbud, fremlagt som bilag 23, vil ikke udgøre en effektiv udbedring af de konstaterede skader, idet udbedringstilbuddet kun omfatter sporadiske renoveringsarbejder. Det er ligeledes anført af indklagede i bilag 25, at deres tilbud kun omfattede de plader, som var allermost medtaget. Arbejdet ville således ikke fixe det underliggende problem – altså at der ikke var etableret tilstrækkelig ventilation i facaden, hvilket havde forårsaget fugtproblemerne.

at den manglende ventilation i facaden, samt den manglende afslutning i form, af drypkant, opfylder ligeledes ejerskifteforsikringens 'skades'-begreb, hvorfor udbedring af de anførte forhold ligeledes må anses som dækningsberettiget,

at udgifterne til Teknisk Institut var nødvendiggjort som følge af indklagede modvillighed til at undersøge forholdene nærmere.

at udgifterne var ligeledes nødvendiggjort, som følge af indklagedes utilstrækkelige sagsbehandling.

at det skal ikke komme klager til last, at indklagede ikke har formået at læse klagers beskeder ordentligt igennem.

at klager indhentede ikke rapporten fra Teknisk Institut for at fastslå hvorvidt der var anvendt MgO-plader, hvilket klager også meddelte indklagede gentagne gange, jf mail fra 30.11.2020 fremlagt som bilag 4 samt 03.04.2021.

Processuelt:

Yderligere påstande, anbringender og bevisligheder forbeholdes i videst muligt omfang."

Selskabet har i brev af 16/5 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af Dansk Boligforsikring A/S (DBF) skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på denne klage, som bør afvises.

Indledning

Klagen vedrører løs/sluppet facadepuds på pudsede beklædningsplader som følge af fugt. Klager kræver, at DBF skal dække en udskiftning af pudsede beklædningsplader på alle husets facader, da disse ifølge klager er udført forkert. DBF har meddelt dækning for udskiftning af pudsede beklædningsplader på 2 af husets facader, hvor der er registreret fugtskader i form af løs/sluppet facadepuds.

Sagsfremstilling

Supplerende til klagers sagsfremstilling anføres det, at klager overtager omhandlende ejendom – beliggende ... – den 1. juli 2018 og, at klager i forbindelse med handlen tegner en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning på baggrund af tilstandsrapport ...

DBF fremlægger tilstandsrapporten (bilag A), klagers skadeanmeldelser af den 6. september 2020 (bilag B) og den 4. november 2020 (bilag C) samt besigtigelsesnotat af den 17. september 2020 (bilag D).

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække udgifterne til en udskiftning af hele husets pudsede facadebeklædning inklusiv vindplader med Skalflex facadeløsning i henhold til bilag 18.

DBF har dækket en udskiftning af opfugtede beklædningsplader med løs puds på husets syd- og vestvendte facader på baggrund af undersøgelse foretaget af eksternt specialistfirma (bilag 13) og opgjort erstatningen på baggrund af tilbud fra håndværkerfirma specialiseret i bl.a. overpudsede facadebeklædninger (bilag 23) udarbejdet på baggrund af samme eksterne vurdering og gennemgang af husets facader.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved husets facadekonstruktion, udover DBF's dækning, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Ligeledes påhviler det klager at godtgøre, at den udbedringsmetode, som ligger til grund for den af DBF opgjorte erstatning jf. bilag 23, er utilstrækkelig.

Til støtte for sit krav henviser klager til rapport af den 14. april 2021 fra Teknologisk Institut (TI) udarbejdet på baggrund af undersøgelse af husets ydervægskonstruktion den 17. marts 2021, hvor der blev foretaget destruktivt indgreb i husets vestfacade.

I denne forbindelse kan det konstateres, at facadepuds og -plade forneden er afsluttet uden sokkelafslutningsprofil, hvilket ifølge TI har bevirket, at den åbne pladekant er eksponeret for fugt og sårbar overfor overfladevand og opsprøjt mv. med nedbrydning af pudslaget til følge. TI kan umiddelbart ikke konstateres ventilation i toppen af ydervæggen (overgangen mellem paptag og ydervæg) eller ventilationsåbning ved tagkant ved sammenbygning mellem lav værelsesfløj og højere del med køkken/stue.

TI's umiddelbare observationer og konklusion suppleres/præciseres af efterfølgende rapport af den 30. juni 2021 udarbejdet af OBH-Gruppen, Rådgivende Ingeniører (OBH) på baggrund af bygningsundersøgelse den 8. juni 2021 foretaget på foranledning af DBF.

Ved denne undersøgelse blev der foretaget yderligere 3 destruktive indgreb i husets facadebeklædning (øvre del i nordvendt og sydvendt facade samt fra top til bund i vestvendt facade), hvor der alene kan registreres fugtrelaterede pudsafskalninger/løs puds nederst ved syd- og vestvendt facade samt begyndende opkvældning på nedre dele af vindplade på sydvendt facade som følge af manglende bundskinne.

Derudover kan OBH registrere en række uhensigtsmæssigheder ved vægkonstruktionen (kompromitteret ventilationsspalte ved vindue, manglende drypnæse i bund af vindstopplade, manglende strækmetal e.l. i bund af ventilationsspalte for at undgå opsprøjt, utilstrækkelig inddæk-

ningshøjde langs murkronen samt facadepuds udført som lag-på-lag løsning med utilfredsstillende vedhæftning i skillelag), som endnu ikke har ført til skader på huset, idet der bl.a. ikke kan registreres nedbrydning/råd i afstandslisters eller vindplader ved nogle af facaderne.

Da de håndværksmæssige uhensigtsmæssigheder ikke i sig selv er dækningsberettigende under ejerskifteforsikringen, har DBF indhentet tilbud fra ... på udbedring af ventilation af facadebeklædningen ved vinduer og manglende bundskinne, som ifølge OBH er årsag til pudsskaderne nederst på husets syd- og vestvendte facader og som i øvrigt kan føre til fugtskader ved samme facader.

Tilbuddet (bilag 23) omfatter en udskiftning af størstedelen af husets syd- og vestvendte overpudsede facadebeklædning herunder den nederste halvdel, som vandbelastes og dermed slides mest. Da udbedringsarbejdet således indebærer en tilsvarende levetidsforlængelse af facadebeklædningen på husets syd- og vestvendte facader (bestående af overpudsede plader af eternit/fibercement), har DBF foretaget afskrivning i erstatningssummen i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 5.3 (tabel I).

Tilbuddet omfatter desuden af- og genmontering af en 220V stikkontakt samt montering af ventilskinne i bund og top (i forbindelse med monteringen af den nye facadebeklædning), som holdes udenfor afskrivningen. Disse omkostninger kapitaliseres til kr. 25.000,00, hvorefter erstatningen opgøres til kr. 210.259,00 før selvrisko i stedet for kr. 201.009,00. Da rapporten fra TI hverken har bidraget til DBF's dækningstilsagn eller den efterfølgende erstatningsopgørelse, ligesom den i øvrigt omhandler et ikke-påklaget forhold (krybekælderens), udgør den ikke en rimelig og nødvendig udgift til teknisk bistand i forbindelse med konstateringen og afdækningen af et dækningsberettigende forhold jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.6.2. Da rapporten dog har motiveret DBF til at foranledige en nærmere og grundigere ekstern undersøgelse af husets facadebeklædning ved OBH, vil selskabet tilbyde at dække 1/2 af klagers udgift til TI forbundet med bilag 11 kulancemæssigt.

Da klager ikke har påvist dækningsberettigende forhold ved husets facadekonstruktioner udover den af DBF meddelte dækning, og da klager i øvrigt ikke har godtgjort, at udbedringsarbejdet i henhold til tilbuddet fra ... er utilstrækkeligt i forhold til den af DBF meddelte dækning, bør klagers krav afvises.

Den omstændighed at udgiften til klagers husforsikring – til udskiftning af råd og svamp i tømmer – ikke er medtaget i klagers krav jf. bilag 18, kan efter DBF's opfattelse ikke føre til andet resultat."

Klagerens advokat har i brev af 9/6 2022 til nævnet bl.a. anført:

"I anledning af indklagedes svarskrivelse af 16.05.2022 skal jeg hermed komme med klagers supplerende bemærkninger:

Supplerende sagsfremstilling og anbringender:

Indledningsvist skal klager præcisere, at det er udgifterne til udbedring af skaderne på facaden anført i bilag 18 og udgifterne til undersøgelsen foretaget af Teknisk Institut fremlagt som bilag 11, som kræves dækket af indklagede. Endvidere fremlægges faktura for afholdte omkostninger til Teknisk Institut som bilag 34.

Ad udbedlingsomkostningerne:

Indklagede har i sin svarskrivelse gjort gældende, at håndværksuhensigtsmæssigheder ikke i sig selv er dækningsberettigede skader. Det er heller ikke det klager har gjort gældende.

Klager har gjort gældende, at det faktum at facaden er opført uden drypkant og uden tilstrækkelig ventilation af facaden, har medført en opfugtning af facaden, hvilket har resulteret i det dækningsberettigede forhold – altså en faktisk skade på bygningen.

Hertil skal klager bede indklagede om gennemlæse bilag 3 i mindstedækningsbekendtgørelsen (BEK nr 13 af 12/01/2012), hvor man oplister forhold som i almindelighed vil være dækningsberettiget.

Se herunder punktet 'Yder- og indervægge': *'større områder med porøse, afskallede og udfaldne fuger, som skyldes forkert brug af fugematerialer eller forkert udførelse. (min fremhævelse)'*

Forkert udført arbejde er således omfattet af skadesbegrebet, såfremt det medfører en skade eller nærliggende risiko for skade på bygningen, hvilket er tilfældet i nærværende sag.

Hertil skal det gøres gældende, at klagers håndværker fra ... har nægtet at benytte sig af ... udbedlingsmetode, idet han ellers risikere at blive mødt med erstatningskrav, da det er håndværkerens opfattelse, at der kan statueres et professionsansvar.

Afslutningsvist fastholdes det, at det faktum at [klagers håndværker] har anført, at tilbuddet ikke indeholder arbejde, som skal dækkes af husforsikringen, skal tillægges betydning i forhold til, hvorvidt klagers indhentede udbedringstilbud må anses som korrekt udbedring.

Det er således udgifterne til en fuldstændig udskiftning af facaden der skal dækkes i henhold til rapporten fra Teknisk Institut og det dertilhørende udbedringstilbud fra ... der skal dækkes, og ikke udgifterne til en partiel udskiftning, som anført i indklagedes indhentede tilbud.

Ad udgifterne til rapport:

Endvidere har indklagede gjort gældende, at rapporten fra Teknisk Institut ikke har bidraget til indklagedes dækningstilsagn, men at de alligevel gerne vil dække halvdelen af udgifterne til Teknisk Institut, idet rapporten gav indklagede anledning til at foretage yderligere undersøgelser.

Hertil skal klager gøre gældende, at det fortsat er klagers opfattelse, at indklagede skal dække de fulde omkostninger til Teknisk Institut, idet rapporten afdækker mange af de samme skader, som rapporten fra OBH-gruppen har konstateret.

Indklagede besigtigede ejendommen tilbage i 2020, hvor de meddelte klager, at de ikke mente, at der var tale om et dækningsberettigede forhold. Idet skaderne var til stede ved overtagelsen af huset, må det med rette antages at indklagede foretog en utilstrækkelig besigtigelse ejendommen i 2020 – ellers var det dækningsberettigede forhold sandsynligvis blevet opdaget.

Det var denne utilstrækkelige undersøgelse, som nødvendiggjorde indhentning af rapporten fra Teknisk Institut. Det skal således ikke komme klager til last, at indklagede ikke formåede at konstatere den dækningsberettigede skade i 2020, hvorfor rapporten ligeledes blev nødvendigt gjort, idet klager – som anført af indklagede i deres svarskrivelse – har bevisbyrden for at der er tale om et dækningsberettiget forhold.

Som en afsluttende bemærkning skal klager anføre, at indklagede har været usædvanligt svære at kommunikere med. Dette kommer også til udtryk i form af den omfattende korrespondance der har været mellem indklagede og klager siden anmeldelse af skaden i 2020.

Først har indklagede meget vedholdende fastholdt den opfattelse, at der var tale om en undersøgelse, som skulle fastlægge hvorvidt der var anvendt MgO-plader – også efter at klager udtrykkeligt har skrevet, at dette ikke var tilfældet, jf. bl.a. bilag 8.

Herefter har indklagede ignoreret klagers henvendelser, jf. bilag 17 og bilag 22, hvorfor sagen har trukket yderligere ud. Indklagedes samarbejdsmodvillighed skal således ikke komme klager som privat forsikringstager til ugunst, idet klager i det væsentligste må anses som den svage aftalepart.

BILAG SOM VEDLÆGGES OG PÅBERÅBES:

Bilag 34: Faktura nr. ... fra Teknisk Institut dateret 19.04.2021"

Selskabet har i brev af 27/6 2022 til nævnet bl.a. anført:

"På vegne af Dansk Boligforsikring A/S (DBF) skal jeg hermed fremkomme med selskabets bemærkninger til klagers høringssvar af den 9. juni 2022, som ikke giver anledning til ændring af selskabets opfattelse af sagen.

Ad udbedningsomkostningerne

Klager anfører, at det faktum at alle husets facader er udført uden drypkant og uden tilstrækkelig ventilation, udgør et dækningsberettigede forhold.

Med henvisning til bilag 23 har DBF bl.a. dækket udførelse af udluftningsskiner/ventilskinner i bunden af pladerne ved soklen og over vinduerne i henhold til Skalflex' systemer (anvisninger og materialer), de steder hvor den manglende drypkant og ventilation har ført til fugtskader i facadebeklædningen. Uddrag af Skalflex' arbejdsvejledning, hvoraf opbygningen af Bluclad Facadesystem fremgår, fremlægges som bilag E.

Der er efter DBF's opfattelse ikke grundlag for at meddele dækning for udskiftning af facadebeklædningen, hvor manglende drypkant i bunden mv. ikke har givet anledning til fugtskader.

Da DBF i øvrigt ikke er forpligtiget til at opføre større erstatning, end hvad der er nødvendigt for at udbedre fugtskaderne jf. FAL § 39, stk. 1 sammenholdt med forsikringsbetingelsernes pkt. 5.2, fastholdes det opgjorte erstatningsbeløb.

Den omstændighed at klagers husforsikring har opgjort erstatning (for sin del af fugt-/rådskaader ved facadebeklædningen) på baggrund af et samlet tilbud fra klagers håndværker, kan ikke føre til, at DBF skal opføre erstatning i henhold til samme tilbud.

Hvis klager vælger en anden og dyrere håndværker end ..., udbetales den opgjorte erstatning som et tilskud hertil ved fremsendelse af udspecificeret fakturakopi som dokumentation for skadens udbedring jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5.5, 1. og 2. afsnit.

Ad udgifter til rapport

Klager anfører, at DBF skal dække hele klagers udgift til TI på i alt kr. 24.875,00 inklusiv moms jf. bilag 34, idet TI's rapport af den 14. april 2021 påpeger sammen problemstilling ved facadebeklædningen som OBH's rapport af den 30. juni 2021, som ligger til grund for DBF's dækningstilsagn.

Udover fugt i facadebeklædningen omfatter rapporten fra TI ligeledes en tilsvarende undersøgelse af fugt- og ventilationsforhold i husets krybekælder, som ikke er dækket af DBF.

DBF har af denne grund dækket halvdelen af klagers udgifter til TI svarende til kr. 12.437,50 inklusiv moms.

Da DBF alene skal dække klagers rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold (jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.6.2), er DBF ikke forpligtiget til at dække alle klagers udgifter til TI i henhold til bilag 34.

Med forbehold for klagers ny oplysninger, kan klagen herefter behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Til dette har klagerens advokat fremsendt brev af 14/7 2022, hvori det bl.a. er anført:

"I anledning af indklagedes supplerende bemærkninger af 27.06.2022, skal jeg hermed fremkomme med vores afsluttende bemærkninger til forsikringssagen, på vegne af klager:

Supplerende sagsfremstilling og anbringender:

Udbedringsomkostningerne:

Indledningsvist skal klager fastholde sine bemærkninger anført i de forhenværende indlæg for Ankenævnet for Forsikring.

Klager fastholder således, at der skal ske en fuldstændig udskiftning af facaden i henhold til det af klager indhentede tilbud. Den partielle udbedringsmetode er ikke egnet til at udbedre de fugt- og rådkader som er opstået i konstruktionen, som følge af mangelfuld ventilation i facaden.

Såfremt der sker udbedring af råd- og fugtskader i konstruktionen (som husforsikringen dækker), men ikke en fuldstændig udskiftning af facaden, vil fugt- og rådkaderne vende tilbage på et senere tidspunkt. Det må være urimeligt, at fastholde en udbedringsmetode, som forudsætter, at der skal ske udbedringsarbejder igen om 5-10 år.

Klager skal ligeledes opfordre indklagede til at indgå en dialog med [andet selskab], som er husforsikring på ejendommen, således at udbedringsarbejdet på ejendommen bliver tilrettelagt ordentligt, hvor klager også bliver friholdt for omkostningerne vedrørende den dækningsberettigede skade.

Endvidere skal klager bede indklagede om at oplyse hvorvidt eventuelle prisstigninger på materialer ligeledes er dækket af indklagede dækningstilsagn, idet der er sket en markant prisstigning siden tilbuddet blev afgivet i efteråret 2021.

Udgifterne til teknisk bistand:

Klager fastholder ligeledes, at indklagede skal tilbagebetale omkostningerne til rapporten fra Teknologisk Institut.

Til grund herfor ligger, at de undersøgelser, der blev foretaget i krybekælderen - og som indklagede fastholder at de udgør halvdelen af rapporten - skal ses i et større perspektiv og som en del af rapporten vedr. ydervæggens beskaffenhed. Indklagede kan passende genbesøge rapportens pkt. 3 'Formål':

- Undersøge fugtforhold i ydervægskonstruktionen.
- Vurdere årsag til opfugtning og nedbrydning af pudsløsning.
- Anbefale afhjælpende og udbedrende foranstaltninger.

Intetsteds er der anført særskilt undersøgelse af krybekælderen, men undersøgelsen af ydervæggen gav anledning til at foretage undersøgelse af krybekælderen, som er med til at tegne et samlet billede af husets beskaffenhed, og den indflydelse som den opfugtede konstruktion har medført.

Klager kan herefter tilslutte sig, – med forbehold for supplerende oplysninger og anbringender fra indklagede – at klagen kan behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Hertil har selskabet i brev af 16/8 2022 til nævnet bl.a. anført:

"På vegne af Dansk Boligforsikring A/S (DBF) skal jeg meddele følgende bemærkninger til klagers indlæg af den 14. juli 2022, som i øvrigt ikke giver anledning til ændring af selskabets opfattelse af sagen.

Klager anfører, at DBF's erstatning omfatter en udbedringsmetode, som indebærer, at der skal ske udbedringsarbejder igen om 5-10 år. Dette er efter DBF's opfattelse forkert. Da det påhviler klager at godtgøre, at den til grund for erstatningen anførte udbedringsmetode er utilstrækkelig for ubedringen af de registrerede fugtskaderne på facaderne, må klager fremlægge nærmere dokumentation til støtte herfor, før påstanden kan tillægges nogen betydning.

I forhold til klagers opfordringer bemærker jeg i øvrigt følgende.

Ad Dialog mellem DBF og klagers husforsikring/[andet selskab]

Udbetalingen af den af DBF opgjorte erstatning for udbedringsarbejdet på kr. kr. 205.259,00 (efter selvrisiko) er alene betinget af, at skaden er udbedret jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5.5. Udbetalingen er ikke betinget af, at klager vælger ... eller at klager i øvrigt skal vælge den udbedringsmetode, som ligger til grund for erstatningsopgørelsen. Klager kan derfor frit vælge håndværker og udbedringsmetode. Vælger klager en dyrere håndværker eller udbedringsmetode, udbetales erstatningen som et tilskud hertil.

Det er derfor ikke nødvendigt for klagers forsikringssag hos DBF, at DBF indgår i en dialog med [andet selskab] om tilrettelæggelsen af udbedringsarbejdet i forbindelse med klagers sag hos [andet selskab].

Ad Prisstigninger på materialer

Erstatningen fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede ved brug af samme byggemåde og på samme sted jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5.2.

Såfremt klager ikke får medhold i sin klage, er prisstigninger som følge af, at klager endnu ikke har iværksat udbedringsarbejdet, ikke dækningsberettigende.

Med forbehold for klagers ny oplysninger, kan klagen behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Heroverfor har klagerens advokat i brev af 2/9 2022 til nævnet bl.a. anført:

"I anledning af indklagedes indlæg for Ankenævnet for Forsikring af 16.08.2022, skal klager hermed fremkomme med klagers afsluttende bemærkninger til sagen:

Klager skal indledningsvist fastholde sin påstand om, at den af indklagede foreslåede udbedringsmetode ikke vil udgøre korrekt udbedring af den dækningsberettigede skade. Klager skal i denne sammenhæng ligeledes fastholde, at såfremt der kun sker partiel udbedring, og ikke udbedring af selve årsagen til skaden, vil skaderne genopstå inden for 5 – 10 år.

Det må anses som fuldkommen logisk, at manglende udbedring af selve skadesårsagen ikke kan anses som korrekt udbedring. Hvis du fx udbedrer en fugtskade, men ikke formår at reparere det sprængte rør, som har forårsaget skaden, så vil fugtskaden komme igen.

Endvidere skal det anføres, at det fremgår af indklagedes egen bygningsrapport, fremlagt som bilag 13 på side 11, at: *'Samlet set vurderes mere end 50 % af facaderne at være berørt af manglende og/eller utilstrækkelig ventilation, hvilket vurderes at udgøre en nærliggende risiko for skade pga. øget fugtdeformation og deraf afledte revnedannelser og risiko for følgeskader.'*

Idet ejerskifteforsikringen/indklagede også skal dække forhold, som også må anses som at udgøre en nærliggende skadesrisiko, jf. mindstedækningsbekendtgørelsen, ligesom rapporten ikke specificere i hvilket omfang facaden helt præcist er berørt – blot at det er mere end 50 % - er det fortsat klagers opfattelse, at det er hele facaden som skal skiftes.

Indklagedes egen rapport skal naturligvis sammenholdes med rapporten fra Teknisk Institut, fremlagt som bilag 11, hvor det anbefales, at der foretages en afrømning af facadepuds og - plader, hvilket klager har indhentet tilbud på, jf. bilag 18.

At klager ikke har foretaget udbedring af forholdene endnu, skal ikke komme klager økonomisk til last. Den korrekte udbedringsmetode koster knap 1 million kroner. Indklagede kan ikke med rette forvente, at klager (en almindelig forbruger) har mulighed for at skaffe så mange penge uden lige.

Afslutningsvist er det undertegnede opfattelse, at klagers berettigede forventninger ved køkets afslutning skal tillægges betydning i nærværende sag.

I den traditionelle mangelssag, vil der blive taget højde for køberens forventninger til købet, set i forhold til købesagens oplysninger, samt husets generelle beskaffenhed. Det er i denne type sager

en selvfølge, at en køber kan forvente, at et nyere hus er i væsentlig bedre stand end et ældre hus.

Klager har i nærværende sag købt et hus, som blev opført i år 2004, ligesom at det ikke fremgår af tilstandsrapporten, at der er fundet skader på huset kategoriseret mere end k1. Endvidere er der anført følgende kommentar på side 10 i tilstandsrapporten på huset: *'Bygningen er opført i god kvalitet, og vedligeholdelsesstanden er god. Kun almindelig løbende vedligeholdelse skal udføres.'*

Klager har således med rette kunne forvente, at de har købt et hus i sædvanlig god stand, henset til købesagens oplysninger om husets stand. Idet indførslen af huseftersynsordningen overvejen- de blev gjort med henblik på at lægge risikoen for faktiske mangler på fysiske bygninger over på ejerskifteforsikringen, er det undertegnede opfattelse, at elementer af den traditionelle mangelsbedømmelse skal indgå i forsikringsagen, herunder særligt hensynet til klagers forventninger.

Med forbehold for nye oplysninger fra indklagede, er det herefter klagers opfattelse, at sagen kan behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotos samt tilstandsrapport af 17/5 2018. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af skadesanmeldelse af 6/9 2020 fremgår det bl.a.:

"Hvordan blev skaden opdaget

Ved udvendig besigtigelse af revne i væggen blev jeg opmærksom på, at nederste del af væggen har sluppet.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)

Det nederste af væggen mod syd og vest er løs. Derudover er der områder omkring vinduer, der har sluppet. Ligeledes er der stykker af væggen, der ikke har været afdækket og der dermed er trængt vand ind.

Af selskabets besigtigelsesrapport af 17/9 2020 fremgår det bl.a.:

"Anmeldte forhold omhandler:

Det anmeldte forhold omhandler løst puds nederste på vest, syd, øst facaden jf. skadeanmeldelse.

Beskrivelse/ årsag/konklusion:

Det anmeldte forhold omhandler løst puds nederste på vest, syd, øst facaden i litra A jf. TR.

...

Konstruktion/opbygning:

Villaen er med ensidig taghældning. Taget er paptag på bjælke/gitterbjælker. Facaden med puds på en ventileret pladebeklædning (foto 43)

Beskrivelse:

Ude:

Vest gavl: På gavlen mod vest (foto 2) ses ved vindue en lomme med løst siddende net puds (Video 1, foto 3) I bunden af facadebeklædningen (hjørne mod nord) sidder net puds løst (Video 2,

foto 4) Til venstre for vinduespartiet (Video 4, foto 5) ses den nederste del af net pudsen også løs. Ved sålbænk ses defekt gummifuge (foto 7) Under vinduespartiet (foto 13) konstateres net pudsen også løs i de nederste 20-30 cm af facaden (Video 5) Ved træterrassen (Foto 14, 15) ses hjørne/pudsen løs (Video 6) Hjørnet bag terrassen er ikke pudset. Vest facaden har mange små revner dannelser, samt algedannelse (foto 7, 8, 9, 10, 11, 16)

Syd facaden (terrassen) På syd facaden mod vest (foto 17) ses der ved siden af dørpartiet (foto 18) løst siddende puds (Video 7) Facaden har små revne dannelser, samt algedannelser (foto 19)

Vest facaden (terrassen) Ved vest facaden (foto 20) ses den nederste del af facade pudset løst (Video 8) Facaden har små revne dannelser, samt algedannelser (foto 21, 22, 23)

Syd facaden: På syd facaden (foto 24, 25) ses facadepudsen løst i mindre grad (Video 9) Facaden ses med mindre revner/alger (foto 26, 27, 28, 29) Ved vindue mod øst (foto 33, 34) ses lomme (løst siddende puds) (Video 10)

Øst facaden: På øst facaden (foto 30) ses der ved trappen (foto 31, 32) løst siddende puds/hjørne (Video 11) Hjørnet bag trappen er ikke pudset.

Generelt: Facadebeklædningen er en ventileret konstruktion, pladerne er afsluttet uden drypkant i bunden (foto 43)

Inde: I stuen (foto 37) tjekkes der for fugt i vest gavlen. Der måles ikke forhøjet fugt (foto 38) I køkkenalrummet (foto 39) tjekkes der for fugt i syd facaden. Der måles ikke forhøjet fugt (foto 40) I værelset mod syd øst (foto 41) Tjekkes for fugt i facaden mod syd. Der måles ikke forhøjet fugt (foto 42)

Konklusion: Det var ikke muligt at konstatere hvilken plade/system der er anvendt til opbygning af facaden. Der findes systemer der har løsninger med udluftsprofiler/drypkant (se PDF side 34, 36) Der er ikke anvendt nogen form for drypkant i dette tilfælde. Hovedårsagen til det anmeldte forhold skyldes opfugtning af facaden og bagvedliggende plader pga. små revner i pudset/malingen. Disse revner skyldes manglende vedligeholdelse. Når fugt/vand trænger igennem overfladebehandlingen, vil den overtide søge nedad og opfugte pladebeklædningen i bunden, med løst puds som

resultat. Den manglende drypkant vil ikke have kunne forhindre dette. De to lommer (løst puds) ved vinduerne skyldes defekt gummifuge ved sålbænk, samt manglende vedligeholdelse/overfladebehandling.

Alderen på det skadede: Opført 2004

Konstruktiv betydning: Det anmeldte forhold har ikke indflydelse på bygningens styrke/stabilitet.

Aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor: Forholdet har indflydelse på facadens tæthed/levetid, da den vil udvikle sig hvis forholdet ikke bliver udbedret.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt): FT. har basisdækning.

Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?: Overtagelse den 01.07.2018. Det anmeldte forhold vurderes at være kommet senere (se ovennævnte konklusion)

Tilstandsrapport:

Fra bemærkninger i tilstandsrapport: Ingen.

Anmærkninger i tilstandsrapport: Ingen.

Policeforbehold: Ingen.

Fra sælgeroplysninger: Ingen.

Er anmeldte forhold 'fejlnevnt i TR, har det været klart tydeligt for BS? Nej, har ikke været synlige.

Regres: Nej.

Udbedring:

Beskrivelse af udbedring af det skadede og evt. følgeskader: Løst puds/revner udbedres.

Hvad er omkostningerne til det skadede og evt. følgeskader: Omkostninger 18.000-22.000 kr.
Alle priser er inkl. moms.

Yderligere bemærkninger med relevans for sagen:

FT. Oplyser at huset var ny malet ved overtagelse. FT. Har ikke vedligeholdt facaden siden."

Af skadesanmeldelse af 4/11 2020 fremgår det bl.a.:

"Hvordan blev skaden opdaget

Ved udskiftning af vinduer og stuedør.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)

MgO-pladerne i væggene har suget fugt og fugten er begyndt at sprede sig til træskelettet i konstruktionen."

Af rapport fra Teknologisk Institut af 14/4 2021 indhentet af klageren fremgår det bl.a.:

"Undersøgelse af facadebeklædning

...

Fugt og mikrobiologisk undersøgelse

...

1. Indledning

Efter aftale med [klageren] har Teknologisk Institut, Byggeri og Anlæg den 17. marts 2021 gennemført besigtigelse og undersøgelse af facadepuds på let ydervægskonstruktion på adressen ... Til stede ved undersøgelsen var [klagerne], [klagers håndværker] og ... fra [andet selskab]. Undersøgelsen blev udført af ..., Teknologisk Institut, Byggeri og Anlæg. Undersøgelsen omfattede endvidere besigtigelse af krybekælder.

2. Baggrund

Enfamiliehuset er et et-plans hus, opført i 2004 som et HJEM-typehus. Firmaet eksisterer ikke mere. Huset er et elementhus, hvor elementerne er udført på fabrik, og opstillet på stedet. Således er dækelementer udlagt på randfundamenter og bærende bjælke. Under dækket er krybekælder med sandbund. Facadeelementer er lette træelementer med indvendig pladebeklædning, isolering og udvendig beklædning af træfiberplade (vindspærre). Facaden er efter montering forsynet

med en pudsløsning med armeret cementfiberplade og armeret puds. Taget er tagkassetter med isolering og tagpap. Siden [klageren] overtog huset i sommeren 2018, er der observeret vandindtrængning ved vinduer, revner og delaminering i facadepuds og -plade. Der er konstateret misfarvning på underside af dækelementer over krybekælder. Flere vinduespartier er blevet skiftet, og i forbindelse med udskiftningen er der udført inddækninger, som forebygger yderligere vandindtrængning.

3. Formål

Ifølge aftale med rekvirenten havde undersøgelsen følgende formål:

- At undersøge fugtforhold i ydervægskonstruktionen.
- At vurdere årsag til opfugtning og nedbrydning af pudsløsning.
- At anbefale afhjælpende og udbedrende foranstaltninger.

4. Data og modtagne informationer

Rekvirenten har oplyst følgende:

- Se afsnit 'Baggrund'.

Der er ikke udleveret yderligere, og der findes ikke tilgængeligt tegningsmateriale i [kommunens] byggesagsarkiv.

5. Analyse- og målemetoder

Målemetoder er beskrevet i bilag 10.1.

Analysemetoder er beskrevet i bilag 10.4.

6. Sammenfatning

Der er konstateret nedbrydning af pudslaget i facadeløsningen. Nedbrydningen sker som følge af manglende afslutningsprofiler i facadepudsløsningen. Facadebeklædningen er opbygget som en ventileret facadepudsløsning, men ventilationen fungerer ikke tilfredsstillende, bl.a. som følge af manglende/utilstrækkelige ventilationsåbninger i toppen af ydervæggen. Den manglende ventilation og i øvrigt dårlige udførelse har medført opfugtning, begyndende nedbrydning og skimmelvækst i konstruktionen. Der skal påregnes en gennemgribende sanering af facadebeklædningen. Der er konstateret skimmelforekomst på undersiden af dækket – i krybekælderen – som følge af manglende ventilation. I afsnit 9 er anført anbefalinger om yderligere undersøgelser og saneringsarbejder.

7. Besigtigelse, målinger og prøvetagninger

Facadepudsløsning

- Der foretages opskæring i facadebeklædning og -puds forneden på vestfacaden. Facadebeklædningen er opbygget som følger:
 - o Ca. 8 mm puds med blå fiberarmeringsnet ca. 5 mm fra ydersiden.
 - o Fibercementplade (som Knauf powerboard eller Fermacell powerpanel) med tynd fiberarmering på begge sider.
 - o Hulrum (tilstræbt ventileret) med afstandslister.
 - o 20-25 mm afstandslister.
 - o Vindspærreplade af 12 mm asfaltimprægnerede træfiberplader monteret med papsøm.
 - o Indenfor vindspærrepladen er den lette vægkonstruktion, og forneden de lette gulvelementer. Gulvelementerne er ud mod facaden lukket med 8 mm spånplade.
- Temperatur og luftfugtighed i dækelement er målt til 10 °C/85 % RF.

- Facadepuds og -plade er forneden afsluttet uden sokkelafslutningsprofil, hvilket har bevirket, at den åbne pladekant er eksponeret for fugt, og sårbar overfor overfladevand og opsprøjt mv.
- Facaden er tilstræbt ventileret ved huller/mellemrum i nederste vandrette afstandsliste. Der kan ikke umiddelbart konstateres ventilation i toppen af ydervæggen – i forbindelse med inddækningen ved overgangen mellem paptag og ydervæg. Der er ingen udhæng på bygningen.
- Ved sammenbygning mellem lav værelsesfløj og højere del med køkken/stue ses der ventilationsåbning tilsvarende ved sokkel, men øjensynlig ingen ventilationsåbning ved tagkant. Træfugt i vindspærreplade og afstandslistes mv. er målt til >21 %, hvilket er kraftigt forhøjet og frembyder risiko for udvikling af trænedbrydende svamp.
- Aftrykssprøve 2 og Tapeaftryk 2 udtaget på inderside af spånpladebeklædning på dækelement viser kraftig skimmelvækst.
- Aftrykssprøve 3 og Tapeaftryk 3 udtaget på inderside af vindspærreplade (blød træfiberplade) viser kraftig skimmelvækst.

...

Krybekælder

- Adgang til krybekælderen sker via gulvlem i baggang, og formålet med besigtigelsen er udelukkende at udtage prøver af evt. skimmelsvamp på undersiden af dækelementer.
- Udluftsventiler i krybekælderen har ifølge [klageren] været tilstoppet indefra.
- Aftrykssprøve 2 og Tapeaftryk 2 udtaget på underside af dækelementer i krybekælder (hård træfiberplade) viser kraftig skimmelvækst.

...

8. Vurdering

På grundlag af de foretagne undersøgelser samt givne data og informationer kan Instituttet udtale følgende: Besigtigelsen af ydervægsbeklædningen viser, at der er tvivlsom og mangelfuld ventilation i forbindelse med pudsløsningen. Der er etableret ventilationshuller langs underkanten af beklædningen, men det modsvares øjensynligt ikke af tilsvarende ventilationsåbninger ved ydervæggens sammenbygning med taget. Pudsløsningen på fibercementplade er karakteriseret ved manglende sokkelafslutningsprofil, og ligeledes er der også undladt profiler omkring vinduer mv.

Manglende profiler og mangelfuld ventilation har betydet opfugtning – primært af beklædningen, som efterfølgende har medført delaminering i pudslaget, og mellem pudslaget og fibercementpladen. Desuden er der tale om opfugtning af afstandslistes, vindstopplade, og evt. også bagvedliggende hovedkonstruktion af lodstolper, løsholte og isolering. Vindtrækbånd af galvaniseret sømbånd ses at være korroderet som følge af opfugtningen bag facadebeklædningen.

Opfugtningen i facadebeklædningen har medført begyndende nedbrydning i afstandslistes og bundlægte samt skimmelvækst på vindstopplade (prøve 3). Der er ligeledes konstateret skimmelforekomst i dækelementet (prøve 2). Resultater af skimmelprøver er indsat herunder. Analyserapporten er i sin helhed indsat som bilag 10.4.

...

9. Anbefalinger og forslag til udbedring

Facade Det anbefales, at der foretages en afrømning af facadepuds og -plader på et langt større areal, evt. facadevis. Afrømningen omfatter puds, cementfiberplade, afstandslistes og vindstopplade. Herefter skal der foretages en nærmere undersøgelse af og omfangsbestemmelse af nedbrydning af konstruktionen bag vindstoppladen. Ved undersøgelsen skal der påregnes fjernelse af en del af det yderste isoleringslag. Der bør tilknyttes en projekterende og tilsynsførende rådgiver til sagen."

Af OBH-gruppens rapport af 30/6 2021 "bygningsundersøgelse af krybekælder og facader af tyndpuds på plader" indhentet af selskabet fremgår det bl.a.:

"Den 8. juni 2021 har OBH Rådgivende Ingeniører A/S (i det følgende OBH) udført fugt1 - og skimmelsvampeundersøgelse på ovenstående adresse.

Baggrund

Der er tale om et fritliggende enfamilieshus beliggende i et større parcelhusområde i den sydøstlige del af ... Ejendommen er opført i 2004 og har et samlet bygningsareal på 200 m² jf. BBR. Bestemmelserne i BR-S98 er grundlag for byggetilladelsen. Ejendommen fremstår med pudsede facader og tagkonstruktionen er delvis built-up og delvis ensidig taghældning belagt med tagpap, se foto 1. Ejendommens orientering på grund fremgår af figur 1 nedenfor, benævnt 'B1'.

...

Hele ejendommen er opført i let konstruktion af præfabrikerede elementer. Etagedækket over krybekælderen og ydervægge har indbygget en dampspærre af PE-folie, medens tagkassetterne har indbygget en fugtadaptiv dampbremse, som en 'Hygrodiode'. I krybekælderens underbund er der udlagt en PE-folie umiddelbart under sandlaget for at minimere fugttilskuddet fra underbunden.

Forinden undersøgelsen har DB fremsendt følgende materiale til orientering:

Tilstandsrapport nr. ... dateret 17. maj 2018

Rapport fra Teknologisk Institut (TI) dateret 14. april 2021

Tilstede ved besigtigelsen var ... fra DB, forsikringstager (FT) [klageren] og ..., ... fra ... samt under tegnede fra OBH.

På besigtigelsesdagen oplyses følgende af relevans for undersøgelsen:

At ejendommen overtages i 2018

At facaderne er malet af sælger i maj 2018, umiddelbart inden overtagelsen.

At gulvbelægning af lamelparket menes at være det originale fra 2004.

At der tidligere har været en skadesbegivenhed i form af vandindtrængning i og omkring køkken alrummets syd- og vestvendte vinduespartier. Der er tale om en skade som anmeldes i 2019 og i november måned 2020 foretages der udskiftning af vinduespartier og omgivende elastiske fuger. I forbindelse med udskiftningen konstateres at fugen under bundstykket i det sydvendte parti helt manglede.

At krybekælderens ventilationsåbninger i sokkel har været tilstoppet med mineraluld og først åbnet igen i januar 2021

At adsorptionsaffugteren i krybekælderen ikke har været i brug i FT's ejerperiode.

At FT ikke oplever helbredsmæssige gener som relaterer sig til ophold i boligen

FT har fremvist fotodokumentation som viser synlige vandperler og kraftig skimmelsvampevækst på krybekælderens vindplader placeret umiddelbart under køkken-alrummet

Fra det digitale byggesagsarkiv er følgende materiale hentet:

Sagsmateriale bestående af:

o Situationsplan, dateret 3. marts 2004

o Grundplan, dateret 3. marts 2004

o Byggetilladelse, dateret 26. marts 2004 (ansøger er Hjem A/S (konkurs i 2010))

o Ejendomsoplysninger og sagsregistrering af 18. februar 2005

Formål

DB's opdrag til OBH fremgår af mail af 2. juni 2021:

'Som udgangspunkt ønsker vi følgende undersøgt/afklaret:

- *Årsag til opfugtningen af facaderne/skimmel under gulvkassetter*
- *Omfanget af overnævnte.*
- *Anbefalinger til udbedringen af overnævnte.*

FT. Og TI. anbefaler omfattende udbedring/udskiftning af facader/facadekonstruktioner, samt et nyt støbt terrændæk. Vi ønsker undersøgt om forholdene og udbedringerne er så omfangsrige som FT. Og TI. konkludere og om udbedringen kan være at etablere ventilation i facadekonstruktionen og krybekælder. Her under også partielt udskiftning/rep af facadepuds.'

For besvarelse af ovenstående spørgsmål har det været nødvendigt at udføre destruktive opluk for registrering af konstruktionsopbygning, fugtmåling og prøveudtagning. Alle destruktive indgreb er er udført på stedet af ... og der er efterfølgende foretaget interimsafdækning.

Der er udført i alt fire destruktive opluk, hvorfor der i det følgende refereres til:

Åbning A - nordvendt facade, øvre del (referenceåbning), se foto 11

Åbning B - sydvendt facade, øvre del mellem tagfladeforskydning, se foto 15

Åbning C - vestvendt facade, fra top til bund, se foto 21

Åbning D - krybekælder, etagedæk, åbning nedefra, se foto 27

Kommentarer til destruktive opluk

Åbning A (se foto 11-14):

Ingen nedbrydning i facadeplade, puds, afstandslister eller vindplade. Lokalt i udhænget kan der ses lokal skimmelsvampevækst, se foto 14. Der er ingen ventilationsmulighed hvor facadebeklædningens ventilationsspalte kompromitteres af vinduesåbningen. Der er ikke anvendt bundskinner, top profiler eller samlestykker, hverken for vindplade eller facadeplade med puds.

Åbning B (se foto 15-20):

Nedre del af facadepuds er skruk. Facadepuds kan adskilles i to lag, se foto 19. Afstandslister fremstår uden nedbrydning. Der vurderes at være tilfredsstillende ventilationsmulighed. Nedre dele af vindplade fremstår med fugtafegninger, men uden nedbrydning. Der er ikke anvendt bundskinner, top profiler eller samlestykker, hverken for vindplade eller facadeplade med puds.

Åbning C (se foto 21-26):

Nedre del af facadepuds er skruk. Afstandslister fremstår uden nedbrydning. Der vurderes at være tilfredsstillende ventilationsmulighed. Nedre dele af vindplade fremstår med begyndende opkvældning, formentlig på grund af opstæk af regnvand. Der er ikke anvendt bundskinner, top profiler eller samlestykker, hverken for vindplade eller facadeplade med puds.

På baggrund af åbning A, B og C kan det konstateres at ydervæggen er opbygges som følger set udefra (se også foto 31 og 32):

~0,1 mm maling (anslået 1-2 lag)

~7-12 mm facadepuds med to lag fiberarmeringsnet (formentlig udført af to omgange)

~12 mm cementbaseret plade med dobbelt fiberarmering ('Cembrit'/masterboard-lignende)

~25 mm hulrum med afstandslister af 1x4" brædder cc600mm
~12 mm vindspærreplade af blød asfaltimprægneret træfiber ('Hunton'-lignende)
Anslået: 200 mm mineraluldsisoleret facadeelement
Anslået: dampspærre af PE-folie
Anslået: indvendig pladebeklædning
Anslået: filt/væv/tapet + indv. Malingslag

Åbning D (se foto 3-10 og 27-30):

Kun dele af krybekælderens er undersøgt pga. svær tilgængelighed, se foto 3, 5 og 6. Der ses spredt synlig skimmelvækst på underside af vindplader. Lister af krydsfiner fremstår generelt lyse og der er ingen tegn på nedbrydning. Inden for det besøgte område (for afgrænsning se bilag 2), er der ikke registreret nedfaldne vindplader eller tegn efter evt. blankstående vand i krybekælderens underbund. Der er udlagt en PE-folie på terræn, denne er beskyttet af cirka 5 cm sand.

Observationer og registreringer

Observationer

Ejendommen var beboet og opvarmet og fremstod i normal forventelig vedligeholdsmæssig stand.

Ved rundgang om boligen kan der stedvis registreres mindre revnedannelser i facadepudsen, primært omkring hjørner og ved overgange ved ydervægsåbninger. Ventiler i sokkel sidder stedvis meget lavt i forhold til den omkringliggende flisebelægning, på nordsiden kan der måles beskedne 25 mm fra underkant hulboring til terræn/belægning, se foto 33. Mod nord vurderes flisebelægning

desuden at have stedvis fald mod bygning og på facadens nedre del ses aftegnning efter opstæk, hvilket tilskrives periodiske utætheder/overløb fra tagrender.

Ventilationsmuligheder

Indemiljø

Ejendommen ventileres ved naturlig ventilation, via friskluftsvanter i facaden og aftræk fra køkken

og baderum. Der er oplukkelige vinduer i alle opholdsrum og der vurderes at være gode muligheder

for gennemtræk.

...

Facade

To trins facadeløsning med ~25 mm ventilationsspalte mellem fibercementplade og vindstopplade af træfiber. I bunden er åbningsarealet frit og der er hverken monteret strækmetal, fuglegitter eller

tilsvarende som indskrænker luftpassagen. I toppen er der en fri ventilationsspalte på 10-20 mm (som eksempel se foto 24) og under zinkinddækning er en tå (inddækningshøjde) på blot 25 mm, som eksempel se foto 20. I de ventilationsfelter hvor der er facadeåbninger (vinduer/døre) er ventilationsspalten IKKE kompenseret, hverken over eller under partierne.

Tag

Uventileret konstruktionsopbygning med fugtadaptiv dampbremse. Langs det nordvendte udhæng

bemærkes, at der stedvis er øget begroning i områder med konvektiv fugttransport fra tagkonstruktion til tagudhænget. Det tyder på at det periodisk forventelige høje damptryk i tagkasset-

terne lokalt har mulighed for at trænge sideværts ud gennem skot ved tagfoden med deraf fugt-udfældning og øget tendens til begroning, se foto 14.

Fugt i bygningsdele

Samtlige fugtmålinger i både facade og krybekælder vurderes overordnet set at være forventelige.

I facaderne varierer træfugtmålinger i afstandslisterne fra 14,8 til 18,8 %, hvilket tilsvarende ligevægt med udeluften ± 2 %, se figur 3.

...

I krybekælderen kan der måles op til 15,3 % træfugt (korrigeret for limtræ) jf. foto 8. Fugtniveauet aftager op gennem isoleringslaget og i midten af isoleringslaget kan der måles 10,6 % træfugt, jf. foto 30. Til trods for krybekælderenes utilstrækkelige ventilationsforhold, kan der på besigtigelsestidspunktet ikke måles unormale fugtforhold i etagedækket over krybekælderenes vindplade.

Fugt i luften

På besigtigelsestidspunktet måles udeluftens aktuelle fugtindhold til 8,86 g/m³, se foto 2. I indeluften kan der ved spotmåling måles 9,33 g/m³ ved 23,1°C. Det betyder konkret, at der på besigtigelsestidspunktet var et fugttilskud i indeluften på beskedne 0,47 g/m³. Når der sammenlignes med

den forventede vanddampskoncentration for junimåned i fugtbelastningsklasse 2 (alm. bolig), er det forventeligt at måle et fugttilskud på mellem 1,1 og 1,6 g/m³, se gul markering på figur 2. Fugtniveauet på besigtigelsestidspunktet er vist med røde pile på figur 2.

...

Til sammenligning kan der i krybekælderen måles 9,74 g/m³, hvilket betyder at der på besigtigelsestidspunktet var et fugtindhold som var 0,88 g/m³ større end udeluften og dermed affugtningspotential. Set i forhold til krybekælderenes lavere temperatur (13,7 °C) er den relative luftfugtighed væsentlig højere dvs. 82,4 %, og dermed ganske illustrativ i forhold til problemet sommerkondens i kolde udeluftsventilerede konstruktioner som omhandlende.

Prøver fra bygningsoverflader/mulige vækstområder

Kontaktaftryk (KA) og tapeaftryk (TA) og materialeprøver (MA)

...

Vurdering og konklusion

I det følgende har vi ikke taget stilling til, hvorvidt de enkelte forhold måtte være dækket af en gældende forsikring (entreprise-, byggeskade-, hus- og/eller ejerskifteforsikring), men undersøgelsesresultaterne og vores vurderinger kan danne baggrund for en sådan afgørelse.

Omfang og årsag til opfugtning af facaderne?

På besigtigelsestidspunktet er der alene målt forventelige fugtniveauer i facaderne. I områder hvor facadens ventilationsspalte kompromitteres af vindues- og døråbninger er ventilationen hindret og

det må derfor forventes, at der i perioder af året er uhensigtsmæssig høje fugtniveauer som følge af utilstrækkelig bortventilering af fugt fra slagregns påvirkning. Henset til at facadeopbygningen ikke er en systemløsning, har den ikke dokumenterede tekniske egenskaber i sin funktion som regnskærm.

Foruden den nedsatte ventilation og manglende bundskinne, vurderes følgende fire forhold at være meget uhensigtsmæssige:

- 1) Manglende drypnæse i bund af vindstopplade
- 2) Manglende strækmetal, snestop e.l. i bund af ventilationsspalte for at undgå opsprøjt.
- 3) Utilstrækkelig inddækningshøjde (tå) langs murkronen.
- 4) Facadepuds udført som lag-på-lag løsning med utilfredsstillende vedhæftning i skillelag.

Samlet set vurderes mere end 50 % af facaderne at være berørt af manglende og/eller utilstrækkelig ventilation, hvilket vurderes at udgøre en nærliggende risiko for skade pga. øget fugtdeformation og deraf afledte revnedannelser og risiko for følgeskader.

Anbefalinger til afhjælpning af opfugtning af facaderne?

Erfaringsmæssigt kræver tyndpuds på plader skærpet indsats i forhold til vedligehold. Ejendommen er nu 17 år gammel, hvorfor der må forventes at være et vist niveau af ældning. Regnskærmens skader kan på nuværende tidspunkt afgrænses til områder omkring vindues- og dørhuller samt nedre dele af facader som udsættes for opstæk ved regnpåvirkning. Vi anbefaler derfor at der udføres partielle reparationer inden for områder med mangelfuld ventilering, dvs. etablering af ventilationsspalter til det fri både over og under alle vinduesåbninger samt over alle døråbninger. Bundskinne med drypnæse skal etableres for at hindre opfugtning i bund af facadeplader, hvorfor nedre cirka 30-50 cm af syd- og vestvendte facader også omfattes af reparationsarbejdet. For detaljløsning og anvisning af konkrete skinneprofiler anbefales at en facadeproducent inddrages.

Vi anbefaler ydermere af FT skeler til de øvrige risikobehæftede forhold i facaden, jf. forhold 1-4 omtalt på side 11. Forhold 1-4 har på nuværende tidspunkt ikke givet anledning til egentlige skader eller svigt. Over tid kan det dog ikke afvises, at der er risiko for udvikling af skader, hvorfor en mere holistisk tilgang må anbefales. Bemærk desuden at en produkt- og entreprenørgaranti typisk er betinget af, at der anvendes en godkendt systemløsning, såsom fra ... eller tilsvarende."

I mail af 12/8 2021 fra selskabet til klageren fremgår det bl.a.:

"Jeg har nu haft lejlighed til at gennemgå rapporten fra OBH med ...

Ved undersøgelsen d. 8. juni 2021 blev der ikke fundet egentlige skader på konstruktionerne udover, hvad vi kendte til i forvejen. Rapporten påpeger forskellige forhold, som på sigt vil kunne medføre skader, men som det også fremgår, må der forventes et vist vedligehold på en tyndpudset facade. Dette gælder især, når huset er opført uden tagudhæng, som kan beskytte facaderne.

Rapporten kommer med nogle konkrete anbefalinger til arbejder, som vurderes at være nødvendige af hensyn til at undgå fremtidige fugtskader på facaderne. Af side 11 nederst og side 12 øverst fremgår: *'Vi anbefaler derfor at der udføres partielle reparationer inden for områder med mangelfuld ventilering, dvs. etablering af ventilationsspalter til det fri både over og under alle vinduesåbninger samt over alle døråbninger. Bundskinne med drypnæse skal etableres for at hindre opfugtning i bund af facadeplader, hvorfor nedre cirka 30-50 cm af syd- og vestvendte facader også omfattes af reparationsarbejdet.'*

... er enig i, at vi må anse det som en fejl, at der ikke er etableret ventilation af facadebeklædningen omkring vinduer og døre og jeg kan derfor bekræfte, at vi vil dække dette forhold. Med hensyn til bundskinne/drypnæse, er det som jeg tidligere har oplyst ikke usædvanligt, at der ikke findes en drypnæse i bunden af facadebeklædningen. Da huset blev opført, var byggemetoden stadig relativt ny i DK, og i perioden efter husets opførelse, er der lavet flere ændringer i producenteres anvisninger for at imødegå skader som følge af klimaet her i landet.

Da der allerede er sket skade på facadepudsen, især på den udsatte vestside, vil jeg være indstillet på, at dække reparationerne på syd- og vestvendte facader, og vi vil pr. kulance medtage udgiften til at få monteret afslutningsprofiler i bunden af beklædningspladerne på disse facader.

Det fremtidige vedligehold af facaderne og evt. montering af bundskinner på øst- og nordvendte facader, mener jeg, at I selv må stå for.

Undersøgelsen har vist, at der i øvrigt er tilstrækkelig ventilation af facadebeklædningen. Det bemærkes, at inddækningshøjden på murkrone afdækningen er for lille (ca. 25 mm), men vi har ikke set eksempler på skader som følge af dette forhold. Her er også tale om et forhold, som der ikke var særlig opmærksomhed på i 2004 da huset blev opført. Først 2009 udkom der et Byg-Erfa blad om emnet, og i 2016 udkom endnu et Byg-Erfa blad med de seneste anbefalinger. Iht. til dette, burde inddækningshøjden være minimum 5 cm. Det kan formentligt være en god ide at få lavet en ændret murkroneafdækning, fx når taget skal renoveres, men da vi ikke efter ca. 17 år har set nogen skader, og vi heller ikke vurderer, at der på opførelsestidspunktet var tale om en fejlkonstruktion, tilbyder vi ikke at dække udgiften til nye inddækninger.

...

Jeg vil gerne modtage tilbud på det ovenfor beskrevne arbejde, med etablering af ventilation ved døre og vinduer, og reparation af syd og vestvendte facader. Derudover vurderes der ikke at være konstateret forhold, som vil være omfattet af ejerskifteforsikringens dækning."

Af "tilbud vedr. fugt/råd samt forkerte vindplader i facade" af 23/9 2021 fremlagt af klageren fremgår det bl.a.:

"Træterrasse nedtages og opsættes igen ... Facaden nedtages og bortskaffes samt vindplader Der monteres Skalflex facadeløsning i samarbejde med deres konsulent ... Pris i alt ... 737.263,00 ... Der er ikke taget forbehold for prisstigninger ... 25,00% moms : 184.315,75 Total DKK : 921.578,75".

Af tilbud af 10/11 2021 indhentet af selskabet på "udbedring af fejl og skade pga. manglende udluftning i ydervægskonstruktionerne" fremgår det bl.a.:

"Tilbuddet er udarbejdet på grundlag af destruktiv undersøgelse, besigtigelse, aftale mellem Dansk Boligforsikring og ..., samt foto, plan og facade tegninger.

Omfatter:

Murer, tømrer, og elarbejde i forbindelse med udskiftning af plader og puds på syd og vestfacaderne på villaen.

Beskrivelse af omfang og arbejdsrytme.

Det er min vurdering at pladerne som der er facadepuds på er fugtskadede i bunden, hvorfor jeg har medregnet udskiftning af disse. Det er også min vurdering at det letteste er at skære puds, net og plader i højde ved underkant vinduer, derved bliver samlingen mellem nyt og gammelt kortest muligt, det giver også det pæneste resultat. Jeg kan dog ikke garantere at pudse samlingerne ikke kan ses, det er pga den grove strukturpuds der er anvendt. Uanset om der kun lige udskiftes det nødvendige, de 30 – 70 cm nedbrudte puds og plader, vil arbejdslønnen ved sammenbygning af de flere lbm, øges så det økonomisk ender med det samme. Selv om der sker udskiftning af plader og puds som ikke er skadet endnu, og måske ikke er skadesdækket. Udbedring sker iht Skalflex anvisninger og materialer og omfatter udskiftning af facadepuds og Blucladplader, ventileret system.

Der eftermonteres udluftnings skinner med ventilation i bunden af pladerne ved soklen og over vinduerne ved af fjerne en strimmel puds og Blucladplader og måske dele af underlags forskallingen. Derefter lukkes igen med plader og netpuds. Samme fremgangsmåde sker under vinduer ved at fjerne metalsålbænkene og om nødvendigt dele af underlags forskallingen og plader. Plader og puds sker her ifm skadeudbedring som beskrevet. Facaden over det flade tag er medregnet som 100% udskiftning af Blucladplader og facadepuds samt montering af ventilskinne i bund og top. Der de - og genmonteres et 220V stikkontakt.

Hoved tilbudssum:

I alt.kr. excl moms 255.250,00"

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.

...

5. Erstatningsberegning

...

5.2

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

5.3

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

...

Afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele

...

Murkroner og læmure (rulleskifte) Tabel I

Eternit uden asbest Tabel I

...

Tabel I

Alder indtil

Erstatning

9 år

100 %

12 år

93 %

15 år

78 %

18 år

63 %"

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 2004 – den 1/7 2018. Den 6/9 2020 anmeldte klageren, at det nederste af væggen mod syd og vest var løs, og at der var områder omkring vinduer, der havde sluppet. Klageren anmeldte derefter den 4/11 2020, at vindstoppladerne i væggene havde suget fugt, og at fugten var begyndt at brede sig til træskellet i konstruktionen. Klageren kræver, at selskabet dækker udbedringsomkostningerne på husets facade i henhold til tilbud af 23/9 2021 på kr. 921.578,75 inkl. moms samt udgiften til rapport af 14/4 2021 fra Teknologisk Institut på 24.875 kr.

Klageren har anført, at der skal ske en fuldstændig udskiftning af facaden, og at den partielle udbedringsmetode, som selskabet har tilbudt at dække, ikke er egnet til at udbedre de fugt- og rådskader, der er opstået i konstruktionen som følge af den mangelfulde ventilation i facaden. Klageren har anført, at opfugtningen af facaden skyldes, at facaden er opført uden drypkant og uden tilstrækkelig ventilation. Klageren har påpeget, at forkert udført arbejde er omfattet af skadebegrebet, såfremt det medfører en skade eller nærliggende risiko for skade på bygningen. Klageren har anført, at såfremt der ikke sker en fuldstændig udskiftning af facaden, så vil fugt- og rådskaderne vende tilbage på et senere tidspunkt. Klageren finder, at det er urimeligt at fastholde en udbedringsmetode, der forudsætter, at der skal ske udbedringsarbejder igen om 5-10 år. Klageren har anført, at det må anses som fuldkommen ulogisk, at manglende udbedring af selve skadesårsagen ikke kan anses som korrekt udbedring. Klageren har henvist til, at det fremgår af den rapport, som selskabet har indhentet, at "samlet set vurderes mere end 50 % af facaderne at være berørt af manglende og/eller utilstrækkelig ventilation, hvilket vurderes

at udgøre en nærliggende risiko for skade pga. øget fugtdeformation og deraf afledte revnedannelser og risiko for følgeskader". Klageren har påpeget, at ejerskifteforsikringen også skal dække forhold, der må anses for at udgøre en nærliggende risiko for skade, samt at rapporten ikke specificerer i hvilket omfang facaden helt præcist er berørt – kun at det er mere end 50 %. Klageren finder på denne baggrund, at det er hele facaden, der skal udskiftes. Klageren har anført, at det fremgår af rapporten fra Teknologisk Institut, at det anbefales, at der foretages en afrømning af facadepuds og plader og at det er det, som klageren har indhentet tilbud på.

Selskabet har anerkendt dækning af partiel udskiftning af pudsede beklædningsplader på to af husets facader, hvor der er registreret fugtskader, men afvist at dække udskiftning af hele husets pudsede facadebeklædning inklusive vindplader med skalflex-facadeløsning i henhold til det tilbud, der er blevet fremlagt af klageren. Selskabet har anført, at klageren ikke har påvist dækningsberettigende forhold ved husets facadekonstruktioner, udover hvad selskabet har tilbudt at dække. Selskabet finder ikke, at klageren har godtgjort, at udbedringsarbejdet i henhold til det indhentede tilbud er utilstrækkeligt. Selskabet har anført, at der ikke er grundlag for at meddele dækning for udskiftning af facadebeklædningen, hvor manglende drypkant i bunden mv. ikke har givet anledning til fugtskader. Selskabet har oplyst, at selskabet har meddelt dækning i form af partiel udskiftning af de opfugtede beklædningsplader med løs puds på husets syd- og vestvendte facader på baggrund af den undersøgelse, der er blevet foretaget af eksternt specialistfirma og opgjort erstatningen på baggrund af tilbud fra et håndværkerfirma, der er specialiseret i blandt andet overpudsede facadebeklædninger. Et tilbud, der blev udarbejdet på baggrund af det eksterne specialistfirmas vurdering og en gennemgang af husets facader. Selskabet har anført, at det påhviler klageren at godtgøre, at den udbedringsmetode, der ligger til grund for selskabets erstatningsopgørelse, er utilstrækkelig. Selskabet har anført, at Teknologisk Instituts konklusion i rapport af 14/4 2021 suppleres/præciseres af den efterfølgende rapport af 30/6 2021 udarbejdet af OBH-gruppen, der blev foretaget på foranledning af selskabet, og at der ved denne undersøgelse blev foretaget yderligere tre destruktive indgreb i husets facadebeklædning. Selskabet har påpeget, at der her alene kunne registreres fugtrelaterede pudsafskalninger/løst puds nederst ved syd- og vestvendt facade samt begyndende op-

kvældning på nedre dele af vindplade på sydvendt facade som følge af manglende bundskinne. Selskabet har anført, at OBH endvidere registrerede en række uhensigtsmæssigheder ved vægkonstruktionen, men at disse endnu ikke har medført skader på huset, og at selskabet på denne baggrund – da håndværksmæssige uhensigtsmæssigheder ikke i sig selv er dækningsberettigende – har indhentet tilbud på udbedring af ventilation af facadebeklædningen ved vinduer og manglende bundskinne, der ifølge OBH er årsag til pudsskaderne nederst på husets syd- og vestvendte facader, og som kan føre til fugtskader ved samme facader. Selskabet har anført, at da udbedringsarbejdet indebærer en levetidsforlængelse af facadebeklædningen på husets syd- og vestvendte facader – bestående af overpudsede plader af eternit/fibercement – har selskabet foretaget afskrivning i erstatningssummen i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 5.3 tabel I. Selskabet har oplyst, at tilbuddet desuden omfatter af- og genmontering af en 220V stikkontakt samt montering af ventilskinne i bund og top, der holdes uden for afskrivningen, hvorfor erstatningen opgøres til 210.259 kr. før selvrisko i stedet for 201.009 kr. Hvad angår prisstigninger på materialer har selskabet anført, at erstatningen fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede ved brug af samme byggemåde og på samme sted, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5.2. Hvad angår råd- og svampeskader, har selskabet anført, at disse dækkes af klagerens bygningsforsikring. Selskabet har oplyst, at såfremt klageren ikke får medhold i sin klage, er prisstigninger som følge af, at klageren endnu ikke har iværksat udbedringsarbejdet, ikke dækningsberettigende.

Det fremgår af rapport fra Teknologisk Institut af 14/4 2021 indhentet af klageren, at "siden [klageren] overtog huset i sommeren 2018, er der observeret vandindtrængning ved vinduer, revner og delaminering i facadepuds og -plade. ... Flere vinduespartier er blevet skiftet, og i forbindelse med udskiftningen er der udført inddækninger, som forebygger yderligere vandindtrængning. ... 6. Sammenfatning Der er konstateret nedbrydning af pudslaget i facadeløsningen. Nedbrydningen sker som følge af manglende afslutningsprofiler i facadepudsløsningen. Facadebeklædningen er opbygget som en ventileret facadepudsløsning, men ventilationen fungerer ikke tilfredsstillende, bl.a. som følge af manglende/utilstrækkelige ventilationsåbninger i toppen

af ydervæggen. Den manglende ventilation og i øvrigt dårlige udførelse har medført opfugtning, begyndende nedbrydning og skimmelvækst i konstruktionen. Der skal påregnes en gennemgribende sanering af facadebeklædningen. ... 7. Besigtigelse, målinger og prøvetagninger Facadepudsløsning • Der foretages opskæring i facadebeklædning og -puds forneden på vestfacaden. Facadebeklædningen er opbygget som følger: ... • Facadepuds og -plade er forneden afsluttet uden sokkelafslutningsprofil, hvilket har bevirket, at den åbne pladekant er eksponeret for fugt, og sårbar overfor overfladevand og opsprøjt mv. • Facaden er tilstræbt ventileret ved huller/mellemrum i nederste vandrette afstandsliste. Der kan ikke umiddelbart konstateres ventilation i toppen af ydervæggen – i forbindelse med inddækningen ved overgangen mellem paptag og ydervæg. Der er ingen udhæng på bygningen. • Ved sammenbygning mellem lav værelsesfløj og højere del med køkken/stue ses der ventilationsåbning tilsvarende ved sokkel, men øjensynlig ingen ventilationsåbning ved tagkant. Træfugt i vindspærreplade og afstandslisterv. er målt til >21 %, hvilket er kraftigt forhøjet og frembyder risiko for udvikling af trænedbrydende svamp. • Aftryksprøve 2 og Tapeaftryk 2 udtaget på inderside af spånpladebeklædning på dækelement viser kraftig skimmelvækst. • Aftryksprøve 3 og Tapeaftryk 3 udtaget på inderside af vindspærreplade (blød træfiberplade) viser kraftig skimmelvækst. ... 8. Vurdering På grundlag af de foretagne undersøgelser samt givne data og informationer kan Instituttet udtale følgende: Besigtigelsen af ydervægsbeklædningen viser, at der er tvivlsom og mangelfuld ventilation i forbindelse med pudsløsningen. Der er etableret ventilationshuller langs underkanten af beklædningen, men det modsvares øjensynligt ikke af tilsvarende ventilationsåbninger ved ydervæggens sammenbygning med taget. Pudsløsningen på fibercementplade er karakteriseret ved manglende sokkelafslutningsprofil, og ligeledes er der også undladt profiler omkring vinduer mv. Manglende profiler og mangelfuld ventilation har betydet opfugtning – primært af beklædningen, som efterfølgende har medført delaminering i pudslaget, og mellem pudslaget og fibercementpladen. Desuden er der tale om opfugtning af afstandslisterv, vindstopplade, og evt. også bagvedliggende hovedkonstruktion af lodstolper, løsholte og isolering. Vindtrækbånd af galvaniseret sømbånd ses at være korroderet som følge af opfugtningen bag facadebeklædningen. Opfugtningen i facadebeklædningen har medført begyndende nedbrydning i afstandslisterv og bundlægte samt skimmelvækst på vindstopplade (prøve 3). Der er ligeledes konstateret

skimmelforekomst i dækelementet (prøve 2). Resultater af skimmelprøver er indsat herunder. Ana-lyserapporten er i sin helhed indsat som bilag 10.4. ... 9. Anbefalinger og forslag til udbedring Facade Det anbefales, at der foretages en afrømning af facadepuds og -plader på et langt større areal, evt. facadevis. Afrømningen omfatter puds, cementfiberplade, afstandslister og vind-stopplade. Herefter skal der foretages en nærmere undersøgelse af og omfangsbestemmelse af nedbrydning af konstruktionen bag vindstoppladen. Ved undersøgelsen skal der påregnes fjernelse af en del af det yderste isoleringslag. Der bør tilknyttes en projekterende og tilsynsførende rådgiver til sagen".

Det fremgår af OBH-gruppens rapport af 30/6 2021 indhentet af selskabet, at "der er udført i alt fire destruktive opluk, hvorfor der i det følgende refereres til: Åbning A - nordvendt facade, øvre del (referenceåbning) ... Åbning B - sydvendt facade, øvre del mellem tagfladeforskydning ... Åbning C - vestvendt facade, fra top til bund ... Kommentarer til destruktive opluk Åbning A ... : Ingen nedbrydning i facadeplade, puds, afstandslister eller vindplade. Lokalt i udhænget kan der ses lokal skimmelsvampevækst, se foto 14. Der er ingen ventilationsmulighed hvor facadebeklædningens ventilationsspalte kompromitteres af vinduesåbningen. Der er ikke anvendt bund-skiner, topprofiler eller samlestykker, hverken for vindplade eller facadeplade med puds. Åbning B ... : Nedre del af facadepuds er skruk. Facadepuds kan adskilles i to lag, se foto 19. Afstandslister fremstår uden nedbrydning. Der vurderes at være tilfredsstillende ventilationsmulighed. Nedre dele af vindplade fremstår med fugtaftegninger, men uden nedbrydning. Der er ikke anvendt bundskinner, topprofiler eller samlestykker, hverken for vindplade eller facadeplade med puds. Åbning C ... : Nedre del af facadepuds er skruk. Afstandslister fremstår uden nedbrydning. Der vurderes at være tilfredsstillende ventilationsmulighed. Nedre dele af vindplade fremstår med begyndende opkvældning, formentlig på grund af opstæk af regnvand. Der er ikke anvendt bundskinner, topprofiler eller samlestykker, hverken for vindplade eller facadeplade med puds. ... Observationer og registreringer ... Ved rundgang om boligen kan der stedvis registreres mindre revnedannelser i facadepudsen, primært omkring hjørner og ved overgange ved ydervægsåbninger. Ventiler i sokkel sidder stedvis meget lavt i forhold til den omkringliggende flisebelægning, på nordsiden kan der måles beskedne 25 mm fra underkant

hulboring til terræn/belægning, se foto 33. Mod nord vurderes flisebelægning desuden at have stedvis fald mod bygning og på facadens nedre del ses aftegning efter opstænk, hvilket tilskrives periodiske utætheder/overløb fra tagrender. ... Facade To trins facadeløsning med ~25 mm ventilationsspalte mellem fibercementplade og vindstop-plade af træfiber. I bunden er åbningsarealet frit og der er hverken monteret strækmetal, fuglegitter eller tilsvarende som indskrænker luftpassagen. I toppen er der en fri ventilationsspalte på 10-20 mm (som eksempel se foto 24) og under zinkinddækning er en tå (inddækningshøjde) på blot 25 mm, som eksempel se foto 20. I de ventilationsfelter hvor der er facadeåbninger (vinduer/døre) er ventilationsspalten IKKE kompenseret, hverken over eller under partierne. ... Fugt i bygningsdele Samtlige fugtmålinger i både facade og krybekælder vurderes overordnet set at være forventelige. I facaderne varierer træfugtmålinger i afstandslisterne fra 14,8 til 18,8 %, hvilket tilsvarende ligevægt med udeluften $\pm \sim 2$ %, se figur 3. ... Vurdering og konklusion: I det følgende har vi ikke taget stilling til, hvorvidt de enkelte forhold måtte være dækket af en gældende forsikring (entreprise-, byggeskade-, hus- og/eller ejerskifteforsikring), men undersøgelsesresultaterne og vores vurderinger kan danne baggrund for en sådan afgørelse. Omfang og årsag til opfugtning af facaderne? På besigtigelsestidspunktet er der alene målt forventelige fugtniveauer i facaderne. I områder hvor facadens ventilationsspalte kompromitteres af vindues- og døråbninger er ventilationen hindret og det må derfor forventes, at der i perioder af året er uhensigtsmæssig høje fugtniveauer som følge af utilstrækkelig bortventilering af fugt fra slagregnspåvirkning. Henset til at facadeopbygningen ikke er en systemløsning, har den ikke dokumenterede tekniske egenskaber i sin funktion som regnskærm. Foruden den nedsatte ventilation og manglende bundskinne, vurderes følgende fire forhold at være meget uhensigtsmæssige: 1) Manglende drypnæse i bund af vindstopplade 2) Manglende strækmetal, snestop e.l. i bund af ventilationsspalte for at undgå opsprøjt 3) Utilstrækkelig inddækningshøjde (tå) langs murkronen. 4) Facadepuds udført som lag-på-lag løsning med utilfredsstillende vedhæftning i skillelag. Samlet set vurderes mere end 50 % af facaderne at være berørt af manglende og/eller utilstrækkelig ventilation, hvilket vurderes at udgøre en nærliggende risiko for skade pga. øget fugtdeformation og deraf afledte revnedannelser og risiko for følgeskader. anbefalinger til afhjælpning af opfugtning af facaderne? Erfaringsmæssigt kræver tyndpuds på plader skærpet indsats i forhold til vedlige-

hold. Ejendommen er nu 17 år gammel, hvorfor der må forventes at være et vist niveau af ældning. Regnskærmens skader kan på nuværende tidspunkt afgrænses til områder omkring vindues- og dørhuller samt nedre dele af facader som udsættes for opstæk ved regnpåvirkning. Vi anbefaler derfor at der udføres partielle reparationer inden for områder med mangelfuld ventilering, dvs. etablering af ventilationsspalter til det fri både over og under alle vinduesåbninger samt over alle døråbninger. Bundskinne med drypnæse skal etableres for at hindre opfugtning i bund af facadeplader, hvorfor nedre cirka 30-50 cm af syd- og vestvendte facader også omfattes af reparationsarbejdet. For detailløsning og anvisning af konkrete skinneprofiler anbefales at en facade-producent inddrages. Vi anbefaler ydermere af FT skeler til de øvrige risikobehæftede forhold i facaden, jf. forhold 1-4 omtalt på side 11. Forhold 1-4 har på nuværende tidspunkt ikke givet anledning til egentlige skader eller svigt. Over tid kan det dog ikke afvises, at der er risiko for udvikling af skader, hvorfor en mere holistisk tilgang må anbefales".

Det fremgår af mail af 12/8 2021 fra selskabet til klageren, at "Jeg har nu haft lejlighed til at gennemgå rapporten fra OBH med ... Rapporten kommer med nogle konkrete anbefalinger til arbejder, som vurderes at være nødvendige af hensyn til at undgå fremtidige fugtskader på facaderne. Af side 11 nederst og side 12 øverst fremgår: 'Vi anbefaler derfor at der udføres partielle reparationer inden for områder med mangelfuld ventilering, dvs. etablering af ventilationsspalter til det fri både over og under alle vinduesåbninger samt over alle døråbninger. Bundskinne med drypnæse skal etableres for at hindre opfugtning i bund af facadeplader, hvorfor nedre cirka 30-50 cm af syd- og vestvendte facader også omfattes af reparationsarbejdet.' ... er enig i, at vi må anse det som en fejl, at der ikke er etableret ventilation af facadebeklædningen omkring vinduer og døre og jeg kan derfor bekræfte, at vi vil dække dette forhold. Med hensyn til bundskinne/drypnæse, er det som jeg tidligere har oplyst ikke usædvanligt, at der ikke findes en drypnæse i bunden af facadebeklædningen. ... Da der allerede er sket skade på facadepudsen, især på den udsatte vestside, vil jeg være indstillet på, at dække reparationerne på syd- og vestvendte facader, og vi vil pr. kulance medtage udgiften til at få monteret afslutningsprofiler i bunden af beklædningspladerne på disse facader".

Det fremgår af tilbud af 23/9 2021 fremlagt af klageren, at "træterrasse nedtages og opsættes igen ... Facaden nedtages og bortskaffes samt vindplader Der monteres Skalflex facadeløsning i samarbejde med deres konsulent ... Pris i alt ... 737.263,00 ... Der er ikke taget forbehold for prisstigninger ... 25,00 % moms: 184.315,75 Total DKK : 921.578,75".

Af tilbud af 10/11 2021 indhentet af selskabet fremgår det, at tilbuddet omfatter "murer, tømrer, og elarbejde i forbindelse med udskiftning af plader og puds på syd og vestfacaderne på villaen. ... Det er min vurdering at pladerne som der er facadepudset på er fugtskadede i bunden, hvorfor jeg har medregnet udskiftning ad disse. ... Udbedring sker iht Skalflex anvisninger og materialer og omfatter udskiftning af facadepuds og Blucladplader, ventileret system. Der eftermonteres udluftnings skinner med ventilation i bunden af pladerne ved soklen og over vinduerne ved af fjerne en strimmel puds og Blucladplader og måske dele af underlags forskallingen. ... Facaden over det flade tag er medregnet som 100 % udskiftning af Blucladplader og facadepuds samt montering af ventilskinne i bund og top. Der de - og genmonteres et 220V stikkontakt. Hoved tilbudssum: I alt.kr. excl moms 255.250,00".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1, at forsikringen "dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele". Det fremgår af punkt 5.2, at "erstatningen fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede ved brug af samme byggemåde og på samme sted" og af 5.3, at "der afskrives i erstatningssummen som følge af slid og ælde i overensstemmelse med de afskrivningstabeller, der er vedlagt som bilag A." Det fremgår af afskrivningstabel I, at der for "eternit uden asbest" med en alder indtil 18 år udgør erstatningen 63 %.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade, herunder at selskabets udbedringsmetode er utilstrækkelig.

Nævnet bemærker, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler eller uhensigtsmæssigheder ved udførelsen af en bygningsdel.

Erstatningsopgørelse

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet efter en samlet vurdering ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde dækning i videre omfang end tilbudt. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at selskabets dækningstilsagn ikke er tilstrækkeligt til at udbedre forhold ved facaderne, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet finder herefter ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at dække udgifter til udskiftning af pudsede beklædningsplader mv. på alle husets facader i henhold til det af klageren indhentede tilbud af 23/9 2021.

Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at selskabet på baggrund af OBH-gruppens rapport af 30/6 2021 har tilbudt dækning af en udskiftning af opfugtede beklædningsplader med løs puds på husets syd- og vestvendte facader og opgjort erstatningen på baggrund af tilbud af 10/11 2021 udarbejdet på baggrund af den eksterne vurdering samt foretaget afskrivning i erstatningssummen i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 5.3 tabel I. Nævnet bemærker, at selskabet har oplyst, at tilbuddet desuden omfatter "af- og genmontering af en 220V stikkontakt samt montering af ventilskinne i bund og top", der holdes uden for afskrivningen.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det fremgår af OBH-gruppens rapport af 30/6 2021, at der ved destruktive opluk er konstateret, at den nedre del af facadepudsen på den syd- og vestvendt facade er skruk, og at det anbefales, at "der udføres partielle reparationer inden for områder med mangelfuld ventilering, dvs. etablering af ventilationsspalter til det fri både over og under alle vinduesåbninger samt over alle døråbninger. Bundskinne med drypnæse skal etableres for at hindre opfugtning i bund af facadeplader, hvorfor nedre cirka 30-50 cm af syd- og vestvendte facader også omfattes af reparationsarbejdet".

Nævnet finder ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har foretaget afskrivning som sket, og at selskabet har fastsat erstatningen på baggrund af det af selskabet indhente tilbud. At der i mellemtiden er sket prisstigninger kan ikke føre til andet resultat.

Udgifter til teknisk bistand

Klageren ønsker, at selskabet dækker udgifterne til Teknologisk Instituts rapport i henhold til faktura af 19/4 2021 på 24.875 kr. inkl. moms. Klageren har anført, at selskabet skal dække de fulde omkostninger til rapporten, da rapporten har afdækket mange af de samme skader, som rapporten fra OBH-gruppen har konstateret. Klageren har påpeget, at det var selskabets utilstrækkelige undersøgelse, der nødvendiggjorde, at der blev indhentet en rapport fra Teknologisk Institut.

Selskabet har tilbudt pr. kulance at dække 50 % af klagerens udgift til rapporten fra Teknologisk Institut af 14/4 2021. Selskabet har anført, at rapporten hverken har bidraget til selskabets dækningstilsagn eller en efterfølgende erstatningsopgørelse, og at den desuden omhandler et ikke-påklaget forhold angående krybekælderens. Selskabet har anført, at rapporten på denne baggrund ikke udgør en rimelig og nødvendig udgift til teknisk bistand i forbindelse med konstateringen og afdækningen af et dækningsberettigende forhold i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 3.6.2.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at selskabet skal dække 75 % af omkostningerne til rapporten fra Teknologisk Institut.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet afviste dækning den 30/11 2020, hvorefter klageren fik Teknologisk Institut til at foretage en "besigtigelse og undersøgelse af facadepuds på let ydervægskonstruktion" den 17/3 2021, hvorefter selskabet besluttede at kontakte en ekstern ekspert, der kunne deltage ved en genbesigtigelse, hvorefter selskabet i mail af 12/8 2021 – på baggrund af rapporten fra den eksterne ekspert – tilbød, "at dække reparationerne

Ankenævnet for Forsikring

36.

98058

på syd- og vestvendte facader, og vi vil pr. kulance medtage udgiften til at få monteret afslutningsprofiler i bunden af beklædningspladerne på disse facader."

Nævnet har også lagt vægt på, at hovedparten af rapporten fra Teknologisk Institut omhandler det dækningsberettigende forhold, og at det kun er en mindre del af rapporten, der omhandler forholdene i krybekælderen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal dække 75 % af klagerens udgifter til rapport af 14/4 2021 fra Teknologisk Institut med tillæg af renter jf. forsikringsaftalelovens § 24.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.



Jens Kruse Mikkelsen

formand