

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 30. november 2022 blev i sag nr. 98115:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
V/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Den forsikrede bygning er opført i 2005. Forsikringen trådte i kraft den 3/5 2019 på baggrund af en tilstandsrapport af 24/4 2019. Tilstandsrapporten indeholder ikke relevante oplysninger for sagen. I klageskrift bilagt klageskema af 7/4 2022 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Påstand.

Indklagede, FRIDA Forsikring Agentur A/S, tilpligtes at anerkende, at de anmeldte skader er omfattet af forsikringsdækningen.

Sagsfremstilling.

Nærværende sag omhandler spørgsmålet om, de af klager anmeldte fugt- og vandskader behandlet af indklagede under skadenr. ...74, ...77, ...17 og ...90 er omfattet af forsikringsdækningen på ejerskifteforsikringen tegnet under policenr.

...

Med overtagelsesdag den 1. oktober 2019 erhvervede klager i 2019 ejendommen beliggende ..., hvis fysiske forhold er omdrejningspunktet for nærværende klagesag.

Tilstandsrapport af den 24. april 2019, salgsoptilling af den 25. april 2019 samt underskrevet købsaftale af den 26. april 2019 vedlægges som sagens **bilag 1, 2 og 3.**

I forbindelse med erhvervelsen tegnede klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos indklagede med ikrafttrædelsesdato den 3. maj 2019. Forsikringspolice vedlægges som sagens **bilag 4.**

Den 15. september 2019 konstaterede klager, at der trængte vand ind i kælderen, som havde medført skade på vægge og vindueskarme.

Klager anmeldte forholdet til indklagede, som efterfølgende fik forholdene besigtiget ved taksator, [taksator 1].

Ved mailskrivelse af den 6. november 2019 oplyste indklagede, at der var tale om en dækningsberettiget skade, og at det var dennes vurdering, at årsagen til skaden var manglende fugtsikring af den sydvendte væg i 'solgården', ligesom det anerkendtes, at der var tale om en dækningsberettiget skade.

Det blev samtidig oplyst i mailen, at [taksator 1] i forbindelse med sin besigtigelse ligeledes havde konstateret vandindtrængen over vinduer i bryggers og depot (også i kælderen).

Indklagedes mailskrivelse af den 6. november 2019 med afgørelse vedr. skadenr. ...74 vedlægges som sagens **bilag 5**.

I umiddelbar forlængelse heraf oplyste klager videre, at han havde konstateret yderligere vandindtrængning på steder, som taksator allerede havde besigtiget, men som formelt ikke var omfattet af den oprindelige anmeldelse.

Klagers 'nye' anmeldelse af den 19. november 2019 vedlægges som **bilag 6**.

Ved mailskrivelse af den 26. november 2019 vendte indklagede tilbage vedrørende den 'nye' anmeldelse, som blev behandlet under skadenr. ...77. Det fremgår af mailen, at det anmeldte forhold var '*vandindtrængen ved kældervinduer mod øst*'.

Indklagede oplyste videre, at det var dennes vurdering, der var tale om en dækningsberettiget skade, ligesom der blev oplyst følgende om årsagen til skaden:

'Forholdet kan skyldes manglende TB-render i hulmuren over vinduerne, som bevirker, at indtrængende vand fra det overliggende murværk ikke ledes korrekt bort fra vindueshullerne. Årsagen kan også skyldes, at Ilmobåndet ikke slutter tæt mellem murværk og vindueskarm.'

Om udbedring af skaden oplyste indklagede følgende:

'Udbedringen kan, som udgangspunkt, klares med udskiftning af de udvendige fuger mellem murværk og vindueskarme samt udskiftning af skadede bundstykker indvendigt.'

Indklagedes mailskrivelse af den 6. november 2019 med afgørelse vedr. skadenr. ...77 vedlægges som sagens **bilag 7**.

I forbindelse med såvel skadenr. ...74 som skadenr. ...77 blev klager bedt om at hjemtage udspecifiserede tilbud på udbedringsarbejderne.

I den efterfølgende periode indhentede klager tilbud på de pågældende udbedringsarbejder, som blev fremsendt til indklagede med henblik på, at arbejderne kunne iværksættes. I mellemtiden kunne klager dog konstatere, at skaden fortsatte med at brede sig, og der således også kunne konstateres vandindtrængning gennem loftet i garagen. Klager orienterede indklagede herom ved

mailskrivelse af den 2. marts 2020, der vedlægges som sagens **bilag 8**. Billeder fremsendt sammen med klagers orientering vedlægges som sagens **bilag 9, 10 og 11**.

I løbet af sommeren/efteråret 2020 blev de anmeldte skader udbedret i henhold til de indhentede tilbud fra [murer].

Faktura for malerarbejde af den 4. juni 2020, tilbud af den 5. juni 2020 og den 22. september 2020 samt slutfaktura af den 20. oktober 2020 vedlægges som sagens **bilag 12, 13, 14 og 15**.

Den 9. oktober 2020 fremsendte [murer] tilbud på udbedring af fugtskader på gulv i kælder. Den 21. oktober 2020 fremsendte indklagede en mailskrivelse til klager, hvori de oplyste, at de havde modtaget tilbud på udbedring af gulve i kælderen, men at dette forhold ikke tidligere var anmeldt eller konstateret ved taksators besigtigelse, hvorfor dette skulle besigtiges på ny. Mailkorrespondancen vedrørende tilbud på udbedring af gulve mv. vedlægges som sagens **bilag 16**.

Den 1. februar 2021 fremsendte indklagede en mailskrivelse til klager, hvori de afregnede for udbedringen af de anmeldte forhold.

Som det fremgår heraf, havde indklagede henført skaderne til henholdsvis skadenr. ...74 og ...77, hvorfor klager skulle betale 2 x selvrisiko à kr. 5.000,00.

I umiddelbar forlængelse heraf kunne klager efter en periode med sne- og efterfølgende tøvejr konstatere, at der fortsat trængte vand ind. Klager besvarede således indklagedes 'afregningsmail' med en ny anmeldelse, idet de tidligere anmeldte forhold tilsyneladende ikke havde sat en stopper for vandindtrængningen.

Mailkorrespondancen med afregning og fornyet anmeldelse vedlægges som sagens **bilag 17**.

Den 5. marts 2021 vendte indklagede retur på den 'nye' anmeldelse af de tidligere anmeldte og 'udbedrede' forhold, i hvilken forbindelse de bad om at få fremsendt yderligere dokumentation mv. på den 'nye' skade.

Den 6. marts 2021 besvarede klager henvendelsen, hvori han oplyste, at han havde aftalt en ny besigtigelse med taksator [taksator 1] den følgende mandag.

Korrespondancen vedlægges som sagens **bilag 18**.

Efterfølgende mødtes taksator, [taksator 1], med [murer] og klager på ejendommen til en ny, fælles besigtigelse hvor baggrunden for den fortsatte vandindtrængning søgtes belyst.

Idet det ikke på besigtigelsen var muligt at drage nogle konklusioner på, hvorfor der fortsat trængte vand ind i ejendommen besluttede indklagede, at ejendommen skulle besigtiges ved byggesagkyndig ... og dennes firma, [ingeniørfirma 1]

[Ingeniørfirma 1] besigtigede ejendommen den 17. maj 2021.

[Ingeniørfirma 1's] rapport forelå den 28. juni 2021. Denne vedlægges som sagens **bilag 19**.

Af rapporten fremgår det, at det var [ingeniørfirma 1's] vurdering, at 'de konstaterede fugtforhold' skyldtes følgende faktorer:

- *'Stigende terræn mod syd / sydvest, hvilket alt anden lige vil medføre stor vandtilstrømning til området omkring bygningen, herunder især sydvestvendte bygningsdele. Dette såvel ved nedbør som ved sneophobning og tøperioder efter frost.'*
- *'Terrassens overside er ca. i niveau med overside etagedæk / murpap ved murede dele og ikke som normalt og ikke i henhold til anbefalingerne i SBI-anvisning 189 ca. 150 mm under murpap / terrændæk / etagedæk.'*
- *'Det store vinduesparti mod sydvest i den østvendte fløj går helt til terrassebelægning. Dette vil betyde en væsentlig vandbelastning på samling under vinduespartiet ved regn og sne. Dette forhold forstærkes i frostperioder, hvor afvandringsdrænet ikke nødvendigvis virker optimalt.'*

Det fremgår samtidig af rapporten, at det var [ingeniørfirma 1's] vurdering, at forbedring mest hensigtsmæssigt kunne opnås ved følgende arbejders udførelse:

- *'Omlægning af terrasse, således at der langs bygning opnås en fri sokkelhøjde på mindst 15 cm. Belægningen anbefales at give et fald væk fra bygningen, især langs den sydøstlige fløj, på 20 o/oo de nærmeste 3 m fra bygningen.'*
- *'Gennemgang af frilagt sokkeldel for utætheder og eventuel tætning samt overfladebehandling, samt gennemgang af fuger ved vinduespartiet.'*
- *'Genetablering af nuværende dræn langs bygning til fjernelse af overfladevand.'*
- *'Etablering af afskærende dræn (min. ø 90 mm) i mindst 70 cm's dybde under flisebelægning ved flisebelægningens sydvestlige afgrænsning mod græsarealer. Drængraven gives en bredde på mindst 30 cm og fyldes med drængrus helt op til terræn. Drængraven kan afsluttes med overfladedræn som nuværende, dog med åben underside. Dræn afsluttes med brønd, så der er mulighed for rensning. Drænet føres til afløb.'*

Udbedringsarbejdernes 'principper' blev vist på en vedlagt skitse, der fremlægges som sagens **bilag 20**.

Ved mailskrivelse af den 15. september 2021 modtog klager indklagedes afgørelse på de anmeldte forhold. Indklagede citerede årsag og forbedringsforslag fra [ingeniørfirma 1's] rapport, idet de samtidig afviste, at der var tale om en dækningsberettiget skade med følgende begrundelse:

'Årsagen og udbedring vurderet af [ingeniørfirma 1] ligger uden for bygningens fundament og er derved ikke omfattet af basisdækningen, som kun omfatter bygningen til og med fundamentet.

Der er ikke dokumenteret utætheder i bygningen, som er udover tilstandsrapportens anmærkning og som har været til stede ved overtagelsen af huset.

Vi gennemgår selvfølgelig sagen igen, hvis du sender dokumentation ind for dette ved eventuel nærmere undersøgelse.

Hvis du vælger at undersøge dette nærmere, som [ingeniørfirma 1] skriver som forbedringsforslag, så vil du selv skulle forestå afregning af denne undersøgelse.

Såfremt der dokumenteres et dækningsberettiget forhold, så dækker vi også rimelige og nødvendige undersøgelser af det.

Vi afviser derfor det anmeldte forhold, idet det følgeskaden er kommet efter overtagelsen og årsagen ligger uden for fundamentet og er derved ikke omfattet af basisdækningen.'

Indklagedes afgørelse vedlægges som sagens **bilag 21**.

Ved mailskrivelse af den 20. september 2021 oplyste klager, at han var uenig i den trufne afgørelse, ligesom klagede over den lange og ringe sagsbehandling. Han oplyste endvidere, at [ingeniørfirma 1's] rapport var fejlbehæftet, idet forholdene vedrørende dræn og afstand mellem belægning og mursten allerede var udbedret af [murer] – endda i samråd med indklagedes taksator, [taksator 1].

Klages mailskrivelse af den 20. september 2021 vedlægges som sagens **bilag 22**.

Ved mailskrivelse af den 28. september 2021 fremsendte indklagede rapporten fra [ingeniørfirma 1], ligesom de i øvrigt fastholdt den tidligere afgørelse.

Mailskrivelsen vedlægges som sagens **bilag 23**.

I forlængelse heraf besvarede klager den 29. september 2021 henvendelsen, idet han oplyste, at han var blevet opmærksom på forhold omkring samlingerne i vinduespartierne, der måske kunne være årsag til skaderne. Han vedhæftede i den forbindelse 3 billeder af nogle af samlingerne ved vinduerne.

Klagers mailskrivelse med tilhørende billeder vedlægges som sagens **bilag 24, 25, 26 og 27**.

Ved mailskrivelse af den 1. oktober 2021 rettede klager på ny henvendelse til indklagede, idet han oplyste, at strømmen den pågældende da var gået to gange i dele af huset, og at han frygtede, at dette skyldtes den fortsatte vandindtrængning.

Mailskrivelse vedlægges som sagens **bilag 28**.

Efterfølgende besvarede indklagede den 7. oktober 2021 den nye henvendelse med oplysning om, at klager selv skulle foranledige forholdene omkring undersøgt af en elektriker, ligesom de oplyste, at de havde bestilt en taksator til genbesigtigelse.

Samme dag besvarede klager mailskrivelsen med fornyet anmodning om straksbesigtigelse ved taksator, idet udsigten til nedbør i de følgende måneder nødvendiggjorde en omgående indsats. Han fremsendte samtidig dokumentation for, at den udarbejdede rapport fra [ingeniørfirma 1] var fejlbehæftet, idet flere af de omtalte forhold allerede var udbedret.

Mailkorrespondancen af den 7. oktober 2021 vedlægges som sagens **bilag 29**.

Erklæring fra [murer] vedlægges som sagens **bilag 30**.

Fredag den 15. oktober 2021 blev ejendommen endnu engang besigtiget – denne gang ved taksator, [taksator 2].

Ved mailskrivelse af den 22. november 2021 vendte indklagede tilbage i forlængelse af den foretagne besigtigelse. Det blev i den forbindelse oplyst, at taksator, [taksator 2], ved besigtigelsen ik-

ke var i stand til at konstatere skader/forhold på bygningen, som forårsagede vandindtrængningen. Det blev samtidig oplyst, at der ved besigtigelsen ikke kunne konstateres unormal fugt ved kældertrappen eller i etageadskillelsen over kældertrappen, ligesom der ikke kunne måles forhøjet fugt ved loftet i garagen.

På denne baggrund fastholdt indklagede den tidligere afgørelse, hvor de afviste, at der var tale om dækningsberettigede skader.

Indklagede henviste samtidig til deres kvalitets- og klageafdeling, hvis klager fortsat var uenig i afgørelsen.

Mailskrivelsen fremlægges som sagens **bilag 31**.

Ved endnu en mailskrivelse af den 22. november 2021 vendte indklagede tilbage i relation til anmeldelsen vedrørende vinduerne i stueetagen på facadesiden. Det blev i den forbindelse anført, at taksator, [taksator 2], i relation til vinduerne havde konstateret følgende i relation til vinduerne:

'Det store lange vinduespartiet i stueplan ved køkken/alrummet er monteret med en mindre forskydning i samlingerne og den elastiske fuge mellem zinkinddækning og trækarmen bag alufroten er udtørret og ikke tæt i samlingerne.

Ved kældervinduerne mod nordøst i vaskerummet og kælderrum kan der måles forhøjet fugt i væggen og i loftet ud for vinduerne. Vinduespladerne i kælderen er med krumninger ved væggen.

I stueplan kunne måles forhøjet fugt i væggen over de 2 kælderrum.'

I forhold til dækningen blev der anført følgende:

'Ved vores besigtigelse er det forhold, som vi kunne konstatere en udtørret og utæt fuge under det store vinduesparti i stueplan. (klagers understregning)

Vi er mere end 2 år efter overtagelsen af huset.

Der kunne ikke konstateres forhold, som har været til stede ved overtagelsen af huset og som opfylder vilkårenes skadebegreb på den tegnede basisdækning, hvorfor vi må afvise dækning.

Vær opmærksom på, at udskiftning af fuge er en del af den almindelige vedligeholdelse og er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen.'

På denne baggrund afviste indklagede således, at der med forholdet var tale om en dækningsberettiget skade.

Indklagedes mailskrivelse med afgørelse på skadenr. ...17 vedlægges som sagens **bilag 32**.

Klager besvarede ovennævnte mailskrivelser den 26. november 2021, hvor han endnu engang klagede over sagsbehandlingen. Han oplyste samtidig, at det var hans opfattelse, at afgørelsen stod i modsætningsforhold til det, som han, [murer] og taksator, [taksator 2], havde kunnet konstatere i forbindelse med besigtigelsen.

Han tilbageviste samtidig argumentet om, at der ikke kunne konstateres fugt, idet dette tidligere var konstateret og dokumenteret ved [taksator 1's] besigtigelse.

Han oplyste samtidig, at han havde været i dialog med vinduesproducenten, som havde oplyst, at vinduerne var fejlmonteret, idet der ikke var tilstrækkelig understøttelse, hvilket var årsagen til forskydningerne i samlingerne.

Mailskrivelsen vedlægges som sagens **bilag 33**.

Ved mailskrivelse af den 29. november 2021 rettede klager henvendelse til indklagedes kvalitets- og klageafdeling med en formel klage til sagen, hvor han redegjorde for det passerede, herunder at alle de af indklagede anførte årsager til skaderne var tilbagevist, og at der tilsyneladende ikke var sammenhæng mellem det, som klager, [murer] og [taksator 2] havde konstateret i forbindelse med den fælles besigtigelse og den konklusion, som indklagede efterfølgende var nået frem til.

Han tilbageviste samtidig den af indklagede omtalte 'defekte fuge' som årsag til den fortsatte vandindtrængning, idet han samtidig undrede sig over, at der ved den fælles besigtigelse slet ikke blev omtalt nogen defekt fuge. Indsigelsen var vedlagt billeder af de forskudte samlinger ved vinduerne.

Klage og dertilhørende billeder vedlægges som sagens **bilag 34-42**.

I umiddelbar forlængelse af den fremsendte klage fremsendte klager den 1. december 2021 2 videoer, der dokumenterede vandindtrængning ved vinduerne i stueetagen.

Disse vedlægges som sagens **bilag 43 og 44**.

Ved mailskrivelse af den 23. december 2021 vendte kvalitets- og klageafdelingen ved [medarbejder] tilbage vedrørende den fremsendte klage.

Med henvisning til skadenr. ...17 oplystes det, at der var konstateret opfugtning ved kældervinduerne mod nordøst, hvor der tidligere var udført TB-render (skadenr. ...77), at det var taksators opfattelse, at den fortsatte vandindtrængning skyldtes defekte fuger ved vinduerne, og at der alene var konstateret et hul på cirka 0,5 x 0,5 cm i fugningen i elementsamlingen i vinduet ved køkkenet over kældervinduet.

Det blev samtidig oplyst, at forsikringen dækkede udgifterne til, at en fugemand fugede hullet og eftergik vinduerne, dog med fradrag af selvrisiko på kr. 5.000,00.

Med hensyn til de forskudte samlinger, var det klageafdelingens opfattelse, at der alene var tale om kosmetiske forhold.

Med henvisning til skadenr. ...74 oplystes det, at taksator havde kunnet konstatere følgende:

'Der er lavet drækanaler hele vejen rundt ved kælderydervægge ved terrasse mod sydvest. Der er lavet afløb i midten af terrassen og der er fint fald væg fra bygningen. Bunden af drækanalerne er 150 mm fra overkanten af sokkel.'

Ovennævnte i direkte modstrid med den udarbejdede rapport fra [ingeniørfirma 1], men i overensstemmelse med det af [murer] anførte.

I relation til vand/fugt i garagen blev der endvidere konstateret følgende:

'den fugt der er retur i garagen i væggen, stammer fra den vandindtrængning fra marts og blot stille og roligt udtørre'

På baggrund af ovennævnte var det således indklagedes opfattelse, at der ikke var tale om dækningsberettiget forhold.

Mailskrivelsen vedlægges som **bilag 45**.

Ved mailskrivelse af den 3. januar 2022 besvarede klager mailskrivelsen af den 23. december 2021, idet han endnu engang tilbageviste de anførte årsager og samtidig anfægtede omfanget af skaderne som anført af indklagede.

Mailskrivelsen vedlægges som sagens **bilag 46**.

Ved mailskrivelse af den 28. januar 2022 vendte [medarbejder] retur, idet han havde gennemgået klagen med taksatorerne [taksator 2] og [taksator 1].

I den forbindelse erkendtes det, at der kunne være tale om flere beskadigede loftsplader i kælderen, og at udbedring af disse ville blive dækket uden fradrag af selvrisiko, idet der var tale om en følgeskade af en tidligere skade.

Det blev samtidig oplyst, at de ikke ved tidligere besigtigelser havde konstateret fugt ved stuegulvet, hvorfor dette forhold ikke ville blive dækket af forsikringen.

Det blev endvidere fastholdt, at forholdene omkring samlingerne i vinduerne alene var af kosmetisk karakter, og at vinduerne var *'fuldt ud funktionsdygtige'*, hvorfor de fortsat afviste, at forholdet var dækket af forsikringen.

Endelig henvistes der til det tidligere dækningstilsagn omkring reparation af fuge og eftergang af vinduer ved køkken over kældervinduet, idet det nu blev tilbudt, at der kunne ske omfugning af hele vinduet. Klager blev samtidig bedt om at indhente et tilbud på denne udbedring.

Ved mailskrivelse af den 28. januar 2022 returnerede klager den førromtalte mailskrivelse med sine bemærkninger.

Her erklærede han sig uforstående over for, at indklagede trods flere besigtigelser og fremsendt dokumentation ikke kunne identificere mere end én beskadiget loftsplade i kælderen, ligesom han anfægtede, at der ikke skulle have været konstateret fugt i stuegulvet ved tidligere besigtigelser.

Han stillede sig samtidig meget undrende over for, at taksator tilsyneladende havde fundet vinduerne i stueetagen *'fuldt ud funktionsdygtige'*, når der såvel ved besigtigelsen som de fremsendte videoer kunne konstateres omfattende vandindtrængning.

Endelig stillede han sig undrende over for, at han blev bedt om at indhente et tilbud på omfugning/ udbedring af hul i fugen ved køkkenvinduet, da han end ikke var bekendt med, hvilket hul der var tale om, idet et sådant slet ikke havde været omtalt ved besigtigelsen.

Indklagedes mailskrivelse med klagers bemærkninger indført med **fed** vedlægges som sagens **bilag 47**.

I forlængelse af ovennævnte hændelsesforløb rettede klager henvendelse til undertegnede med anmodning om bistand i sagen. Undertegnede rettede herefter telefonisk henvendelse til indklagede ad flere omgange med henblik på at få klarhed over det passerede og i håb om, at der alene var tale om en misforståelse af de faktiske forhold fra indklagedes side, således at der kunne findes en mindelig løsning på tvisten.

Den 17. marts 2022 lykkedes det omsider at få telefonisk kontakt hos [medarbejder], som tilsyneladende var mere eller mindre ubekendt med de faktiske forhold i sagen til trods for, at selvsamme [medarbejder] havde truffet afgørelse i sagen. Det blev telefonisk aftalt, at undertegnede skulle fremsende en kort redegørelse over klagers synspunkter med henblik på en hurtig, fælles besigtigelse.

Denne redegørelse blev fremsendt den 19. marts 2022, idet der samtidig blev vedlagt 2 fotos af den 24. februar 2022 samt de tidligere fremsendte videoer af den 1. december 2021.

Undertegneds redegørelse af den 19. marts 2022 samt fotos af den 24. februar 2022 vedlægges som sagens **bilag 48, 49 og 50**.

Efterfølgende har klager fremsendt yderligere 4 fotos, der dokumenterer den fortsatte vandindtrængning i kælderen.

Disse vedlægges som sagens **bilag 51, 52, 53 og 54**.

Idet indklagede ikke besvarede undertegneds henvendelse inden for den angivne frist er nærværende klage således nødvendiggjort.

Klagers synspunkter.

1.1 Ad vand- og fugtskader i kælder på terrassside

I nærværende afsnit kommenteres på alle forhold dokumenteret og anmeldt vedrørende kældrens sydvendte side mod terrassen (herefter 'mod terrassside'), herunder trappen ned til kælderen.

Det kan i henhold til sagsfremstillingen konstateres, at klager første gang anmeldte vand-/fugtindtrængning i kælderen ved 'terrassiden' den 15. september 2019. Det kan samtidig konstateres, at klager efterfølgende har rettet henvendelse til indklagede vedrørende vand- eller fugtskader på samme side i kælderen den 2. marts 2020, den 1. februar 2021, den 1. oktober 2021, ligesom den fortsatte vandindtrængning på denne side er kælderen senere er dokumenteret ved de vedlagte billeder af henholdsvis den 24. februar 2022 og den 4. april 2022.

Indledningsvis bemærkes, at der er forekommet kontinuerlig indtrængning af vand og fugt på kældrens *terrassside* siden klager oprindeligt anmeldte forholdet til indklagede den 15. sep-

tember 2019. Det er derfor åbenbart, at der i relation til forholdene på *terrassesiden* er tale om én og samme skade, som klager allerede i forbindelse med afregningen af udbedringsarbejderne afholdt en selvrisiko på kr. 5.000,00 for – dette under skadenr. ...74.

Efter taksator, [taksator 1], oprindelige besigtigelse fik klager udbedret forholdene omkring fugtsikring mv. i '*solgården*' i overensstemmelse med [taksator 1's] vurdering og anvisninger. Udbedringen blev som anført foretaget af [murer].

Det kan konstateres, at [ingeniørfirma 1] i sin rapport har anført skadesårsager og udbedringsforslag, som allerede var udbedret af [murer]. Således var der på tidspunktet for [ingeniørfirma 1's] besigtigelse allerede foretaget arbejder, således at den 'fri sokkelhøjde' var i overensstemmelse med gældende retningslinjer, ligesom der allerede var omlagt terrasse med fald væk fra bygningen og dræn omkring bygningen.

Alt dette kunne tilsyneladende også konstateres af taksator, [taksator 2], i forbindelse med hans besigtigelse af ejendommen, i det han konstaterede følgende:

'Der er lavet drækanaler hele vejen rundt ved kælderydervægge ved terrasse mod sydvest. Der er lavet afløb i midten af terrassen og der er fint fald væg fra bygningen. Bunden af drækanalerne er 150 mm fra overkanten af sokkel.'

På baggrund af ovennævnte gøres det fra klagers side gældende, at rapporten fra [ingeniørfirma 1] er åbenlyst fejlbehæftet og således ikke kan danne grundlag for en afgørelse af sagen, som det er sket.

Samtidig gøres det for god ordens skyld gældende, at skaden/skadesårsagen var til stede på tidspunktet for klagers overtagelse af ejendommen, ligger inden for bygningens fundament og i øvrigt ikke er benævnt i den udarbejdede tilstandsrapport.

1.2 Ad vand- og fugtskader i kælder på facadeside

Nærværende afsnit omhandler alle dokumenterede og anmeldte forhold i kælderen på ejendommens nordøstside, herefter '*facadesiden*'.

Som anført i sagsfremstillingen kunne taksator, [taksator 1], allerede på sin første besigtigelse konstatere vandindtrængning i kælderen på facadesiden ved bryggers og depot. Da vandindtrængningen fortsatte blev skaden formelt anmeldt ved klagers mailskrivelse af den 19. november 2019. Skadesårsagen blev efterfølgende udbedret i overensstemmelse med taksators anbefalinger, hvilken forbindelse klager betalte en selvrisiko på kr. 5.000,00 – dette under skadenr. ...77.

Da der efter udbedringsarbejderne fortsat kunne konstateres vand- og fugtindtrængning i kælderen på facadesiden rettede klager på ny henvendelse til indklagede omkring forholdet.

Taksator, [taksator 2], var tilsyneladende af den opfattelse, at den fortsatte vand- og fugtindtrængning skyldtes et hul i fugningen ved vinduet i køkkenet over kældervinduet på cirka 0,5 x 0,5 cm. Selvom klager stiller sig noget undrende over for denne vurdering af skadesårsagen, gøres det i alle tilfælde gældende, at der er tale om den samme skade/skadesårsag, som klager tidligere har afholdt selvrisiko for under skadenr. ...77.

Samtidig gøres det for god ordens skyld gældende, at skaden/skadesårsagen var til stede på tidspunktet for klagers overtagelse af ejendommen, ligger inden for bygningens fundament og i øvrigt ikke er benævnt i den udarbejdede tilstandsrapport.

1.3 Ad fugtskader på stuegulv ved vinduespartier på terrasseseide

Klager har ad flere omgang oplyst indklagede om, at der i forbindelse med den oprindelige skade med vandindtrængning i kælderen omkring etageadskillelsen var sket fugtskader på gulvet i stueetagen ved vinduerne på terrasseseiden.

Indklagede har ved sin mailskrivelse af den 28. januar 2022 afvist, at der i relation til fugtskaderne på gulvet er tale om en dækningsberettiget skade med henvisning til, at taksatorerne på deres besigtigelser ikke havde været i stand til at konstatere fugt ved gulvet. Indledningsvis bestrides det, at dette skulle være tilfældet, idet [taksator 1] i forbindelse med sin førte besigtigelse netop havde konstateret fugt i etageadskillelsen umiddelbart under det beskadigede gulv.

Det gøres samtidig gældende, at der i relation til det beskadigede gulv er tale om en følgeskade til en tidligere anmeldt og anerkendt skade, jf. afgørelse af den 6. november 2019. Det gøres endvidere gældende, at det må være ganske åbenbart, at der er tale om en følgeskade, når fugtskaderne på gulvet forekommer lige over det sted, hvor der tidligere er konstateret vandindtrængning og opfugtning, og hvor der i øvrigt stadig trænger vand ind.

I forbindelse med den tidligere skade har klager allerede afholdt selvriskoen på kr. 5.000,00 hvorfor denne selvsagt ikke skal betales på ny i forbindelse med det beskadigede gulv.

1.4 Ad vandindtrængning ved vinduer i stueplan på facadeside

Klager har ved mailskrivelse af den 29. september 2021 gjort opmærksom på, at den fortsatte vandindtrængning måske kunne skyldes, at samlingerne i vinduesparterne (særligt på facadesiden) er trukket skæve. Problemstillingen er uddybet i den efterfølgende korrespondance, og klager har tilmed fået verificeret ved en medarbejder hos vinduesproducenten, der oplyste, at det var hans umiddelbare opfattelse skyldte manglende understøttelse af vinduerne.

Den 1. december 2021 fremsendte klager tilmed videodokumentation, hvoraf det med al tydelighed fremgår, at der står vand direkte ind fra de øverste samlinger i vinduerne.

Til trods for den grundige redegørelse for forholdet, besigtigelse ved taksator af den 15. oktober 2021 og den fremsendte videodokumentation kom indklagede alligevel frem til den konklusion, at vinduerne var *fuldt ud funktionsdygtige*, og at der således alene var tale om kosmetiske forhold.

Det bestrides på det kraftigste, at vinduerne er *fuldt ud funktionsdygtige*, og at der alene er tale om kosmetiske forhold.

Det gøres således gældende, at skaden/skadesårsagen var til stede på tidspunktet for klagers overtagelse af ejendommen, ligger inden for bygningens fundament og i øvrigt ikke er benævnt i den udarbejdede tilstandsrapport, hvorfor der er tale om en dækningsberettiget skade.

Det gøres samtidig gældende, at forholdet må anses som omfattet af den oprindelige anmeldelse af vand-/fugtindtrængning på facadesiden behandlet under skadenr. ...77, for hvilken klager alle-

rede har afholdt selvriskoen på kr. 5.000,00, hvorfor klager i forbindelse med udbedringen af forholdet ikke skal betale selvriskoen på ny.

1.5 Sammenfattende om sagsbehandlingen

Sammenfattende gøres det gældende, at der i relation til alle de anmeldte/påtalte forhold er tale om dækningsberettigede skader, jf. 4 A-C i forsikringsbetingelserne (skadebegrebet).

Det kan samtidig lægges til grund, at der på vægge og lofter i kælderen til stadighed kan konstateres

en række fugtskader, som end ikke har været taget under behandling fra indklagedes side til trods for flere besigtigelser og til trods for, at der i relation til disse – helt åbenlyst – er tale om følgeskader hidrørende fra de tidligere anmeldte forhold.

Specifikt gøres det gældende, at der i relation til følgende forhold er tale om dækningsberettigede skader – både i relation til selve skaderne og årsagerne hertil:

- Fortsat vandindtrængning i kælder på såvel terrasse- som facadeside
- Vand-/fugtskadede lofter og vægge i kælderen
- Fugtskadede gulv i stueplan ved vinduer mod terrasseside
- Vandindtrængning ved vinduer i stueplan på facadeside

Det gøres samtidig gældende, at der i relation til samtlige af de ovennævnte forhold enten er tale om skader, der er omfattet af de oprindelige skadesanmeldelser behandlet under skadenr. ...74 og ...77, alternativt følgeskader til disse.

Endeligt gøres det gældende, at indklagedes sagsbehandling i relation til hurtighed og kvalitet har været så mangelfuld, at enhver uklarhed omkring, hvilke forhold der henholdsvis har været taget under bedømmelse og hvilke skadenumre de enkelte forhold har været behandlet under skal komme indklagede til skade."

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

"Sagsfremstilling

...

Klagers advokat rettede efterfølgende telefonisk henvendelse den 17. marts 2022 og skrev efterfølgende en mail den 19. marts 2022, hvorefter Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling den 6. april 2022 oplyste, at vi havde behov for en besigtigelse af en ekstern rådgiver, så vi kunne få vurderet alle de samlede forhold med 'nye øjne'.

Klagers rådgiver meddelte den 7. april meddelte, at han d.d. havde indgivet en klage til Ankenævnet for Forsikring. Korrespondancen fremlægges som **bilag C**.

Efterfølgende besigtigede [ingeniørfirma 2] skadestedet den 22. april 2022 og udarbejde en rapport den 1. juni 2022 (**bilag D**), hvorefter rådgiveren den 10. juni 2022 besvarede på supplerende spørgsmål (**bilag E**).

Fridas opfattelse af sagen

1.1 Vindues og dørpartier

Det fremgår af rapporten fra [ingeniørfirma 2], at der er tale om følgende problemer med vindues- og dørpartier generelt:

...

- a) *Utilstrækkelig tætning mellem murværk og facadepartier*
- b) *Utilstrækkelig tæthed af samlinger mellem facadepartier*
- c) *Utilstrækkelig dræn/afvanding fra bundprofiler*
- d) *Utilstrækkelig tæthed omkring rudesamlinger i fastkarmsfacadepartierne*

...

I forslag til afhjælpning meddeler rådgiveren følgende:

- Alle facadens elastiske fuger anbefales udskiftet. Nye fuger anbefales udført af egnet elastisk fugemasse og efter anvisninger i SBI 224. kap. 11.3.
- Ideelt set bør alle facadens vindues- og dørpartierne udskiftes, eftersom en regntæt reparation ikke umiddelbart vurderes mulig. Såfremt facadepartierne bibeholdes, kan forholdene om muligt forbedres ved at der ibores nye drækanaler i de områder hvor bundprofilet er kompromitteret. Der er en virksomhed i [by] som har specialiseret sig i udbedring af Pro-tec elementer og de bør konsulteres for eventuelle muligheder for udbedring ... Bemærk at vandindtrængningen ikke blot skal begrænses, men elimineres.

Vurdering af dækning

I forbindelse med besvarelse af supplerende spørgsmål, har [ingeniørfirma 2] den 23. juni 2022 svaret følgende i forbindelse med spørgsmålet om der vil være nærliggende risiko for vandindtrængning, hvis man foretager omfugning af elastiske fuger samt ibores nye drækanaler i de områder, hvor bundprofilet er kompromitteret, at 'Min vurdering er, at der primært er trængt vand ind via utætheder i de elastiske fuger, samt forholdet omkring de forskudte/tilstoppede drækanaler. En pragmatisk tilgang kan således være at afhjælpe disse to forhold, hvorefter risikoen for følgeskade ikke længere kan betragtes som nærliggende'.

Hertil vurderer rådgiveren, at den nordvendte facade vil kunne undtages, eftersom syd- og vestvendte facader er de traditionelt vindherskende retninger og den østvendte facade er i dette tilfælde ekstra vindudsat pga. husets beliggenhed.

Forsikringen dækker derfor omfugning af elastiske fuger samt iboring af nye drækanaler i de områder, hvor bundprofilet er kompromitteret. Dog alene i facaderne syd, øst og vest jf. rapporten fra [ingeniørfirma]. Af erstatningen fratrækker vi ikke selvrisiko, da klager allerede har betalt selvrisiko i relation til indtrængende vand i kælder mv.

1.2 Følgeskader

Der er jf. rapporten fra [ingeniørfirma 2] ikke konstateret nævneværdige følgeskader i stueetagen. Der er således ikke konstateret fugtskader på laminatgulvet, som klagers rådgiver ellers gør gældende, hvilket derfor ikke er dækket af forsikringen.

Med hensyn til kælderen er der konstateret følgende følgeskader, hvor omfanget af dækningen er følgende:

I de områder hvor der er konstateret vandindtrængning skal der udføres sanering, affugtning og reetablering. Der er tale om to afgrænsede behandlingsområder som er vist med røde skymerker på bilag 2. Inden for behandlingsområderne skal følgende arbejder igangsættes så snart fugtkilderne er stoppet:

...

2. Skævheder i vinduer

Klagers rådgiver anfører bl.a. i sit høringssvar, at den fortsatte vandindtrængning skyldes, at samlingerne i vinduespartierne er trukket skæve.

...

Som det fremgår af undersøgelsen af [ingeniørfirma 2], er årsagen til den indtrængende vand ikke, at samlingerne i partierne er trukket skæve.

Der er derfor alene tale om en kosmetisk forhold, som ikke nedsætter bygningens fordi væsentligt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder og konstruktion og derfor ikke dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 4B.

3. Omfangsdræn

Følgende fremgår af rapporten fra [ingeniørfirma]:

Kælderen er umiddelbart udført uden omfangsdræn. ...

Vi skal bemærke, at det fremgår af vilkårenes pkt. 3, at forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet, fx forhold uden for selve bygningen.

Såfremt klager iværksætter en nærmere undersøgelse, som viser, at der ikke er udført omfangsdræn, dækker forsikringen ikke det manglende omfangsdræn, da det befinder sig udenfor bygningen jf. vilkårenes pkt. 3.

Udgifter til advokatbistand

Det fremgår af forsikringsaftalelovens § 32 stk. 3., kan den sikrede i forbindelse med udenretlig fremsættelse og opgørelse af krav mod selskabet kræve rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand dækket af selskabet.

Forud for sagens indbringelse fra ankenævnet, har klager bl.a. benyttet advokat til følgende:

- En telefonisk drøftelse af sagen den 17. marts 2022
- Udarbejdelse af mail fra den 19. marts 2022
- Udarbejdelse af en mail fra den 7. april 2022

Vi har efter klagers advokats involvering i sagen meddelt yderligere dækning på baggrund af rapport fra [ingeniørfirma 2].

Vi kan i den forbindelse tilbyde at dække 5.000 kroner + moms til rimelige udgifter til advokatbistand og advokaten er velkommen til at fremsende en faktura på beløbet."

Klagerens advokat har i brev af 14/7 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Det kan indledningsvis konstateres, at parterne er enige om det faktiske hændelsesforløb, der har ledt op til nærværende nævnssag, hvorfor dette ikke vil blive uddybet nærmere. Der er imidlertid fortsat uenighed om, hvilke skader der er dækningsberettigede, ligesom der i relation til de dækningsberettigede skader kan konstateres være uenighed om de forhold, der skal udbedres.

Ad vindues- og dørpartier:

Med henvisning til den fremlagte rapport fra [ingeniørfirma 2], skal jeg i relation til vindues- og dørpartierne særligt henvise til følgende uddrag:

'Samlet set vurderet kvaliteten af de anvendte facadepartier at være kritisabel og en generel udskiftning må derfor anbefales.'

'Ideelt set bør alle facadens vindues- og dørpartierne udskiftes, eftersom en regntæt reparation ikke umiddelbart vurderes mulig.'

Med henvisning til ovenstående uddrag, er der næppe tvivl om, hvad den sagkyndiges anbefaling er – nemlig en fuldstændig udskiftning af vindues- og dørpartier. Den af indklagede foreslåede afhjælpningsmetode afhjælper ikke den mangelfulde konstruktion af vinduerne, ligesom den ikke afhjælper det forhold, at flere af vinduerne hænger og er trukket ud af/presset ind i vinduesrammen og dermed har nedsat funktion. Henset til det langstrakte sagsforløb og det forhold, at man fra indklagedes side allerede tidligere har forsøgt med den *billigst tilgængelige løsning* i form af TB-rende, gøres det således gældende, at der denne gang bør foretages tilstrækkelig udbedring af forholdene i form af en fuldstændig udskiftning af vindues- og dørpartier.

Det gøres samtidig gældende, at udskiftningen skal omfatte samtlige vindues- og dørpartier, idet de mangelfulde forhold omkring konstruktion og fuger er identiske for samtlige vinduer. Det forhold, at nogle af vindues- og dørpartierne er placeret mere udsat ift. vejret, ændrer ikke på, at der også i relation til de øvrige vindues- og dørpartier er tilsvarende mangelfulde forhold, idet det bemærkes, at der er konstateret vand-/fugtindtrængning ved vinduerne på alle sider af huset.

Til yderligere illustration af forholdene fremlægges følgende bilag, der viser hvordan vindueskonstruktionen (i dette tilfælde i køkkenet) har forskudt sig, således at selve vinduerne er henholdsvis trukket ud fra/presset ind i vinduesrammerne. Dette har samtidig forårsaget, at det store vindue i køkkenet er punkteret. Klager har i den forbindelse haft en håndværker ude med henblik på udskiftning af det punkterede vindue. Håndværkeren oplyste i den forbindelse, at han ikke turde udskifte vinduet af frygt for at vindueskonstruktionen dermed ville brase sammen. Det kan endvidere konstateres, at de tværgående bjælker mellem vinduespartierne tillige trækker sig fra det sted, hvor de er fastgjort.

De ovenfor omtalte billeder fremlægges som sagens **bilag 55-62**.

Ovennævnte sammenholdt med de tidligere fremlagte billeder illustrerer med al tydelighed, at den mangelfulde konstruktion, de mangelfulde fuger og den efterfølgende vand- og fugtindtrængning har forårsaget så store skader, at en udbedring ved *'omfugning af elastiske fuger samt iboring af nye drækanaler i de områder, hvor bundprofilet er kompromitteret'* åbenbart er utilstrækkelig.

Ad omfangsdræn:

Det er uvist, hvorfor indklagede i sit indlæg har medtaget et selvstændigt afsnit benævnt 'omfangsdræn', idet et sådant ikke tidligere har været inddraget i sagen, og idet den sagkyndige i øvrigt ikke vurderer, at et sådant har indflydelse på den aktuelle vand-/fugtindtrængning, eller at den eksisterende sokkelrende i øvrigt skulle være ufunktionsdygtig, ...

...

Ad følgeskader i stueplan:

Indklagede bemærker, at der ikke er konstateret 'nævneværdige' følgeskader i stueetagen. Hertil bemærkes det, at 'der ikke er konstateret fugtskader på laminatgulvet'.

I relation til følgeskader i stueetagen fremgår følgende af [ingeniørfirma 2's] rapport:

'På baggrund af de hidtidige undersøgelsesresultater (uden destruktive indgreb) er der ikke registreret egentlige skader i stueetagen. I toilet mod vest kan der observeres løbere på vægoverfladen under vinduet og sporadisk i vindueskarme generelt, kan der ses fugtaftegninger fra tidligere tiders fugtpåvirkning, som eksempler se foto A og B på næste side. Fugtindtrængning i/omkring den sydvendte facade kan have påvirket opholdsstuens laminatgulv. Eventuelt behov for sanering og/eller lokale udskiftninger kan dog først bedømmes ved et destruktivt opluk – evt. i forbindelse med en demontering/renovering af facadepartiet.'

Det fastholdes, at der i relation til både udposningen i væggen på toilet mod vest, laminatgulvet og vinduesbundstykkerne samt de tilstødende vægge er tale om følgeskader i forbindelse med de tidligere anmeldte forhold vedrørende vand- og fugtindtrængning. Når forholdene åbenbart kan henføres til tidligere anmeldte forhold, er det således uden betydning, at der ikke aktuelt kan måles fugt i overfladen, hvilket nødvendigvis må tilskrives en længere periode uden nedbør af betydning. I den forbindelse gøres det samtidig gældende, at det ikke skal komme klager til skade, at man fra indklagedes side har forsømt at indhente fugtmålinger på laminatgulvet i perioder med nedbør.

Som yderligere dokumentation for forholdene fremlægges **bilag 63-66**, der tydeligt viser, at laminat gulvet 'gaber', og at den yderste del af gulvet samt fodliste som følge af fugtpåvirkningen ikke længere er i niveau.

Som **bilag 67** fremlægges billede fra toilettet mod vest, der tydeligt viser, hvordan der er trængt vand ind, der har forårsaget en udposning i tapetet. Endvidere fremlægges som **bilag 68-76** yderligere fotodokumentation af følgeskader på vinduesbundstykker og tilstødende vægge som følge af fugt-/vandindtrængning. Bilagene dokumenterer samtidig, at vand-/fugtindtrængning forekommer ved vinduespartier på alle sider af huset, herunder også den nordlige side.

Ad følgeskader i kældere:

Indledningsvis bemærkes, at der fra indklagedes side ikke er nogle bemærkninger til den foreslåede udbedringsmetode. Det bemærkes imidlertid, at de 2 *afgrænsede behandlingsområder* omtalt i [ingeniørfirma 2's] rapport's bilag 2 ikke er dækkende ift. omfanget af lofts- og vægoverflader med synlige fugtaftegninger.

Det gøres således gældende, at udbedringen af følgeskaderne i kælderen, skal omfatte alle lofts- og vægoverflader i kælderen, der har været opfugtede, eller hvor der kan konstateres fugtaftegninger, således at udbedringen ikke alene begrænses til de i rapportens bilag 2 angivne *behandlingsområder*. Som dokumentation for, at fugtskaderne tillige forefindes i lofter, vægge og lister i kælderen uden for de angivne *behandlingsområder* vedlægges **bilag 77-80**.

Afslutningsvis bemærkes, at skaderne i kælderen fortsat breder sig, da der jo som bekendt endnu ikke er foretaget nogen tilstrækkelig afhjælpning af den fortsatte vand-/fugtindtrængning.

...

Sammenfattende:

På baggrund af ovenstående gøres det opsummerende gældende,

at der i forbindelse med udbedring årsagen til den fortsatte vand- og fugtindtrængning skal ske fuldstændig udskiftning af vindues- og dørpartier på alle sider af huset,

at der i relation til udposning på væg ved toilet mod vest, laminatgulvet ved vinduesparti mod vest og vinduesbundstykkerne ved vinduerne i hele stueetagen er tale om følgeskader til tidligere anmeldte skader,

at omfanget af følgeskader på lofter og vægge i kælderen er af et videre omfang end de to illustrerede *behandlingsområder*.

På baggrund heraf, kan det samtidig konkluderes, at klagers oprindelige 'påstand' for Ankenævnet *korrigeres*, således at denne, foruden en anerkendelse af, at der i forbindelse med de omtalte forhold er tale om dækningsberettigede skader, tillige omfatter en anerkendelse af, at der skal ske fuldstændig udskiftning af vindues- og dørpartierne på alle sider af huset."

Selskabet har i brev af 10/8 2022 til nævnet bl.a. anført:

"1.1 Vindues- og dørpartier:

Advokaten gør samlet i sit høringsvar gældende, at samtlige vinduespartier skal udskiftes.

Som det fremgår af [ingeniørfirma 2's] besvarelse af supplerende spørgsmål, har [ingeniørfirma 2] den 23. juni 2022 svaret, at det vil være tilstrækkeligt, at man foretager omfugning af elastiske fuger af døre og vinduer samt ibores nye drækanaler i de områder, hvor bundprofilet er kompromitteret. Hertil svarer rådgiveren, at den nordvendte facade vil kunne undtages, eftersom syd- og vestvendte facader er de traditionelt vindherskende retninger og den østvendte facade er i dette tilfælde ekstra vindudsat pga. husets beliggenhed.

Jeg skal bemærke, at jf. forsikringsaftalelovens § 39 er selskabet ikke forpligtet til at udrede større erstatning end, hvad der kræves til den lidte skades dækning.

I den forbindelse skal det bemærkes, at forsikringstager også efter almindelige forsikringsretlige grundprincipper har bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Taksatoren har vurderet, at udskiftning af et enkelt vindue, som var utæt, ikke var nødvendigt, da en omfugning var tilstrækkelig til at sikre mod indtrængende vand. Hertil har ekstern rådgiver fra [ingeniørfirma 2] jf. ovenstående vurderet, at det heller ikke er nødvendigt at udskifte alle døre og vinduer, som klagers advokat ellers gør gældende er nødvendigt til at udbedre den anmeldte skader.

Det er vores opfattelse, at klager ikke har løftet bevisbyrden for, at den tilbudte erstatning i form af omfugning af døre og vinduer samt iboring af nye drækanaler i de områder, hvor bundprofilet er kompromitteret undertaget ikke, er tilstrækkelig til at dække den anmeldte skade og vi fastholder derfor, at vi ikke kan tilbyde yderligere erstatning i den forbindelse.

Ankenævnspraksis

I ankenævns sagen 97.436 (bilag F) gjorde klageren gældende, at den korrekte dækning burde være udskiftning af hele undertaget, hvor selskabet havde tilbudt at yde dækning for reparation af

undertaget. Selskabet havde i den forbindelse indhentet tilbud fra en håndværker på en konkret reparation og ankenævnet fandt, at klager ikke havde bevist, at der på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen var forhold ved undertaget, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der sås bort fra de forhold, som var nævnt i tilstandsrapporten og de forhold, som selskabet havde givet tilsagn om at dække.

Det er vores opfattelse, at kendelsen er sammenlignelig med denne verserende sag, da vi direkte gennem en nærmere undersøgelse fra ekstern rådgiver har dokumenteret, at det ikke er nødvendigt med udskiftning af alle døre og vinduer og klagers advokat efter vores opfattelse ikke har løftet bevisbyrden for, at det modsatte skulle være tilfældet.

1.2 Følgeskader i stueplan

Klagers advokat gør gældende, at der er tale om følgeskader i stueplanet.

Hverken taksatoren eller ekstern rådgiver fra [ingeniørfirma 2] har bemærket nævneværdige følgeskader i forbindelse med besigtigelsen.

Klagers rådgiver henviser til bilag 63-76, hvor der er fremlagt fotos fra stueetagen, som efterfølgende er vurderet af taksatoren, som tidligere har besigtiget ejendommen.

Med hensyn til laminatgulvet (bilag 63-66), som advokaten mener gaber, finder vi ikke billederne dokumenterer, at der er tale om en følgeskade samt et forhold, som kræver udbedring. Der er således alene tale om et mindre kosmetisk/bagatelagtigt forhold, som vi ikke kan tilbyde dækning af.

Med hensyn til tapetet (bilag 67), hvor der er tale om en udposning i badeværelset, vurderer taksatoren ud fra billedet, at der er tale om en konkret følgeskade og ikke et mindre kosmetisk/bagatelagtigt forhold og forsikringen dækker derfor en konkret reparation af tapetet på det sted, hvor der er trængt vand ind.

Vedr. yderligere fotodokumentation (bilag 68-76) vedr. vinduesbundstykker og tilstødende vægge, vurderer taksatoren, at der alene er tale om mindre kosmetisk/bagatelagtigt forhold, som vi ikke kan tilbyde dækning af.

Det skal bemærkes, at [ingeniørfirma 2] i sin rapport er enig i taksatorens vurdering i, at der ikke er tale om nævneværdige skader og bortset fra følgeskader på tapetet i badeværelset, fastholder vi vores tidligere afgørelse.

Følgeskader i kælderen

Klagers rådgiver gør gældende, at udbedringen i kælderen skal omfatte alle lofts- og vægoverflader i kælderen, der har været opfugtede, eller hvor der kan konstateres fugtaftegninger.

Vi fastholder omfanget af dækning i forbindelse med konklusionerne i rapporten fra [ingeniørfirma 2].

Klager eller klagers håndværker er i den forbindelse velkommen til at kontakte os, såfremt der vises sig at være tale om yderligere skader end nævnt i rapporten fra [ingeniørfirma 2] i forbindelse

med udbedringen. Vi vil i så fald vurdere, om der vi dækker yderligere skader end vi allerede har tilbudt dækning til."

Til dette har klagerens advokat fremsendt brev af 22/8 2022, hvori det bl.a. er anført:

"Ad vindues- og dørpartier:

Det fastholdes, at der i overensstemmelse med [ingeniørfirma 2's] anbefaling skal ske fuldstændig udskiftning, idet der endnu engang henvises til nedennævnte citater fra rapporten:

...

Med henvisning til ovenstående, kan der næppe være tvivl om anbefalingen fra [ingeniørfirma 2] – nemlig en fuldstændig udskiftning. Det forhold, at [ingeniørfirma 2] på indklagedes foranledning udtaler sig om, hvad der potentielt og *om muligt* kan afhjælpe en '*nærliggende risiko for vandindtrængning*' kan ikke ændre herpå.

I relation til den fuldstændige udskiftning må det kunne lægges til grund, at der tidligere har været konstateret vandindtrængning på alle sider af huset, hvor der forefindes vinduespartier, herunder også den nordvendte side af huset, som derfor ikke kan undtages fra udskiftning, subsidiært omfugning og iboring af nye drænkanaler i det område, hvor bundprofilet er kompromitteret.

Det gøres gældende, at den foreslåede udbedringsmetode er utilstrækkelig og i bedste fald kun vil afhjælpe problematikken omkring vinduerne minimalt. Dette skyldes, at vandet primært trænger ind mellem tætningslister og glas og at denne del kan ikke fuges. Tætningslister sidder i stort set alle vinduespartier løse, og det betyder glasset er løst i vinduesrammen og slet ikke tæt. Der er enkelte vinduespartier, der er 'faldet sammen' og dermed har fastklemt glasset, og et enkelt er punkteret som følge heraf og kan derfor ikke skiftes. Glasset skal være i spænd mellem udvendig og indvendig tætningsliste og dette ikke er tilfældet ved klagers vinduer, og er ikke noget, som den foreslåede udbedring afhjælper.

Henset til den tidligere historik med alenlange sagsbehandlingstider og mislykkede afhjælpningsforsøg, gøres det gældende, at klager ikke endnu engang skal tage til takke med en tvivlsom afhjælpningsmetode (læs: '*om muligt*'), som oveni købet strider imod den sagkyndige rapport, som indklagede selv har rekvireret.

Hertil kommer, at vindues- og facadepartierne på grund af skadernes udvikling allerede nu har et beskæmmende visuelt udtryk, som går langt videre, end hvad der blot kan betegnes som kosmetiske forhold, og at det visuelle udtryk næppe ændres det til bedre ved den foreslåede afhjælpningsmetode.

Den af indklagede fremlagte nævnskendelse giver ikke anledning til yderligere bemærkninger fra klagers side, idet der ikke ses at være uenighed om bevisbyrden, eller hvad parterne i relation til vinduerne er uenige om – nemlig muligheden for effektivt at udbedre forholdene på den af indklagede foreslåede metode.

Ad følgeskader i stueplan:

I relation til indklagedes bemærkninger til henholdsvis laminatgulv i stueplan samt vinduesbundstykker og tilstødende vægge, giver disse anledning til yderligere bemærkninger fra klagers side. Det gøres i den forbindelse gældende, at de forhold, som er dokumenteret igennem de fremlagte

billeder, åbenbart overstiger, hvad indklagede betegner som *mindre kosmetisk/bagatelagtige* forhold. Det er således ikke muligt at fremlægge yderligere bevis herfor under den bevisførelse, der er tilladt for Ankenævnet.

For så vidt angår udposningen på badeværelset er der enighed om, at der er tale om en konkret følgeskade, der selvsagt er dækningsberettiget. Indklagede har imidlertid ikke forholdt sig til det forhold, der har forårsaget den konkrete udposning i tapetet – nemlig utætheder mv. i toilettets vinduesparti.

Der er på intet tidspunkt foretaget udbedring på toilettet, hvorfor det uden videre kan lægges til grund, at forholdet stadig er til stede. Det gøres gældende, at der også i relation til dette vindue er tale om en dækningsberettiget skade, der skal udbedres ved udskiftning af hele vinduespartiet, subsidært ved omfugning og iboring af nye drækanaler i det område, hvor bundprofilet er kompromitteret.

Indklagede bemærker, at der ikke er konstateret '*nævneværdige*' følgeskader i stueetagen. Hertil bemærkes det, at '*der ikke er konstateret fugtskader på laminatgulvet*'.

Ad følgeskader i kældere:

Indklagedes bemærkninger angående følgeskader i kælderen, giver ikke anledning til yderligere, idet de tidligere anførte synspunkter fastholdes."

Hertil har selskabet i brev af 12/9 2022 til nævnet bl.a. anført:

"1.1 Vindues- og dørpartier

Vi fastholder, at vi alene kan tilbyde dækning jf. vores tidligere dækningstilsagn og har ikke yderligere kommentar.

1.2 Følgeskader i stueplan

Klagers advokat gør gældende, at der er tale om følgeskader i stueplanen.

Vi har igen gennemgået de fremsendte billeder og har følgende bemærkninger:

Klagers rådgiver har tidligere henvist til bilag 63-76, hvor der er fremlagt fotos fra stueetagen.

På trods af, at vi ikke finder, at der enten er tale om følgeskader eller der er tale om skader af kosmetisk/bagatelagtig karakter, kan vi meddele dækning til udbedringen af forholdene i form af lokale reparationer af skaderne.

Vedr. **bilag 67** kan vi tillige tilbyde dækning til omfugning af vinduet i badeværelse i form af omfugning af elastiske fuger samt iboring af nye drækanaler i de områder, hvor bundprofilet er kompromitteret.

Da klagers advokat forud for sagens indbringelse for ankenævnet har fremsendt indsigelse vedr. følgeskaderne og vi nu har meddelt dækning, kan vi tilbyde skønsmæssigt at erstatte 5.000 kroner + moms for advokatens ydelse i den forbindelse jf. forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3.

Vi har ingen yderligere bemærkninger"

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af klagerens mail af 29/11 2021 til selskabets klageansvarlige fremgår bl.a.:

"kort fortalt har jeg i de sidste godt to år haft problemer med betydelige vandindtrængninger i mit hus (købt/ overtaget 02.05.2019), og der blev af [taksator 1] i første omgang fundet grove fejl i fundamentets opbygning på Terrassesiden og anden fejl i opbygning/ vandaflledning i hulmur på facaden. Dette takseredes som to separate skader og dermed to gange selvrisiko, hvilket er helt fint, og dette blev udbedret efteråret 2020 (se historik for detaljer). I /januar/ februar 2021 kom der igen massive vand indtrængninger på både terrasseside og facade, jeg tog igen fat i jer og det firma der havde lavet udbedringerne i 2020 og fremviste at det stadig ikke var løst. [Taksator 1], [murer] og jeg mødtes i huset, og der var tydelige skader på de ny opsatte lofter i kælderen, gulvet i stuen, kælderloft og trappenedgang samt væg ved gæstetoilet. [Taksator 1] målte massiv fugt alle steder og jeg dokumenterede ligeledes skaderne med termografering og billeder. Sagen syntes klar, at skaden stadig ikke var endelig udbedret, men grundet omfanget var der blandt parterne enighed om at tilkalde en byggesagkyndig til og hjælpe med og vurdere hvor vandet kom ind og hvad der skulle gøres. Frida havde deres egen samarbejdspartner som skulle på sagen, og han kom sammen med [taksator 1] på besøg og kiggede på huset. Konklusionen på hans besøg var at der ikke var tilstrækkelig afstand mellem belægning på terrasse og top af sokkel (frihøjde til mursten), da der kun var 2-3cm og anbefalingen var 15 cm, og med baggrund i at forsikringen kun dækkede til sokkelkant måtte Frida afvise og dække yderligere i forbindelse med skaden. Jeg gjorde indsigelse mod denne konklusion da der hele vejen rundt langs væggen er lavet dræn i forbindelse med den første udbedring i sensommeren 2020, og at disse jo netop (efter produsentens anvisninger) er gravet ned til der er de anbefalede 15 cm fra bund af dræn til bund af første mursten. Jeg fremsendte erklæring fra murermester på at disse var monteret korrekt og efter forskrifterne, og at dette derfor kunne afvises pure som årsagen til den fortsatte fugt indtrængen. Dette resulterede blot i endnu en afvisning med henvisning til den tidligere fremsendte konklusion fra Fridas byggesagkyndige uden på nogen måde og forholde sig til den fremsendte dokumentation som jo netop afviste dette som årsagen. Jeg entrerede herefter med en byggesagkyndig for egen regning, og bad ham vurdere sagen og mulige årsager. Han konstaterede relativt hurtigt at vinduespartierne på både facade og terrasse havde trukket sig og var synligt skæve, samt at der var synlige skader/ forskydninger i hjørnesamlingerne, og at dette bestemt ikke så godt ud. Han anbefalede og fremsendte billeder af dette til leverandøren af vinduerne og få deres vurdering, da han ikke kunne konkludere noget endeligt uden at adskille vinduerne. Jeg fremsendte billederne og svaret var utvetydigt, vinduerne var monteret uden tilstrækkelig understøtning, hvilket igen resulterer i at den store vægt af partierne (2m høje og 3-4 meter bredde) gør at de synker hvor understøtningen ikke er tilstrækkelig og bliver stående hvor understøtning er korrekt, hvilket bl.a. resulterer i at bundstykkerne trækkes ud af hjørnesamlingerne og dette åbner bl.a. for muligheden for at vand trænger ind i hulmur mm, og at det desværre ikke første gang han ser dette. Jeg fremsender herefter billeder på dette til Frida, samt beskriver hvad jeg er blevet fortalt af leverandøren, og beder dem vurdere dette på ny, da dette jo netop giver god mening i forhold til skaderne som er forvoldt. Frida sender igen en taksator ud og besigtige skaderne på ny, og vi mødes med murermesteren der tidligere har udbedret sokkel og hulmur. [Taksator 2] der kommer kan på dette tidspunkt ikke måle fugt alle stederne, men det er ifølge ham jo tydeligt at det har været der, og det blev jo som han sagde tydeligt målt alle de nævnte skader af [taksator 1] da han var der i foråret (også dokumenteret i sagen og jeg har billeder mm). Vi gennemgik højder på dræn til nederste mursten og dette blev godkendt der var de 15 cm som foreskrevet, og vi kiggede på skaderne

på vinduespartierne, og der var indiskutabelt noget der ikke så rigtigt ud. Vi skiltes med en (mener jeg og det samme gør murermester) fælles overbevisning om at vinduerne nok var problemet og at samlingerne mellem partierne også var lige over hvor vi i foråret bl.a. havde set massiv fugt i hulmuren (mursten taget ud for besigtigelse af [taksator 1]).

Jeg modtager så den 22.11.2021 igen afslag fra jeres skadesafdeling idet de henviser til at der er konstateret en defekt fuge under et af partierne (den blev ikke nævnt under besøget, og jeg ved stadig ikke hvilken der er tale om) og at denne formodes og være skyld i fugten, samt at der under besøget er konstateret mindre ubetydelige forskydninger på vinduespartierne, men at disse ikke tillægges nogen betydning for vandindtrængningen og dermed sagen. I forhold til dette vil jeg tillade mig og være endog meget uenig og herunder vil jeg prøve og liste et par punkter op.

- Hvis en fuge under et at vinduespartierne er årsagen, så skulle der ved denne trænge så meget vand ind at der kunne give:
 - Vand ved vinduerne i kælderen (ok det er måske en mulighed, men skal undersøges nærmere).
 - Få det til og tapløbe (flere liter) gennem loftet i garagen og give skader i hele garagens længde. Dette på modsatte side af huset. (se billeder tidligere fremsendt)
 - Få vand til og løbe gennem loftet i kælderen også på modsatte side af huset (se billeder tidligere fremsendt)
 - Få vand til og trænge ind og løbe ned af væg ved kældertrappevinkel på modsatte side af huset (se billeder tidligere fremsendt)
 - Få vand til og trænge ind under trægulv i stuen, også på modsatte side af huset. (se billeder tidligere fremsendt)
 - Få vand til og danne en udposning af vand 20-25 cm over gulvet på gæstetoilet (dette er placeret i fjerneste ende af vinkel på modsatte side af huset).
 - Tillige er det af producenten fremført at dette helt sikkert kan være årsagen til indtrængningen da forskydningerne ses i partierne på begge sider af huset, og vinduesrammerne grundet den manglende understøtning er trukket ud af hjørnesamlingerne.

Jeg vil tillade mig og vedhæfte billeder af det jeres skadesafdeling benævner som små ubetydelige forskydninger, og jeg kan sige at den fortolkning på ingen måde deles af hverken håndværkere, byggesagkyndige eller vinduesfabrikant.

...

Jeg vil bede jer om snarest og få kigget på dette, og komme retur til mig, da min tålmodighed er ved og være opbrugt. Vi går en tid i møde hvor der kun vil komme mere regn, og dermed en øget risiko for yderligere skader på mit hus og er det ikke jer der skal løse det skal sagen nødvendigvis overgives til anden instans."

Af rapport af 1/6 2022 udarbejdet af ingeniørfirma 2 rekvireret af selskabet fremgår bl.a.:

"BAGGRUND

Den 22. april 2022 har [ingeniørfirma 2] (i det følgende [ingeniørfirma 2]) udført fugtundersøgelse på ovenstående adresse. Der er tale om et fritliggende enfamilieshus i to plan. Ejendommen er udført som et gårdhavehus med ensidig taghældning og fald mod hhv. syd og vest, se foto 1 og 2. Der er direkte adgang til kælderen via et åbent trappeløb. Kælder er med integreret garage.

...

I byggetilladelsen af 20. august 2004 fremgår det at bestemmelserne i BR-S98 er gældende.

...

FORMÅL

[Ingeniørfirma 2] er rekvireret til at udføre opklarende undersøgelser eftersom de hidtidige udførte tiltag ikke har afhjulpet de oplevede problemer med indtrængende vand i ejendommen. Der ønskes udført en undersøgelse som belyser skadesårsag(er), skadesomfang, samt forslag til afhjælpningstiltag.

...

OBSERVATIONER OG REGISTRERINGER

Observationer og registreringer

I kælderen ses lofts- og vægområder med fugtaftegninger og lokalt med porøs/udbulende maling, se røde skymarkeringer på bilag 2 samt foto 3, 4 og 6. I garagen bemærkes at der tidligere er udført lokale pudsreparationer i bl.a. nedre dele af kælderydervæg mod vest, se foto 5. Forholdet tyder på gammelkendte problemer med grundfugt i kælderydervæggens nedre dele. Lokalt på loftoverflade i gang ved tidligere indbygningsskab, kan der ses synlig mikrobiel vækst, se grøn markering på bilag 2. Ved rundgang i stueplan fremviser FT områder med lokale fugtaftegninger på vinduesbundstykker samt lokalt på væg under vindue i toilet.

Facadepartier er af træ/alu i typen *Protec 1-05*, se foto 12. Omkring vindues- og dørelementer er der monteret ekspanderende fugebånd, såkaldte illmod bånd, som flere steder henstår med mangelfuld vedhæftning til murværk samt utilstrækkelig lukning af hjørnesamlinger, se foto 16, 18, 23, 24, 25 og 26. Stedvis henstår fugebåndet også med tegn på underkomprimering i områder hvor fugebredden overstiger ~20 mm, som eksempler se foto 17 og 22.

I de gående vindueselementer bemærkes at der generelt er tegn på opfugtning i bundprofilet, forholdet er særlig udtalt i kældervinduerne hvor der ses op til 10 mm sedimentering af skidt og snavs, se foto 13 og 14. Bundprofilets drækanaler er for den overvejende del af alle de store vinduespartier placeret forskudt – dvs. af udsparring i aluminiumsfronten af bundprofilet ikke matcher placeringen af drænkanelen i bundprofilet. Foto 15 viser et vindue med korrekt/matchende udsparring og drækanal.

Vinduespartierne henstår med delvis nedbrudte glasisætningsbånd langs glaslister (se foto 19 og 20), og mellem de større facadepartier mod øst ses flere større åbninger ind i konstruktionen da der ikke er taget hensyn temperaturbetingede bevægelser, se foto 21. Flere af de gående vindueselementer hænger og der er tegn på at placering, antal og/eller fastgørelse af både styre- og bæreklodser er utilstrækkelig.

Sålbænke er udført med endeopbuk uden indfræsning i murfalsen. Ved sålbænkenes endestykker kan der generelt ses manglende tætning med elastisk fugemasse, se foto 25 og 27. Bemærk at fugebredder under 6- 7 mm er generelt uegnet til fugetætning.

I den flisebelagte gårdhave mod sydvest er der etableret en sokkelrende med afløb til Ø315mm sandfangsbrønd placeret cirka midt i terrassen. Ved vandtilførsel med spand ses, at der er gennemløb videre til en recipient og at vandspejlet er placeret cirka 45 cm under terrassens flisebelægning, se foto 30.

Fugtmålinger

Der er konstateret forhøjede fugtniveauer i dele af kælderydervægge og etagedæk iht. blå markeringer på bilag 2. I kælderydervæg mod vest registreres højeste måleværdier i væggen øvre cirka 40 cm med aftagende tendens til begge sider mod hhv. trappe og garage, se foto 10 og 11. Aktuelle måleværdier med TROXLER-system fremgår af bilag 2 med grønne tal. Bemærk at referenceniveauet i kælderen kan betegnes som *fugtigt*, hvorfor der også inden de omhandlende skadesbegivenheder, har været tale om et vist baggrunds niveau i kælderen. Stikprøvevis i facaden aflæses TROXLER-værdier mellem 8-12, hvilket for murværk betegnes som *normalt tørt*.

Fugt i rumluften

På besigtigelsestidspunktet måles udeluftens aktuelle fugtindhold til 5, 7 g/m³, se foto 7. I indeluften kan der ved spotmåling måles 7,2 til 7,4 g/m³ ved 17,2 til 23,6 °C, se foto 8 og 9. Det betyder konkret, at der på besigtigelsestidspunktet var et fugttilskud i indeluften på mellem 1,5 og 1,7 g/m³. Når der sammenlignes med den forventede vanddampskoncentration for april måned i fugtbelastningsklasse 2 (alm. bolig), er det forventeligt at måle et fugttilskud på mellem 1,8 og 2,9 g/m³, se gul markering på Figur 2. Fugtniveauet på besigtigelsestidspunktet er vist med røde pile på Figur 2. På besigtigelsestidspunktet var fugttilskuddet i rumluften forventelig og uproblematisk, hvilket vidner om et tilfredsstillende luftskifte.

...

I det følgende har vi ikke taget stilling til, hvorvidt de enkelte forhold måtte være dækket af en gældende forsikring, men undersøgelsesresultaterne og vores vurderinger kan danne baggrund for en sådan afgørelse.

VURDERINGER

Grundfugt

Kælderydervæggene vurderes ikke at være 100% fugtsikret og der må således forventes at være et vist baggrunds niveau af fugt i kælderydervægge, se foto 4 og 5. Grundfugt vurderes dog ikke at være årsag til den oplevede vandindtrængninger i øvre del af kælderydervægge langs lofter. Såfremt der findes et omfangsdræn om kælderen skal der sikres funktion af dette.

Grundvandsspejl/vandtryk

Dræn

Kælderen er umiddelbart udført uden omfangsdræn. I afsnittet sælgeroplysninger i tilstandsrapporten bemærkes at sælger oplyser at der er etableret omfangsdræn om kælderen i forbindelse med husets opførelse. FT opfordres derfor til at undersøge forholdet nærmere for endeligt at kunne be- eller afkræfte. Kælderydervæggens fugtsikring udgøres jf. tegningsmaterialet af et udvendigt vandtætnende lag samt drænplader og der er indbygget horisontal fugtsikring i kælderydervægge i form af en murpap mellem fundament og kældervæg, se gul markering på figur 3.

...

Punktmålinger i kælderens terrændæk indikerer at kælderen ikke er udsat for permanent vandtryk. Et eventuelt manglende eller ufunktionsdygtigt dræn vurderes således ikke, at være årsag til de oplevede problemer med vandindtrængning. Det kan dog ikke afvises at der i regnfulde perioder af året kan ske mætning af de øvre jordlag, herunder fra det højereliggende terræn mod vest, således at der skabes såkaldte sekundære grundvandsspejl langs særligt den vestvendte kælderydervæg. Skadesbilledet tyder dog på at fugten kommer 'ovenfra' eftersom fugten er koncentreret i kælderens øvre konstruktionsdele.

Overfladevand

Overgang mellem sokkel og drænplade/udvendig vandtætning

Den udførte sokkelrende langs belægningssten mod sydvest vurderes at være funktionsdygtig. Det er dog uvist om der i sokkelområdet umiddelbart under den udførte sokkelrende er utætheder som kan forårsage eller bidrage til de oplyste vand indtrængninger i øvre dele af den vestvendte kælderydervæg, se rød cirkelmarkering på figur 3. Det bemærkes desuden, at der er en tilsvarende detaljeløsning langs den østvendte kælderydervæg og at denne ikke umiddelbart giver anledning til vandindtrængninger, til trods for manglende sokkelrende og fugttilskud fra en højere facade.

Slagregn

Vindues- og dørpartier

Selve facadepartierne samt tætning i muråbningerne omkring disse, vurderes ikke at yde tilstrækkeligt værn mod vandindtrængning. Den relativt høje og vindudsatte facade mod øst, samt de generelt slagregnsudsatte syd- og vestvendte facader vurderes ikke at fungerer tilstrækkelig i sin funktion som regnskærm.

I prioriteret rækkefølge vurderes der at være tale om følgende fire problemstillinger:

- a) Utilstrækkelig tætning mellem murværk og facadepartier
- b) Utilstrækkelig tæthed af samlinger mellem facadepartier
- c) Utilstrækkelig dræn/afvanding fra bundprofiler
- d) Utilstrækkelig tæthed omkring rudesamlinger i fastkarmsfacadepartierne

Alle ovenstående fire forhold bevirker at regnvand kan trænge ind i ydervæggens hulmur. Vand som trænger ind via/omkring facadepartierne ledes videre ned til bunden af hul muren, til etageudstøbningen eller ud langs overliggere ved kældervinduer. Noget tyder derfor på at fugtspærren i bund af ydervægge ikke sikre effektiv bortledning af indtrængende vand som skal føres til facadens forkant (forholdet omkring horisontal fugtspærre/murpap kan eksempelvis inspiceres ved demontering af vinduesparti i fuld højde mod syd. Ved længere tids slagregnspåvirkning har vandet mulighed for at akkumulere, hvorefter det ledes via revner og sprækker til de underliggende konstruktioner, hvilket harmonerer med den oplyste skadeshistorik, hvor vandindtrængningen har været sammenfaldende med regnpåvirkning/våde perioder. Problemområderne er vist på figur 3 med røde firkanter. Alle områder med facadepartier fremgår desuden aftegningsbilag 2 med gul markering.

KONKLUSION

På baggrund af de fremkomne undersøgelsesresultater samt erfaringer fra lignede sager gives følgende konklusion:

- Tætning omkring vindues- og dørpartier er generelt mangelfuld. Ældning af fugebånd og fugemasser sker gradvist over tid, og fugebåndene vurderes at være fra husets oprindelse. Forholdet vurderes derfor også at have været til stede på overtagelsestidspunktet. Det er [ingeniørfirma 2's] erfaring at de anvendte ekspanderende fugebånd ikke yder tilstrækkeligt værn mod regn på meget vindudsatte facader, når de er underdimensioneret ift. den aktuelle fugebredde/underkomprimeret. I omhandlende tilfælde er skadesbilledet tilmed forværret af områder med underkomprimering samt en mangelfuld montage som er udført uden overmål i længderetningen hvorfor næsten hjørnesamlingerne henstår utætte. Producenten yder i dag 15 års funktionsgaranti på produktet og på udførelsestidspunktet (2004/2005) var denne ga-

ranti på 10 år. Uagtet ovennævnte montagefejl må fugebåndet vurderes at have en meget begrænset restlevetid. I tilstandsrapporten er der ikke nævnt forhold som relaterer sig facadens vinduer og/eller fuger i øvrigt.

- Facadepartiernes konstruktion vurderes at afvige fra normal praksis. Foruden det indlysende problem i at bundprofilets drækanaler er kompromitteret, så har producenten ikke tages højde for temperaturbetingede bevægelser i elementsamlingerne, med utætheder til følge. Den forcerede ældning af glasisætningsbånd langs glaslister er også usædvanlig at se i 17/18 år gamle vinduer og vidner om brug af materialer med mangelfulde tekniske egenskaber i forhold til eksempelvis UV-bestandighed. Samlet set vurderet kvaliteten af de anvendte facadepartier at være kritisabel og en generel udskiftning må derfor anbefales. I tilstandsrapporten er der ikke nævnt forhold som relaterer sig til facadens vinduer eller døre.

...

Elastiske fuger

- Alle facadens elastiske fuger anbefales udskiftet. Nye fuger anbefales udført af egnet elastisk fugemasse og efter anvisninger i SBI 224. kap. 11.3.

Vindues- og dørpartier

- Ideelt set bør alle facadens vindues- og dørpartierne udskiftes, eftersom en regntæt reparation ikke umiddelbart vurderes mulig. Såfremt facadepartierne bibeholdes, kan forholdene om muligt forbedres ved at der iboeres nye drækanaler i de områder hvor bundprofilet er kompromitteret. Der er en virksomhed i [by] som har specialiseret sig i udbedring af Pro-tec elementer og de bør konsulteres for eventuelle muligheder for udbedring ... Bemærk at vandindtrængningen ikke blot skal begrænses, men elimineres.

Følgeskader

• Stueetage

På baggrund af de hidtidige undersøgelsesresultater (uden destruktive indgreb) er der ikke registreret egentlige skader i stueetagen. I toilet mod vest kan der observeres løbere på vægoverfladen under vinduet og sporadisk i vindueskarme generelt, kan der ses fugtaftegninger fra tidligere tiders fugtpåvirkning, som eksempler se foto A og B på næste side. Fugtindtrængning i/omkring den sydvendte facade kan have påvirket opholdsstuens laminatgulv. Eventuelt behov for sanering og/eller lokale udskiftninger kan dog først bedømmes ved et destruktivt opluk – evt. i forbindelse med en demontering/renovering af facadepartiet.

De registrerede skader i stueetagen vurderes alene at være af kosmetisk karakter.

...

• Kælder

I de områder hvor der er konstateret vandindtrængning skal der udføres sanering, affugtning og reetablering. Der er tale om to afgrænsede behandlingsområder som er vist med røde skymarkeringer på bilag 2. Inden for behandlingsområderne skal følgende arbejder igangsættes så snart fugtkilderne er stoppet:

- Nedtagning og bortskaffelse af alle optugtede eller synlig fugtafregnede loftsplader, som eksempel se foto 3. Vinduesbundstykker i hhv. depotrum og bryggers skal demonteret for dels effektiv sanering og afrensning og dels effektiv udtørring af underliggende konstruktion. I tilfældet hvor bundstykkerne er fugtdeformeret skal de udskiftes.
- Alle tidligere optugtede lofts- og vægoverflader afvaskes med egnet desinfektionsmiddel, såsom PROTOX Hysan eller ved afrensning med tørdamp. Der renses med en sikkerhedszone på 20-50 cm ind mod områder uden synlig fugtpåvirkning. Forinden behandling skal vægoverfla-

derne være afrenset for skruk/løstsiddende puds og maling indtil fast saneringseget underlag.

- Henset til fugtmåleværdierne i den øvre del af den vestvendte kælderydervæg, må der påregnes behov for forceret mekanisk affugtning. I forbindelse med affugtningen skal der langs etagedækkets vederlag udføres systematiske hulboringer for dræning af eventuelt vand som har akkumuleret sig inde i huledækket.
- Når fugtforholdene igen er nedbragt til et normalt niveau for kælderen kan overfladerne re-etableres.

Alle ovenstående arbejder anbefales udført af et håndværks- og saneringsfirma som har dokumenteret erfaring med udbedring af fugt- og skimmelsvampeskader."

Af mail af 10/6 2022 fra ingeniørfirma 2 til selskabet fremgår bl.a.:

"... Min vurdering er, at der primært er trængt vand ind via utætheder i de elastiske fuger, samt forholdet omkring de forskudte/tilstoppede drækanaler. En pragmatisk tilgang kan således være at afhjælpe disse to forhold, hvorefter risikoen for følgeskade ikke længere kan betragtes som nærliggende.

... Alene den nordvendte facade vil kunne undtages, eftersom syd- og vestvendte facader er de traditionelt vindherskende retninger og den østvendte facade er i dette tilfælde ekstra vindudsat pga. husets beliggenhed (omfanget af vinduespartier er i øvrigt markeret med gult på bilag 2)."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

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

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

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede bygning er opført i 2005 i et plan og med kælder under en del af huset. Klageren overtog ejendommen den 3/5 2019 og anmeldte i september og november 2019, at der træng-

te vand ind i kælderen ved den sydvestvendte terrasse og ved kældervinduerne mød øst. Selskabet har ydet dækning til udbedring af de anmeldte forhold. Klageren havde igen vandindtrængen i kælderen i januar/februar 2021, og ingeniørfirma 1 rekvireret af selskabet har i notat af 28/6 2021 konkluderet, at årsagen skulle findes uden for bygningen i terrænet og faldet på terrassen. Dette var klageren uenig i. Han har i mail af 29/9 2021 oplyst, at vand trænger ind ved vinduespartierne. En byggesagkyndig rekvireret af klageren havde konstateret, at vinduespartierne havde trukket sig og var synligt skæve, og at der var synlige forskydninger i hjørnesamlingerne. Vinduesproducenten havde udtalt over for klageren, at vinduerne var monteret uden tilstrækkelig understøtning, hvilket resulterede i, at de store vinduespartier sank, hvor understøtningen ikke var tilstrækkelig, hvilket resulterede i, at bundstykkerne blev trukket ud af hjørnesamlingerne, og vand kunne trænge ind i hulmuren.

Selskabet har under sagens behandling ved nævnet indhentet en rapport ved ingeniørfirma 2. Selskabet har herefter med hensyn til vinduerne anerkendt at dække omfugning af elastiske fuger og iboring af nye drækanaler i de områder, hvor bundprofilerne er kompromitteret i facaderne mod syd, øst og vest, herunder vinduet i badeværelset mod vest, og uden fradrag af selvrisiko. Selskabet har anerkendt at dække følgeskader i kælderen nævnt i ingeniørrapporten. Selskabet vil revurdere, hvis der måtte være yderligere følgeskader i kælderen. I stueplan har selskabet anerkendt at dække lokale reparationer af fugtskader i badeværelse mod vest, lamelparketgulv i stuen og vinduesbundstykker og tilstødende vægge. Selskabet har i brev af 27/6 2022 til nævnet tilbudt at dække klagerens advokatudgifter med 5.000 kr. + moms, og i brev af 12/9 2022 til nævnet at dække yderligere 5.000 kr. + moms.

Selskabet har anført, at udbedringen af vinduerne ifølge ingeniøren vil være tilstrækkelig, og at selskabet ikke er forpligtet til at udrede større erstatning, end hvad der kræves til den lidte skades dækning. Selskabet har anført, at det fremgår af ingeniørrapporten, at årsagen til den indtrængende vand ikke er, at samlingerne i partierne er trukket skæve, og at de skæve samlinger alene er et kosmetisk forhold.

Klageren ønsker dækning for fuldstændig udskiftning af samtlige vindues- og dørpartier. Han har anført, at ingeniørrapport 2 har anbefalet en fuldstændig udskiftning af vindues- og dørpartier. Han har anført, at hans fotos "viser hvordan vindueskonstruktionen (i dette tilfælde køkkenet) har forskudt sig, således at selve vinduerne er henholdsvis trukket ud fra/presset ind i vinduesrammerne. Dette har samtidig forårsaget, at det store vindue i køkkenet er punkteret ... [En håndværker] oplyste i den forbindelse, at han ikke turde skifte vinduet af frygt for at vindueskonstruktionen dermed ville brase sammen. Det kan endvidere konstateres, at de tværgående bjælker mellem vinduespartierne tillige trækker sig fra det sted, hvor de er fastgjort".

Klageren har også anført, at "den foreslåede udbedringsmetode er utilstrækkelig og i bedste fald kun vil afhjælpe problematikken omkring vinduerne minimalt. Dette skyldes, at vandet primært trænger ind mellem tætningslister og glas og at denne del kan ikke fuges. Tætningslister sidder i stort set alle vinduespartier løse, og det betyder glasset er løst i vinduesrammen og slet ikke tæt. Der er enkelte vinduespartier, der er 'faldet sammen' og dermed har fastklemt glasset, og et enkelt er punkteret som følge heraf og kan derfor ikke skiftes. Glasset skal være i spænd mellem udvendig og indvendig tætningsliste og dette ikke er tilfældet ved klagers vinduer, og er ikke noget, som den foreslåede udbedring afhjælper".

Af ingeniørfirma 2's rapport af 1/6 2022 fremgår, at "Selve facadepartierne samt tætning i muråbningerne omkring disse, vurderes ikke at yde tilstrækkeligt værn mod vandindtrængning. Den relativt høje og vindudsatte facade mod øst, samt de generelt slagregnsudsatte syd- og vestvendte facader vurderes ikke at fungerer tilstrækkelig i sin funktion som regnskærm. I prioriteret rækkefølge vurderes der at være tale om følgende fire problemstillinger: a) Utilstrækkelig tætning mellem murværk og facadepartier b) Utilstrækkelig tæthed af samlinger mellem facadepartier c) Utilstrækkelig dræn/afvanding fra bundprofiler d) Utilstrækkelig tæthed omkring rudesamlinger i fastkarmsfacadepartierne. Alle ovenstående fire forhold bevirker at regnvand kan trænge ind i ydervæggens hulmur ... Tætning omkring vindues- og dørpartier er generelt mangelfuld. ... Forholdet vurderes derfor også at have været til stede på overtagelsestidspunktet ... I omhandlede tilfælde er skadebilledet tilmed forværret af områder med underkom-

primering samt en mangelfuld montage, som er udført uden overmål i længderetningen hvorfor næsten hjørnesamlinger henstår utætte ... Facadepartiernes konstruktion vurderes at afvige fra normal praksis.

Foruden det indlysende problem i at bundprofilets drænkanaler er kompromitteret, så har producenten ikke taget højde for temperaturbetingede bevægelser i elementsamlingerne, med utætheder til følge. Den forcerede ældning af glasisætningsbånd langs glaslister er også usædvanlig at se i 17/18 år gamle vinduer og vidner om brug af materialer med mangelfulde tekniske egenskaber i forhold til eksempelvis UV-bestandighed. Samlet set vurderes kvaliteten af de anvendte facadepartier at være kritisabel og en generel udskiftning må derfor anbefales ... Alle facadens elastiske fuger anbefales udskiftet ... Ideelt set bør alle facadens vindues- og dørpartier udskiftes, eftersom en regntæt reparation ikke umiddelbart vurderes muligt. Såfremt facadepartierne bibeholdes, kan forholdene om muligt forbedres ved at der ibores nye drænkanaler i de områder, hvor bundprofilet er kompromitteret ... Bemærk at vandindtrængningen ikke blot skal begrænses, men elimineres".

Af ingeniørfirma 2's mail af 10/6 2022 til selskabet fremgår, at "Min vurdering er, at der primært er trængt vand ind via utætheder i de elastiske fuger, samt forholdet omkring de forskudte/tilstoppede drænkanaler. En pragmatisk tilgang kan således være at afhjælpe disse to forhold, hvorefter risikoen for følgeskade ikke længere kan betragtes som nærliggende ... Alene den nordvendte facade vil kunne undtages, eftersom syd- og vestvendte facader er de traditionelt vindherskende retninger og den østvendte facade er i dette tilfælde ekstra vindudsat pga. husets beliggenhed".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke grundlag er for at kritisere, at selskabet vil yde dækning til udbedring af utæthederne og ikke til udskiftning af vindues- og dørpartier.

Ankenævnet for Forsikring

31.

98115

Nævnet har blandt andet lagt vægt på ingeniørens svar af 10/6 2022 til selskabet. Nævnet har videre lagt vægt på, at der ikke er kælder under den nordvendte facade, og at der ikke foreligger oplysninger om vandindtrængen ved vinduespartierne på nordfacaden.

Nævnet finder, at klageren på det foreliggende grundlag ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved vindues- og dørpartier bortset fra de anerkendte utætheder, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. At ingeniørfirma 2 har udtalt, at der er brugt materialer med mangelfulde tekniske egenskaber i forhold til eksempelvis UV-bestandighed, og at kvaliteten af de anvendte facadepartier er kritisabel, og at en generel udskiftning må anbefales, kan ikke føre til andet resultat.

Nævnet bemærker, at det ikke i sig selv er en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at udførelsen af en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt optimalt. Det afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt. Nævnet bemærker, at glasisætningsbånd er sliddele og skal efterses og udskiftes som en del af den almindelige vedligeholdelse af en ejendom.

Nævnet har noteret sig, at selskabet har anerkendt at dække fugtskader som følge af utæthederne, og at selskabet vil revurdere dækningsomfanget i kælderen, hvis der påvises yderligere fugtskader.

Nævnet kan ikke kritisere selskabets tilbud om at dække klagerens advokatudgifter med 10.000 kr. + moms.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Ankenævnet *for* Forsikring

32.

98115

Klageren får ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales, idet selskabet i forbindelse med sagens behandling for nævnet delvist har imødekommet klagerens krav.



Jens Kruse Mikkelsen

formand