

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 19. februar 2025 blev i sag nr. 99978:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning. I brev af 16/6 2023 har klagerens advokat bl.a. anført:

"2. Indledning

Sagen drejer sig om, hvorvidt indklagede skal anerkende forsikringsdækning af anmeldte skader i henhold til klagers ejerskifteforsikringsaftale med indklagede.

Klager har i 2022 anmeldt skader i form af løstsiddende inddækning på murkrone, hjørneinddækninger med utætheder, følgeskader i form af fugtskader (skadesnummer [1]), forkert udført facadebeklædning på ejendommen (skadenummer [2]) samt revner og huller i ejendommens tag (skadesnummer [3]).

3. Sagsfremstilling

Klager er adkomsthaver af ejendommen beliggende ... (herefter: Ejendommen), som klager overtog den 17. februar 2018. Klager fik i forbindelse med købet af ejendommen udleveret en tilstandsrapport. Tilstandsrapport, ..., af 13.10.2017 fremlægges som **bilag 1**.

Det kan på baggrund af tilstandsrapporten lægges til grund, at ejendommen er opført i 2011, jf. bilag 1, s. 6. Det kan ligeledes på baggrund af tilstandsrapporten lægges til grund, at den bygningssagkyndige ikke har konstateret forhold med relation til de konstaterede skader, jf. bilag 1, s. 8-10.

Det bemærkes desuden, at sælgerne af ejendommen intet har oplyst om muligt kendskab til vandindtrængen eller øvrige problemer med taget under deres ejertid, jf. bilag 1, s. 12-13, pkt. 2.

Klager kunne således på baggrund af tilstandsrapporten ikke have opnået kendskab til de anmeldte forhold forinden overtagelsen af ejendommen, idet forholdene i øvrigt var skjulte for klager.

Klager har tegnet en restperiodeforsikring for ejerskifte den 11. juli 2019 ved policenummer ... Indklagede har ikke taget forbehold for forsikringsdækningen i forbindelse med indgåelsen af forsikringsaftalen. Forsikringsaftalen ved policenr. ... af 11.07.2019 fremlægges som **bilag 2**.

Klager konstaterede i begyndelsen af 2022 en række problemer i form af løstsiddende inddækning på murkrone, hjørneinddækninger med utætheder samt følgeskader i form af fugtskader på ejendommen, hvilket blev anmeldt til indklagede (skadesnummer [1]).

Klager fik den 21. februar 2022 foretaget en fugt- og byggetekniske gennemgang af ejendommen ved byggesagkyndig ... fra [rådgivningsfirma 1]. Fugt- og byggeteknisk rapport af 21.02.2022 vedlægges som **bilag 3**.

[Rådgivningsfirma 1] kunne på baggrund af sin besigtigelse og foretagne fugtmålinger bl.a. vurdere og konstatere følgende (bilag 3, s. 2-7):

'Der er på murerkrone flere steder hvor inddækningen ikke er fastsiddende, dette grundet fejl montage hvorved konstruktionen fugtbelastes uhensigtsmæssigt.

Pladebelægningen under zinkindækninger fremstår våd og der ses trænedbrydning.

Generelt er træplader under zinkindækningen fugtskadet og der registreres råd i trækonstruktionen.

På facader registreres der adskillige revnedannelser samt opfugtede områder omkring facader.

Flere steder fremstår zinkindækninger med manglende tæthed og deraf registreres der vandindtrængning og følgeskader på konstruktionerne.

Revnedannelse i facadepuds, det vurderes at der er en sammenhæng med vandindtrængning og følgeskader på facaden som revnedannelser, disse ses ved hjørner lysninger ved døre og vinduer samt over garageporte.

Facader fremstår med adskillige revnedannelser, dette grundet uhensigtsmæssig fugtpåvirkning af konstruktioner, primært omkring inddækningen ved murerkrone.

zinkinddækninger er ikke udført iht god byggeskik eller gældende anvisninger, hvorfor der ses vandindtrængning og deraf følgeskader.

Skader på facader udbedres ligeledes så der sikres imod fugtindtrængning. Ved skader over garageporte anbefales det at der åbnes op i konstruktionerne så der sikres imod fugtskader og nedbrydning i konstruktionen.' (mine fremhævninger)

Klager fik efterfølgende den 20. maj 2022 foretaget endnu en vurdering af de påberåbte skader af tømrer og entreprenør ..., der vurderede, at det var nødvendigt at foretage følgende arbejder i forbindelse med udbedring af skaderne:

'Alt murkrone skiftes og bygges op med fald der brændes 2 lag pap med fald mod tag. Der laves nyt allu/zink på murkrone med samme udsende som eksisterende

Hulmur skal udtøres og repareres derefter.'

Vurdering af 20.05.2022 fremlægges som **bilag 4**.

Indklagede har henholdsvis den 9. maj og 21. juli 2022 afslået forsikringsdækning af en væsentlig del af de anmeldte skader på ejendommen med den begrundelse, at de anmeldte forhold ikke var dækningsberettigede skader i henhold til forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen. Det bemærkes, at indklagedes taksator under sin besigtigelse havde konstateret aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningen, der gav nærliggende risiko for skader, idet taksatoren anerkendte følgende forhold:

'Inddækningen på murkronen er udført af zink og er på den indvendige side ført 50 mm ned og udvendigt ca. 220 mm ned af facaden.

Tagpap og inddækningen på det nordlig hjørne slutter ikke tæt og der er målt opfugtning af underliggende konstruktion.

Der er revner og afskalninger i facaden over garageporten.

Inddækningen over den overdækkede terrasse har sluppet vedhæftningen og buler op. Underliggende tagkrydsfiner er opfugtet og med råd.

Der er revner, opfugtning og saltudtrækninger i de underliggende bjælker og søjle.

Inddækning på murkronen mellem boligen og overdækningen er i samlingerne tætnet med elastisk fuge.

Der er enkelte steder mod sydøst og sydvest med tegn på alger i overfladen på facaderne.

Der er ved vinduespartier mod nordvest tegn på rust i hjørner, samt revner og afskalninger i facaderne.

Det er ved besigtigelsen ikke muligt at konstatere om der er tagpap med over murkronerne og det fremgår ikke af tegningerne.' (mine fremhævninger)

Mailkorrespondance af 09.05.-21.07.2022 fremlægges som **bilag 5**.

Klagers advokat ... har den 9. august 2022 fremsendt en klage til indklagede, hvor indklagede blev anmodet om at revurdere afgørelsen om afslag på forsikringsdækning af samtlige de anmeldte forhold i henhold til ejerskifteforsikringens betingelser (skadesnummer [1]), jf. **bilag 6**.

Den 21. oktober 2022 fik klager foretaget en genbesigtigelse af ejendommen ved byggesagkyndig ... fra [rådgivningsfirma 1], der bekræftede, at der var foretaget en fejlagtig opbygning af vægge og murkrone, herunder at der var fugtskader på ejendommen. Fugt- og byggeteknisk rapport af 21.10.2022 vedlægges som **bilag 7**.

På baggrund af en genbesigtigelse af ejendommen anerkendte indklagede ved e-mail af 17. november 2022 forsikringsdækning af de anmeldte skader på murkronen, herunder godtgørelse for advokat- og byggeteknisk bistand. Mailkorrespondance af 17.11.-30.11.2022 fremlægges som **bilag 8**.

Klager fik ligeledes den 17. november 2022 foretaget en byggetekniske gennemgang af ejendommens facader ved ... fra [firma], hvor der blev foretaget en række destruktive indgreb. Byggeteknisk vurdering af 18.11.2022 vedlægges som **bilag 9**.

[Firma] kunne på baggrund af sin besigtigelse bl.a. vurdere og konstatere følgende (bilag 9, s. 3-10):

'1. Der er ikke benyttet rette skruer (fermacell Powerpanel skruer eller A4) til fasthold af fermacell sokkelprofil. Her ses tydeligt en skrue som er i stærkt nedbrydning af rust, hvilket ses gennem puds og ved afskalling omkring dette.

2. Der er ikke udført korrekt pudsbehandling på fermacell powerpanel HD pladen. Der kan konstateres at der på hele bygningen er udført et samlet pudslag på 4 mm. og armeringsnet er placeret forkert i dette lag. -Der SKAL være et samlet pudslag på 8-9 mm. og armeringsnet skal være placeret i yderste tredjedel.

3. Der er ikke ført armeringsnet ned over sokkelprofil. Dette gør at det ukorrekte pudslag knækker (løstsiddende) langs hele soklen.

4. Der er benyttet klammer til fasthold af fermacell Powerpanel HD pladerne. Klammer er tydeligt rustne og stærk nedbrudt.

5. Ved søjle er hele konstruktionen stærkt nedbrudt. Her er der benyttet fermacell Powerpanel HD plader i forskellige formater (helt ned til 20 mm. strimler) samt ukorrekt pudshjørneprofiler samt manglende fermacell sokkelprofil.

6. Der er benyttet værktøj (blander eller spande) til blanding af facadepuds hvor der har været jernspåner, hvilket nu viser sig som rustpletter i facadepuds.'

På baggrund af sin gennemgang og destruktive undersøgelser foreslog [firma], at der iværksættes nødvendig udbedring af skaderne, jf. bilag 9, s. 3.

Klager har herefter den 22. november 2022 indsendt skadesanmeldelse til indklagede angående den forkert udførte facadebeklædning på ejendommen (skadenummer [2]).

Ved e-mail af 30. november 2022 oplyste klagers advokat, at klager havde opdaget en række nye forhold angående ejendommens facader, som var anmeldt til indklagede den 22. november 2022 (skadenummer [2]). Skaderne var opdaget i forbindelse med [firmas] besigtigelse af ejendommen den 17.11.2022 (bilag 9). Indklagede blev anmodet om at tilkendegive, hvorvidt de nye forhold var dækket under ejerskifteforsikringen, jf. bilag 8, s. 1-2.

I relation til udbedring af murkronen havde klager undersøgt udbedringstiltag via håndværker. Håndværkeren havde oplyst, at såfremt der skulle foretages udbedring af ejendommens facader, var man nødsaget til at afvente udbedring af murkronen, idet murkronen skulle demonteres i for-

bindelse med udbedring af facaderne. På baggrund heraf bad klagers advokat indklagede en samlet vurdering af sagen med inddragelse af de nye anmeldte forhold, jf. bilag 8, s. 1-2.

Indklagede reagerede imidlertid ikke på ovenstående e-mail af 30. november 2022.

Den 20. december 2022 har klager fået gennemført en gennemgang af en række forhold ved ejendommens tag af [tagfirma]. Der er i den forbindelse konstateret en række skader i taget, herunder særligt revner, huller ved inddækninger og vand under tagpappen. E-mail om eftersyn af tag af 20.12.2022 fremlægges som **bilag 10**.

Klager anmeldte straks skaderne til indklagede, der tildelte sagen skadenummer [3].

Den 2. februar 2023 afviste indklagede via [samarbejdspartner] ejerskifteforsikringsdækning af skaderne anmeldt den 22. november 2022 (skadenummer [2]). Mailkorrespondance af 02.02.-07.03.2023 fremlægges som **bilag 11**.

Klagers advokat har den 20. februar 2023 fremsendt en klage til [samarbejdspartner], hvor indklagede blev anmodet om at revurdere afgørelsen om afslag på forsikringsdækning af samtlige de anmeldte forhold i henhold til ejerskifteforsikringens betingelser. Klage af 20.02.2023 fremlægges som **bilag 12**.

Den 7. marts 2023 meddelte [samarbejdspartner], at klagen var overgivet til indklagede, jf. bilag 11, s. 1.

Den 3. april 2023 meddelte indklagede klager, at sagen under skadenummer [3] var overgivet til [samarbejdspartner]. Klager har imidlertid intet hørt fra [samarbejdspartner]. E-mail af 03.04.2023 fremlægges som **bilag 13**.

Den 15. maj 2023 fremsendte klagers advokat en E-mail til [samarbejdspartner] angående skadenummer [3], hvor der blev efterspurgt en status på sagens behandling og givet en frist for tilbage melding. E-mail af 15.05.2023 fremlægges som **bilag 14**.

Eftersom indklagede hverken har reageret på klagers e-mail af 30. november 2022 (bilag 8) e-mail af 7. marts 2023 (bilag 10) eller e-mail af 15.05.2023 (14), er indlevering af nærværende klageskrift nødvendigjort.

4. Anbringender

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det overordnet gældende, at de anmeldte skader er dækningsberettigede i henhold til klagers ejerskifteforsikringsaftale med indklagede, jf. bilag 2.

Det gøres hertil gældende:

At betingelserne for dækning under ejerskifteforsikringen er tilstede i henhold til forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen (bilag 2, s. 4-18, pkt. 2, 3 og 4) samt Bekendtgørelse 2012-01-12 nr. 13 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.,

idet der er tale om aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningen, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele,

idet der er tale om aktuelle skader der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand,

idet der er tale om fysiske forhold der erfaringsmæssigt vil udvikle sig som en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger,

idet der er tale om aktuelle skader samt fysiske forhold der var tilstede på tidspunktet for overtagelse af ejendommen den 17. februar 2018, samt

idet der er tale om aktuelle skader samt fysiske forhold, som ikke var konstaterbare for klager i forbindelse med overtagelse af ejendommen den 17. februar 2018.

At klager ved fremlæggelsen af fugt- og byggeteknisk rapport af 21.02.2022 (bilag 3), vurdering af 20.05.2022 (bilag 4), fugt- og byggeteknisk rapport af 21.10.2022 (bilag 7), byggeteknisk vurdering af 18.11.2022 (bilag 9) og E-mail om eftersyn af tag af 20.12.2022 (bilag 10) som forsikringstager har løftet bevisbyrden for, at de anmeldte skader er dækningsberettigede under ejerskifteforsikringen,

idet det af rapporterne kan udledes, at der er væsentlige og aktuelle skader på ejendommen i form af vandindtrængen, revnedannelser, huller, fugt, afskallinger og rustpletter, samt

idet det af rapporterne kan udledes, at der bør iværksættes en udbedring af forholdene for at undgå yderligere skadesudvikling.

At årsagen til de anmeldte skader er fejlkonstruktion af ejendommen i forbindelse med opførelsen, hvilket kan betegnes som skjulte forhold, der har bevirket aktuelle skader på ejendommen og som bevirker en nærliggende risiko for yderligere skadesudvikling på ejendommen.

At det på baggrund af fugt- og byggeteknisk rapport af 21.02.2022 (bilag 3), vurdering af 20.05.2022 (bilag 4), fugt- og byggeteknisk rapport af 21.10.2022 (bilag 7), byggeteknisk vurdering af 18.11.2022 (bilag 9) og E-mail om eftersyn af tag af 20.12.2022 (bilag 10) er dokumenteret, at skadernes omfang er væsentligt større end angivet i tilstandsrapport, ..., af 13.10.2017 2021 (bilag 1).

At skaderne og årsagen til skaderne var til stede før overtagelsen af ejendommen den 17. februar 2018, jf. bilag 3, 4, 7, 9 og 10.

At indklagede ved e-mail af 17.11.2022 har anerkendt forsikringsdækning af de anmeldte skader på murkronen, herunder godtgørelse for advokat- og byggeteknisk bistand (bilag 8), men efterfølgende undladt at tage stilling til, hvorvidt udbedring skulle afvente afgørelsen på forsikringsdækning af de nye forhold under skadenummer [2], jf. bilag 12.

At klager ikke på grundlag af den pågældende tilstandsrapport eller ved besigtigelse af ejendommen i forbindelse med handlen, har haft mulighed for at tage forholdenes reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning, idet forholdene ikke har været synlige for klager, da der bl.a. ikke

blev foretaget destruktive indgreb i forbindelse med besigtigelse. Det skal fremhæves, at det ikke er et krav, at købere under udøvelse af deres undersøgelsespligt foretager destruktive indgreb.

At der henset til skadernes væsentlige og alvorlige omfang, herunder særligt årsagen til skaderne, er tale om skader, som ikke kunne forventes på overtagelsestidspunktet og at den pågældende ejendom er forringet i forhold til tilsvarende ejendomme, eftersom ejendommen er fejlkonstrueret.

At det ikke har betydning for ejerskifteforsikringsdækningen, at indklagede først har opdaget forholdene 4 år efter overtagelsen af ejendommen, idet anmeldelsestidspunktet ikke har betydning for, hvorvidt der er tale om aktuelle skader eller fysiske forhold, der bevirker nærliggende risiko for skader.

At skaderne ikke er undtaget fra forsikringsdækning i henhold til forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen, jf. bilag 2, s. 4-18, pkt. 5.

Det gøres desuden gældende:

At indklagede skal betale klagers rimelige og nødvendige udgifter til både advokat- og byggeteknisk bistand, idet indklagedes forhold har nødvendiggjort at klager antog både advokat og byggesagkyndige med henblik på at opnå et andet resultat, jf. FAL § 32, stk. 3,

idet både advokat og byggesagkyndige rådgivere har bibragt sagen nye oplysninger og vurderinger, som har haft betydning for sagens behandling eller afgørelse under henvisning til de fremlagte dokumentbeviser, jf. U.2020B.275.

Klagers rimelige og nødvendige advokatudgifter kan opgøres til i alt 50.000 kr. inkl. moms.

Klagers rimelige og nødvendige udgifter til byggeteknisk bistand kan opgøres til i alt 4.250,00 kr. inkl. moms, jf. **bilag 15**.

At indklagede i øvrigt skal betale sagens omkostninger, idet sagen alene beror på indklagede forhold."

Selskabet har den 21/8 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Ved sagens behandling i Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling finder vi, at der er behov for en nærmere undersøgelse af ekstern rådgiver OBH Ingeniørservice vedr. det anmeldte forhold [2] - facaderne.

I den forbindelse vil der blive tale om destruktive indgreb i facadepartier for at undersøge, om der er tale om skader i den bagvedliggende konstruktion.

Frida Forsikring betaler alle omkostninger forbundet med undersøgelsen herunder reparationer af de steder, hvor der bliver foretaget destruktive indgreb.

Vi vil efterfølgende i vores høringssvar tage stilling til, om der er tale om dækning af det anmeldte forhold."

Selskabet har den 13/11 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har den 30. oktober 2023 vendt tilbage til klagers advokat (bilag A) og vedhæftet rapporten fra OBH (bilag B). I den forbindelse har vi meddelt, at vi har brug for yderligere undersøgelser, for at klarlægge omfanget af dækningen."

Klagernes advokat har i brev af 29/1 2024 til nævnet bl.a. anført:

"1. Supplerende sagsfremstilling

Det skal overordnet fremhæves, at klager har konstateret følgende skader og forhold på ejendommen, som kræves dækket af indklagede:

- Løstsiddende inddækning på murkrone (skadesnummer [1])
- Hjørneinddækninger med utætheder (skadesnummer [1])
- Fugt- og rådskeer i facader og bagvedliggende konstruktion (skadesnummer [1] og [2])
- Revner og huller i ejendommens tag (skadesnummer [3])
- Fugt- og skimmelsvampeskader i tagkonstruktionen (skadesnummer [3])

Ved e-mail af 22. juni 2023 har indklagede afvist at dække skaderne i form af revner og huller i ejendommens tag. Mail af 22.06.2023 fremlægges som **bilag 16**.

Indklagede har herefter besigtiget ejendommen den 4. oktober 2023 sammen med OBH Rådgivende Ingeniører for at undersøge eventuelle rådskeer i facadernes bagvedliggende konstruktioner.

OBH Rådgivende Ingeniører har på baggrund af deres undersøgelser af ejendommens facader konkluderet følgende (Bilag B, s. 7-8):

- At der er rådskeer i den bagvedliggende konstruktion
- At årsagen ikke skyldes opstigende grundfugt, men derimod konstruktionsfejl i forbindelse med ejendommens opførelse
- At skaderne har været tilstede før overtagelsen af ejendommen den 27. februar 2018
- At der er nærliggende risiko for skade
- At bundremmen var nedbrudt og styrkesvækket.

Ved e-mail af 30. oktober 2023 har indklagede anerkendt dækning af udbedring af de steder, hvor der er konstateret råd i rapporten fra OBH Rådgivende Ingeniører, som svækker facadekonstruktionen, bagved facadebeklædningen, jf. bilag A og B. Indklagede oplyst samtidigt, at idet omfanget af udbedringen dækket af forsikringen endnu ikke var fastslået, havde Indklagede brug for endnu en besigtigelse af OBH Rådgivende Ingeniører sammen med en taksator fra Indklagede, hvor der ville blive foretaget yderligere destruktive undersøgelser, jf. bilag A.

De supplerende undersøgelser af ejendommen blev foretaget i december 2023.

Den 10. januar 2024 rykkede Klagers advokat for fremsendelse af resultaterne fra skimmelsvampundersøgelser og stillingtagen til dækning af rådskeer. Grundet manglende reaktion, måtte Klagers advokat rykke for svar den 19. januar 2024.

Klager har den 11. januar 2024 fået foretaget en undersøgelse af tagkonstruktionen af Teknologisk Institut. Rapport fra Teknologisk Institut af 11.01.2024 fremlægges som **bilag 17**.

Det fremgår af rapporten, at følgende forhold er konstateret (bilag 17, pkt. 6):

'... mangelfuld ventilation i tagkonstruktionen, og konstruktionen, som den er udført, opfylder ikke retningslinjerne givet i gældende anvisning for opførelsestidspunktet.

Der er flere steder konstateret fejl og mangler ved inddækninger, som medfører stedvis vandindtrængen gennem utætheder i bl.a. inddækninger.

Opfugtningen forårsaget af såvel mangelfuld ventilation som utætheder har givet anledning til synlig skimmelvækst i tagkonstruktionen. Forholdene har været til stede ved overtagelse af ejendommen og vil fortsat udvikle sig, hvis ikke tagkonstruktionen ændres.

Ved prøvetagning er der konstateret kraftig skimmelsvampevækst i tagkonstruktionen.

Det vurderes, at skimmelsvampevæksten i hele tagkonstruktionen overskrider 6 m² og dermed kan påvirke indeklimaet i boligen væsentligt. Jf. SBI-anvisning 274, vil mere end 6 m² skimmelsvampe-

vækst i en tagkonstruktion udgøre en høj belastning for indeklimaet i boligen. Det anbefales, at der udføres en skimmelrenovering af tagkonstruktionen, jf. udbedringsforslag i afsnit 9.

Der er ligeledes konstateret fejl og mangler ved samling mellem krydsfinerplader og ved fastgørelse af krydsfiner. Det anbefales, at samling mellem krydsfinerplader og fastgørelse til underlaget eftervises af en rådgivende ingeniør.'

Den 19. januar 2024 har Klagers advokat fremsendt bilag 17 til Indklagede og bedt om deres stillingtagen, herunder til Teknologisk Instituts anbefaling om at foretage en totalafdækning af taget, for at undgå skadesudvikling.

Indklagede har ikke reageret på ovenstående.

Mailkorrespondance af 10.01.-19.01.2024 fremlægges som **bilag 18**.

2. Provokationer

Indklagede **opfordres (1)** til at fremlægge resultaterne fra skimmelsvampeundersøgelser af ejendommen foretaget i december 2023.

3. Supplerende anbringender

Det fastholdes overordnet, at de anmeldte skader er dækningsberettigede i henhold til klagers ejerskifteforsikringsaftale med indklagede, jf. bilag 2.

Det gøres hertil gældende:

At klager ved fremlæggelsen af Rapport fra Teknologisk Institut af 11.01.2024 (bilag 17) og ved bilag B, som forsikringstager har løftet bevisbyrden for, at fugt-, skimmel- og rådskaderne er dækningsberettigede under ejerskifteforsikringen.

At skaderne og årsagen til skaderne var til stede før overtagelsen af ejendommen den 17. februar 2018, jf. bilag 3, 4, 7, 9, 10, 16 og B.

Ankenævnet for Forsikring

10.

99978

At der er nærliggende risiko for skader, og at rådskaderne allerede har svækket bundremmens styrke betydeligt, jf. bilag B, s. 6-7.

At indklagede ikke svarer på klagers henvendelser, hvorfor klager har været nødsaget til at inddrage yderligere forhold i nærværende sag, uden at indklagede forinden har forholdt sig til de nye beviser, jf. bilag 18.

At indklagede skal betale klagers rimelige og nødvendige udgifter til både advokat- og byggeteknisk bistand, der er forøgede som følge af de yderligere undersøgelser og forhold ved ejendommen, jf. bilag 17 og bilag 18."

Selskabet har den 18/3 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagsfremstilling

Klager købte ejendommen beliggende på ... opført i 2011 med overtagelsesdato den 17. februar 2018.

I forbindelse med handlen var der oprindeligt tegnet en 5-årig basis ejerskifteforsikring hos Qudos Insurance gældende fra den 17. februar 2018. Pga. konkurs hos Qudos, tegnede klager en restperiodeforsikring gældende fra den 21. juni 2019 til og med den 16-02-2023. Policen og vilkårene har klagers rådgiver fremlagt som **bilag 2**.

Hertil var der udarbejdet en tilstandsrapporten den 13. oktober 2017 (**bilag C**).

I det følgende følger vores kommentarer til de enkelte klager:

1. Skade [1] – Utæt murkrone

Klager anmeldte den 22. februar 2022 følgende (**bilag D**):

Jvf [rådgivningsfirma 1] (vedhæftede dokument) - er murerkrone flere steder ikke fastsiddende grundet fejlmontage hvorved konstruktionen fugtbelastes deraf en række forventelige følgeskader til facade og bagvedliggende konstruktioner, som skal yderligere afklares.

Sammen med anmeldelsen vedlagde klager en rapport fra hans rådgiver [rådgivningsfirma 1] fra den 21. februar 2022 (**bilag E**).

Taksator fra Domus Forsikring besigtigede herefter ejendommen. Taksatoren er ikke længere ansat hos Domus Forsikring der blev ikke udarbejdet en taksatorrapport. Skærmpoint fra vores skadesystem vedr. taksatorens besigtigelse fremlægges i stedet som **bilag F** sammen med fotos fra besigtigelsen (**bilag G**).

Den 9. maj 2022 vendte vi tilbage og meddelte dækning til følgende:

Hjørneinddækninger med utætheder fra opførslen samt eventuelle følgeskader af konstruktiv betydning.

Klager meddelte den 24. maj 2022, at han var uenig i afgørelsen (**bilag H**) og vedlagde en udtalelse fra klagers håndværker (**bilag I**).

Herefter vendte skadeafdelingen den 21. juli 2022 tilbage og fastholdt afvisningen (**bilag J**), hvorefter klagers advokat den 9. august 2022 fremsendte en indsigelse over afgørelsen til Domus Forsikrings kvalitets- og klageafdeling (**bilag K**).

Afdeling fandt, at der var behov for en nærmere undersøgelse af en ekstern rådgiver.

[Rådgivningsfirma 2] besigtigede den 21. oktober 2022 det anmeldte forhold og udarbejdede i den forbindelse en rapport den 26. oktober 2022 (**bilag L**) samt interne bemærkninger (**bilag M**).

Domus Forsikring meddelte herefter på baggrund af den eksterne undersøgelse den 17. november 2022 dækning til nærmere beskrevet udbedringsmetode inkl. advokatudgifter indtil datoen for afsendelsen af afgørelsen (**bilag N**).

Klager fremsendte herefter en klage til Ankenævnet for Forsikring den 21. juni 2023.

Efter klagers indbringelse af sagen for ankenævnet besigtigede OBH Rådgivende Ingeniører ejendommen. Rapporten er tidligere fremlagt ankenævnet som **bilag B**.

På baggrund af konklusionerne i rapporten besigtigede OBH ejendommen på ny den 14. og 18. december 2023. Rapporten fra den 26. januar 2024 fremlægges som **bilag O**.

Domus opfattelse - Skade [1] – Utæt murkrone

Som følge af konklusionerne i rapporten fra den 26. januar 2024 dækker forsikringen udskiftning af murkronen.

Af erstatningen fratrækker vi selvriskoen på 5.000 kroner.

Vores kunde er velkommen til at indhente tilbud på udbedringen og sende til os.

Vi vil efterfølgende vurdere om tilbuddet kan godkendes eller der skal indhentes endnu et tilbud.

2. Skade [2] – Facaderne

Klager anmeldte følgende den 22. november 2022:

Forkert udført montering (jvf vedhæftede montagevejledning) af fermacell powerpanel HD facade plader (jvf vedhæftede rapport fra [firma]) med konstruktive konsekvenser for huset som følgevirkning.

Sammen med anmeldelsen vedlagde klager en udtalelse fra [firma] fra besigtigelsen den 17. november 2022 (**bilag P**).

Taksator fra Frida Forsikring besigtigede efterfølgende adressen og taksatorens oplysninger om besigtigelsen fremlægges som **bilag R**.

På baggrund af taksatorens oplysninger om besigtigelsen vendte Frida Forsikring v/[samarbejdspartner] tilbage den 2. februar 2023 og afviste det anmeldte forhold (**bilag S**).

Klagers advokat fremsendte herefter en klage over afgørelsen den 20. februar 2023 (**bilag T**), hvorefter afgørelsen den 7. marts 2023 blev fastholdt (**bilag U**).

Klager fremsendte herefter en klage til Ankenævnet for Forsikring den 21. juni 2023.

Efter klagers indbringelse af sagen for ankenævnet besigtigede OBH Rådgivende Ingeniører ejendommen. Rapporten er tidligere fremlagt ankenævnet som **bilag B**.

På baggrund af konklusionerne i rapporten besigtigede OBH ejendommen på ny den 14. og 18. december 2023. Rapporten fra den 26. januar 2024 fremlægges som **bilag O**.

Domus opfattelse - Skade [2] – Facaderne

Følgende fremgår af vilkårenes pkt. 5A:

Forsikringen dækker ikke forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Følgende har den bygningssagkyndige tilbage til bygningsgennemgangen den 13. oktober 2017 konstateret:

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1 Tagbelægning/rygning

K1 Der er vandindtrængning i plasttagplader ved tagfoden over den overdækkede terrasse.

Note: Det skønnes at være uden betydning for tagets funktion.

3. Vinduer og døre

3.3 Fuger

K1 Fuger under vinduer er ikke lagt bag alufront på vinduer. Dermed forhindres evt. vand i at blive ledt bort.

Note: Der ses ikke følgeskader ved besigtigelsen.

I forhold til anmærkningerne, skal vi bemærke, at klager på trods af, at ejendommen blev overtaget den 17. februar 2018 fortsat ikke har udbedret skaderne nævnt i tilstandsrapporten nu over 6 år efter udarbejdelsen af tilstandsrapporten.

Når klager har valgt ikke at udbedre skaderne nævnt i tilstandsrapporten, er det klagers risiko, at der kan ske følgeskader mv., som taksatoren vurderer der nu er sket, hvilket fremgår af taksatorens notat fra den 14. marts 2023, som vedlægges som **bilag V**.

Som følge af konklusionerne i rapportererne fra OBH samt taksatorens kommentarer fra den 14. marts 2024 kan vi meddele dækning til følgende, hvor der er iagttaget oplysningerne i tilstandsrapporten:

Forsikringen dækker udskiftning og reetablering af facadebeklædning fra soklen og 50 cm op i alle husets løbemeter inkl. udbedring af rådskader bagved beklædningen bortset fra udskiftning og reetablering af facadebeklædning under vinduer med brystning, langs med sokkel og 50 cm på hver side af vinduerne inkl. rådskader bagved disse områder, som følge af tilstandsrapportens pkt. 3.3 samt manglende vedligeholdelse jf. ovennævnte kommentarer. Dertil dækker forsikringen ikke sydvestvendt søjle samt rådskader under overdækning jf. pkt. 1.1 i tilstandsrapporten.

Hertil dækker forsikringen udskiftning af facadebeklædningen samt over et vinduesparti med 3 fags vindue samt råd og svampeangreb bagved facadebeklædningen i dette område. Da alle hjørner er opfugtede fra sokkel til murkrone, dækker forsikringen fjernelse af 50 cm. facadebeklædning på hver side af alle hjørner og reetablering af beklædningen samt udbedring af evt. råd bagved beklædningen.

Jf. ovennævnte beskrivelse af dækningsomfanget skal forsikringstageren betale for alle skader og følgeskader omkring og under vinduer med underliggende brystning til sokkel inkl. 50 cm på hver side af vinduerne, som følge af pkt. 3.3 i tilstandsrapporten samt manglende alm. vedligeholdelse og alle skader og følgeskader vedr. sydvestvendt søjle under overdækning jf. pkt. 1.1 i tilstandsrapporten.

Klager er velkommen til at indhente tilbud på udbedringen dækket af forsikringen og sende til os.

Vi vil efterfølgende vurdere, om tilbuddet kan godkendes, eller der skal indhentes endnu et tilbud.

Følgeskader

OBH har i forbindelse med besigtigelsen den 14. og 18. december 2024 foretaget en indikationsundersøgelse af indeklimaet for at bedømme om den konstaterede skimmel og råd i facadepartiet, har en væsentlig påvirkning af indeklimaet (**bilag O**).

På side 6 når OBH frem til følgende konklusion på baggrund af konkrete undersøgelse af skimmel-svamp i beboelsen:

Sporekoncentrationen i indeluften vurderes at være Lav- til Middel belastet af mikrobiologisk materiale, og for langtidsaflejret støv er niveauet normalt til lettere forhøjet set i forhold til prøveresultater fra andre tørre, rene og uskadede bygninger. På baggrund af de fremkomne prøveresultater vurderes indeklimaet således ikke at være væsentlig påvirket.

Med hensyn skimmelsvamp, skal følgende betingelser være til stede, før der er mulighed for at dække skimmelsvamp over en ejerskifteforsikring jf. bl.a. kendelsen 98868 fra Ankenævnet for Forsikring:

Ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen er det efter praksis i ankenævnet en betingelse for dækning, at skimmelsvampen

enten 1) *udgør en følgeskade af en dækningsberettigende skadeårsag på bygningen, som medfører, at der forekommer opfugtning/skimmeldannelse i et omfang, der er usædvanligt for tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder og byggemåde, når der sammenlignes med tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder uden den dækningsberettigende skadesårsag*

eller 2) *at der er tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.*

Vedr. **1)** er der ikke konstateret væsentlig påvirkning af indeklimaet, som følge af den dækningsberettigede skade ved facaderne, hvor omfanget af dækningen er beskrevet ovenfor i pkt. 2 og dermed ikke følgeskader i form af skimmelsvamp i beboelsen. Vedr. pkt. **2)** er der ikke konstateret et massivt skimmelangreb.

Som følge af, at der ikke er konstateret usædvanligt forekommende skimmelsvamp i beboelsen og betingelserne for dækning af skimmelsvamp jf. ovennævnte praksis hos ankenævnet derfor ikke er til stede, dækker forsikringen ikke det anmeldte forhold.

3. Skade [3] – Tagpap

Klager anmeldte den 30. december 2022 følgende:

Flere konstruktive fejl og mangler ved tagets udførsel jvf håndværker udtagelse, med følgende vandindtrængning under tagpappen, samt deraf mulige følgeskader.

Sammen med anmeldelsen vedlagde klager en udtalelse fra klagers tømrer (**bilag X**)

Taksator besigtigede efterfølgende det anmeldte forhold den 30. januar 2023. Taksatorrapporten fremlægges som **bilag Y**.

Den 22. juni 2024 vendte Domus Forsikring V/ [samarbejdspartner] tilbage og afviste dækning af det anmeldte forhold (**bilag Z**).

Klager fremsendte herefter en klage til Ankenævnet for Forsikring den 21. juni 2023.

Domus opfattelse - [3] – Tagpap

Taksatoren har i forbindelse med besigtigelsen den 30. januar 2023 og derfor næsten 5 år efter overtagelsen af ejendommen konstateret følgende (**bilag Y**):

Orientering: FT oplyser benægtende på spørgsmålet om der er udført almindelig vedligeholdelse af tagpaptaget efter overtagelsen. Der er ikke oplyst at der er konstateret indtrængen vand grundet det anmeldte forhold. Der ses fremmedlegemer, i form af terrassebrædder liggende på tagfladen. Rundt taget ses der enkelte steder i overpappets tagpapoverlægget, hvor tagpappen er sluppet. Et sted kan der konstateres underliggende vandsamling mellem overpap og underpap. Ved toppunkt midt på taget ses lidt folder i tagpappen. Ved besigtigelsen kunne der ikke konstatere skader i underliggende konstruktioner, grundet forholdet.

Vi skal bemærke, at følgende fremgår af vilkårenes pkt. 4A samt 4B:

...

Som det fremgår af taksatorrapporten, er der 14 år efter opførelsen af ejendommen og nu 6 år efter overtagelsen af ejendommen ikke sket nogen former for skader, som følge af måden tagpaptaget er udført på.

Vi skal bemærke, at klager efter almindelige forsikringsretlige grundprincipper har bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Vi finder derfor ikke, at klager har løftet bevisbyrden for, at måden tagbelægningen er udført på, udgjorde nærliggende risiko for skade og forsikringen dækker derfor ikke det anmeldte forhold jf. vilkårenes pkt. 4A og B.

4. Ventilation i tagkonstruktion

Klager har i forbindelse med sagens behandling hos Ankenævnet for Forsikring fremsendt en rapport fra Teknologisk Institut dateret den 11. januar 2024 (**bilag 17**).

Rapporten er samtidigt sendt til Domus Forsikring A/S den 19. januar 2024 og dermed anmeldt til forsikringen denne dato (**bilag 18**)

Domus opfattelse – ventilation af tagkonstruktion samt følgeskader

På side 26 i rapporten kommer Teknologisk Institut med følgende vurdering:

Det vurderes, at årsagen til skimmelsvampevæksten skyldes, at ventilationen i tagkonstruktionen ikke virker som den skal, selvom ventilationsspalten langs inddækningerne er ok. Det betyder, at den fugtige luft i tagkonstruktionen, specielt i vinterhalvåret, ikke ventileres væk. Dette medfører skimmelsvampevækst og opfugtning af træværket i tagkonstruktionen. Det vurderes, at omfanget af skimmelsvampevæksten i tagkonstruktionen overstiger 6 m², og dermed vil skimmelsvampevæksten kunne påvirke indeklimaet i boligen negativt. Jf. SBI-anvisning 274, tabel 17, vil mere end 6 m² med vækst af skimmelsvampe i tagkonstruktionen medføre en høj belastning af indeklimaet.

Som det fremgår af rapporten fra Teknologisk institut er der nu anmeldt manglende ventilation af tagkonstruktionen og følgeskader i form af skimmelsvamp i selve tagkonstruktionen.

Vi skal bemærke, at følgende fremgår af vilkårenes pkt. 6:

Forhold skal være konstateret og anmeldt til FRIDA i forsikringstiden, der regnes fra d. 21-06-2019 til udløb.

Jf. policen udløb forsikringen den 16. februar 2023 (**bilag 2**).

Når der først igennem fremsendelsen af rapporten fra Teknologisk Institut den 19. januar 2024 er sket anmeldelse af manglende ventilation samt skimmelsvamp i tagkonstruktionen efter ophør af forsikringen dækker forsikringen ikke de anmeldte forhold i rapporten jf. vilkårenes pkt. 6.

Såfremt ankenævnet når frem til, at der er sket anmeldelse rettidigt, er der ikke sket nogen former for alvorlige skader, som følge af ventilationen af tagkonstruktionen i form af rådangreb eller lign.

Hertil fremgår der følgende i rapporten i konklusionen fra Teknologisk Institut (side 26), er der særligt i vinterhalvåret problemer kondens, som derfor efter vores opfattelse må forventes at være et mindre problem i sommerhalvåret.

Set i forhold til, at der nu i 13 år og nu 6 år efter overtagelsen i 2018 ikke er sket nogen former for alvorlige skader, som følge af ventilationen af tagkonstruktionen og der alene er tale om fugt i tagkonstruktionen om vinteren, som derfor tørrer ud om sommeren, finder vi ikke, at forholdet udgør nærliggende risiko for skade og er derfor heller ikke dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 4A samt 4B.

Med hensyn til den konstaterede skimmel viser konklusionen i rapporten fra OBH, som nærmere beskrevet ovenfor i pkt. 2, at den ikke har nogen væsentlig påvirkning af indeklimaet (**bilag O**).

Forsikringen dækker derfor heller ikke den konstaterede skimmelsvamp jf. den fremlagte ankenævnspraksis og dermed jf. vilkårenes pkt. 4A og B

Ankenævnspraksis

Vi har vedlagt en kopi af ankenævnskendelsen 93.280 (**bilag Æ**). I kendelsen var der konstateret skimmelsvamp i tagkonstruktionen i en ejendom opført i 1968 samt mangelfuldt dampspærre mv.

Ankenævnet lagde vægt på, at der ikke ligesom i denne sag var konstateret tegn på nedbrud af trækonstruktioner og gav derfor selskabet medhold.

Hertil fandt ankenævnet i kendelsen 97.628 (**Bilag Ø**), at den omstændighed, at der i et tagrum, hvor taget var udskiftet i 2012, var tale om skimmelvækst samt manglende ventilation ikke udgjorde en skade i ejerskipteforsikringens forstand.

Det er vores opfattelse, at kendelserne dokumenterer, at når der ikke er konstateret tegn på nedbrydning af trækonstruktioner, som følge af mangler ved ventilationen, er der ikke tale om dækning jf. vilkårenes pkt. 4A og B.

5. Advokat og byggeteknisk bistand

Klagers advokat gør i sit høringsindlæg fra den 16. juni 2023 gældende, at klager har krav på betaling af klagers udgifter til både advokat- og byggeteknisk bistand og i den forbindelse ønsker, at forsikringen dækker 50.000 kroner inkl. moms til advokatbistand samt 4.250 kroner for teknisk bistand (**bilag 18**).

Vi skal bemærke, at følgende fremgår af forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3.:

Den sikrede kan i forbindelse med udenretlig fremsættelse og opgørelse af krav mod selskabet kræve rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand dækket af selskabet. Ved ansvarsforsikring finder 1. pkt. tilsvarende anvendelse med hensyn til den skadelidtes erstatningskrav mod selskabet.

I forhold til advokatbistanden, har vi den 17. november 2022 meddelt dækning til nærmere beskrevet udbedringsmetode inkl. advokatudgifter indtil datoen for afsendelsen af afgørelsen (**bilag N**).

Efterfølgende har vi nu meddelt dækning til hele murkronen. Hertil har vi meddelt dækning til partiel udbedring af facadepartierne, hvilket nærmere er beskrevet ovenfor i punkt 2.

Klagers advokats bistand i sagen har alene medvirket til delvis øget dækning.

I den forbindelse går vi ud fra, at klagers advokat krav på dækning af 50.000 kroner i advokatbistand også vedrører advokatbistanden forbundet med sagens indbringelse for ankenævnet. Vi skal her bemærke, at jf. ankenævnets vedtægter bærer begge parter egne omkostninger til evt. advokatbistand uanset resultatet af ankenævns sagen.

Vi kan ved en konkret vurdering tilbyde at dække skønsmæssigt 30.000 kroner inkl. moms. Klagers advokat er i den forbindelse velkommen til at sende en faktura til os, hvorefter vi vil betale denne.

Med hensyn til klagers udgifter til [rådgivningsfirma 1] fra 4.250 kroner (**bilag 15**) dækker forsikringen omkostningerne. Klagers advokat er velkommen til at vende tilbage direkte til os med kundens kontooplysninger, så vi kan overføre erstatningen.

I forhold til klagers udgifter til teknologisk institut, dækker forsikringen ikke omkostningerne, da indhentelsen af rapporten ikke har medvirket til dækning."

Klagernes advokat har i brev af 6/9 2024 til nævnet bl.a. anført:

"1. Supplerende sagsfremstilling

Det kan indledningsvist lægges til grund, at Indklagede har tilbudt hel eller delvis forsikringsdækning af følgende anmeldte og dækningsberettigende skader:

A. Løstsiddende inddækning på murkrone og hjørneinddækninger med utætheder (skadesnummer [1])

B. Fugt- og råds-kader i facader og bagvedliggende konstruktion (skadesnummer [1] og [2])

Det kan derimod lægges til grund, at Indklagede afviser forsikringsdækning af følgende anmeldte og dækningsberettigende skader:

C. Revner og huller i ejendommens tag (skadesnummer [3])

D. Fugt- og skimmelsvampeskader i tagkonstruktionen (skadesnummer [3])

Klager skal herved fremkomme med følgende bemærkninger til ovenstående forhold:

1.1. Litra A - Løstsiddende inddækning på murkrone og hjørneinddækninger med utætheder (skadesnummer [1])

Det skal understreges, at Indklagede først har anerkendt fuld forsikringsdækning af forholdet mens nærværende sag har verseret ved Ankenævnet for Forsikring.

Det er Klagers opfattelse, at det skal tillægges en omkostningsmæssig betydning til skade for Indklagede, at Indklagede først under nærværende sag har anerkendt forsikringsdækning af både løstsiddende inddækning på murkrone og hjørneinddækninger med utætheder, efter at Indklagede har fået foretaget yderligere – men tilsyneladende nødvendige – undersøgelser af ejendommen ved OBH Rådgivende Ingeniører, jf. bilag B og bilag O.

1.2. Litra B - Fugt- og råds-kader i facader og bagvedliggende konstruktion (skadesnummer [1] og [2])

Det skal understreges, at Indklagede først har anerkendt en delvis forsikringsdækning af forholdet mens nærværende sag har verseret ved Ankenævnet for Forsikring.

I relation til nødvendig skadesafhjælpning skal det understreges, at det i Rapporten af den 16. januar 2024 (bilag O) angives, at omtrent 50 % af facadearealerne anslås at være berørt i forbindelse med skadesafhjælpning, hvorfor der af hensyn til entreprenørgarantien må påregnes fuldstændig udskiftning af facadepladerne til et produktsystem, jf. bilag O, s. 5.

Klager er ikke enig med Indklagede i, at en nødvendig og tilstrækkelig afhjælpning af fugt- og råds-kader i facader og bagvedliggende konstruktion blot består i udskiftning og reetablering af facadebeklædning fra soklen og 50 cm op i alle husets løbemeter inkl. udbedring af råds-kader bagved beklædningen bortset fra udskiftning og reetablering af facadebeklædning under vinduer med brystning, langs med sokkel og 50 cm på hver side af vinduerne inkl. råds-kader bagved disse områder, jf. bilag O.

Det fremgår først og fremmest af Fugt- og byggeteknisk rapport af 21.02.2022 (bilag 3) og Vurdering af 20.05.2022 (bilag 4), at murkronen ikke er konstrueret fagmæssigt korrekt, hvilket har medført følgeskader i form af vandindtrængen i hulmuren.

Det kan dernæst udledes af Fugt- og byggeteknisk rapport af 21.02.2022 (bilag 3) Vurdering af 20.05.2022 (bilag 4) og Fugt- og byggeteknisk rapport af 21.10.2022 (bilag 7), at utæthederne i murkronen har medført følgeskader i facaderne, idet facaderne fremstår med revner, afskalninger og ujævnheder. Det bestrides derfor, at Indklagede er berettiget til at undsige sig forsikringsdækning af udskiftning og reetablering af facadebeklædning under vinduer med brystning, langs med sokkel og 50 cm på hver side af vinduerne inkl. rådskader bagved disse områder under henvisning til tilstandsrapportens pkt. 1.1 og 3.3, idet årsagen til skaderne ved pågældende områder således ikke skyldes det i tilstandsrapporten nævnt, men den defekte murkrone.

Klager har den 23. august 2024 indhentet en sagkyndig erklæring ved [rådgivningsfirma 3], der har taget stilling til nødvendig afhjælpning af fugt- og rådskader i facader og bagvedliggende konstruktion. Rapport af 23.08.2024 fra [rådgivningsfirma 3] fremlægges som **bilag 19**. Faktura nr. ... af 30.08.2024 fremlægges som **bilag 20**.

Følgende konkluderes bl.a. i ovennævnte rapport (bilag 19, s. 5):

'I forhold til løsningen med at udskifte de nederste 0,5 meter af konstruktionen, skal det sikres at samlingerne mellem nye og gamle træelementer, kan overføre de nødvendige laster og kræfter for at bygningens lodrette lastnedføring og stabilitet er sikret. Her henvises dertil at dette skal dokumenteres af en rådgivende ingeniør. Samt at det kan dokumenteres, af en relevant fagperson, at ikke udskiftet træelementer ikke er svækket, og dermed ikke har en mindre styrke end nødvendigt for at konstruktionen er sikre. Såfremt det er dokumenteret at træelementerne har en mindre styrke, skal det altså eftervises at konstruktionen stadig kan klare de laster og kræfter den udsættes for i forbindelse med lodrette lastnedføring og stabilitet, eftervisningen skal udarbejdes af en rådgivende ingeniør. Hvis træelementerne ikke har nok styrke, bør de dermed helt udskiftes.

I de områder hvor konstruktionen ikke udbedres eller udskiftes, bør der være dokumentation, af en relevant fagperson, for at den nuværende opbygning ikke kan få de bærende og stabiliserende konstruktionselementer i bygningen til at nedbryde og dermed svækkes. Samt at alle skadeårsager er elimineret'

På baggrund af ovenstående kan det således lægges til grund, at det i Rapporten af den 16. januar 2024 (bilag O, s. 5) vurderes, at det er nødvendigt at foretage en fuldstændig udskiftning af facadepladerne til et produktsystem og at det i Rapport af 23.08.2024 fra [rådgivningsfirma 3] (bilag 19, s. 5) vurderes, at løsningen med at udskifte de nederste 0,5 meter af konstruktionen alene er tilstrækkelig, såfremt en række betingelser i relation til stabilitet iagttages i forbindelse med afhjælpning.

Det er slutteligt Klagers opfattelse, at det skal tillægges en omkostningsmæssig betydning til skade for Indklagede, at Indklagede først under nærværende sag har anerkendt delvis forsikringsdækning af fugt- og rådskader i facader og bagvedliggende konstruktion, efter at Indklagede har fået foretaget yderligere – men tilsyneladende nødvendige – undersøgelser af ejendommen ved OBH Rådgivende Ingeniører, jf. bilag B og bilag O.

1.3. Litra C - Revner og huller i ejendommens tag (skadesnummer [3])

Det er Indklagedes opfattelse, at der ikke er sket nogen former for skader, som følge af måden tagpaptaget er udført på. Det bestrides under henvisning til vurderingerne i Fugt- og byggeteknisk rapport af 21.02.2022 (bilag 3), Vurdering af 20.05.2022 (bilag 4) og Rapport fra Teknologisk Institut af 11.01.2024 (bilag 17).

I Vurdering af 20.05.2022 er det anført, at *'Murkrone er lavet forkert. Den er lavet med blindfals uden fald på vandret flade. Dette medfører at alt vand det ligger på murkrone vil blive presset ind i hulmur. Dette forårsager skader som vist på på billeder'*, jf. bilag 4.

I Rapport fra Teknologisk Institut af 11.01.2024 er det bl.a. anført, at *'Opbygningen af tagkonstruktionen med krydsforskallingen med dim. 22x95 mm vurderes at hæmme krydsventilation og medfører at ventilationen ikke er tilstrækkelig. Huset er opført i 2011 og jf. den i 2011 gældende SBI-anvisning 224 fra 2009, afsnit 12.4.2 Kolde tage, skal ventilationsspalten under krydsfineren være mindst 45 mm. Dette er ikke udført i denne tagkonstruktion. Den primære retning for ventilation følger spærretningen. I denne tagkonstruktion støder tagfladerne i område 1,2 og 4 op til facaden på område 3, det skal derfor sikres, at der er en 30 mm ventilationsspalte langs facaden ved område 3, ellers er der ingen ventilation i tagkonstruktionen'*, jf. bilag 17.

1.4. Litra D - Fugt- og skimmelsvampeskader i tagkonstruktionen (skadesnummer [3])

Det fastholdes, at fugt- og skimmelsvampeskader i tagkonstruktionen er dækningsberettigende skader og at skaderne er anmeldt til Indklagede rettidigt. Klager indsendte skadesanmeldelse til Indklagede den 30. december 2022, hvilket Indklagede bekræftede modtagelsen af den 2. januar 2023, og således inden udløbet af forsikringsperioden, jf. bilag 2, bilag 11 og bilag 14.

Det bestrides, at der ikke sket nogen former for alvorlige skader, som følge af ventilationen af tagkonstruktionen i form af rådangreb eller lign. Først og fremmest fremgår de direkte af Rapport fra Teknologisk Institut af 11.01.2024 (bilag 17), at skimmelsvampevæksten i hele tagkonstruktionen overskrider 6 m² og dermed kan påvirke indeklimaet i boligen væsentligt, idet mere end 6 m² skimmelsvampevækst i en tagkonstruktion udgør en høj belastning for indeklimaet i boligen, Jf. SBI-anvisning 274.

I tilknytning til ovenstående har Klager den 23. august 2024 fået foretaget supplerende fugt- og mikrobiologiske undersøgelser af ejendommen af Teknologisk Institut. Rapport fra Teknologisk Institut af 23.08.2024 fremlægges som **bilag 21**. Faktura nr. ... af 29.08.2024 fremlægges som **bilag 22**.

Særligt følgende fremgår bl.a. af vurderingen fra Teknologisk Institut (bilag 21, s. 19-20):

'Det er ved alle indgreb konstateret, at den yderste del af den bærende ydervægges konstruktion er let opfugt til vandmættet. Der er dog kun visuelt konstateret nedbrydning i LVL-stolpe for enden ved indgreb H2. Resultatet af prøverne i analyserapporten viser ingen trænedbrydende svampe ved indgreb H4 og H6 over vinduerne. På baggrund af de målte værdier af træfugt vurderes der at være meget stor risiko for, at den bærende trækonstruktion opfugtes yderligere og at der udvikles angreb af trænedbrydende svampe i store dele af konstruktionen. Der er risiko for angreb af trænedbrydende svampe, når træfugten er over 20 vægt-% og når angreb har etableret sig, vil skaderne udvikle sig videre helt ned til en træfugt på 16 vægt-%.

Det vurderes at disse forhold, den forkerte lagtykkelse på pudslaget og forkert placering af armeringsnettet, samt den forkert befæstning af pladerne er en væsentlig byggeteknisk svækkelse af facaden. Derudover er der ved besigtigelsen konstateret høj træfugt, i flere niveauer af den bærende træydervæg. Facaden yder dermed ikke beskyttelse mod opfugtning af den bagvedliggende bærende trækonstruktion. Erfaringsmæssigt er der derfor stor risiko for, at dette udvikler sig til yderligere skader i ydervægge, som angreb af trænedbrydende svampe, og skimmelsvampe og deraf følgende svigt af ydervæggens bæreevne, hvis ikke der sættes ind med særligt omfattende vedligeholdsarbejder/ændring af facadernes konstruktion. Det anbefales, at ydervægskonstruktionen renoveres og ændres til en ventileret to-trinstætnet facadebeklædning. Jf. afsnit 9 Afhjælpningstiltag. Det vurderes ikke muligt at forbedre den eksisterende konstruktion.

Resultatet af prøverne i DNA-analysen viser, at der er et forhøjet niveau af bygningsrelateret skimmelsvamp i boligen, der påvirker indeklimaet negativt. Resultat af tidligere undersøgelser i tagkonstruktionen TI's Rapport ... af dato 11. januar 2024, viser tilstedeværelse af samme skimmelsvampe arter, som er konstateret ved DNA-prøver i indeklimaet.'

Det kan således på baggrund af resultatet af henholdsvis undersøgelserne ved Rapport fra Teknologisk Institut af 11.01.2024 (bilag 17) og Rapport fra Teknologisk Institut af 23.08.2024 (bilag 21) lægges til grund, at der er alvorlige skimmelsvampeskader i Ejendommen.

2. Genhusning

Som følge af resultatet af særligt undersøgelsen ved Rapport fra Teknologisk Institut af 23.08.2024 (bilag 21), har Klager set sig nødsaget til at fraflytte ejendommen af sundhedsskadelige hensyn.

Der er Klagers opfattelse, at Indklagede skal betale Klagers rimelige og nødvendige merudgifter ved genhusning, jf. pkt. 8, litra C i forsikringsbetingelserne, jf. bilag 2, s. 7.

Undertegnede har den 26. august 2024 anmodet Indklagede om at sørge for genhusning af Klager, hvilket Indklagede ikke har reageret på. Mail af 26.08.2024 angående genhusning fremlægges som **bilag 23**.

3. Provokationer

Indklagede **opfordres (2)** til at meddele, hvorvidt Indklagede kan anerkende at betale Klagers rimelige og nødvendige merudgifter ved genhusning, jf. pkt. 8, litra C i forsikringsbetingelserne, jf. bilag 2, s. 7.

4. Supplerende anbringender

Det fastholdes, at de anmeldte skader er dækningsberettigende i henhold til Klagers ejerskifteforsikringsaftale med indklagede, jf. bilag 2.

Det gøres hertil gældende:

At en nødvendig afhjælpning af fugt- og rådskeader i facader og bagvedliggende konstruktion indebærer en fuldstændig udskiftning af facadepladerne til et produktsystem samt iagttagelse af en række betingelser i relation til stabiliteten, jf. bilag O og bilag 19.

Ankenævnet for Forsikring

21.

99978

At Klager ved fremlæggelsen af Rapport fra Teknologisk Institut af 11.01.2024 (bilag 17) og Rapport fra Teknologisk Institut af 23.08.2024 (bilag 21), som forsikringstager har løftet bevisbyrden for, at fugt-, skimmel- og rådkaderne er dækningsberettigende under ejerskifteforsikringen.

At det skal tillægges en omkostningsmæssig betydning til skade for Indklagede, at Indklagede først har anerkendt forsikringsdækning af murkrone og hjørneinddækninger (skadesnummer [1]) og af fugt- og rådkader i facader, mens nærværende sag har verseret ved Ankenævnet for Forsikring.

At Indklagede skal betale for Klagers yderligere undersøgelser på ejendommen ved Faktura nr. ... af 30.08.2024 (bilag 20) og Faktura nr. ... af 29.08.2024 (bilag 22), idet undersøgelserne har været nødvendige.

At Indklagede som følge af skimmelsvampeskader i ejendommen skal betale Klagers rimelige og nødvendige merudgifter ved genhusning, jf. pkt. 8, litra C i forsikringsbetingelserne, jf. bilag 2, s. 7."

Selskabets advokat har i brev af 4/10 2024 til nævnet bl.a. anført:

"i) Forhold anerkendt som dækningsberettiget

I anledning af at klagerne fremkommer med bemærkninger vedrørende de forhold, som Domus Forsikring har anerkendt som dækningsberettiget, bemærkes, at det udtrykkeligt af indlægget af 18. marts 2024 fremgår, hvilke forhold Domus har anerkendt som dækningsberettigede, herunder i hvilket omfang.

Domus Forsikring kan således henvise hertil.

ii) Facader og bagvedliggende konstruktion

Som det fremgår af indlægget af 18. marts 2024 har Domus Forsikring i et vist omfang anerkendt dækning i relation til ejendommens facader.

Der henvises til indlægget af 18. marts 2024, siderne 3 og 4.

Klagerne har efterfølgende indhentet en sagkyndig erklæring fra [rådgivningsfirma 3], hvilken er dateret den 23. august 2024 og fremlagt som bilag 19.

Med henvisning hertil gør klagerne gældende at have dokumenteret at have krav på dækning af *'fuldstændig udskiftning af facadepladerne til et produktsystem'*.

Indledningsvis bemærkes, at Domus Forsikring i indlægget af 18. marts 2024 udførligt har redegjort for baggrunden for det meddelte dækningstilsagn.

Supplerende bemærkes, at den vurdering, som klagerne henviser til, og som er fremlagt som sagens bilag 19, ikke efter Domus Forsikrings opfattelse udgør bevis for, at den af Domus Forsikring foretagne vurdering og det meddelte dækningstilsagn ikke skulle være i overensstemmelse med det, som klagerne har krav på.

I sagens bilag 19 henviser den sagkyndige til BR18.

BR18 var ikke gældende på tidspunktet for ejendommens opførelse og således ikke relevant ved vurderingen af, hvorledes dækningsberettigede forhold skal takseres.

Det fremgår af forsikringsbetingelserne fremlagt som sagens bilag 2, punkt 7 'Erstatningsopgørelse', at der ved erstatningens fastsættelse ikke betales for dyrere byggematerialer end det beskadigede og højst med et beløb for byggematerialer og byggemetoder, der var almindeligt anvendt på anmeldelsestidspunktet.

Denne bestemmelse suppleres af forsikringsbetingelsernes punkt 4, litra F, hvorefter der alene betales og takseres for forøgede byggeudgifter i forbindelse med udbedring af et dækningsberettiget forhold, når udbedring nødvendiggør en væsentlig forandring af bygningen eller bygningsdelen, og forsikringstager dokumenterer, at vedkommende har fået et afslag fra myndigheden på en ansøgning om dispensation fra det relevante krav i henhold til byggelovgivningen eller bygningsreglementet.

Denne bestemmelse knytter an til byggelovens § 2.

Der er ikke af klagerne i denne sag ført bevis for, at en reparation som anerkendt af Domus Forsikring indebærer, at byggelovens § 2 skal efterleves således at forstå, at man skal overholde gældende bygningsreglement ved reparationen, og der er således ikke af klagerne ført bevis for, at en reparation indebærer forøgede byggeudgifter, som kan kræves dækket i medfør af forsikringsbetingelsernes punkt 4, litra F.

Det er noteret, at det i sagens bilag 19 anføres, at der 'bør' udarbejdes dokumentation for, hvordan samlingerne mellem nye og gamle træelementer udføres.

For det første er dette ikke ensbetydende med, at det dækningstilsagn, som Domus Forsikring har givet, ikke er givet i overensstemmelse med gældende forsikringsbetingelser, og for det andet bemærkes, at mere hypotetiske antagelser omkring, at der måske kan være forhold til efterlevelse til opfyldelse af 'gældende krav', ikke indebærer forsikringsretligt bevis for, at klagerne har krav på forøgede byggeudgifter i medfør af forsikringsbetingelsernes § 4, litra F.

Tilsvarende er der ikke af klagerne ført bevis for, at der længere oppe i konstruktionen er træelementer, der er beskadiget som følge af fugt i konstruktionen, og en byggesagkyndigs hypotetiske antagelser desangående udgør ikke et fornødent bevis.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klagerne at føre bevis for, at det dækningstilsagn, som Domus Forsikring har givet, ikke er i overensstemmelse med gældende police og forsikringsbetingelser, og dette bevis er ikke ført.

iii) Tagkonstruktionen

- Anmeldelsestidspunktet

Klagerne henviser i det supplerende indlæg til bilag 11 og 14, hvilke bilag imidlertid ikke udgør dokumentation for, at der er sket anmeldelse til Domus Forsikring inden for forsikringstiden.

Det er klagernes bevisbyrde, at forholdet i rette tid er anmeldt til Domus Forsikring.

Polisen udløb den 16. februar 2023, se herved sagens bilag 2, og klagerne ses ikke at have fremlagt dokumentation for, at forholdet blev anmeldt til Domus Forsikring forinden. Som følge heraf fastholdes det, at Domus Forsikring er berettiget til at afvise anmeldelsen.

- Forholdet i øvrigt

Måtte Ankenævnet for Forsikring tage forholdet under realitetsbehandling, er det noteret, at klagerne nu har indhentet rapport fra Teknologisk Institut, der er fremlagt som sagens bilag 21.

Rapporten dokumenterer efter Domus Forsikrings opfattelse ikke, at der pr. overtagelsesdagen for nu mere end 6½ år siden forelå dækningsberettigede skader.

Det er alle velkendt, at 2024 med hensyn til nedbør har været det – om man vil – mest våde år i DMI's historie, og det forhold, at TI således ved stikprøvevis undersøgelser i eftersommeren 2024 konstaterer tørt til let opfugtet, henholdsvis nogle enkelte steder opfugtet og kraftig opfugtede facader, udgør intet bevis for, at der pr. overtagelsesdagen for 6½ år siden var nærliggende risiko for skade.

Det fremgår af samme rapport fra Teknologisk Institut fremlagt som sagens bilag 21, at der alene et enkelt sted er konstateret en mindre nedbrydning i LVL-stolpe forinden ved indgreb (H2), hvorimod der i øvrigt ikke er konstateret trænedbrydende svampe.

Ejendommen er opført i 2011 og er derfor ca. 13-14 år gammel, og nu mere end 13 efter ejendommens opførelse og 6½ år efter overtagelsesdagen er der ikke konstateret nævneværdige forhold i facaderne, idet det pointeres, at rapporten fremlagt som bilag 21, uagtet at den af klagerne omtales under afsnittet 'tagkonstruktionen', reelt vedrører facaderne.

Rapporten fremlagt som bilag 21 underbygger således, at der ikke er yderligere dækningsberettigede forhold end dem, som Domus Forsikring har anerkendt.

iv) Genhusning

Det følger af forsikringsbetingelserne fremlagt som bilag 2, punkt 8, at Domus Forsikring i anledning af dækningsberettigede forhold kan være pligtig at dække udgifter til genhusning i indtil 12 måneder.

Der ses imidlertid ikke af klagerne ført bevis for, at de forhold, som Domus Forsikring har anerkendt som dækningsberettigede, nødvendiggør udgifter til genhusning.

Bilag 21, som klagerne senest har indhentet, (rapporten fra TI) dokumenterer således ikke dækningsberettigede forhold endsige forhold, der nødvendiggør genhusning.

Med hensyn til skimmel viser konklusionen i rapporten fra OBH som beskrevet i indlægget af 18. marts 2024, at der ikke er registreret nogen væsentlig påvirkning af indeklimaet, og der er ikke ført bevis for, at der pr. overtagelsesdagen er tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden i særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Der henvises til det i indlægget af 18. marts 2024 anførte.

v) Udgifter til teknisk bistand

I konsekvens af det i nærværende indlæg og tidligere indlæg anførte anerkender Domus Forsikring ikke at være pligtig at betale yderligere udgifter til teknisk bistand."

Klagernes advokat har i brev af 29/10 2024 til nævnet bl.a. anført:

"1. Supplerende sagsfremstilling

1.1. Litra D - Fugt- og skimmelsvampeskader i tagkonstruktionen (skadesnummer [3])

Det fastholdes, at fugt- og skimmelsvampeskader i tagkonstruktionen er dækningsberettigende skader og at skaderne er anmeldt til Indklagede rettidigt. Klager indsendte skadesanmeldelse til Indklagede den 30. december 2022, hvilket Indklagede bekræftede modtagelsen af samme dato og anmodede Klager om fremsendelse af yderligere materiale, hvilket Klager efterfølgende fremsendte til Indklagede den 2. januar 2023. Mailkorrespondance af 30.12.2022-02.01.2023 angående materiale i sagen skade [3] fremlægges som **bilag 24**.

Klager er forundret over, at Indklagede problematiserer ovenstående forhold, når det klart og tydeligt fremgår af mailkorrespondancen, at Klager har indsendt en skadesanmeldelse til Indklagede, som Indklagede burde have journaliseret i sit system, jf. bilag 24.

Klager har således løftet bevisbyrden for, at fugt- og skimmelsvampeskaderne i tagkonstruktionen (skadesnummer [3]) er anmeldt til Indklagede rettidigt den 30. december 2022 og således inden udløbet af forsikringsperioden den 16. februar 2023, jf. bilag 24 og bilag 2.

2. Supplerende anbringender

Det fastholdes, at de anmeldte skader er dækningsberettigende i henhold til Klagers ejerskifteforsikringsaftale med indklagede, jf. bilag 2.

Det gøres hertil gældende:

At Klager har anmeldt fugt- og skimmelsvampeskaderne i tagkonstruktionen (skadesnummer [3]) til Indklagede rettidigt den 30. december 2022 og således inden udløbet af forsikringsperioden den 16. februar 2023, jf. bilag 24 og bilag 2."

Selskabets advokat har i brev af 19/11 2024 til nævnet bl.a. anført:

"I anledning af klagers supplerende indlæg af 29. oktober 2024 med bilag 24 bemærkes, at det forhold, som klager anmeldte ultimo 2022, fik tildelt skadenr. [3] og vedrørte tagpaptaget, hvilket også fremgår af indklagedes indlæg af 18. marts 2024 med dertilhørende bilag.

Forholdet vedrørende ventilation i tagkonstruktionen samt følgeskader er således fortsat efter Domus Forsikrings opfattelse ikke en del af den dagældende anmeldelse, og det fastholdes således som redegjort for i indlægget af 18. marts 2024, at der med hensyn til disse dele af klagesagen er sket for sen anmeldelse."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Nævnet har bl.a. fået forelagt fugt- og byggeteknisk gennemgang af 21/2 2022 og 21/10 2022, rapport af 17/11 2022

vedrørende facader og mail af 20/12 2022 vedrørende taget rekvireret af klagerne. Nævnet har fået forelagt selskabets taksatorrapporter og -notater og rapport af 26/10 2022 udarbejdet af rådgivningsfirma 2. Af tilstandsrapport af 13/10 2017 fremgår bl.a.:

"1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1 Tagbelægning/rygning

K1 Der er vandindtrængning i plasttagplader ved tagfoden over den overdækkede terrasse.

Note: Det skønnes at være uden betydning for tagets funktion.

...

3. Vinduer og døre

...

3.3 Fuger

K1 Fuger under vinduer er ikke lagt bag alufrønt på vinduer. Dermed forhindres evt. vand i at blive ledt bort.

Note: Der ses ikke følgeskader ved besigtigelsen."

Af undersøgelsesrapport af tagkonstruktion af 11/1 2024 udarbejdet af Teknologisk Institut rekvireret af klagerne fremgår bl.a.:

"6. Sammenfatning

Teknologisk Institut har udført fugt- og mikrobiologisk undersøgelse af tagkonstruktionen på adressen ...

Der er konstateret mangelfuld ventilation i tagkonstruktionen, og konstruktionen, som den er udført, opfylder ikke retningslinjerne givet i gældende anvisning for opførelsestidspunktet.

Der er flere steder konstateret fejl og mangler ved inddækninger, som medfører stedvis vandindtrængen gennem utætheder i bl.a. inddækninger.

Opfugtningen forårsaget af såvel mangelfuld ventilation som utætheder har givet anledning til synlig skimmelvækst i tagkonstruktionen. Forholdene har været til stede ved overtagelse af ejendommen og vil fortsat udvikle sig, hvis ikke tagkonstruktionen ændres.

Ved prøvetagning er der konstateret kraftig skimmelsvampevækst i tagkonstruktionen. Det vurderes, at skimmelsvampevæksten i hele tagkonstruktionen overskrider 6 m2 og dermed kan påvirke indeklimaet i boligen væsentligt. Jf. SBI-anvisning 274, vil mere end 6 m2 skimmelsvampevækst i en tagkonstruktion udgøre en høj belastning for indeklimaet i boligen. Det anbefales, at der udføres en skimmelreovering af tagkonstruktionen, jf. udbedringsforslag i afsnit 9.

Der er ligeledes konstateret fejl og mangler ved samling mellem krydsfinerplader og ved fastgørelse af krydsfiner. Det anbefales, at samling mellem krydsfinerplader og fastgørelse til underlaget eftervises af en rådgivende ingeniør.

...

8. Vurdering

På grundlag af de foretagne undersøgelser samt givne data og informationer kan Instituttet udtale følgende:

Resultat af prøverne i analyserapporten viser, at der er kraftig skimmelvækst i tagkonstruktionen på udtagesstederne i område 2 og 3. Der er konstateret synlig skimmelvækst på undersiden af tagkrydsfineren i område 2 og 3. Det vurderes, at årsagen til skimmelsvampevæksten skyldes, at ventilationen i tagkonstruktionen ikke virker som den skal, selvom ventilationsspalten langs ind-dækningerne er ok. Det betyder, at den fugtige luft i tagkonstruktionen, specielt i vinterhalvåret, ikke ventileres væk. Dette medfører skimmelsvampevækst og opfugtning af træværket i tagkonstruktionen. Det vurderes, at omfanget af skimmelsvampevæksten i tagkonstruktionen overstiger 6 m², og dermed vil skimmelsvampevæksten kunne påvirke indeklimaet i boligen negativt. Jf. SBI-anvisning 274, tabel 17, vil mere end 6 m² med vækst af skimmelsvampe i tagkonstruktionen medføre en høj belastning af indeklimaet.

Opbygningen af tagkonstruktionen med krydsforskallingen med dim. 22x95 mm vurderes at hæmme krydsventilation og medfører at ventilationen ikke er tilstrækkelig. Huset er opført i 2011 og jf. den i 2011 gældende SBI-anvisning 224 fra 2009, afsnit 12.4.2 Kolde tage, skal ventilations-spalten under krydsfineren være mindst 45 mm. Dette er ikke udført i denne tagkonstruktion. Den primære retning for ventilation følger spærretningen. I denne tagkonstruktion støder tagfladerne i område 1,2 og 4 op til facaden på område 3, det skal derfor sikres, at der er en 30 mm ventilati-onsspalte langs facaden ved område 3, ellers er der ingen ventilation i tagkonstruktionen.

Det er ved besigtigelsen konstateret, at krydsfinerpladerne er fastgjort til krydsforskallingen. Pla-derne er sømmet med 2,8x50mm ringsøm i en 22 mm forskalling og går derfor igennem forskal-lingen. Sømmene er derfor ikke fuldt vedhæftet, krydsfinerpladen skal som minimum fastgøres til 30 mm tykke brædder, det er dog ikke nok til at lave krydsventilationen i tagkonstruktionen. Det anbefales at kontakte producenten af krydsfineren eller en rådgivende ingeniør for at få efter-vist denne samling. Der er risiko for, at tagskiven ikke har den styrke den skal have. Det vurderes, at dette er årsagen til, at krydsfineren har løsnet sig ved indgreb H4, derudover er krydsfiner ikke lagt i forbandt og har ikke forskudte ende samlinger.

Det anbefales, at der udføres en skimmelrenovering af tagkonstruktionen, jf. udbedringsforslag afsnit 9."

Nævnet har fået forelagt fugtundersøgelse af facader af 19/10 2023 udarbejdet af OBH Rådgivende Ingeniører rekvireret af selskabet. Af supplerende fugt- og skimmelsvampeundersøgelse af 26/1 2024 udarbejdet af OBH Rådgivende Ingeniører fremgår bl.a.:

"VURDERING OG KONKLUSION

I det følgende har vi ikke taget stilling til, hvorvidt de konstaterede forhold måtte være dækket af en gældende forsikring. Undersøgelsesresultaterne og vores vurderinger kan dog danne baggrund for sådanne afgørelser.

1) At foretage nærmere bedømmelse af omfanget af rådgreb i facader, herunder omfanget af nødvendig udbedringstiltag, dvs. yderligere destruktiv indgreb i facaden

Skadesbilledet viser at der er trængt vand ind i ydervæggen, primært omkring vinduesåbninger samt mere lokalt langs murkronen. Vand som er trængt ind i konstruktionen, har givet anledning til biologiske nedbrydninger i forskellige stadier (se resultat af prøven TRÆ1 i Bilag 1 samt prøveresultater i 1. RAPPORT).

Der må forventes at være styrkesvækkende nedbrydninger i utæthedernes nærområder samt mere generelt i bundremmen, eftersom vandet har forplantet sig nedad til med fugtakkumulering omkring bundremmen. Følgende bør som minimum omfattes af en skadesafhjælpning:

- I. Bundrem blotlægges i sin helhed + en sikkerhedszone på min. 50 cm op i vægge for inspektion, udskiftning og præventiv behandling af alle stolpeender. Ny bundskinne med drypnæse etableres for at hindre opfugtning i bund af facadeplader. For detailløsning og anvisning af konkrete skinneprofiler anbefales at en facadeproducent inddrages.
- II. Alle vægområder omkring vindues- og døråbninger med en sikkerhedszone på min 50 cm over og sideværts samt nedefter helt ind til sokkel. Facadeproducent bør inddrages for konkrete løsninger i forbindelse med nye kantinddækninger, sålbænke og fugetætninger omkring vinduer. Generelle forholdsregler nævnt i BYG-ERFA Erfaringsblad (21) 23 10 21 Udvendig isolering med facadepuds skal desuden respekteres, læs Bilag 8. I forhold til fugetætning om vinduer er det desuden vigtigt at de elastiske fuger alene føres frem til trækarmens forkant og ikke til aluforkanten som nuværende, se foto 18.
- III. Murkronen udskiftet/ombygges i sin helhed (læs uddybende svar under svar til spørgsmål 2 på næste side).

Forslag til behandlingsmetode

Facadeplader samt alt opfugtet isoleringsmateriale kasseres. Eventuelle miljøhensyn respekteres, læs uddybende forklaring i afsnittet 'Affaldshåndtering' på side 7.

Alle blotlagte stolper afvaskes grundigt med egnet desinfektionsmiddel inden reetablering, der kan

anvendes oxydative produkter som ProtoxHysan eller tilsvarende. Vi henviser i øvrigt til By og Byg anvisning 205 Renovering af bygninger med skimmelsvampevækst for detaljerede sikkerhedsforanstaltninger.

Nedbrudte stolper/bjælker udskiftes eller udluses og erstattes med nyt, lagertørt konstruktions-tømmer i tilsvarende dimension. Tømmerets overflader skal være kemisk beskyttet ved behandling

med et egnet svampedræbende middel, såsom ProtoxSvamp, Boracol 20 prof. eller tilsvarende. Alle

snitflader i eksisterende konstruktioner påføres også svampedræbende middel. Behandling skal som minimum ske ad to omgange med min. 8 timers interval. Brug af værnemidler iht. producentens anvisninger. I områder hvor der alene er tale om lokale eller overfladiske nedbrydninger kan der efter afrensning og påføring af svampedræbende middel udføres lasker af egnet plademateriale/halv tømmer etc.

Opfugtede konstruktionsdele nedbringes til et normalt forventeligt fugtniveau for tilsvarende konstruktioner, dvs. maksimalt 18% træfugt ved forudgående behandling med svampedræbende

middel og maksimalt 15% træfugt uden præventiv overfladebehandling. Der skal indbygges et lag murpap ved kontaktflader mod fundament.

Skadesomfang

Skader i ydervæggen kan på nuværende tidspunkt afgrænses til områder omkring vindues- og dørhuller samt nedre dele af facader. Cirka 50 % af facadearealerne anslås at være berørt af reno-
veringen, hvorfor der af hensyn til entreprenørgarantien må påregnes fuldstændig udskiftning af facadepladerne til et produktsystem.

Erfaringsmæssigt kræver tyndpuds på plader skærpet indsat i forhold til vedligehold. Vi anbefaler derfor af FT benytter lejligheden til at vælge en mere holistisk renoveringstilgang og ændre facaden

til en mere fugtrobust regnskærmsløsning. Ændres konstruktionsudformningen skal der dog udarbejdes projektmateriale af en rådgiver.

Hvis der igen ønskes en puds-på-isolering- eller puds-på-plade-løsning anbefales det, at denne udføres ventileret, da dette erfaringsmæssigt er en mere fugtrobust regnskærm, set i forhold til bygningens geometri og den vindudsatte beliggenhed. Bemærk at en produkt- og entreprenørgaranti

typisk er betinget af, at der anvendes en godkendt systemløsning, såsom fra ... eller tilsvarende.

2) At belyse omfang og placering af murkrone som skal udskiftes.

Den anvendte murkroneinddækning har stedvis udvist utætheder. Inddækningskapslen har en tå på ~150 mm, hvilket umiddelbart vurderes at være tilfredsstillende for at hindre opadstrømmende

slagregn i at trænge ind. Murkroneafdækningen er dog udført vandret og pladesamlinger er ikke vandtætte, dermed er murkronen fejlbehæftet. Hvis ikke inddækningen udskiftes i sin helhed og ændres til en faldopbygget murkroneløsning (min 1:10) eller en 2-lags murpapsløsning med opkant,

vurderes forholdet at udgøre en generel risiko for fremtidig vandindtrængning.

3) At lave indikationsundersøgelse af indeklimaet for at bedømme om den konstaterede skimmel og råd i facadepartiet, har en væsentlig påvirkning af indeklimaet.

I omhandlende ejendom er der tale om skjulte vækstområder i ydervægskonstruktionen, dvs. at 'barrieren' mellem vækstforekomsterne og indemiljøet primært bestemmes af ejendommens trykforhold samt udførelsen af det indvendige tæthedsplan, dvs. dampspærrens tæthed.

Indeklimamålinger udført ved opsamling af husstøv og indeluft er generelt ikke udtømmende for ejendommens mikrobiologiske forhold, men resultaterne kan erfaringsmæssigt bruges som en god

målestok for belastningsniveauet, da der som oftest er god sammenhæng mellem vækstudbredelsen, dens placeringer og indeklimabelastningen.

Sporekoncentrationen i indeluften vurderes at være Lav- til Middel belastet af mikrobiologisk materiale, og for langtidsaflejret støv er niveauet normalt til lettere forhøjet set i forhold til prøveresultater fra andre tørre, rene og uskadede bygninger. På baggrund af de fremkomne prøveresultater vurderes indeklimaet således ikke at være væsentlig påvirket.

...

4) At bestemme facadens dampdiffusionsmodstand ved lagdelt analyse, dvs. modstand for hhv. fermacell powerpanel og en modstand for puds/væv/maling.

...

I sammensatte ydervægskonstruktioner, må der på den kolde side af isoleringen ikke forekomme lag vis dampdiffusionstætheden af større end 1/10 af dampspærrens. I omhandlende sag er dette indbyrdes forhold overholdt med 1/100 (4,0 vs. 400 GPa s m²/kg) og er dermed uproblematisk. Dampdiffusionstætheden af den nuværende regnskærm inkl. div. malingslag vurderes således ikke at udgøre et fugtteknisk problem."

Af undersøgelsesrapport af facadekonstruktion af 23/8 2024 udarbejdet af Teknologisk Institut rekvireret af klagerne fremgår bl.a.:

"8. Vurdering

På grundlag af de foretagne undersøgelser samt givne data og informationer kan Instituttet udtale følgende:

8.1. Facaderne

Undersøgelsen i forbindelse med besigtigelsen viser, at montagen af Fermacell Powerpanel HD og den efterfølgende puds er udført forkert iht. Fermacells montageafvisning. Dette er også ved tidligere undersøgelser påpeget af [firma] og OBH. Lagtykkelsen af pudsen er ved besigtigelsen konstateret til at være mellem 4-5 mm med armeringsnet ca. i midten. Jf. Fermacell kan Powerpanel HD kun anvendes som facadeplade i en ikke ventileret facadekonstruktion (et-trinstætning), hvis den samlede lagtykkelse af pudslaget er min. 8 mm med armeringsnet placeret i den yderste tredjedel af pudslaget. Det er uvist hvilket pudssystem, der er anvendt, jf. Fermacell skal der anvendes et egnet pudssystem, som er diffusionsåbent, der medfører en samlet Z-værdi af plade og puds på 3,1 GPa.m². s/kg. De klammer, som er anvendt til fastgørelse af pladerne, er ikke rustfri og ved alle seks indgreb er det konstateret, at disse er begyndt at ruste. Det er kun et spørgsmål om tid, før disse ruster over.

Det er ved alle indgreb konstateret, at den yderste del af den bærende ydervægges konstruktion er let opfugtet til vandmættet. Der er dog kun visuelt konstateret nedbrydning i LVL-stolpe forinden ved indgreb H2. Resultatet af prøverne i analyserapporten viser ingen trænedbrydende svampe ved indgreb H4 og H6 over vinduerne. På baggrund af de målte værdier af træfugt vurderes der at være meget stor risiko for, at den bærende trækonstruktion opfugtes yderligere og at der udvikles angreb af trænedbrydende svampe i store dele af konstruktionen. Der er risiko for angreb af trænedbrydende svampe, når træfugten er over 20 vægt-% og når angreb har etableret sig, vil skaderne udvikle sig videre helt ned til en træfugt på 16 vægt-%.

Det vurderes at disse forhold, den forkerte lagtykkelse på pudslaget og forkert placering af armeringsnettet, samt den forkerte befæstning af pladerne er en væsentlig byggeteknisk svækkelse af facaden. Derudover er der ved besigtigelsen konstateret høj træfugt, i flere niveauer af den bærende træydervæg. Facaden yder dermed ikke beskyttelse mod opfugtning af den bagvedliggende bærende trækonstruktion. Erfaringsmæssigt er der derfor stor risiko for, at dette udvikler sig til yderligere skader i ydervægge, som angreb af trænedbrydende svampe, og skimmelsvampe og deraf følgende svigt af ydervæggens bæreevne, hvis ikke der sættes ind med særligt omfattende vedligeholdsarbejder/ændring af facadernes konstruktion. Det anbefales, at ydervægskonstrukti-

onen renoveres og ændres til en ventileret to-trinstætnet facadebeklædning. Jf. afsnit 9 Afhjælpningstiltag. Det vurderes ikke muligt at forbedre den eksisterende konstruktion.

8.2. Indeklima undersøgelse

Resultatet af prøverne i DNA-analysen viser, at der er et forhøjet niveau af bygningsrelateret skimmelsvamp i boligen, der påvirker indeklimaet negativt. Resultat af tidligere undersøgelser i tagkonstruktionen TI's Rapport ... af dato 11. januar 2024, viser tilstedeværelse af samme skimmelsvampe arter, som er konstateret ved DNA-prøver i indeklimaet.

9. Afhjælpningstiltag

Princip forslag til renovering af facaden, inden renoveringen påbegyndes, anbefales det at der udarbejdes en plan af en ingeniør. Det skal sikres at stabilitet af huset opretholdes i forbindelse med renoveringen og fremadrettet. Det anbefales, at facaden ændres til en ventileret facadekonstruktion.

- Der udføres total overdækning af huset, for at undgå vandskader under renoveringen.
- Al pladebeklædning og isolering fjernes iht. plan og bortskaffes.
- Der udføres skimmelafræsning af det eksisterende blotlagte træværk og nedbrudt træ fjernes med passende sikkerhedsafstand. Træværk udskiftes og/eller efterimprægneres iht. til ingeniørs plan.
- Teknologisk Institut tilkaldes til afrensningsskontrol af de afrensede overflader og godkendelse af svampeudbedring.
- Efter godkendt afrensning og udbedring kan facaden reetableres iht. nugældende standarder og regler."

Af rapport af 23/8 2024 udarbejdet af rådgivningsfirma 3 rekvireret af klagerne fremgår bl.a.:

"4 Konklusion

I forhold til løsningen med at udskifte de nederste 0,5 meter af konstruktionen, skal det sikres at samlingerne mellem nye og gamle træelementer, kan overføre de nødvendige laster og kræfter for at bygningens lodrette lastnedføring og stabilitet er sikret. Her henvises der til at dette skal dokumenteres af en rådgivende ingeniør. Samt at det kan dokumenteres, af en relevant fagperson, at ikke udskiftet træelementer ikke er svækket, og dermed ikke har en mindre styrke end nødvendigt for at konstruktionen er sikre. Såfremt det er dokumenteret at træelementerne har en mindre styrke, skal det altså eftervises at konstruktionen stadig kan klare de laster og kræfter den udsættes for i forbindelse med lodrette lastnedføring og stabilitet, eftervisningen skal udarbejdes af en rådgivende ingeniør. Hvis træelementerne ikke har nok styrke, bør de dermed helt udskiftes.

I de områder hvor konstruktionen ikke udbedres eller udskiftes, bør der være dokumentation, af en relevant fagperson, for at den nuværende opbygning ikke kan få de bærende og stabiliserende konstruktionselementer i bygningen til at nedbryde og dermed svækkes. Samt at alle skadeårsager er elimineret.

Løsningen kan altså benyttes, såfremt at alle overstående punkter er eftervist og/eller dokumenteret af relevante fagpersoner. Kan en eller flere af overstående punkter ikke eftervises og/eller dokumenteres, bør der anvendes en anden løsningen, hvor punkterne kan eftervises og dokumenteres."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 2011. Ydervægge er udført som træskeletkonstruktion, der er beklædt med Fermacell Powerpanel HD plader og afsluttet med puds og facademaling. Klagerne overtog ejendommen den 17/2 2018 og anmeldte i 2022 forhold ved murkronen, facadebeklædningen og taget.

Klagerne ønsker, at selskabet skal dække udgiften til udbedring af de anmeldte forhold samt til genhusning og advokat- og teknisk bistand.

Selskabet har anerkendt at dække udgiften til udskiftning af murkronen og til en partiel udbedring af facadepartierne. Selskabet har anerkendt at dække udgiften til advokatbistand med 30.000 kr. og til teknisk bistand med 4.250 kr.

For så vidt angår facadebeklædningen har selskabet afvist yderligere dækning under henvisning til anmærkningen i tilstandsrapportens punkt 1.1 og 3.3. Selskabet har anført, at der ikke er konstateret usædvanligt forekommende skimmelsvamp i beboelsen. For så vidt angår taget har selskabet afvist dækning under henvisning til, at klagerne ikke har bevist dækningsberettigende skader ved tagbelægningen. Selskabet har anført, at manglende ventilation og skimmelsvamp i tagkonstruktionen først er anmeldt efter forsikringens ophør, og at forholdet i øvrigt ikke udgør en dækningsberettigende skade.

Klagerne har anført, at en nødvendig afhjælpning af fugt- og rådskaader i facader og bagvedliggende konstruktion indebærer en fuldstændig udskiftning af facadepladerne til et produktsystem samt iagttagelse af en række betingelser i relation til stabiliteten. Klagerne har anført, at der er konstateret revner og huller i ejendommens tag, og at fugt- og skimmelsvampeskader i tagkonstruktionen er dækningsberettigende skader, som er anmeldt til selskabet rettidigt den 30/12 2022 og således inden udløbet af forsikringsperioden den 16/2 2023. Klagerne har anført, at der er alvorlige skimmelsvampeskader i ejendommen.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der består en sådan usikkerhed om bedømmelsen af oplysningerne i sagen, at sagen ikke skønnes egnet til afgørelse i nævnet på skriftligt grundlag. Tvisten må som følge heraf afgøres ved domstolene, hvor der er mulighed for parts- og vidneforklaringer og syn og skøn. Det følger herefter af vedtægternes § 4, stk. 3, nr. 3, at nævnet må afvise at afgøre sagen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at sagen vedrører ganske komplekse byggetekniske forhold, herunder omkring udbedringsmetoden af anerkendte forhold, skimmelsvampevækst og påvirkning af ejendommens indeklima og forhold ved tagkonstruktionen anmeldt i forsikringstiden.

Nævnet har også lagt vægt på, at sagens bilagsmateriale og parternes korrespondance har haft en omfattende karakter, at der er foretaget mange byggetekniske undersøgelser af ejendom-

Ankenævnet for Forsikring

33.

99978

men, og at der blandt de sagkyndige – rekvireret af henholdsvis klagerne og selskabet – har været uenighed om udbedringsmetoden og hvorvidt skimmelsvampevæksten har påvirket indeklimaet i beboelsen negativt. I de sagkyndige rapporter rekvireret af klagerne anbefales det, at der foretages yderligere undersøgelser af facadekonstruktionen, og at samling mellem krydsfinerplader og fastgørelse til underlaget i tagkonstruktionen eftervises af en rådgivende ingeniør.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Klagegebyret tilbagebetales.



Hans-Jørgen Nymark Beck