

Ankenævnet for Forsikring

Den 22. januar 2025 blev i sag nr. 101629:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Klageren har overtaget ejendommen den 15/6 2022. Der er af sælger tegnet ejerskifteforsikring i selskabet i 2017 i forbindelse med sælgers køb af ejendommen. Klageren er indtrådt i en af sælgeren indledt ejerskiftesag mod selskabet. Huset er opført i 2010. Af tilstandsrapport af 15/2 2017 fremgår bl.a.:

"

2. Ydervægge			
2.1 Facader/gavle	K1	Der er revnedannelser samt løst og afskallet puds i murværk på trappetårnet samt på facaderne mod nord, øst og syd. Note: Forholdet vurderes uden betydning for murværkets bæreevne og stabilitet.	
	K2	Der er fugt opstigning i væggen mod syd i carporten. Note: Forholdet har medført løst puds/ overfladebehandling.	
3. Vinduer og døre			
3.3 Fuger	K1	Der mangler fuger mellem vinduernes bundkarm og gulvet indvendigt ved hoveddøren.	

"

Klageren har i brev af 7/5 2024 til nævnet bl.a. anført:

"På baggrund af TopDanmark Forsikring A/S's delvise afslag på Ejerskifteforsikringsdækning og selskabets manglende anerkendelse af såvel flere professionelle fagfolk som en foreliggende ingeniørrapports enslydende konklusioner om konstateret byggesjusk og konstruktionsmæssige fejl i direkte strid med bl.a. gældende Bygningsregler, skal vi/Klager høfligst anmode Ankenævnet for Forsikring om at afgive en kendelse på sagen omfattende ejendommen ...

Ankenævnet for Forsikring har i efteråret 2023 afsagt kendelse i sagen i forhold til vores/Klagers klagerettigheder overfor TopDanmark Forsikring A/S. Vi henviser her til Ankenævnet for Forsikrings kendelse af ref. sagsnummer: 99445 af 18. september 2023 ...

Siden ovennævnte sags afslutning, er der mellem os/Klager og TopDanmark Forsikring forsøgt opnåelse af enighed omkring omfanget af skadesforholdene, hvilket imidlertid kun har været muligt i meget begrænset omfang.

Af det samlede skadesopgjorte beløb på kr. 899.468 inkl. moms (bilag C samt Bilag E), har TopDanmark Forsikring erkendt et erstatningsansvar/-beløb på samlet kr. Kr. 230.519,63 inkl. moms excl. fradrag for selvrisko på kr. 15.300,- (Bilag F), opgjort og defineret som Forhold 1 samt Forhold 4-6 i de vedhæftede bilag/korrespondance.

Vores/Klagers krav fastholdes imidlertid på det samlede skadesopgjorte beløb på kr. 899.468,- hvilket er det centrale element i nærværende indklagede sag.

Af hensyn til overskueligheden og ud fra vores/Klagers accept af TopDanmark Forsikrings erstatningsopgørelse for ovennævnte forhold 1 samt Forhold 4-6, vil selve klagebegrundelsen og belysningen heraf således udelukkende omfatte den manglende afklaring af de resterende 3 påklagede forsikringsrelaterede forhold, der i de efterfølgende bemærkninger samt vedhæftede bilag er identificeret som

- **Forhold 2: Revner af facader mod nord, øst og syd**
- **Forhold 3: Stueetage over vindue ved garage fugt/revne i murværk nord/vest**
- **Forhold 7: Murkroneafdækning**

...

SAGSARGUMENTATION:

Iht afsluttende bemærkninger fra TopDanmark af 19. april 2024 (Bilag I) fremkommer det, at selskabet ikke mener at være erstatningsberettiget for de 3 ovennævnte forhold (Forhold 2 + 3 + 7), med den overordnede begrundelse, at:

Ad. Forhold 2: Omhandler 'Revner af facader mod nord, øst og syd'. Skaderne omfatter facade-skader/alvorlige bygningsskader på primært 3 facadesider.

Tilstandsrapporten fra 2017 (bilag A) menes af TopDanmark Forsikring at beskrive facadeforholdene tilstrækkeligt med klassifikationen K1 m/bemærkninger.

Herudover tilkendegiver TopDanmark Forsikring (Bilag I s. 31-32), at de omfattende facadeskader kan skyldes manglende almindelig vedligeholdelse i perioden fra 2017 til maj 2020, hvor facadebilletet er markant forværret (ref. Bilag B inkl. billedserie).

Vi bestrider denne argumentation ud fra følgende betragtninger:

1. Der fremkommer intet i den nævnte tilstandsrapport (Bilag A) omkring nedsivning af fugt og direkte afledte frostsprængninger/afskalninger/revnedannelser, der konstateres på facaderne. I TopDanmarks egen ingeniørrapport (Bilag H side 9) fremkommer, at det *'henseende til ovennævnte fugtindtrængning er det ydermere 'uhensigtsmæssigt' at der er teglblokke uden mørtel i studsfulgen i knudepunktet, hvor tagpapinddækning og facadepuds mødes'*. Med andre ord beskriver også denne ingeniørrapport, at der er sket fugtindtrængen i væggene om end fra en anden 'kilde' (inddækningsliste) i tilknytning til tagterrassen/-konstruktionen.

2. Der fremkommer intet i den nævnte tilstandsrapport om omfattende 'lunker'/dårlige vedhæftninger af murværk m.v. (ref. Ingeniørrapport Bilag B), der er medvirkende årsag til skadesforløbet. I henhold til TopDanmarks egen ingeniørrapport, er årsagen til lunkerne sandsynligvis et eksempel på byggesjusk, idet TopDanmarks rapport (Bilag H side 8) konstaterer, at *'Hult lydende puds/løst puds i den konkrete sag vurderes efter al sandsynlighed at være forårsaget af, at facaderne ikke er blevet forvandlet, inden pudsarbejdet blev udført'*.
3. Den løbende vedligeholdelse af bygningen fra 2017 er varetaget af den tidligere ejer (se eks. TopDanmarks egen ingeniørrapport Bilag H s. 17-19), bl.a. i sporadiske forsøg på at 'lappe' på facadens skader, hvilket er dokumenterbart i flere af billedserierne.

Konstruktionsfejl, byggesjusk og manglende opfyldelse af det gældende Bygningsreglement fra 2009 har ifølge 3 uafhængige fagfolk (Bilag a + b + c) samt rapport fra [tidligere ejers ingeniørfirma] (Bilag B), været udslagsgivende for såvel de direkte facadeskader som de direkte og indirekte afledte indvendige skader på døre, vinduer og vægge.

Vi henviser ligeledes til billedokumentation (Billedserie 30-31 samt TopDanmark egen ingeniørrapport (Bilag H side 32), hvor der fremkommer klare eksempler på byggesjusk i form af konstruktionsfejl/fejltagtig pålægning af facadenet, ligesom det fremkommer i samme rapport fra TopDanmarks egen ingeniør (Bilag H side 8), at *'Fiberarmeringen vurderes generelt ikke at være monteret forskriftsmæssigt i facadepudsets yderste tredjedel'*.

Forhold 3: Omfatter skader på 'Stueetage over vindue ved garage fugt/revne i murværk nord/vest'. Skaderne er i form af tydelige, kraftige revnedannelser på alle 4 sider af bygningsdelen benævnt 'Tårnet' eller 'Trappeskakten'.

Det er TopDanmarks vurdering jf. Bilag I s. 32, at *'Det er vores vurdering, at der ikke er konstateret vandindtrængning eller anden opfugtning der har direkte årsagssammenhæng med, at der skulle være konstateret vandrette revner i murkronen. Vi mener derfor, at der ikke kan konstateres forhold ved murkronen på tårnet, der realiserer ejerskifteforsikringens skadebegreb, hvorfor vi ikke kan tilbyde udgifterne forbundet med murkronen dækket af den tidligere ejerskifteforsikring.'*

Derudover bemærker TopDanmark i samme bilag, *'at den K1 anmærkning der fremgår i tilstandsrapporten under afsnit 2 om ydervægge – herunder facader/gavle – ligeledes omhandler revnedannelser samt løst og afskallet puds i murværk på trappetårnet. Som vi tidligere er blevet oplyst, dækker den tidligere ejerskifteforsikring ikke udgifterne forbundet med udbedring af forhold beskrevet i tilstandsrapporten.'*

Vi bestrider TopDanmarks afvisning under henvisning til at

1. Det er ikke korrekt, at der ikke er konstateret vandindtrængning eller opfugtning indvendig i Tårnet. Disse fugtforhold og revnedannelser blev udpeget for TopDanmark under besigtigelsen den 15/11 2023 og er yderligere fotodokumenteret i fotoserien 50-55.
2. Det er muligt/sandsynligt, at den direkte årsag til vandindtrængning og opfugtning samt de lodrette indvendige revnedannelser på 'Tårnet' ikke alene skyldes 'konstaterede vandrette revner i murkronen', men i stedet skyldes konstruktionsfejl/fejlmonteringen af selve murkronen, således som det fremkommer i Bilag a+b+c samt Bilag B og Bilag H). Dette forhold vil imidlertid ikke ændre ved det faktum, at der er sket – omfattende – udvendige facadeskader, som ikke i nogen form er en K1 klassifikation af 'løst, afskallet puds' og 'revnedannelser', men en direkte ødelæggende nedbrydning af facaden (se eks. billederne vedrørende 'Tårnet' billedserie 2,4,7,9 samt 13-17), ligesom der forekommer indvendige følgeskader ref. punkt 1.

Forhold 7: Omhandler 'Murkroneafdækning' som jf. fagfolk og begge de foreliggende ingeniør-rapporter er en fejlkonstruktion idet 'Murkroneafdækning og afdækning over værnet omkring tagterrassen ikke er udført i overensstemmelse med de regler og krav, der var gældende på af-leveringstidspunktet for ejendommen i 2011' (ref. Ingeniørrapporterne Bilag B og Bilag H).

Det er TopDanmarks vurdering jfr. Bilag I s 32-33 samt 39 bl.a., at

- a) *'en afdækning ikke følger en eventuel anvisning, udgør ikke nødvendigvis en ulovlighed.'*
- b) *'der er tale om en ejerskifteforsikring der ikke dækker udgifterne forbundet med ændring af ulovlige bygningsindretninger, men at den udvidede dækning alene angår ulovlige kloak- og stikledninger og forhold ved grunden.'*
- c) *'[selskabets ingeniør] har vurderet, at uagtet om forholdet vedrørende murkroneafdækning ik-ke er udført i henhold til eventuelle forskrifter, så kan der ikke konstateres skader eller tegn på skader.'*
- d) *'Hvad angår dit anførte om tidspunktet for bygningskravene, har vi alene henholdt os til hvad der fremgår af byggetilladelsen'.*
- e) *'Derudover skal vi gøre det gældende, at der ikke dækning for eventuelle ulovlige bygningsind-retninger på den tidligere ejerskifteforsikring'.*
- f) *'Hvad angår dit anførte om tidspunktet for bygningskravene, har vi (TopDanmark) alene henholdt os til hvad der fremgår af byggetilladelsen'.*
- g) *'Vi hæfter os alene ved om forholdet opfylder skadebegrebet på den tidligere ejerskifteforsik-ring. Som anført, er det vores vurdering, at forholdet ikke opfylder skadebegrebet'.*

Vi bestrider ovenstående ud fra flere betragtninger og fakta som følger:

Ad a) Der er ikke tale om, at der i 2009 (1½ år forud for aflevering af byggeriet i foråret 2011), er fremkommet en ny 'Anvisning' omkring murkroner. Der er reelt tale om en kravspecifikation jfr. 'Byg Erfa erfaringsblad (27) 091030, Afdækning af formure – ved tilslutning til flade tage uden ud-hæng', som forventeligvis må skulle følges i et nybyggeri, der først afleveres 1½ år efter kravspeci-fikationens annoncering.

Ad b og ad e): TopDanmark Forsikring lader til at modsige sig selv i forhold til hvorvidt der er tale om ulovligheder eller ej ref. a).

Desuagtet er vi af den klare opfattelse at den udvidede Ejerskifteforsikring (Bilag G) klart definerer en berettiget skadesdækning jfr. bl.a. § 15 B og C samt Eksempler jfr. § 20 i dækningskemaet.

Som grundlag for vurderingerne og klassificeringen af hvorvidt de udtalte facadeskader samt øvri-ge bygningsskader er dækningsberettiget, foreligger der 2 ingeniørrapporter (bilag B og Bilag H) samt udtalelser fra 3 professionelle, uafhængige fagfolk (Bilag a + b + c) som alle direkte beskriver årsagssammenhæng og de konstaterede bygningsmæssige fejlkonstruktioner, skadesfølger og/eller bygningssjusk.

Ad c) Fejlkonstruktionen af murkronen ses bl.a. i TopDanmarks egen ingeniørrapport (Bilag H side 37), hvor den mangelfulde afdækning overfor vandindtrængning fremkommer. Herudover ses der eksempler på murkronens fejlkonstruktion i billedserien 40-42.

Som yderligere dokumentation, indgår der udtalelser fra 3 professionelle fagfolk (bilag a+b+c) samt [tidligere ejers ingeniørfirma] (bilag B), der alle indeholder den klare tilkendegivelse, at

mangler og fejlkonstruktioner i murkronen, er en kraftig medvirkende årsag til vandnedsivning i yder- og indervægge med deraf følgende alvorlige bygningskader, der ses i billedserierne 1-17 samt 20-21 og 50-55.

Ovenstående anser vi som fuldt ud tilstrækkelig faglig og visuel dokumentation for at kunne tilbagevise/afvise det ukorrekte og uholdbare i TopDanmarks afvisning lydende, at *'[selskabets ingeniør] har vurderet, at uagtet om forholdet vedrørende murkroneafdækning ikke er udført i henhold til eventuelle forskrifter, så kan der ikke konstateres skader eller tegn på skader.'*

Ad d og ad f) Ejendommen er bygget i 2010 med aflevering forår 2011. Ændringerne af bygningskravene (murkrone) fremkom jfr. ovenstående punkt Ad a) 30. oktober 2009 og bør senest være trådt i kraft typisk efter 6 måneder. Det sidste, der etableres i et byggeri er – logisk nok – tagkonstruktionen, hvorfor denne rent byggeteknisk i høj grad burde efterleve de gældende regler på afleveringstidspunktet.

Argumentationen fra TopDanmark Forsikring er ifølge vores oplysninger ikke holdbare, og tilsvarende delvist, at man eksempelvis nægter at betale en fartbøde med begrundelsen, at man tog kørekort dengang færdsels-/hastighedsreglerne blot var, at farthastigheden skulle afstemmes med forholdene.

I TopDanmarks ingeniørrapport (Bilag H side 9-10) beskriver murkronekonstruktionen som:

'Murkroneafdækning og afdækning over værnet omkring tagterrassen er ikke udført i overensstemmelse med de regler og krav, der gælder i dag – efter de nugældende regler yder de nuværende afdækninger ikke fornøden beskyttelse af den øverste del af murkrone og værn omkring tagterrasse, men før oktober måned 2009 var der ingen krav til, hvorledes sådanne afdækninger skulle udføres.

Det første Byg Erfa erfaringsblad på området blev udgivet pr. 30. oktober 2009 og for dette tidspunkt (og i en vis 'rimelig' periode herefter, typisk 6 måneders overgangsperiode) var der således ikke krav til, hvorledes afdækninger skulle udformes.

Sagt på anden vis kan de konkrete afdækninger være udført i overensstemmelse med datidens sædvane og skik, men uagtet at afdækningerne ikke er udført i overensstemmelse med nugældende regler (og/eller reglerne i forhold til Byg Erfa erfaringsblad (27) 091030, Afdækning af formure – ved tilslutning til flade tage uden udhæng) vurderes den faktiske udførelse og udformning af afdækningerne ikke at have medført skader eller lignende i facaderne og/eller i facadepudset.

Vi påstår sidstnævnte del af udtalelsen (understreget) for modbevist i de foranstående dokumentationer, beskrivelser og refererende bilag.

Bygningsreglerne og de gældende direktiver samt det faktum, at murkronekonstruktionen først kan være udført sent i 2010, kan ikke tilsidesættes af den tidligere Bygningstilladelse, hvorfor TopDanmarks ansvarsafvisning af den dokumenterede og bekræftede konstruktionsmæssige fejl ikke kan anerkendes."

I brev af 20/6 2024 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Indledningsvist skal vi gøre opmærksom på, at klageren i nærværende sag ikke er vores forsikringstager, men at klageren er ny ejer af ejendommen hvorfor vi således ikke har nogen kundere-lation til klageren.

Vi skal derfor også gøre opmærksom på, at klageren alene kan indbringe forhold – klage over af-gørelse af anmeldte forhold – som ses at være anmeldt af vores tidligere kunde, i ejerskifteforsik-ringens løbetid og inden ejerskifteforsikringen ophørte ved ejerskifte i 2022.

Nævnet har tidligere taget stilling til om hvorvidt klageren i nærværende sag har kunnet klage over en afgørelse truffet af ejerskifteforsikringen, eftersom klageren ikke er forsikringstageren, men ny ejer af ejendommen. Vi henviser helt overordnet til afgørelse 99445.

Klagen ses at vedrøre flere forhold ved bl.a. klimaskærm/facader. Klageren har selv oplyst at kla-gen nærmere vedrører:

- **Forhold 2: Revner af facader mod nord, øst og syd**
- **Forhold 3: Stueetage over vindue ved garage fugt/revne i murværk nord/vest**
- **Forhold 7: Murkroneafdækning**

Det er vores opfattelse at klageren kræver 668.948,37 kr. udover hvad vi allerede har tilbudt kla-geren. Oplysningerne i klagen giver os ikke anledning til at ændre vores tidligere afgørelse.

Fakta om ejerskifteforsikringen og den indtegnede ejendom

Der er tale om en udvidet ejerskifteforsikring, der i medfør af Bekendtgørelse af lov om forbru-gerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, er tegnet for ejendommen ... Ejerskifteforsikrin-gen er tegnet af vores tidligere forsikringstager, og tegnet på baggrund af tilstandsrapporten med løbe.nr. ... Tilstandsrapporten ses uploadet som **bilag 1**.

I tilstandsrapporten ses følgende anmærkninger beskrevet:

2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K1	Der er revnedannelser samt løst og afskallet puds i murværk på trappetårnet samt på facaderne mod nord, øst og syd. Note: Forholdet vurderes uden betydning for murværkets bæreevne og stabilitet.
	K2	Der er fugt opstigning i væggen mod syd i carporten. Note: Forholdet har medført løst puds/ overfladebehandling.
3. Vinduer og døre		
3.3 Fuger	K1	Der mangler fuger mellem vinduernes bundkarm og gulvet indvendigt ved hoveddøren.

Den tidligere ejerskifteforsikring trådte i kraft den 15. november 2017. For forsikringen gælder vil-kår nr. DF20481-1 uploadet som **bilag 2**. Police ses uploadet som **bilag 3**. Der er tale om en ejen-dom fra 2010.

Kort opriids af sagens forløb efter afgørelsen 99445

I forbindelse med vores tidligere behandling af forholdene, har tidligere taksator rekvireret [sel-skabets ingeniør] (herefter kaldet murværksspecialist). Murværksspecialisten har udarbejdet rap-porten af 14. januar 2021, som ses uploadet af klageren som **bilag H**.

Nuværende klager og tidligere ejer af ejendommen har løbende indhentet tekniske rapporter, som bl.a. ses uploadet af klageren.

Som det fremgår af klagerens klagebrev af 7. maj 2024, har vi siden kendelsen 99445 besigtiget forholdene, og fremkommet med vores vurdering af de indklagede forhold. Vi henviser bl.a. til klagerens uploadede **bilag F og I**.

...

Som det fremgår af ejerskifteforsikringsvilkårene tegnet for den tidligere ejerskifteforsikring, er det bl.a. en forudsætning for dækning af udgifterne forbundet med et anmeldt forhold, at forholdet har været til stede på tidspunktet for forsikringstagerens overtagelse af ejendommen.

Eftersom der er foretaget en del udbedringsarbejde/renoveringsarbejde ved bl.a. facaderne på ejendommen, har det været en smule udfordrende for vores taksator at foretage en reel vurdering af hvorledes de indklagede forhold har set ud på tidspunktet for vores tidligere kundes overtagelse.

For en bedre forståelse af sagens tidsforløb og det materielle i sagen, har vi fået vores taksator til at udarbejde en tidslinje. Denne tidslinje har vi uploadet som **bilag 4**.

Som det fremgår af tidslinjen, har vores forsikringstager, og tidligere ejer af ejendommen, tilbage i 2020 fået udført stedvise pudsreparationer på facaderne. De stedvise pudsreparationer udføres inden vores tidligere forsikringstager anmelder forholdet. Igen har nuværende ejer af ejendommen og klageren i nærværende sag, fået foretaget større renoveringsarbejder ved facaderne inden afgørelsen i sagen 99445 forelå.

Vi gør opmærksom på, at det følger af de almindelige erstatningsretslige regler, at det er den der mener at måtte have et krav, der skal bevise kravets størrelse.

Vi vil i det følgende komme med vores bemærkninger til klagerens klage

Som det følger af de forsikringsvilkår vi har uploadet som **bilag 2**, dækker den tidligere ejerskifteforsikring alene forhold der opfylder skadebegrebet beskrevet under punkt 15 C i forsikringsvilkårene.

...

Der skal således – på overtagelsestidspunktet – være tale om en fysisk skade eller nærliggende risiko for en sådan. Forholdet skal nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger i samme alder.

Forhold der alene består i uhensigtsmæssigheder eller 'byggesjusk', anses isoleret set ikke som værende en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Forholdet skal således opfylde skadebegrebet.

Udover ovenstående bestemmelser om skadebegrebet, følger det også af vilkårene, at der gælder særlige undtagelsesbestemmelser om, at forhold der er benævnt i den tilstandsrapport – der i sin tid lå til grund for det tidligere ejerskifteforsikringstilbud – ikke kan dækkes af den tidligere ejerskifteforsikring. Dette gælder både de forhold der er benævnt i tilstandsrapporten, men også de forhold som anses for at være en følge af de forhold benævnt i tilstandsrapporten og som ikke ses udbedret. Vi henviser her til punkt 16A og 16J i de tidligere forsikringsvilkår: ...

...

Som nævnt ovenfor, er det klageren der har bevisbyrden. Vi bemærker, at det kan være vanskeligt at løfte denne bevisbyrde og dermed have bevismæssige konsekvenser, når man har foretaget udbedring/reparation af et anmeldt forhold, inden forsikringen har haft muligheden for at foretage nødvendig besigtigelse og undersøgelse af det anmeldte forhold.

Forhold 2 Revner facader mod nord, øst og syd

Som det fremgår af ovenstående, har vi i forbindelse med behandlingen af de anmeldte forhold, haft to taksatorer og en murværksspecialist til at besigtige de anmeldte forhold. Vi fremlægger for god ordens skyld taksatorrapport udarbejdet i 2020 af taksator 1, som **bilag 5**. Murværksspecialisten har desuden foretaget destruktive indgreb.

Murværksspecialisten har i januar 2021 kunnet registrere følgende som er relevant for forhold 2 om revner af facade mod nord, øst og syd:

'Destruktivt indgreb blev udført over vinduet i badeværelset. Betonkonstruktionen i etageadskillelsen er udført med vederlag i ydervæggen og betonen er afsluttet ca. 50 mm fra teglblokkenes forside (hvilket er sædvanligt i tilsvarende andre konstruktioner).

Ca. 20 mm fiberarmeret letpuds (mørtelpuds tilsat polystyrenkugler) er udført i facaden og fiberarmeringen er monteret ca. halvt inde i pudset og ikke i den yderste tredjedel af pudslaget (se fig. 16-18).'

(...)

'Fine revner i facadepudset, tilfældigt forekommende i facaderne vurderes at være svindrevner i pudslaget, efter al sandsynlighed opstået på grund af, at fiberarmeringen er monteret for dybt i facadepudsets tværsnit. Fiberarmeringen vurderes generelt ikke at være monteret forskriftsmæssigt i facadepudsets yderste tredjedel.

Omfanget af svindrevner i facadepudset vurderes at være relativt beskedent til trods for at fiberarmeringen ikke er monteret på korrekt vis i pudslaget og grunden til, at der ikke forekommer flere svindrevner i facaderne, vurderes at være anvendelsen af 'letmørtel', hvor polystyrenkuglerne i mørtlen formentlig bevirker, at mørtlen i et vist omfang 'er elastisk' og revner dermed ikke fremkommer i synsfladen.

Vandrette revner i murkronen i 'tårnet' samt i de øverste skifter i muret værn omkring tagterrassen, herunder vandrette revner i niveau med etageadskillelsen og ved overlukninger (overligger) over dør- og vinduesåbninger skyldes forskellige varmeudvidelseskoefficienter i tegl og beton.

Beton har ca. dobbelt så stor varmeudvidelseskoefficient som tegl og ved skiftende temperaturer i omgivelserne undergår betonen dermed naturligt ca. dobbelt så store bevægelser (udvidelser og sammentrækninger) som teglmaterialet og revnedannelserne fremkommer.

I ydervægge er der ydermere 'indbygget' flere kuldebroer i konstruktionerne, fx hvor betonkonstruktionerne i etageadskillelser og tagflader er udført med vederlag i ydervæggene samt hvor U-formede teglblokke er udstøbt med beton og dermed udgør overligger over dør og vinduesåbninger. Konstruktionerne med de mange kuldebroer i konstruktionerne og udstøbning med beton i U-formede teglblokke er en tidstypisk udførelsesmetode på tidspunktet da ejendommen blev opført og en betydelig risikofaktor for at revnedannelser fremkommer i konstruktionerne,

hvor beton og tegl 'bygges sammen'. Revnedannelser som i den konkrete sag er vanskelige at undgå og nærmest umulige at udbedre uden risiko for at der på ny opstår revner.'

(...)

'Det foreslås at hult lydende puds/løst puds udbedres, hvor dette forekommer i større omfang, hvilket skønsmæssigt vurderes at være i arealer over ca. 100x100 mm.

Facadepudset kan endvidere udbedres/repareres med nyt fiberarmeret puds, hvor der forekommer vandrette revner i facadepudset (på grund af U-formede teglblokke, der er støbt ud med beton), evt. kombineret med en injicering af revnerne inden nyt fiberarmeret puds påføres, men det må forventes at revnerne på fremkommer i et vist omfang.'

Som det fremgår af det ovenstående, ses der i tilstandsrapporten at være K1 og K2 bemærkninger om revnedannelser, løst og afskallet puds i murværk samt at der kunne registreres fugtopstigning i væggen mod syd i carporten.

Klageren har dermed – med beskrivelserne i tilstandsrapporten – måttet forvente udgifterne forbundet med udbedring af forhold ved facaderne. Det er vores vurdering, at det arbejde der skulle til for at udbedre forholdene beskrevet i tilstandsrapporten ville udbedre de revner som klageren nu anmelder.

Det som klageren kræver udgifterne forbundet med, vedrørende forhold 2 om revner i facaderne, går langt udover hvad murværksspecialisten har anbefalet som udbedring. På baggrund af de fakturaer vi har fået forelagt af klageren, er det vores forståelse, at klageren har fået slebet hele ejendommens overfladefacader og herefter fået lagt nyt puds.

Som det fremgår af ovenfor indsatte fra murværksspecialisten, er omfanget af revnerne i facadepudsen relativt beskedne. Det må desuden forventes, at der fremkommer revner i en sådan overflade ved udvalgte bygningsdele.

Dette understøttes ligeledes af murværksspecialistens udtalelse, som netop forklarer, at det stort set er uundgåeligt med revner i sådan en konstruktion. Årsagen hertil skal bl.a. findes i den måde som konstruktionen er sammensat på. Her mener murværksspecialisten bl.a., at fordi der anvendes forskellige materialer – herunder beton og tegl – som har forskellige varmeudvidelseskoefficienter, at de skiftende temperaturer i omgivelserne vil give disse bevægelser og dermed revner.

Det er vores vurdering, at de revner som klageren har dokumenteret, ikke går udover tilstandsrapportens bemærkninger og hvad man kan forvente af almindelig vedligeholdelse af en lignende/tilsvarende bygning af samme alder.

I relation hertil, skal vi understrege, at der for pudsede facader påhviler husejer en latent vedligeholdelsesbyrde. Vedligeholdelsesbyrden afhænger desuden af hvor udsat bygningens facader er, i forhold til bygningens placering mod evt. skov/vand/byområde og om bygningen har udhæng og i bekræftende fald, hvor stort bygningens udhæng er.

I den konkrete sag, er der tale om en bygning der er placeret ned mod vandet og som ikke ses at have udhæng. Allerede af disse årsager, er bygningens facader mere udsat, end hvis der var tale om en bygning med udhæng og placeret i byområde.

I vores vurdering, har vi bl.a. lagt vægt på andre afgørelser tidligere truffet af Ankenævnet for Forsikring, hvor der i lignende sager om facadepuds bl.a. bliver udtalt at Nævnet i den konkrete sag (94877), havde lagt vægt på, at det var almindelig kendt, at der ved pudsede facader består en latent vedligeholdelsesbyrde, og at dette er særligt, når der er tale om et hus uden tagudhæng.

Vi bemærker desuden, at der i tilstandsrapporten – der i sin tid lå til grund for den tidligere ejerskifteforsikring – fremgik følgende OBS punkter om bl.a. facader og vedligeholdelsen heraf:

'Vægge

Hvis der er murede yder- og indervægge, kan de ved overgangen til fundament mangle fugtspærre (fugtbeskyttende lag af f.eks. asfaltpap), eller fugtspærren kan være nedbrudt. I så fald kan fugt trænge op i den nederste del af murstensvæggen. Dette kan medføre mørkfarvning.*

På grund af det massive murværk eller betonen kan der være en kuldebro (koldt område) ved de indvendige vindueslysninger, dørhuller m.v., som kan medføre mørkfarvning. Over vinduer og døre kan der være kuldebroer, som skyldes en ståloverligger.*

Manglende udhæng kan medføre opfugtning af facaden. Dette indebærer risiko for afskalning af pudslag eller overfladebehandling og afskalning af beton over armeringen (stålforstærkninger i betonen) i ydervæggene.

Vedligeholdelse

Hustypen kræver jævnlig vedligeholdelse, især hvad angår fugt på grund af de forholdsvis mange kuldebroer. Det manglende udhæng på tagkonstruktionen indebærer, at pudsede og malede overflader ofte bør efterses. Samtidig bør det løbende kontrolleres, at tagpapsamlinger, inddækninger langs tagkant og afløb fra taget er tætte.'

Vi henviser i øvrigt til eksempelsamlingen bagerst i den tidligere ejerskifteforsikrings vilkår, hvoraf der om forhold der i almindelighed ikke anses som værende dækningsberettigende, bl.a. fremgår, at revnedannelser i eller afskalninger af pudsede facader – når der har været anvendt gængse materialer/udførelsesmetoder – ikke i sig selv anses som værende dækningsberettigende, samt at forhold om revnedannelser der skyldes naturlige bevægelser i bygningen, heller ikke anses som værende dækningsberettigende. Vi har nedenfor indsat dele fra vilkårenes eksempelsamling.

Yder- og indervægge	• Større revner og sætningsskader, der skyldes forkert fundering af bygningskonstruktionen • Større revner og sætningsskader, der indebærer nærliggende risiko for skade på facade eller indvendige overflader • Større områder med porøse, afskallede og udfaldne fuger, som skyldes forkert brug af fugematerialer eller forkert udførelse • Manglende forankring af gavltrekanter med	• Revnedannelse i eller afskalning af pudsede facader, når der har været anvendt gængse materialer/ udførelsesmetode • Løs eller afskallet puds/maling, der skyldes almindelig aldersbetinget slid • Revnedannelser, der skyldes naturlige bevægelser i bygningen eller almindelig aldersbetinget slid • Revner i støbeskel mellem to materialetyper eller konstruktioner
---------------------	--	---

Derudover tillægger vi det særlig betydning, at der ikke – siden 2020 hvor forholdet bliver anmeldt første gang – har kunnet konstateres aktuelle skader grundet facadens opbygning. Der kunne ikke måles forhøjet fugt indvendigt, grundet revnedannelserne.

At der kan bemærkes hultlydende puds, anses ikke i sig selv som værende en skade, det er ikke usædvanligt forekommende på pudset facader og generer nødvendigvis ikke revner eller behov for en reparation i sig selv.

Derudover bemærker vi, at tidligere ejer af ejendommen, ikke er kommet med indvendinger på murværksspecialistens rapport, som beskriver facadens overordnede tilstand samt de lokale steder hvor der er konstateret revner.

Som det fremgår af de fakturaer som klageren fremlægger ved sin klage, har klageren brugt et ikke ubetydeligt beløb på reparationer/renoveringsarbejder ved ejendommen.

Det er vores opfattelse, at såfremt klageren var af den opfattelse, at selve pudslaget var udført forkert, at klageren så – i forbindelse med disse reparationer – ville have ændret pudslaget med et mere gennemgribende tiltag, som murværksspecialisten også lægger op til at man kan gøre. Dette har klageren dog ikke valgt at gøre. Klageren har tværtimod alene fået slebet bygningens overfladefacader samt udbedret lokale pudsskader efter revner og herefter fået lagt nyt puds.

Vi bemærker, at sælger – vores tidligere forsikringstager – har fået foretaget noget udbedring/reparation af facaderne i 2020. Vi er dog ikke bekendt med hvad præcis dette reparationsarbejde har bestået i.

På baggrund af ovenstående, må vi fastholde vores afgørelse. Vi mener, at klageren ikke har sandsynliggjort at forholdet om revnerne i facaden går udover bemærkningerne i tilstandsrapporten og går udover hvad man kan forvente som husejer af en ejendom/bygning med pudsede facader der er opbygget på tilsvarende måde – uden udhæng – og placeret tæt mod havvand.

Vi mener således, at klageren ikke har lidt et tab ved det anmeldte om revnerne, henset til, at klageren har måttet forvente udgifterne forbundet med udbedring/reparation af revner bl.a. henset til bemærkningerne i tilstandsrapporten, men også henset til den latente vedligeholdelsesbyrde som der påhviler husejerne af en ejendom/bygning med pudsede facader.

Forhold 3 Stueetage over vindue ved garage fugt/revne i murværk nord/vest

Hvad angår forhold 3 om fugt/revner i murværk mod nord/vest på bygningsdelen benævnt som tårnet/trappeskakten.

Det er korrekt, at taksator har været i dialog med klageren omkring dette punkt, ved taksators besigtigelse i november 2023. Vi kan dog ikke bekræfte, at der i november 2023 kunne konstateres visuelle tegn på vandindtrængning, eller opfugtning. Det var dog ikke muligt for taksator at foretage målinger på grund af trapperummets højde.

Det er vores vurdering, at det ikke er sandsynliggjort, at der er konstateret vandindtrængning eller anden opfugtning der har direkte årsagssammenhæng med, at der skulle være konstateret vandrette revner i murkronen. Taksator har alene kunnet registrere enkelte hårfine lodrette revner, som alene vurderes at være af kosmetisk karakter uden konstruktiv betydning. Der kunne hverken konstateres forskydninger, afskalninger eller misfarvninger på overfladen af de hårfine revner.

De revner der er konstateret af murværksspecialisten, vurderes at være bevægelsesrevner grundet anvendelsen af forskellige materialer. Som ovenfor oplyst under forhold 2, vil tegl og beton

have forskellige varmeudvidelseskoefficienter ved skiftende temperaturer og dermed arbejde forskelligt og give bevægelser i materialet som leder til revnedannelser.

Derudover skal vi henvise til, at det af tilstandsrapporten ses en K1 bemærkning om revnedannelser samt løst og afskallet puds i murværk på trappetårnet samt på facaderne mod nord, øst og syd.

Vi gør desuden opmærksom på, at der i eksempelsamlingen under forhold der i almindelighed ikke anses som værende dækningsberettigende fremgår, at revner i støbeskel mellem to materiale typer eller konstruktioner, ikke anses som værende forhold der i almindelighed vurderes at være dækningsberettigende. Vi henviser til ovenfor indsatte fra vilkårenes eksempelsamling.

Som vi har gjort det gældende ovenfor, mener vi, at de forhold om revnedannelser ikke går ud over hvad klageren har kunne måtte forvente med bemærkningerne i tilstandsrapporten, samt det at klageren har måtte forvente udgifterne forbundet med almindelig vedligeholdelse af facaderne.

Klageren har i sin skrivelse til Nævnet oplyst, at klageren mener at årsagerne til revnerne skal findes i konstruktionsfejl/fejlmontering af murkronen. Vi henviser derfor til forhold 7, som vi vil komme med vores bemærkninger til nedenfor.

Forhold 7 Murkroneafdækning

Om murkroneafdækning har murværksspecialisten i januar 2021, bl.a. oplyst følgende:

'Murkroneafdækning og afdækning over vænet omkring tagterrassen er ikke udført i overensstemmelse med de regler og krav, der gælder i dag – efter de nugældende regler yder de nuværende afdækninger ikke fornøden beskyttelse af den øverste del af murkrone og værn omkring tagterrasse, men før oktober måned 2009 var der ingen krav til, hvorledes sådanne afdækninger skulle udføres.'

Det første Byg Erfa erfaringsblad på området blev udgivet pr. 30. oktober 2009 og for dette tidspunkt (og i en vis 'rimelig' periode herefter, typisk 6 måneders overgangsperiode) var der således ikke krav til, hvorledes afdækninger skulle udformes. Sagt på anden vis kan de konkrete afdækninger være udført i overensstemmelse med datidens sædvane og skik, men uagtet at afdækningerne ikke er udført i overensstemmelse med nugældende regler (og/eller reglerne i forhold til Byg Erfa erfaringsblad (27) 091030, Afdækning af formure – ved tilslutning til flade tage uden udhæng) vurderes den faktiske udførelse og udformning af afdækningerne ikke at have medført skader eller lignende i facaderne og/eller i facadepudset.'

Som det fremgår af ovenfor indsatte fra murværksspecialistens rapport, kan der ikke konstateres aktuelle skader eller tegn på skader på/i facaderne grundet murkronens opbygning.

De revner der ses på facaderne under murkronen – som bl.a. bliver behandlet ovenfor under forhold 2 – vurderes af murværksspecialisten ikke at stamme fra murkronen.

Som nævnt indledningsvist i vores vurdering af de indklagede forhold, er det en forudsætning for dækning på den tidligere ejerskifteforsikring, at forholdet opfylder skadebegrebet beskrevet i den tidligere ejerskifteforsikrings vilkår. Den tidligere ejerskifteforsikring dækker ikke forhold der ale-

ne består i ulovlige bygningsindretninger, det er en betingelse for dækning, at forholdet opfylder skadebegrebet.

Derudover gør vi det gældende, at der efter vores vurdering ikke er tale om ulovlige bygningsindretninger. I vores vurdering heraf, har vi lagt vægt på, at ejendommen er færdigopført i 2010, byggetilladelsen er udstedt i 2007. Af byggetilladelsen fremgår det, at det er bestemmelserne BR-S 98 der gøres gældende for byggeriet.

Selvom den tidligere ejerskifteforsikring ikke dækker forhold der alene består i ulovlige bygningsindretninger, bemærker vi dog alligevel, at klageren således heller ikke har sandsynliggjort at der er tale om forhold ved murkronen der skulle bestå i ulovlige bygningsindretninger.

Vi mener, at forholdet om murkronen ikke udgør en skade på den tidligere ejerskifteforsikring. Der kan ikke konstateres aktuelle skader eller tegn på skader, grundet murkronens opbygning.

At noget er udført ualmindeligt, uhensigtsmæssigt eller på anden måde 'underligt' i almindelig gængs forstand, anses ikke som værende en skade i sig selv. Der skal altså være tale om forhold der opfylder skadebegrebet. Vi henviser bl.a. til almen praksis på Ankenævnets klageguide ...

Derudover skal vi gøre det gældende, at det er klageren der i almindelighed har bevisbyrden for at sandsynliggøre at der foreligger en dækningsberettigende skade, dette følger – udover vilkårene – også af de helt almindelige erstatningsretslige principper. Denne bevisbyrde mener vi ikke er løftet.

Klageren har ikke på noget tidspunkt fremlagt fotos af hvorledes murkronen så ud under afdækningen, til trods for, at vores taksator af flere omgange har efterspurgt netop dette.

Af klagerens **bilag B**, fremgår en udtalelse fra klagerens blikkenslager. Klagerens blikkenslager mener, at årsagen til forhold ved facaderne skal findes i murkronens afdækning.

Dette er vi ikke enige i.

Vores taksator har været i dialog med klagerens blikkenslager for at få en uddybende snak med blikkenslager om hvorledes murkronen så ud under afdækningen. Under samtalen mellem klagerens blikkenslager og taksator, viser det sig, at blikkenslageren alene har beset forholdet om murkronen på et tidspunkt hvor den gamle afdækning var monteret og på et tidspunkt efter tømreren havde udført et nyt underlag.

Blikkenslageren har således ingen forudsætning for at kunne beskrive hvorledes murkronen var konstrueret under den oprindelige afdækning.

Ved murkronens gennemgang tilbage i slut 2020, kunne murværksspecialisten ikke konstatere skader som følge af murkroneafdækningen.

På baggrund af ovenstående, er det således vores vurdering, at der ikke er sandsynliggjort skader eller nærliggende risiko herfor, ved forholdet om murkroneafdækningen. Forholdet om murkroneafdækningen realiserer således ikke den tidligere ejerskifteforsikrings skadebegreb. Vi fasthol-

Ankenævnet *for* Forsikring

14.

101629

der derfor vores tidligere afgørelser, og ejerskifteforsikringen kan således ikke være behjælpelig med udgifterne der relaterer sig med ændring af murkroneafdækningen."

Ankenævnet for Forsikring

15.

101629

Klageren har i brev af 28/7 2024 til nævnet bl.a. bemærket:

"Det er fortsat vores opfattelse, at TopDanmark undlader at forholde sig til de grundlæggende, faktuelle problematikker og årsag/sammenhæng i relation til de konstaterede bygningsmæssige fejl og mangler på den konkrete ejendom, herunder manglende opfyldelse af bygningsmæssige krav.

Vi har derfor undladt at kommentere på dels gentagne, tidligere beskrevne og dokumenterede fejlrelaterede forhold og dels de uddrag som TopDanmark inkluderer fra Tilstandsrapportens generelle

beskrivelser omhandlende 'OBS omkring Funkisvilla' er opført i perioden ca. 1925-1940'. Vi betragter disse OBS elementer som aldeles uden relevans i nærværende sag, der omhandler et nybyggeri, der på klagetidspunktet var ca. 10 år gammelt.

Vi konstaterer i stedet, at der er fuld enighed fra 2 rådgivende ingeniører – herunder også TopDanmarks egen ingeniør – samt 3 professionelle fagfolk om, at der foreligger:

1) En konstruktion af ejendommens murkrone, der er i strid med de bygningsmæssige udformningskrav jfr. Byg Erfa af 30. oktober 2009 (Ref. Bilag a + Bilag b + Bilag c + Bilag B s.13-14 og 18-19 + Bilag H s. 9-10).

Fagfolkene vurderer i.f.m. renovering ydermere, at netop murkronen er den direkte årsag til den omfattende nedsivning af vand og de afledte facade- og bygningsmæssige skader ud- og indvendigt. Ejendommen/nybyggeriet godkendes endeligt den 7. februar 2012 og en lovlig konstruktion iht ovenstående, skulle derfor for længst være implementeret, hvorfor murkronekonstruktionen må konkluderes at være både fejlagtig, mangelfuld og i strid med de gældende regler.

Der er ydermere enighed mellem [tidligere ejers ingeniør] og [selskabets ingeniør] samt [murerfirma] om:

2) Fejlagtig og mangelfuld konstruktion i tilknytning til netudlægning/pudsning af murværk (Bilag c + Bilag B s.5-6 og 17-18 + Bilag H side 3-4 og 8 samt billedokumentation/-serie 1-55 jfr. tidligere fremsendt dokumentation).

Disse elementer er de centrale og altafgørende årsager til de direkte afledte alvorlige skader (ref. diverse fremsendte billeder), som:

- I den oprindelige Tilstandsrapport fra 2017 klassificeres 'Tagkonstruktionen = Ingen bemærkninger' og 'Ydervægge = K1' og vurderes 'uden betydning' (ref. Bilag A side 8), hvilket må konstateres at være en markant misvisende og alvorlig fejlvurdering/-beskrivelse

og medfører, at:

- Kraftig forværring af afskalninger samt fugt- og nedsivningsproblematikken observeres af daværende ejer i 2019-2020, med afledt rådgivende ingeniørrapport fra maj 2020 (Bilag B),
- Facadeskaderne forsøges udbedret af daværende ejer i 2019 og 2020,
- Skadesobservationerne indklages til TopDanmark via ejerskifteforsikringen og besigtiges af TopDanmarks rådgivende ingeniør ... december 2020 (Bilag H)
- De konstaterede fejl og mangler er skyld i en accelererende degenerering af facaden med deraf afledte bygningsmæssige skader på både facaden, døre og vinduer m.v. jfr. billedserie fra 2020 og frem (Bilag B og Bilag H samt Billedserie 1-55).

- Den igangværende nedbrydning af murværk, døre, vinduer m.v. både ud- og indvendigt fører i 2023 til re-etablering af murkronen og nedslidning samt genopbygning af facaden, herunder udskiftning af rådne og i visse tilfælde svampeinficerede bygningselementer (døre/vinduer) af nuværende ejer.

Ovenstående udgør kernen i de endnu uafklarede klageforhold i nærværende sag, hvor det står klart, at ovenstående elementer har affødt – og i stort omfang kontinuerligt medførte – markant nedsivning af vand fra murkronen i facader samt indvendigt i ejendommen, hvilket afstedkom dels de dokumenterede facadeafskalninger, krakeleringer og større revner (ikke 'blot revnedannelser endside 'hårfine revnedannelser'....) samt løbende træværksforrådnelse og svampeangreb af dør og vinduer, således som det er behørigt fotodokumenteret i såvel de foreliggende ingeniør-rapporter (Bilag B og Bilag H) som det fremsendte billedmateriale (billedserie 1-55).

De markante og alvorlige fysiske skader på ejendommen medførte en løbende reduktion af ejendommens værdi og funktionalitet, der afstedkom, at nuværende ejer i 2022-2023 vurderer, at:

- en fortsat uafklaret/uafsluttet ejerskifteforsikringssag med TopDanmark ikke skal/bør medføre yderligere forværringer af udvendige og indvendige konstruktionsmæssige forhold, hvorfor en genopretning udføres – i første omgang i 'egen regning'.
Det skal bemærkes, at der efterfølgende re-etableringen af murværket og korrekt opbygning af murkronen **ikke** har været konstateret nogen form for fugt- og/eller indvendig vandgennemtrængning, hvilket – i et ekstraordinært særdeles 'vådt år' i 2023-2024 - også i praksis understøtter argumentationen omkring de konkrete fejkilder.
- den omfattende billedokumentation samt flere fagfolks og de underliggende rådgivende ingeniørrapporter, vil udgøre fuld ud tilstrækkeligt 'bevismateriale' på ejendommens løbende degenerering som følge af de bygningsmæssige fejl og mangler m.v.

Vores påstand er fortsat, at der

- 1) fremkommer en ukorrekt vurdering og fejlbedømmelse af ejendommens reelle tilstand i den oprindelige Tilstandsrapport af 2017 – og
- 2) at de konstaterede konstruktionsfejl og mangler samt manglende opfyldelse af bygningsmæssige krav (VVS/Blikkenslager), har medført en accelererende degenerering og dermed en stadig øget værdiforringelse af ejendommen."

Selskabet har i brev af 27/8 2024 til nævnet bl.a. bemærket:

"Det klageren har anført, ændrer ikke vores vurdering af de indklagede forhold. Vi fastholder, at den tidligere ejerskifteforsikring ikke kan tilbyde dækning, udover hvad vi tidligere har tilbudt dækning for.

Indledningsvist vil vi bemærke, at det er klageren der har bevisbyrden for at sandsynliggøre at der er tale om dækningsberettigende forhold. Som vi tidligere har gjort det gældende, kan bevisbyrden være vanskelig at løfte, når der er foretaget udbedring og når der ikke er tilstrækkelig dokumentation for de forhold, som klageren hævder udgør skader og dermed kræver udgifterne forbundet med udbedring af.

Forhold 7 om murkronen

Vi er ikke enige i klagerens bemærkninger om at udformningen af afdækningen på murkronen har medført en skade.

Vi henviser her særligt til murværksspecialistens konklusion, anført i øverste afsnit på side 10 i vores **bilag H**, hvorunder der bl.a. om murkroneafdækningen bliver oplyst:

'Sagt på anden vis kan de konkrete afdækninger være udført i overensstemmelse med datidens sædvane og skik, men uagtet at afdækningerne ikke er udført i overensstemmelse med nugældende regler (og/eller reglerne i forhold til Byg Erfa erfaringsblad (27) 091030, Afdækning af formure – ved tilslutning til flade tage uden udhæng) vurderes den faktiske udførelse og udformning af afdækningerne ikke at have medført skader eller lignende i facaderne og/eller i facadepudset.'

At murkronen ikke er udført i overensstemmelse med de anvisninger der var gældende i 2009, udgør ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Som vi tidligere har oplyst, er der ikke dækning for udgifterne forbundet med ulovlige bygningsindretninger på den tidligere ejerskifteforsikring.

Dog skal vi for god ordens skyld bemærke, at der ikke var krav til, hvorledes sådanne afdækninger skulle udføres før år 2009.

Som vi tidligere har gjort det gældende, udgør uhensigtsmæssige konstruktionsopbygninger ikke en skade i sig selv, jf. forsikringsvilkårenes bestemmelse om ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Vi bemærker desuden, at vi ikke – efter fremsendelse af murværksspecialistens notat – har modtaget indsigelser fra hverken den tidligere ejers (vores tidligere forsikringstager) eller fra nuværende ejers (klagerens) rådgiver.

Murværksspecialistens gennemgang blev foretaget sammen med alle parter (herunder tidligere forsikringstagere/ejere og deres rådgiver), og murværksspecialistens rapport/notat er fremkommet på baggrund af de forhold som tidligere forsikringstagere/ejere havde forevist murværksspecialisten ved gennemgangen.

Vi vil ligeledes tilføje følgende bemærkning om, at vi i forbindelse med vores vurdering af forholdet om murkronen bl.a. har tillagt det betydning, at vi ikke er blevet forelagt dokumentation – herunder særligt fotos og kontaktoplysninger på den håndværker der konkret har set konstruktionen efter afdækningsplader var fjernet – fra klageren, som eventuelt ville kunne sandsynliggøre, at der er forhold ved murkronens afdækning der udgør en skade i den tidligere ejerskifteforsikringens forstand. Dette til trods for flere forespørgsler fra taksator."

I brev af 11/9 2024 fra klageren til nævnet hedder det bl.a.:

"Bevisbyrden anser vi i høj grad for 'løftet' med såvel billedokumentation og faglige udtalelser, herunder

- a. Den omfattende fremsendte billedokumentation helt tilbage fra sagsforløbets start i 2019-2020 og frem til udbedringerne/renoveringerne i 2023
- b. Bygningsingeniørreport/-er fra 2020
- c. 3 professionelle fagvurderinger fra 2023

Vi noterer, at Topdanmark har en ny henvisning til en 'murværksspecialist' og dennes notater, som Topdanmark ikke har modtaget indsigelser imod fra hverken tidligere ejer eller os (nuværen-

de ejer). Vi må gå ud fra, at henvisningen relaterer til Topdanmarks rådgivende ingeniør, enkeltmandsvirksomheden ..., og dennes rapport fra 14. januar 2021 (bilag H), der betragtes som bilag til Topdanmarks oprindelige afvisning af klageforholdet.

Udsagnet fremstår imidlertid ukorrekt, idet Topdanmarks taksator ... i perioden fra februar 2021 og frem til tidligere ejers salg af ejendommen i marts 2022, har været i dialog med daværende ejers juridiske repræsentant - advokatfirmaet ... (Advokat ...) - omkring Topdanmarks afvisning af de fremførte erstatningskrav, baseret på nævnte rapport. Vi er ikke i besiddelse af kopi af den daværende korrespondance mellem Topdanmark og [advokatfirma].

Samtidig følger det implicit af den efterfølgende førte skriftlige dialog, og de fremlagte tekniske vurderinger fra fagfolk, at rapportens udsagn om murkronens konstruktionsfejl og mangler, helt naturligt betragtes som en afvisning - eller 'indsigelse' - der fremkommer i den tidligere fremsendte dialog med repræsentanter for Topdanmarks bygningsskadeafdeling.

Det er ikke korrekt, at Topdanmark ikke er oplyst om, navne og adresser på de fagfolk/-selskaber, der har arbejdet med udbedring af ejendommen. Såfremt yderligere oplysninger fra den kant var ønsket, måtte Topdanmark helt naturligt forventes, at rette henvendelse til de respektive parter.

For vores vedkommende har vi helt specifikt i vores mail til Topdanmark' skadesafdeling af 15. marts 2024 (forud for kontakt til Klagenævnet for Forsikring) noteret følgende - Ref. Bilag I side 36: *Det er ikke lødigt og korrekt, når Topdanmark vælger at opfatte en samtale med administrativ leder [vvs-firma], udelukkende omkring hans personlige observationer som grundlag for en vurdering af murkronens tilstand/opbygning. ... deltog ikke i murkronens opbygning (administrativ leder og VVS-montør), men er orienteret om forholdet af selskabets aut. blikkenslager (...).*"

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. I ingeniørrapport af 29/5 2020 – rekvireret af tidligere ejer af ejendommen – hedder det bl.a.:

"TILSTANDSREGISTRERING AF KLIMASKÆRM

...

1.1 Baggrund

...

Ejendommen består af én bygning i to plan med tagterrasse og én carport integreret i bygningens sydøst vendte facade. Bygningerne er opført i beton med bærende ydervægge opført i teglblokke. Teglblokke fremstår pudsede.

1.2 Registreringer

1.2.1 Generelt

Bygningsejer har i bygningens facader løbende konstateret kraftige afskalninger i pudslaget. Der er ligeledes konstateret vandindtrængning over nordvendt terrassedøråbning. Der er deraf opstået et ønske om at få bygningens klimaskærm eftersat af byggeteknisk sagkyndig.

Med henblik på udbedring af presserende skader i klimaskærmen har murer foretaget en række destruktive indgreb i facade og piller mod nord og vest samt over terrassedørsåbning mod nord.

Byggeteknisk sagkyndig har på baggrund af disse indledende aktiviteter foretaget en besigtigelse af ejendommen, med henblik på en teknisk tilstandsvurdering af bygningens klimaskærm. Der er ikke foretaget yderligere destruktive undersøgelser i forbindelse med besigtigelsen. Der er ikke foretaget frigravning af sokkel eller kælderydervægge. Der er ikke udført statiske beregninger i forbindelse med analyse og udarbejdelse af rapporten.

1.2.2 Bærende konstruktioner generelt jf. opførelsestegninger

...

Terrændæk og etagedæk er udført i jernbeton. Bærende vægge i alle etager, herunder alle ydervægge er udført i teglstensblokke jf. opførelsestegninger. Særligt er der i kælderydervægge jf. opførelsestegninger etableret lodret stående jernprofiler i ydervægge. Forventeligt til optagelse af jordtryk. Der foreligger ingen detaljetegninger eller udførelsesbeskrivelse ud over ovenstående plantegninger.

1.2.3 Registrering

Facade mod vest

[Fototekst:] *Facade umiddelbart over sokkel i vestvendt facade. Store afskalninger, revnedannelser i skruk pudslag, opfugtning af puds og teglblokke.*

Ydervæg udført i teglblokke med et udvendigt armeret pudslag på 30 mm på ydersiden. Armeringsnettet ligger i midten af pudslaget. Det er ikke muligt at definere hvilken pudsmørtel der er anvendt. Der er registreret tilsætning af polystyrenkugler i mørtlen. Pudslaget vurderes at være sprøjtet på uden forudgående udkastning. Både yder- og inderside af ydervæg er malet med plastmaling.

Den nedre del af facaden er overvejende skruk og fremstår med afskalninger og kraftige revnedannelser. Pudslag og bagvedliggende teglblokke er konstateret opfugtede. Øvrig facade mod øst i sokkelniveau, hvor pudslaget ikke er nedtaget, vurderes at være i samme stand.

Sokkel på vestfacaden er påført fremspring af 50 mm polystyren af ukendt kvalitet i en højde på 15 cm over terræn og er ført ned under terræn. Isoleringen er blød og kun beskyttet af en tynd og svag hvidmalet skal som ikke er identificeret, evt. cementholdig maling.

[Fototekst:] *Sokkelfremspring af polystyren, ved trappe vestfacade. Fremstår fugtigt, med revnedannelser og nedbrudte overflader*

Der er ikke registreret nogen form for sokkelsystem til sikring mod opfugtning af facade i sokkelniveau/kælderydervæg. Der er ikke registreret udførelse af en regulær horisontal fugtspærre ud for soklen. Den udførte isolering har ingen af de efterlyste egenskaber. Der er ikke foretaget frigravning af kælder ydervægge for nærmere undersøgelse af kældervæggens tilstand i forhold til sikring mod fugtindtrængning. Det er på den baggrund ikke muligt at sige noget konkret om kælderydervægges klimaskærm eller tilstand.

Samme opbygning med teglstensblokke og kraftigt armeret pudslag iblandet polystyrenkugler er registreret på den øvre del af facaden. Pudslaget er ca. 20-30 mm med et armeringsnet lagt midt i laget. Der er registreret kraftig revnedannelse, afskalninger og massiv opfugtning på yderside facade i niveau med dæk over stueetagen.

[Fototekst:] *Ud for dæk over stueplan fremstår facaden med tydelige tegn på opfugtning og afskalninger. Pudslaget har ringe eller ingen vedhæftning med underlaget.*

Pudslag og teglblokke ud for og omkring de aktuelle afskalninger er kraftigt opfugtede og mangler vedhæftning. Øvrige facade mod vest i niveau med etageadskillelsen vurderes at være i samme stand.

Ud over de af murer blotlagte pudsskader bærer resten af facaden i dette niveau præg af fugtrelaterede skjolder.

[Fototekst:] *Fugtrelaterede skjolder i facade ud for dæk over stue.*

Hvor vestfacaden støder op til carporten mod syd ses revnedannelser i facaden som kan relateres til udførelsen af carportens tagdækning. Der trænger forventeligt vand ind i facaden bag ved den udførte klemliste for carportens tagdækning.

[Fototekst:] *Revnedannelser i facadepuds som udspringer af utætheder ved klemliste.*

Facade mod syd/carport

Som for øvrige facader er teglblokke ført direkte ned i terræn og pudslaget er tilsvarende ført ubrudt til terræn som for vestfacaden.

Pudslaget på carportens piller fremstår skruk med kraftig revnedanneler og afskalninger. Det vurderes at pudslaget helt eller delvist har sluppet underlaget og står som en tynd skal udenpå teglblokken.

[Fototekst:] *Carport sydfacade. Tydelige pudsskader ses op af pillen til venstre i billedet.*

[Fototekst:] *Revnedannelser ved carporttag som registreret på vestfacaden.*

[Fototekst:] *Teglblok og puds er i direkte kontakt med terrænet.*

Facade mod nord

Ydervægge og piller udført i teglblokke. Pudslaget er generelt skruk på store dele af piller og vægflade mod øst og nord. Pudslaget er ført til terræn uden afbrydelse. Bagvedliggende teglblokke bærer præg af opfugtning og mindre afskalninger. Der er ikke registreret horisontal fugtspærre i ydermuren i sokkelniveau. Der er ikke registreret nogen form for sokkelsystem i forhold til sikring mod opfugtning af facader og piller i sokkelniveau. Ydervægge og piller er malet med hvid plastmaling helt ned mod terræn.

[Fototekst:] *Kælderydervæg mod øst/nordlige hjørne. Kraftige afskalninger.*

Der er registreret kraftige afskalninger af fugtigt pudslag i tykkelser på 20-30 mm. Hjørneforstærkninger udført af galvaniseret blik fremstår med rustdannelser hvor de er synlige og er ikke egnet til formålet. Yderligere afskalninger må forventes.

[Fototekst:] *Teglblokpille mod nord. Forventeligt fungerer teglblokken som beklædning af RHS-profil*

Terrassedørsåbning nordfacade

Der er foretaget destruktiv undersøgelse af terrassedørsåbning efter at ejer har oplevet vandindtrængning over dørpartiets overkarm og hvor selve dørpartiet er registreret at sidde løst.

[Fototekst:] *Terrassedørsparti mod nord i kælderplan. Destruktiv undersøgelse på baggrund af vandindtrængning og løst dørparti.*

[Fototekst:] *Oplukning i facade i lysning over terrassedørsparti.*

Selve dørrammens forkant flugter med forkant pudslag. Der er ikke udført vandnæse over rammen. Mellem vinduesrammen og overliggende teglblokskifte ligger trælistes og krydsfiner umiddelbart bag pudslaget. Trælistes og krydsfiner er kraftigt nedbrudt af råd som følge af vandindtrængning. Topstykket på rammen for terrassedørpartiet er nedbrudt af råd i oversiden. Kombinationen af manglende mulighed for bortledning af slagregn og utæt fugning af vinduesrammen mod et tvivlsomt pudset underlag, tillader vandindtrængning.

Selve facadeåbningen for terrassedørpartiet er i den højre lodrette side mod vest tilpasset dør-ramme ved påstøbning af ca. 50 mm beton uden på teglstensblokvæggen.

Opbygning af øvrige åbningers lysninger vurderes at være udført i tilsvarende kvalitet.

Facade mod øst

Sokkel mod øst, langs udvendig trappeløb, er udført med tilsvarende udformet fremspring som på facaden mod vest. Her er fremspringet udført i malet metal. Som for vestfacaden er der ikke foretaget frigravning for nærmere undersøgelse. Der er ikke registreret skader på denne vægflade. Af-snittet bærer præg af tidligere udført renovering, dette er dog ikke bekræftet af bygningsejer.

[Fototekst:] *Vinduesåbning mod øst. Opfugtning og afskalning på 'sålbænk'.*

Alle vinduer i bygningen er trukket helt frem i flugt med facadepudsens forkant. Der er ikke udført sålbænk, drypnæse eller andet tiltag til bortledning af slagregn fra åbningen.

I det konkrete tilfælde, som er repræsentativt for alle øvrige vinduer i bygningen, vurderes bagfald og utilstrækkelig fugning at forårsage vandindtrængning og deraf følgende opfugtning af facadepuds og evt. også bagvedliggende teglblokke.

Ydervæg ud for tagterrasse, dæk over stueplan

Opbygget med murede teglstensblokke og et uarmeret pudslag på ca. 12 mm med tilsætning af polystyrenkugler som det er set øvrige steder på facaderne. Besigtigelse af tagterrassen afslører omfattende afskalninger af pudslaget på både inder- og yderside af facadevæggen i dette niveau. Pudslaget fremstår flere steder skrukt.

[Fototekst:] *Opfugtet pudslag og teglblokke over tagdækningens klemliste. Anvendelse af relativt små teglblokke, muret uden forband og uden fyldte fuger. Pudslag uden vævsforstærkning og uden vedhæftning til underlaget, skaller af.*

[Fototekst:] *Tæt på kan det ses at pudslaget er ført ned til klemlisten. Fremstår med åben fuge mellem pudsunderkant og klemliste. Der kan altså løbe regnvand ind over klemlisten og direkte ind i til teglblokvæggen som tydeligvis fremstår med åbne fuger.*

Der er jf. ovenstående foto mulighed for vandindtrængning over klemlisten som ikke er lukket ved fugning af overkanten. På baggrund af de registrerede åbne fuger i teglblokvægge vurderes der ligeledes stor risiko for at vand, som trænger ind over klemlisten, kan løbe videre ned bag om tagpappens afslutning, også selv om den måtte være svejst direkte på den rå teglblokvæg.

Murkrone, Rustfri inddækning

Murkronens inddækning er udført i rustfrit stål med stødte samlinger. Hen over hver samling i inddækningen er lagt en rustfri plade som er skruet ned i underlaget med rustfri tagskruer. Der er svag eller ingen hældning på inddækningen hvilket forringer afvandingen væk fra murkronen. Inddækningens højde eller det der kaldes 'tåen' er ca. 50 mm hvilket er for lidt i forhold til at sikre effektivt mod vandindtrængning ved kombination af slagregn og vind.

[Fototekst:] *Tagterrasse. Mur og inddækning set mod nordøst. Vandret afdækning.*

Samlingerne vurderes generelt set ikke at være tætte og tillader derved vandindtrængning. Drypnæse på inddækningen ligger relativt tæt på facadeforkant og yder ikke optimal bortledning af regnvand.

[Fototekst:] *Tydeligvis skæv og derved også utæt samling over stød i den rustfri inddækning. Opfugtning og afskalning i den pudsende teglblokvæg umiddelbart under samlingen tyder på relateret skade.*

[Fototekst:] *Samling over stød i inddækning.*

Der er ikke foretaget destruktiv oplukning af murkronen. Det er uvist om der er udført papafdækning af murkronen under de rustfri inddækning. Uden denne underliggende fugtspærre vil utætheder i den rustfri inddækning forårsage vandindtrængning direkte ned i teglblokvæggen. Der kan ligeledes opstå utætheder omkring de mange skruefastførelser, også selv om der er anvendt rustfri tagskruer.

[Fototekst:] *Fastgørelse af inddækning til underlag ved opkant. Samlingsprofilet støder op til kanten uden tilslutning. Vandindtrængning er derved mulig. Revnedannelse i pudslag.*

Der er ikke foretaget destruktiv oplukning af terrassedækket. Dog er der registreret mekanisk fastgjort opkant af asfaltpap langs alle vægge. Problemstillingen omkring denne inddækning er belyst ovenfor.

Trappetårn

[Fototekst:] *Trappetårn set fra tagterrasse.*

Tilsvarende skadesbillede tegner sig for trappetårnet tag, som er udført på samme vis som tagterrassen. Tydelig kraftig revnedannelse ses på alle fire sider af bygningsdelen i niveau med tagdækket. Tagdækket er ikke besigtiget oppefra. Det vurderes dog at skadesårsagen er som beskrevet for tagterrassens dæk og ydervæg.

Øvrige konstruktioner:

Trappeløb på vestfacaden har sat sig udefter og mod nord. Revnedannelsen efterlader en kritisk spalte mellem trappekonstruktionen og husets facade med risiko for vandindtrængning, fugtskader og frostsprængninger i facaden.

[Fototekst:] *Trappeløb på vestfacade set mod nord.*

[Fototekst:] *Trappeløb på vestfacade*

[Fototekst:] *Trappeløb mod nord. Reposen og nedre trin har sat sig.*

Trappeløb nord har tilsvarende sat sig. Forventeligt grundet utilstrækkelig fundering. Der er risiko for vandindtrængning og deraf følgende frostsprængninger i mur og trapperepose.

Indvendige vægoverflader

Loft og dæk over stue kan skjule eventuelle fugtrelaterede skader på inderside ydervæg svarende til se registreringer der er gjort på ydersiden af ydervæggen i niveau med etageadskillelsen. Der er registreret enkelte mindre fugtrelateret afskalninger i ydervæg ved terrændæk i rum mod nord-vest.

1.3 Analyse

Puds og teglblokke

Der er åbenlyst problemer med kvaliteten af det udførte pudsarbejde. Materialesammensætningen er udefinerbar og tilsætning af polystyrenkugler uforståelig. Polystyrenkugler anvendes normalt for at nedsætte varmeledningsevnen, men det kræver et væsentligt større indhold end det aktuelle. Dernæst vil man normalt forsøge at bygge polystyren ind i konstruktionen og ikke i det yderste pudslag. Videre er polystyrenkuglerne, medmindre der er tale om polystyren af typen EPS, ikke vandafvisende, og bidrager derved til opfugtning af facaden.

Pudslaget er forventeligt sprøjtet på, hvilket der isoleret set ikke er noget forgjort i, så længe underlaget er klargjort og mørtelen efterfølgende arbejdes ind i overfladen svarende til en udkastning. Sidstnævnte er ikke sket i tilstrækkelig grad. Dette har forventeligt forårsaget den dårlige vedhæftning som er konstateret på alle fire facader.

Der er jf. opførelsestegninger foreskrevet teglblokke af mærket Porotherm og udførelse jf. producenten/leverandørens anvisninger. Wienerberger leverer porothermblokke og anviser udførelse og specifikke mørtler fra Weber. Ingen af delene er tilsyneladende anvendt i det konkrete byggeri. Porotherms karakteristiske ribbede overflade giver et godt underlag for udkastning af mørtel. Det gør de anvendte teglblokke med glatte sider ikke tilsvarende.

Jf. Weber grundes med hydraulisk kalkgrunder, 12 mm, og ilægges glasfibervæv. Herpå lægges 1-3 mm finpuds eller 4-8 mm luftkalkmørtel (0-3 mm). Samlet set et lag på under 20 mm tilstræbes. Det aktuelle lag er flere steder 30 mm.

Herudover er det rent gætværk hvad årsagen til det ringe pudsarbejde kan være herunder for hurtig udtørring, manglende forvanding, uegnet mørtelvalg og dårlig bearbejdning. En nærmere vurdering kræver teknisk analyse af mørtel og underlag.

Forholdet vurderes at være yderst kritisk i forhold til at holde klimaskærmen tæt. Det vurderes at pudsarbejdet udgør et svigt i konstruktionsopbygningen. Registreret manglende forbandt og åbne fuger i udført opmuring af teglblokke vidner om svigt og dermed utilstrækkelig udførelse af selve opmuringen. Det er på det givne grundlag ikke muligt at vurdere omfang og konsekvens heraf. Dette vil kræve yderligere oplukning i facader m.m. Såfremt ovennævnte registrering viser sig at

være repræsentativ for større dele af facaderne vurderes det at være en væsentlig konstruktionsfejl.

Sokkeldetalje

At der i projekt og udførelse ikke er taget hånd om sokkeldetaljerne er yderst kritisk. Det vurderes at de registrerede puds skader, uden ændringer af konstruktionsopbygningen vil videreudvikles og på sigt også vil ødelægge bagvedliggende bærende teglblokvæg. Der er allerede eksempler på dette i bygningens facader. Lokal og stikprøvevis frigravning af sokkel og øvre kældervæg vil ikke kaste nødvendigt lys over omfang af konstruktionsfejlen og følgeskaderne heraf. Den udførte sokkel på facader og piller vurderes at være en væsentlig konstruktionsfejl. Omfanger af fejlen afventer ovennævnte blotlæggelse.

Murkrone/tagterrasse

De registrerede skader på facadepudsen vurderes at være fugtrelaterede i kombination med utilstrækkeligt udført pudsarbejde. Pudslagets opbygning svarer ikke producentens anvisninger.

Som for soklen vurderes det at de registrerede skader på begge sider af ydervæggen i niveau med dæk over stueplan vil videreudvikles, såfremt der ikke foretages ændringer i klimaskærmens opbygning. Herunder etablering af et nyt og stærkt pudslag.

Murkronens inddækning bør undersøges nærmere for afklaring af konstruktionsfejls omfang og udbedring heraf. Totaludskiftning af selve inddækningen bør overvejes da den ud over utætheder i samlinger og mangelfulde tilslutninger ikke opfylder gældende anvisninger til opbygning af murkroneafdekning. Husets udsatte beliggenhed ved havet taget i betragtning burde inddækningens tå være ført 100-150 mm ned på begge sider og drypnæsen ligger 30mm fra facaden. Klemlisten på tagpapinddækningen bør demonteres lokalt for nærmere undersøgelse af konstruktionsfejls omfang.

Vindues- og døråbninger

Det vurderes at være yderst kritisk at vinduespartier er trukket helt frem i facadeåbningerne. Det vurderes yderligere at der er tale om både synlige og skjulte konstruktionsfejl.

Synlige konstruktionsfejl:

Manglende drypnæse over vindue
Manglende sålbænk eller anden tilsvarende anordning under vindue.
Manglende kuldebroafbrydelse ud for vinduesrammen
Dårlig- og manglende udførelse af fugning omkring vinduer og døre

Skjulte konstruktionsfejl:

Indbygning af uventilerede organiske materialer over terrassedørspartiet i direkte kontakt med klimaskærmens pudslag.
Tilpasning af for stor åbning ved påføring af 50 mm massiv beton (kuldebro)

Skader:

Vandindtrængning
Ødelæggelse af pudslag
Rådske på indbyggede træmaterialer
Nedbrydning af vinduesrammes overkant

Revnedannelser omkring åbning

Det vurderes at være nødvendigt at foretage stikprøvevis undersøgelse af øvrige vinduer og døråbninger i facaderne. Det vurderes at være nødvendigt at overveje tiltag til forbedring af forholdene, særligt i forhold til eliminering af risiko for vandindtrængning.

1.4 Konklusion

Det anbefales at igangsætte yderligere undersøgelse af de jf. afsnit 1.3 kritiske forhold ved klimaskærmen. For at kunne overskue processen og for at det skal være udholdeligt at opholde sig i hele huset medens arbejderne pågår foreslås følgende handlingsplan:

Foreslåede undersøgelser på murkrone og tagterrasse igangsættes. Forslag til udbedring af konstruktionsfejl og følgeskader projekteres og udføres. Pudslaget afbankes helt eller delvist på hele facaden mod vest. Foreslåede undersøgelser af sokkel, kælderydervæg, teglblokke samt vinduer igangsættes på vestfacaden. På baggrund heraf udarbejdes generelle forslag til udbedring af konstruktionsfejl og følgeskader på facader og sokler på husets øvrige facader.

Parallelt hermed anbefales udførelse af fugtteknisk undersøgelse af indeklimaet i huset. Særligt i hjørnerum mod nordvest hvor terrassedørsåbning er beskrevet ovenfor og hvor der er mistanke om massiv opfugtning og evt. skimmelforekomst.

Det anbefales ligeledes at der i den forbindelse udføres en fugtteknisk undersøgelse ved måling af ydervæggene med henblik på lokalisering af eventuelle fugtlommer efter vandindtrængning. Dette med henblik på vurdering af behovet for mekanisk affugtning af ydervægskonstruktionen.

Bør iværksættes snarligst."

Selskabets taksator har i rapport af 14/8 2020 til den tidligere ejer bl.a. anført:

"Efter aftale har jeg, sammen med murer ..., besigtiget ejendommen den 11. august 2020, på baggrund af anmeldelsen: *'Der har vist sig at være tilsyneladende fundamentale mangler ved, i og omkring ejendommens facade. Manglerne blev opdaget ultimo maj, i hvilken forbindelse der blev indhentet en rapport fra en bygningsingeniør.'*

Baggrund

- Ejendommen er fra 2010, med byggetilladelse 22. januar 2007, og afsluttet 7. februar 2012. Arkitekt ..., og ingeniør ... har stået for projekteringen, med geoteknisk bistand. Oplysninger om byggeriet foreligger kommunalt
- ...
- Der er stedvist udført udvendige pudsreparationer i 2020

Vurdering

Indvendig side:

Fugtmåling viste overalt tørre vægge i kælder samt i stueetagen, med undtagelse af ca. 1-2 m² væg, hvor vinduespartiet i kælderværelse har været udtaget i år pga. vandindtrængning. Jeg antager, at optørring endnu ikke er sket.

Ved udvendig dør til tagterrasse forekommer opfugtning på ca. en halv m², hvilket antagelig skyldes udvendig revne i facade ved tag.

Udvendig side:

Fugtmåling viste overalt tørre facader på puds med tilfredsstillende vedhæftning. På puds med skruk lyd ved bankning kunne der visse steder konstateres fugtige facader. Sidstnævnte kunne også konstateres, hvor sokkelniveauet var forholdsvis lav, fx ved carport og mod nord.

Skruk puds og revner heri kunne konstateres på alle facader, men dog kun i meget begrænset omfang mod vest. Det vidner om, at anvendt pudskvalitet på teglblokke er anvendelige. Det er min vurdering, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

Pudskvalitet med indbygget armeringsnet vurderes tilfredsstillende, og svarer i kvalitet til Dinova Letspartel fra Rockidan A/S. Denne har samme indhold af EPS polystyrenkuler på ca. 1 mm, og er velegnet til påføring på alle underlag, både ude og inde. EPS er ikke fugtsugende, og kuglerne letter bearbejdigheden af pudsen under påføring. Kuglerne har naturligvis intet med isolering at gøre.

Der var ingen tegn på fugtrelaterede skjolder på facaderne.

Sokkelpuds har generel en tilfredsstillende vedhæftning til underlaget, og der forekommer ingen nævneværdige skader herpå. De få pudsskader kan udbedres som led i bygningen almindelige vedligeholdelse.

Da der generelt ikke forekommer fugtopstigning i facaderne, vurderer jeg at der overalt forekommer fugtsikring. Mod nord udførte jeg et lille hul ved terræn, og her kunne det konstateres, at der er udført horisontal fugtspærre, og er korrekt indbygget. Havde der ikke forekommet fugtspærre, ville indvendig og udvendig fugtopstigning forekomme overalt.

Malingkvaliteten kan være en plastfacademaling, hvilket vurderes velegnet til formålet. Kun en FTIR analyse kan typebestemme malingen. Malingen har tilfredsstillende vedhæftning til mellem-liggende og til underliggende lag.

Sålbænke er ikke en del af byggeriet, hvilket afstedkommer en øget vedligeholdelse af facaderne.

Murkrone er udført i metal, og har ikke afstedkommet skade på ejendommen. Det vurderes, at den udførte afskærmning giver en øget vedligeholdelse af facaderne.

Trappe mod vest har sat sig lidt, og har efterladt sig en revne på nogle mm. Trappen er tydeligvis ikke fastgjort til kælderydervæggen, hvilket vurderes hensigtsmæssigt, for at undgå fugtindtrængning til kælder. Ønskes det, kan der lægges elastisk fuge.

Vi kan således ikke tilbyde at erstatte besigtigede forhold, idet de ikke opfylder kravet til dækningsberettigende skader jf. vilkår pkt. 14.A, 15.C og 16.A. Fremkommer der nye oplysninger, imødeser jeg gerne disse."

Af rapport af 14/1 2021 fra selskabets ingeniør fremgår bl.a.:

"Vurdering af facadepuds i ejendommen ...

...

1. Indledning

På foranledning af Topdanmark Forsikring A/S, ..., v/taksator ... er ovennævnte ejendom besigtiget og orienterende fugtmålinger er udført i ydervægge. Formålet er bl.a. at vurdere årsagen til, at der ses revner i facaderne samt vurdere tilstanden af facadepudset og/eller vurdere årsagen til, at der kan registreres løst, skruk puds i facaderne.

Besigtigelse og orienterende fugtmålinger er udført den 2. december 2020 af ingeniør ... sammen med ejer af ejendommen [tidligere ejer], akademiingeniør [tidligere ejers ingeniør], murermester ... og murersvend ...

2. Beskrivelse af ejendommen

Ejendommen er et arkitekttegnet enfamiliehus i tre plan. Huset er med omtrent kvadratisk grundplan, bygget på en skrånende grund med store vinduespartier mod nordøst (mod [hav]) i kælder og stueplan. Taget er et fladt tag, hvor der i niveauet over stueplan er en stor tagterrasse. Udgang til tagterrassen sker via 'et kombineret indgangsparti/tårn' mod sydvest. Værn omkring tagterrassen er af murværk/teglblokke med metalafdækning.

Ydervægge udvendigt er pudsede og malet hvide. I ejendommens nordvestlige hjørne er carporten sammenbygget med boligen og indgang til boligen sker via carporten. Ejendommen er dekoreret med murede/støbte pergolaer (se bilag 1, fig. 1-3).

3. Modtagne oplysninger

Ejendommen er opført i 2010 (byggetilladelsen er udstedt i januar måned 2007) og nuværende ejer overtager huset i 2017.

Tilstandsrapporten, der er udarbejdet forinden hushandlen, er fra 15. februar 2017 og heri er anført at *'tagfladen ikke er besigtiget, fordi den er dækket med sne'*. Desuden er der for ydervæggens vedkommende anført, at *'der er revnedannelser samt løst puds og afskallet puds i murværk på trappetårn samt på facaderne mod nord, øst og syd. I noten beskrives forholdet som værende uden betydning for murværkets stabilitet'*. Endeligt er der beskrevet *'fugtopstigning i væggen mod syd i carporten og i tilknytning hertil er der i noten anført at forholdet har medført løst puds/overfladebehandling'*.

Det er oplyst, at maling af facaderne er udført, umiddelbart inden nuværende ejer overtager ejendommen.

I forbindelse med at facaderne på ny planlægges at skal males (efter nuværende ejer har overtaget ejendommen), udføres der i tilknytning hertil pudsreparationer i facaderne, men der observeres bl.a. løst/skruk puds i facaderne i større omfang, ligesom der konstateres fugtskjolder i facaden over vinduet i badeværelset mod nordvest. Desuden er der konstateret fugtindtrængning over vinduet mod nordøst i værelset i kælderen og i tilknytning hertil er der registreret indbygget (formentlig midlertidig) træplanke/understøtningsplanke i overgangen mellem vinduesramme og underside overligger i ydervæggen over vinduespartiet.

[Tidligere ejers ingeniør] blev herefter rekvireret til at gennemgå facader mv.

4. Tegningsmateriale

Af tegningsmaterialet over ejendommen fremgår det at ydervægge er udført af 365 mm tykke Porotherm blokke (teglblokke) med puds på begge sider. Over alle dør- og vinduesåbninger er overliggere udført af U-formede teglblokke, der 'fyldes'/udstøbes med armeret beton, dog med 50 mm kuldebroisolering monteret lodret på den udvendige side i de U-formede blokke (men ingen kuldebroisolering i bunden af de U-formede teglblokke).

Værn omkring tagterrassen er ligeledes udført af 365 mm tykke teglblokke med puds på begge sider, hvor øverste skifte i værnet er udført af U-formede teglblokke, der 'fyldes'/udstøbes med armeret beton og de 3 underliggende skifter ligeledes er U-formede teglblokke, der 'fyldes'/udstøbes med uarmeret beton.

Dækket i tagkonstruktionen og etageadskillelser er armeret beton (formentlig in situ støbt).

5. Besigtigelse

Generelt kan hult lydende puds og/eller løst puds konstateres i større eller mindre omfang, tilfældigt forekommende i facaderne, især i den nederste del af facaden mod sydøst, før eller omkring trappens udgangspunkt nederst i facaden, men hult lydende puds/løst puds kan også registreres i de øvrige facader. Hult lydende puds/løst puds forekommer hovedsageligt i mindre områder, spredt og tilfældigt forekommende i facaderne.

Det ses, at der er udført reparation af facadepudset flere steder mod henholdsvis nordvest og nordøst.

Facader mod sydvest:

Fine lodrette revner kan observeres i facadepudset i niveauet umiddelbart over terræn. Revnerne forekommer hvor der er niveauspring i facadepudset langs terræn (se fig. 4).

Vandrette revner ses i murpillen vest for garageporten og ved terræn ses der afskalninger i facadepudset i mindre omfang – umiddelbart synes facadepuds at være udført efter flisebelægningen i terræn er lavet (se fig. 5 og 6). I murpillens indvendige side ses der også afskalninger i mindre omfang i niveauet umiddelbart over terræn (se fig. 7).

Inde i garagen/carporten ses der afskalninger i mindre omfang samt hvidlige udfældninger i et vist omfang i niveauet over terræn. Ved at fjerne belægningen i et mindre område kan det konstateres, at 1. skifte teglblokke er udført under terrænets niveau og i niveauet under terræn er teglblokkene ikke pudset. Sokkel/letklinkerblokke ses ca. 200 mm under terrænets niveau og vandret fugtspærre vurderes at være monteret i overgangen mellem letklinkerblokke og 1. skifte teglblokke (se fig. 8-10).

Facade mod nordvest:

Udbedring af facadepudset har fundet sted over de 2 vinduer i facaden. Langs terræn ses ca. 40 mm niveauspring i facadepudset, hvilket tolkes som værende udvendig isolering af kældervægge, der er afsluttet synligt over terrænets niveau (se fig. 11-13).

Lodret revne ses ved tilslutningen/sammenbygningen mellem facadepuds og taget i carporten (se fig. 14). Fine vandrette revner i facadepudset ses desuden ud for dækkonstruktionen under tagterrassen (se fig. 14 og 15 – revnerne ses dog vanskeligt på fotografierne).

Destruktivt indgreb blev udført over vinduet i badeværelset. Betonkonstruktionen i etageadskillelsen er udført med vederlag i ydervæggen og betonen er afsluttet ca. 50 mm fra teglblokkenes forside (hvilket er sædvanligt i tilsvarende andre konstruktioner). Ca. 20 mm fiberarmeret letpuds (mørtelpus tilsat polystyrenkugler) er udført i facaden og fiberarmeringen er monteret ca. halvt inde i pudset og ikke i den yderste tredjedel af pudslaget (se fig. 16-18).

Facade mod nordøst:

Udbedring af facadepudset har bl.a. fundet sted over og ned langs det store vinduesparti i kælderen. Visuelt bedømt ses der ikke revner i facaden, bortset fra en revne lodret i overgangen mellem pudsreparation og oprindeligt puds ved siden af vinduespartiet i kælderen (se fig. 3 og 19).

Spor efter vand, der løber ned ad facaden ses omkring altanen og foran overdækket terrasse (se fig. 20 og 21).

Gennem et lille hul i facadepudset kan det observeres, at 50 mm polystyren (udvendig isolering af sokkel i kælderniveau) er monteret langs terræn (se fig. 22 og 23).

Ved hjørnesøjlen ved værelset i kælderen ses det at facadepudset er udført ned mod betonbelægningen i terrassen, hvilket vil sige at facadepuds er udført efter belægningen er lavet (se fig. 26-28).

Tilsvarende ses det at facadepudset omkring søjlen midt i terrassen i kælderplan er udført ned mod betonbelægningen. Pudslaget omkring søjlen kan måles til ca. 20 mm i dimension og fiberarmeringen er monteret 'langt inde' i pudslaget (se fig. 26-28).

Facade mod sydøst:

Visuelt bedømt ses der ikke revner eller anden form for tegn på skader i facadepudset. Spor efter vand, der løber ned ad facaden ses foran overdækket terrasse og det ses, at flisebelægningen på terrassen er afsluttet binding med synsfladen i facadepudset. Udvendig isolering af kælderydervæggen ses afsluttet i niveauet langs trappetrinenes overside (se fig. 29-31).

Facader i 'tårn' i øverste etage og værn omkring tagterrasse:

I falsen i døråbningen til tagterrassen ses der hvidlige udfældninger i pudslaget indvendigt (se fig. 32).

Vandrette revner kan observeres i større omfang i hele murkronen omkring tårnet (se fig. 33-35). Desuden ses der flere fine revner i facadepudset omkring døren med udgang til tagterrassen, heraf ses der også fine revner i facadepudset, hvor der partielt er udført reparationer i facadepudset (se fig. 36-39).

Tilfældigt forekommende kan der også andre steder registreres revner i facadepudset (se fig. 40). Ved et tilfældigt sted at hugge ind i facadepudset kan ca. 20 mm pudslag registreres, dog kan ca. 40 mm pudslag observeres mod nordvest, hvilket tolkes som værende lokalt, hvor der formentlig er indbygget et tagnedløbsrør eller lignende i facaden (se 41 og 42).

Løst facadepuds forekommer generelt i større omfang i værnet omkring tagterrassen. Vandrette revner i større omfang ses i værnet mod syd (se fig. 43 og 44). Fine vandrette revner ses også i værnet mod nordvest, hvor pudslag i ca. 20 mm tykkelse vurderes at være udført (se fig. 45-47).

Mod nordøst er værnet bredere end værnet i øvrigt omkring tagterrassen. Det er oplyst, at i værnets indvendige side er blevet monteret porebetonblokke, der er muret/limet fast (se fig. 48). Afskalninger og udfældninger ses i mindre omfang i falsen ved vinduet mod nordøst i værnet (se fig. 49).

Afdækningen over værnet omkring tagterrassen er ført ca. 50 mm ned ad facadepudset og er udført med ca. 10 mm eller lidt mere fremspring i forhold til facadepudset. Afdækningen er udført med overlæg i samlingerne, der er limet/fuget sammen (se fig. 50-52).

Mod nordvest blev pudset hugget bort i niveauet over tagpapinddækningen. Det ses, at tagpapinddækningen er udført først, hvorefter facadepudset er udført ned mod inddækningen. 'Hulrum' kan registreres ned bag tagpapinddækningen og en 'studsuge' i blokforbandtet er uden mørtelfyldning (se fig. 53-58).

6. Fugtmåling

Med en Troxler Neutronmåler er fugtindhold orienterende målt udvendigt i facaderne. Målepositioner er vist på nedenstående grundplaner over ejendommen:

...

Følgende måleværdier er registreret:

Målepunkt	Langs terræn/tagterrasse	Niveau svarende til 0,5 m over terræn/tagterrasse	Niveau svarende til ca. 1,5 m over terræn/tagterrasse
1	11	9	8
2	10	8	8
3	24	8	9
4	28	13	10
5	12	10	10
6	12	11	8
7	16	10	14
8	16	9	9
9	39	20	10
10	48	23	17
11	26	23	20
12	22	14	16
13	26	18	15
14	13	10	13
15	13	10	19

Ved måling med Troxler Neutronmåleren aflæses fugtindholdet ikke direkte som vandindhold, men som relative tal. Ud fra kalibreringskurven til Troxler Neutronmåleren kan vandindhold i murværket normalt beregnes som følger:

Målepunkt	Langs terræn/tagterrasse	Beregnet fugtindhold i vægt%	
		Niveau svarende til 0,5 m over terræn/tagterrasse	Niveau svarende til ca. 1,5 m over terræn/tagterrasse
1	0,3	≈ 0	≈ 0
2	0,1	≈ 0	≈ 0
3	3,0	≈ 0	≈ 0
4	3,8	0,7	0,1
5	0,5	0,1	0,1
6	0,5	0,3	≈ 0
7	1,4	0,1	1,0
8	1,4	≈ 0	≈ 0
9	6,1	2,2	0,1
10	7,9	2,8	1,6
11	3,4	2,8	2,2
12	2,6	1,0	1,4
13	3,4	1,8	1,2
14	0,7	0,1	0,7
15	0,7	0,1	2,0

Generelt er fugtindholdet i facaderne lavt og i et niveau svarende til forventeligt for udvendigt murværk. Højt til usædvanligt højt fugtindhold er dog målt i den nederste del i målepunkterne 3, 4 og 9-13.

Fugtindhold op til ca. 3 vægt% regnes i reglen som værende lavt og/eller nærmest tørt i udvendigt murværk, men med udgangspunkt i at fugtindholdet generelt er under ca. 3 vægt%, vurderes relativt højt fugtindhold også at forekomme i målepunkterne 11-13.

Der findes ikke kalibreringskurve til beregning af fugtindhold i teglblokke som i den aktuelle sag. Det reelle fugtindhold vurderes at være lidt lavere end det beregnede fugtindhold. Dette begrundes med at densiteten i teglblokkene er lavere end fx densiteten 'i sædvanlige mursten', som der er kalibreringskurve for.

7. Vurdering

På baggrund af de foretagne observationer, modtagne oplysninger og udførte fugtmålinger mv. vurderes følgende:

Hult lydende puds og/eller løst puds forekommer hovedsageligt i mindre områder, spredt og tilfældigt forekommende i facaderne. Hult lydende puds/løst puds er udtryk for, at vedhæftningen mellem teglblokke og facadepuds ikke er optimal. Det er ikke usædvanligt, at der i pudsede facader kan optræde hult lydende puds/løst puds i et vist omfang og så længe hult lydende puds/løst puds forekommer i små, 'ubetydelige' områder, er det ikke et forhold, der har indflydelse på overfladebehandlingens holdbarhed eller levetid.

Hult lydende puds/løst puds i den konkrete sag vurderes efter al sandsynlighed at være forårsaget af, at facaderne ikke er blevet forvandlet, inden pudsarbejdet blev udført. Teglblokkene i facaderne har formentlig været for tørre, da facadepudset blev udført. Udtalelsen begrundes med, at facadepudset formentlig er udført efter flisebelægninger mv. er udført i terræn, hvilket vil sige lang tid efter blokmurværket i facaderne er udført. Udtalelsen begrundes desuden med, at der kunne registreres en vis vedhæftning teglblokke og facadepuds imellem i de positioner, hvor destruktive indgreb er foretaget. Det er kun i mindre områder, at der ikke er mørtelrester tilbage på teglblokkene, når facadepudset er hugget bort og dermed er der 'kun' tale om mindre områder lokalt, hvor facadepudset ikke har vedhæftning til underlaget.

Sammenfattende vurderes hult lydende puds/løst puds generelt ikke at have indvirkning på facadepudsets holdbarhed eller levetid, og der vurderes kun at være tale om relativt få områder, hvor hult lydende puds/løst puds har et omfang, der nødvendiggør en udbedring.

Fine revner i facadepudset, tilfældigt forekommende i facaderne vurderes at være svindrevner i pudslaget, efter al sandsynlighed opstået på grund af, at fiberarmeringen er monteret for dybt i facadepudsets tværsnit. Fiberarmeringen vurderes generelt ikke at være monteret forskriftsmæssigt i facadepudsets yderste tredjedel.

Omfanget af svindrevner i facadepudset vurderes at være relativt beskedent til trods for at fiberarmeringen ikke er monteret på korrekt vis i pudslaget og grunden til, at der ikke forekommer flere svindrevner i facaderne, vurderes at være anvendelsen af 'letmørtel', hvor polystyrenkuglerne i mørtlen formentlig bevirker, at mørtlen i et vist omfang 'er elastisk' og revner dermed ikke fremkommer i synsfladen.

Vandrette revner i murkronen i 'tårnet' samt i de øverste skifter i muret værn omkring tagterrassen, herunder vandrette revner i niveau med etageadskillelsen og ved overlukninger (overligger) over dør- og vinduesåbninger skyldes forskellige varmeudvidelseskoefficienter i tegl og beton. Beton har ca. dobbelt så stor varmeudvidelseskoefficient som tegl og ved skiftende temperaturer i omgivelserne undergår betonen dermed naturligt ca. dobbelt så store bevægelser (udvidelser og sammentrækninger) som teglmaterialet og revnedannelserne fremkommer.

I ydervægge er der ydermere 'indbygget' flere kuldebroer i konstruktionerne, fx hvor betonkonstruktionerne i etageadskillelser og tagflader er udført med vederlag i ydervæggene samt hvor U-formede teglblokke er udstøbt med beton og dermed udgør overliggere over dør- og vinduesåbninger.

Konstruktionerne med de mange kuldebroer i konstruktionerne og udstøbning med beton i U-formede teglblokke er en tidstypisk udførelsesmetode på tidspunktet da ejendommen blev opført og en betydelig risikofaktor for at revnedannelser fremkommer i konstruktionerne, hvor beton og tegl 'bygges sammen'.

Revnedannelser som i den konkrete sag er vanskelige at undgå og nærmest umulige at udbedre uden risiko for at der på ny opstår revner.

De vandrette revner i murpillen vest for garageporten skyldes formentlig, at der er monteret en søjle i hjørnet eller U-formede teglblokke er støbt sammen og udgør en søjle.

Overgangen mellem facadepuds og tagpapinddækning omkring tagterrassen er lavet forkert. Facadepuds er udført og afsluttet i tæt kontakt med klemlisten, der sikrer en mekanisk befæstelse af tagpapinddækningen, en løsning der bevirker, at der uundgåeligt vil fremkomme en vandret revne i denne overgang med risiko for fugtindtrængning i konstruktionen til følge (fugt der trænger ned på betonen i tagkonstruktionen og videre ud i ydervæggen med fugtskader til følge som fx over vinduet i badeværelset mod nordvest).

Løsningen burde have været lavet med et pudsprofil/sokkelprofil monteret udenpå tagpapinddækningen og facadepudset, afsluttet i pudsprofilet/sokkelprofilet 'udenpå' tagpapinddækningen.

I henseende til ovennævnte fugtindtrængning er det ydermere 'uhensigtsmæssigt' at der er teglblokke uden mørtel i studsfulgen i knudepunktet, hvor tagpapinddækning og facadepuds mødes. Når dette er sagt, monteres teglblokke dog i reglen med knasfuge uden lim eller mørtel i studsfulgerne. Blokkene er i studsfulgerne udformet med en form for fjer og not samling (flere fjer og not i blokkenes bredde) og lim eller mørtel er ikke påkrævet i studsfulgerne, men det kræver selvfølgelig, at blokkene rent faktisk monteres med knasfuge og ikke synlige spalter i studsfulgesamlingerne.

Murkroneafdækning og afdækning over vænet omkring tagterrassen er ikke udført i overensstemmelse med de regler og krav, der gælder i dag – efter de nugældende regler yder de nuværende afdækninger ikke fornøden beskyttelse af den øverste del af murkrone og værn omkring tagterrasse, men før oktober måned 2009 var der ingen krav til, hvorledes sådanne afdækninger skulle udføres.

Det første Byg Erfa erfaringsblad på området blev udgivet pr. 30. oktober 2009 og før dette tidspunkt (og i en vis 'rimelig' periode herefter, typisk 6 måneders overgangsperiode) var der således ikke krav til, hvorledes afdækninger skulle udformes.

Sagt på anden vis kan de konkrete afdækninger være udført i overensstemmelse med datidens sædvane og skik, men uagtet at afdækningerne ikke er udført i overensstemmelse med nugældende regler (og/eller reglerne i forhold til Byg Erfa erfaringsblad (27) 091030, Afdækning af for-

mure – ved tilslutning til flade tage uden udhæng) vurderes den faktiske udførelse og udformning af afdækningerne ikke at have medført skader eller lignende i facaderne og/eller i facadepudset.

Afskalninger og hvidlige udfældninger i facadepudset forekommer, hvor teglblokkene er i berøring med terrænet og i øvrigt ikke forskriftsmæssigt beskyttet mod fugt eller opstigende grundfugt. Det må betegnes som værende en fejl, at der ikke på korrekt vis er udført fugtspærre og/eller at der ikke er udført en 'speciel, fugtbestandig puds' i områderne, hvor teglblokkene er i berøring med terræn og hvor facadepudset er udført ned mod belægningerne i terrasse mv. Fugtmålingerne viser da også, at der er højt til usædvanligt højt fugtindhold i vægge i disse områder.

Spor efter vand, der løber ned ad facaden ses omkring altanen og foran overdækket terrasse mod sydøst og sydvest skyldes at der ikke på korrekt vis er etableret en drypkant eller lignende omkring fx terrassen. Forholdet vurderes dog at være af kosmetisk karakter og forholdet vurderes ikke at have medført skade i ydervæggen eller facadepudset.

8. Forslag til udbedring

Det foreslås at hult lydende puds/løst puds udbedres, hvor dette forekommer i større omfang, hvilket skønsomt vurderes at være i arealer over ca. 100x100 mm.

Facadepudset kan endvidere udbedres/reparerer med nyt fiberarmeret puds, hvor der forekommer vandrette revner i facadepudset (på grund af U-formede teglblokke, der er støbt ud med beton), evt. kombineret med en injicering af revnerne inden nyt fiberarmeret puds påføres, men det må forventes at revnerne på fremkommer i et vist omfang.

Løsningen langs tagpapinddækningen laves om, forstået således at egnet pudsprofil/sokkelprofil med indbygget fiberarmering monteres udenpå asfaltappet ved inddækningerne og nyt facade-puds afsluttes 'udenpå' tagpapinddækningen.

Som alternativ til ovennævnte (og en endnu bedre løsning) vil være at 'sandsvirpe' alt eksisterende puds i facaderne (eller evt. fjerne facadepudset), hvorefter der monteres (fastklæbes og mekanisk befæstelse) fx 50 mm trykfast mineraluld og der udføres nyt fiberarmeret puds på mineralulden. Nyt facadepuds udføres fx i overensstemmelse med anvendelse af materialer fra Sto Danmark og nyt facadepuds udføres i overensstemmelse med Sto Danmarks anvisninger, hvorunder på korrekt vis anvendes sokkelprofiler, hjørneprofiler, inddækninger, sålbænke mv.

Herved illumineres kuldebroer og 'uheldige' sammenbygninger mellem tegl og beton, dog kan kuldebroer i false ikke illumineres, idet der på grund af overliggeres vederlag mv. formentlig ikke vil kunne skæres noget af falsene bort, men den alternative forslag til udbedring vil være en forbedring af de eksisterende forhold."

Tidligere ejers ingeniør har i mail af 4/2 2021 til tidligere ejers advokat bl.a. bemærket:

"Jeg læser ikke rapporten som en blank afvisning. Vi har fået medhold i at inddækning ved tagterrassen er en fejl. Både stålkaflen og papinddækningen.

Argumentet om at den 'ene studsfuge' der omtales som stående åben og være problematisk hvis det ikke lig var fordi der var anvendt Poroterm vil falde til jorden ved en fuld blotlægning. Vi har jo allerede påvist at der ikke er anvendt Poroterm men alt muligt andet opmuret uden ordentligt

forband og udfyldning af fuger. Her vil vi forventeligt ved yderligere blotlæggelse kunne få medhold. Vi får medhold i at pudslaget ikke har ordentlig vedhæftning. Omfanget er der dog ikke enighed om.

Det kan ikke som det gøres i rapporten konkluderes at huset er bygget i henhold til konstruktions-tegningen som der henvises til. Vores undersøgelser viser jo netop at det ikke generelt er tilfældet. (Det er jo faktisk kernen i sagen).

Det er heller ikke konkluderet at der er anvendt Porotherm blokke. De destruktive undersøgelser på bla. tagterrassen viser teglblokoeverfladet som ikke kan være Porotherm men flere andre lignende produkter. Det kan derfor heller ikke konkluderes at betondæk og Porotherm 'u-teglblokke' i facaden er udført jf. tegningsmaterialet. Vores destruktive undersøgelser viser netop noget andet (vindue ved soveværelset).

At pudsskader generelt er kosmetiske er en tilsnigelse da bagvedliggende teglblokke, blottes, suger vand og nedbrydes hurtigere uden pudslag. Pudslaget er vigtig del af bygningens klimaskærm. Det aktuelle omfang og udviklingen heraf er alt for stort til at kunne affejes som kosmetik. Det er svært at påvise over et kort tidsforløb, da bygningens pudslag jo løbende er blevet istandsat.

At kælderydervæg skulle være isoleret med 40 mm polystyren er spekulation, det er ikke bekræftet.

Desuden vil 40 mm polystyren påført kælderydervæg isoleret set være en usædvanlig og utilstrækkelig løsning i forhold til sikring mod evt. fugtindtrængning."

Selskabets taksator har i brev af 2/5 2022 til tidligere ejer bl.a. anført:

"Den 7. april 2022 modtog vi mail fra [advokat], med oplysning om, at ingeniøren der har besigtiget ejendommen, har udarbejdet vedhæftede økonomiske rapport. Rapporten er tiltænkt til fastsættelse af en beløbsmæssig erstatning fra Topdanmark.

...

Vurdering

Indledningsvis kan det oplyses, at Topdanmark er enig i resultatet fra [selskabets ingeniør], som i det store og hele svarer til mine undersøgelser i rapport af 14. august 2020. Derfor sendte jeg den 3. februar 2021 rapport fra [selskabets ingeniør] til jer, med oplysning om, at rapporten ikke gav anledning til bemærkninger. På jeres efterfølgende mail af 16. juni 2021 om jeres vurdering af elementer, der kan være dækket af forsikringen, oplyste jeg, at I var velkommen til at sende mig jeres vurdering på forhold som I vurderer kan være dækket af forsikringen, herunder udspecificeret tilbud – så så vi gerne på sagen igen. Efterfølgende vurderes 'Skønsmæssigt budget af 10. november 2021' i relation til øvrige dokumenter i sagen.

Det er vores vurdering, at den nu over fem år gamle tilstandsrapport ikke klart forkert beskrev tilstanden af facaderne. Der var således grundlag med oplysning i rapporten at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning, før købet af ejendommen ... Rapporten oplyser tydeligt, at facaderne havde revner samt løst og afskallet puds. Forholdet havde fået karakteren K1. At en skade er beskrevet med K1 medfører ikke, at denne ikke skal udbedres. Det er trods alt en skade, som den bygningssagkyndige har valgt at gøre opmærksom på. Afgørende er alene, hvorvidt man på baggrund af tilstandsrapportens beskrivelse skulle afholde flere udgifter end forventet, og facaderne i sig selv vil efter vores opfattelse koste det samme at udbedre uanset, hvil-

ken karakter denne måtte have. Vi henviser blandt andre til kendelse fra Ankenævn for Forsikring - AK 72.327. I denne sag var der angivet en K2 skade og en K1 skade på et tag. Det kunne lægges til grund at karakteren burde have været K3, da der var risiko for skade på andre bygningsdele. Da klagerne kunne påregne udgifter af de nævnte forhold i nogenlunde samme størrelsesorden uanset karakter, om end klagerne havde grund til at antage, at udbedringen var af mindre presserende karakter, finder nævnet, at klagerne ikke er berettiget til erstatning. Vi beklager, at vi på denne baggrund både efter lovgivning og ankenævnspraksis ikke i det aktuelle tilfælde vil kunne tilbyde at dække forholdet omkring facadepuds, som også er meddelt i rapport af 14. august 2020.

I rapport fra [selskabets ingeniør] oplyses herudover, at

- *'Inde i garagen/carporten ses der afskalninger i mindre omfang samt hvidlige udfældninger i et vist omfang i niveauet over terræn. Ved at fjerne belægningen i et mindre område kan det konstateres, at 1. skifte teglblokke er udført under terrænets niveau og i niveauet under terræn er teglblokkene ikke pudset. Sokkel/letklinkerblokke ses ca. 200 mm under terrænets niveau og vandret fugtspærre vurderes at være monteret i overgangen mellem letklinkerblokke og 1. skiftede teglblokke.'* Da tilstandsrapporten korrekt angiver, at der er fugtopstigning i væg i carporten, og at forholdet har medført løst puds/overfladebehandling, kan vi desværre ikke tilbyde at dække forholdet jf. vilkår pkt. 16 ... Men rapporten fra [selskabets ingeniør] anfører, at målepunkterne, ud over i carport/garage, 9-13 (13 er ved dør på tagterrasse) har opfugtning i søjler og facade. Dette forhold er dækningsberettigende, og vi ønsker at vi tilsendes to tilbud fra murerfirmaer på udbedring jf. [selskabets ingeniørs] rapport. Ønsker I, at jeg indhenter tilbud fra murerfirma, kan jeg tilbyde at indhente dette. Efter min beregning vil et tilbud på ca. 50.000 kr. inkl. moms være rimeligt, og stå til rådighed ved kommende vedligeholdelse. Selvrisiko på 5.100 kr. fratrækkes ved udbetaling.
- Kuldebroer er en tidstypisk udførelsesmetode på tidspunktet da ejendommen blev opført, oplyses det i rapport fra [selskabets ingeniør]. Da bestemmelserne i bygningsreglementet ikke er en del af ejerskifteforsikring (kun el + vvs), kan vi ikke tilbyde at dække forholdet.
- Videre skriver [selskabets ingeniør]: *'Overgangen mellem facadepuds og tagpapinddækning omkring tagterrassen er lavet forkert. Facadepuds er udført og afsluttet i tæt kontakt med klemlisten, der sikrer en mekanisk befæstelse af tagpapinddækningen, en løsning der bevirker, at der uundgåeligt vil fremkomme en vandret revne i denne overgang med risiko for fugtindtrængning i konstruktionen til følge (fugt der trænger ned på betonen i tagkonstruktionen og videre ud i ydervæggen med fugtskader til følge som fx over vinduet i badeværelset mod nord-vest). Løsningen burde have været lavet med et pudsprofil/sokkelprofil monteret udenpå tagpapinddækningen og facadepudset, afsluttet i pudsprofilet/sokkelprofilet 'udenpå' tagpapinddækningen.'* Tilstandsrapportens side 6 oplyser: *'Taget er ikke besigtiget grundet flise belægning. Tagflader er ikke besigtiget, fordi den er dækket med sne. Ønskes tagflade besigtiget, når sneen er væk, skal ejendommen genbesigtiges, hvorefter der vil blive udarbejdet en allonge, der afregnes ifølge prisliste.'* Topdanmark har ikke modtaget allonge. På tilstandsrapportens side 4 anføres: *'Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, er ikke dækket af ejerskifteforsikringen, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.'* Det er min vurdering, at snefald har hindret besigtigelse af taget, herunder formentlig også inddækning langs taget, hvorfor vi ikke kan tilbyde at dække forholdet. Derudover er der ikke konstateret skade/nærliggende risiko for skade pr. 15. november 2017.
- Videre skriver [selskabets ingeniør]: *'Murkroneafdækning og afdækning over værnet omkring tagterrassen er ikke udført i overensstemmelse med de regler og krav, der gælder i dag – efter de nugældende regler yder de nuværende afdækninger ikke fornøden beskyttelse af den øverste del af murkrone og værn omkring tagterrasse, men før oktober måned 2009 var der ingen*

krav til, hvorledes sådanne afdækninger skulle udføres. Det første Byg Erfa erfaringsblad på området blev udgivet pr. 30. oktober 2009 og før dette tidspunkt (og i en vis 'rimelig' periode herefter, typisk 6 måneders overgangsperiode) var der således ikke krav til, hvorledes afdækninger skulle udformes. Sagt på anden vis kan de konkrete afdækninger være udført i overensstemmelse med datidens sædvane og skik, men uagtet at afdækningerne ikke er udført i overensstemmelse med nugældende regler (og/eller reglerne i forhold til Byg Erfa erfaringsblad (27) 091030, Afdækning af formure – ved tilslutning til flade tage uden udhæng) vurderes den faktiske udførelse og udformning af afdækningerne ikke at have medført skader eller lignende i facaderne og/eller i facadepudset.' Som oplyst dækker forsikringen ikke jf. bygningsreglement, og da forholdet ikke medførte nærliggende risiko for skade pr. 15. november 2017, kan vi desværre ikke tilbyde at dække forholdet."

Af nævnets afgørelse af 13/9 2023 i klagerens sag nr. 99445 mod selskabet fremgår bl.a.:

"Nævnet udtaler:

Nævnet finder, at klageren har bevist, at klageren har fået transport af den tidligere ejer i ethvert krav, som den tidligere ejer måtte have mod selskabet i anledning af de anmeldte skader til ejerskifteforsikringen. Nævnet finder, at klageren ud fra almindelige obligationsretlige principper er berettiget til at gøre transporterklæringen gældende over for selskabet.

...

Nævnet bemærker, at klageren ved transporten ikke opnår bedre ret over for selskabet end den tidligere ejer. Selskabet bevarer således alle indsigelser, som selskabet ville have kunnet rette over for den tidligere ejer – eksempelvis at en skade skal være konstateret og anmeldt til selskabet i forsikringstiden, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 14A.

Nævnet finder, at selskabet skal genoptage sagsbehandlingen med henblik på at foretage en ny realitetsbehandling af de skader, som den tidligere ejer har anmeldt til selskabet.

...

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Topdanmark Forsikring A/S, skal anerkende transporterklæringen og genoptage sagsbehandlingen af de anmeldte skader. Erstatningsudbetalinger skal forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24."

Af notat af september 2023 fra VVS-firma fremgår bl.a.:

"Til rette vedkommende. Foranlediget af en forespørgsel omkring vores observationer i tilknytning til udførelse af renoveringsarbejde på ... i perioden april til juni 2023, skal vi hermed bekræfte nedenstående noteringer:

- 1) [VVS-firma] udførte udskiftning af murkroner på hele ejendommens tag.
- 2) De eksisterende murkroner blev afmonteret som følge af fejlkonstruktioner, der dels omfattede
 - a. Manglende inddækning og fals/overlap af murkroner, hvilket havde medført vandgennemtrængning til underliggende murværk med deraf afledte skader.

- b. Fejl i befæstning, hvilket havde medført vandgennemtrængning til underliggende murværk med deraf afledte skader.
- c. Fejlkonstruktion med manglende underlag og manglende skillelag, hvilket havde medført vandgennemtrængning til underliggende murværk med deraf afledte skader."

Af mail af 8/10 2023 fra tømrerfirma fremgår bl.a.:

"Hermed fremsendes min udtalelse til forsikringen ... Til rette vedkommende. Foranlediget af en forespørgsel omkring vores observationer i tilknytning til udførelse af renoveringsarbejde på ... i perioden september 2022 til juni 2023, skal vi hermed bekræfte nedenstående noteringer:

- 1) [Tømrerfirma] udførte udskiftning, nedtagning og renovering af flere af ejendommens vinduer, terrassedøre samt nedtagning af fejlkonstrueret altan, herunder
 - a. Udskiftning af 3 x alvorligt rådbehæftede vinduer i nordvendt facade
 - b. Nedtagning af fejlkonstrueret altan i nordvendt facade
 - c. Udskiftning af fejlmonteret og råd behæftet altandør
 - d. Opsætning af Murkroneunderlag foranlediget af fejlkonstruktion i/af eksisterende murkrone
- 2) På baggrund af vandgennemtrængning i murværk samt manglende tagpapinddækninger og fejl i vinduesoverligger var 4 af de nordvendte vinduesfag's top- og bundkarme gennemrødne og skulle udskiftes
- 3) Den lille nordvendte altan var fejlkonstrueret med åbne fuger, uden sokkelmembran og alu inddækning samt med manglende tagpapinddækninger ved opkant med fraløb af vand ind mod murkanten, hvilket havde medført vandindtrængning og delvis forrådnelse af bundkarmen i altandøren samt underliggende vindueslag. Altanen blev nedtaget og den ødelagte dør udskiftet med et fast vindueslag."

Af mail af 21/10 2023 fra murerfirma fremgår bl.a.:

"Foranlediget af en forespørgsel omkring vores observationer i tilknytning til udførelse af renoveringsarbejde på ... i perioden april til juni 2023, skal vi hermed bekræfte nedenstående noteringer:

- 1. [Murerfirma] udførte totalrenovering af alle ejendommens facader, herunder
 - 1. Afrensning, nedslibning, præparering samt net puds
 - 2. Reparation af lunke, mur revner, krakeleringer og afskalninger
 - 3. Injektion ved sokkel i garagevæg
 - 4. Slutpuds/finpudsning
- 2. Murværket blev slebet ned til grundmuren, som følge af fejlkonstruktioner i tilknytning til oprindelig facadepudsning. Fejlkonstruktionerne omfattede
 - 1. Fejlkonstruktion af murkroner, havde medført vandgennemtrængning til underliggende murværk med deraf afledte skader.
 - 2. Monterings- og konstruktionsfejl i tilknytning til opsætning af net/net puds (se billedokumentation), havde medført krakeleringer/revner og afskalninger af murværket med vandgennemtrængning til underliggende murværk og deraf afledte skader.

Ankenævnet *for* Forsikring

39.

101629

3. Fejlagtig udførelse af sokler uden fugtspærre og puds ned mod terræn, havde medført opfugtning og afskallinger af murværk i garage
4. Fejl i påføring af grundpuds havde flere steder medført lunger med deraf affødte afskallinger af puds."

Ankenævnet for Forsikring

40.

101629

Klageren har i mail af 22/10 2023 til selskabet bl.a. anført:

"I tilknytning til den verserende forsikrings sag, skal vi henlede jeres opmærksom på nedenstående tiltag og skadesafbødninger, som er foretaget løbende i perioden fra september 2022 til juni 2023.

Da vi overtog ejendommen (juni 2022) var der omfattende bygningsmæssige skader (se tilstandsrapport Bilag A, Ingeniør rapport Bilag B (fra 2020) samt billedserie 1-6 fra efterår 2022 (eksempler). Bygningsskaderne var opstået i tilknytning til de faktuelle fejlkonstruktioner og håndværksmæssige fejl som nærværende sag relaterer til og er direkte afledt af.

Fejlkonstruktionerne gjorde sig bl.a. udslag i udvendige revner i murværket, markante murafskalninger, opfugtninger og afrevet puds samt forrådnelse af flere vinduer/vinduesfag og døre (se eks. fotoserie 7-8 fra efterår 2022), ligesom der opstod omfattende indvendig vandgennemtrængning i lofter, vægge og igennem vindueskarme – dels i 'Tårnet', i badeværelset på 1. sal, i kontoret på 1. sal og soveværelset i underetagen. Vandindtrængningen, der forekom under regnvejr, affødte yderligere skader i form af opfugtet, løst indvendigt murværk, udposninger af tapetvæv, fugt- og vandskjolder på vægge, vinduer og gulv samt svampespore angreb (se eks. billede 9-10 fra efterår 2022 samt tidligere ingeniør rapport af 20. maj 2020).

For at imødegå yderligere, forværende bygningsmæssige skader på en ejendom, der på daværende tidspunkt kun var 10-11 år gammel, besluttede vi straks at iværksætte en omfattende udvendig renovering og sikring af ejendommens facader samt en udskiftning af rådne, angrebne døre/vinduer. Det udvendige renoveringsarbejde blev udført i perioden september 2022-juni 2023 af fagligt velkvalificerede og højt estimerede danske håndværksfirmaer. Der forestår fortsat en mindre indvendig udbedring af de direkte afledte bygningsrelaterede vandskader.

I tilknytning til renoveringen konstaterede – samtlig – håndværkere omfattende fejlkonstruktioner og håndværksmæssige fejlbehandlinger af ejendommen. Deres noteringer er og var helt i overensstemmelse med den foreliggende rapport fra [tidligere ejers ingeniør] af 20. maj 2020 (se Bilag B). Vi har sikret os håndværkernes faglige udtalelser (se Bilag a-b-c) samt omfattende billedokumentation til yderligere belysning og dokumentation af sagen og fejlkonstruktionerne (eksempler i fotoserie 11-15 fra 2022-23). Den samlede udvendige renovering og skadesafbødning er færdiggjort og beløber sig jfr. vedhæftede Bilag C til samlet kr. 869.468 inkl. moms.

Herudover henstår som nævnt fortsat en mindre indvendig skadesafbødning af de opfugtede vægge og lofter. Arbejdet vil blive udført når væggene er helt gennemtørrede – forventeligt i efteråret/vinteren 2023 – og forventes at beløbe sig til ca. kr. 30.000 inkl. moms.

Med udgangspunkt i ovenstående kan den samlede udbedringsomkostning, der tidligere var estimeret til ca. kr. 1.014.742,50 (excl. moms ?? – se Bilag D), nu opgøres til et krav på samlet kr. 899.468 inkl. moms."

Klageren har i mail af 28/12 2023 til selskabet bl.a. anført:

"Ad 'Markering af løst puds på facader':

ALT murværk er afslebet og lunker, hult murværk m.v. er blevet løbende afbanket og repareret (se billeder, eksempler). Vi har fotodokumenteret og udpeget de mest grelle steder (se tidligere

fremsendt fotoserie), som du delvist har fået aftegnet på dine vedhæftede skitser. Men - dette er ikke tilstrækkeligt, da omfanget er markant større.

Vi vedlægger således - som efterspurgt - yderligere markeringsfelter på de udarbejdede tegninger, idet vi noterer manglende markeringer i tilknytning til den udvendige del af carporten samt på samtlige facader mod henholdsvis nord/øst/syd og vest, murværk i tilknytning til de nordøstvendte vinduesfag og størstedelen af den indvendige facadedel i tilknytning til selve tagterrassen.

Behøring og yderligere fotodokumentation er vedlagt, ligesom det fremkommer af tilbud/faktura fra Muremester ..., at der – efter nedbankningen - var afsat 45-50 timer til efterfølgende puds reparation af afbankninger af murværket.

For at undgå misforståelser, skal vi bede dig notere, at disse markeringer ikke nødvendigvis er 'de eneste' steder, hvor løst puds er registreret, men derimod de mest markante/væsentligste områder, der var umiddelbart synlige forud for totalrenoveringen blev iværksat (læs: vi kunne af naturlige årsager kun tage fotos af afskalninger og ikke af de 'gemte' lunger inde i/under murværket). Ligeledes er der fremsendt fotodokumentation på det forkert monterede/opsatte væv, der har afstedkommet en forværret afskalning af facaderne.

I tilknytning til murenes nedslibning (defineret som 'afrensning' i tilbud/faktura) af – alt – murværk, blev yderligere områder/steder med løst puds – såvel små som store flader – nedbanket og efterfølgende blev grundpudslaget genetableret inden den efterfølgende behandling, der omfattede grovpudsning af hele facaden, opsætning af væv på hele facaden, finpudsning samt en afsluttende imprægnering og maling.

Samlet set har murene været behandlet ad 6 omgange:

1. total nedslidning og af-/nedbankning i nødvendigt omfang
2. reparation/re-etablering af puds/grundingslag
3. grov-/underlagspudsning og opsætning af væv
4. Finpuds
5. imprægnering
6. afsluttende maling"

Selskabet har i brev af 4/1 2024 til klageren bl.a. anført:

"Skaderapport

Den 15.11.23 var jeg ude for at se på det anmeldte forhold på ejendommen. Jeg har opdelt rapporten i de forhold der er anmeldt jf. Rapporten fra [tidligere ejers ingeniør] af 29.05.2020, som var vedlagt anmeldelsen i sin tid.

...

Det er vores opfattelse at tidligere ejer af ejendommen har anmeldt følgende forhold

Følgende forhold blev anmeldt d. 06.07.2020, jf. rapport fra [tidligere ejers ingeniør].

- Forhold 1. Stueetage fugt/revner ved sokkel/betontrappe mod terrassedør nord/vest
- Forhold 2. Revner på facade mod nord, øst og syd
- Forhold 3. Stueetage over vindue ved garage fugt/revne i murværk nord/vest
- Forhold 4. Garage fugt langs terræn Syd/vest
- Forhold 5. Kælder/terrasseåbning fugt ved terræn mod nord/øst
- Forhold 6. Vandindtrængning ved nordøst vendt vinduesparti (kælder)

- Forhold 7. Afdækningplader på murkrone
- Forhold 8 Overgang mellem facadepuds og tagpapinddækning tagterrasse

Vurdering af de anmeldte forhold

...

- **Forhold 2. Revner på facade mod nord, øst og syd**

...

Konklusion

Som det er noteret i rapporten fra [selskabets ingeniør], er der forhold ved bygningen der gør at man må forvente løbende vedligeholdelse af facaden. Det er omkring kuldebroer ved overligger over vinduespartier og omkring søjler, hvor der kan opstå mindre bevægelsesrevner. Som det også er beskrevet i notatet, må man forvente at der kan forekomme skruk puds, som i sig selv ikke har betydning for pudslagets generelle levetid.

Som det er beskrevet i rapporten fra [selskabets ingeniør], blev forholdet opdaget ifm. en vedligeholdelse af facaden: *'I forbindelse med at facaderne på ny planlægges at skal males (efter nuværende ejer har overtaget ejendommen), udføres der i tilknytning hertil pudsreparationer i facaderne, men der observeres bl.a. løst/skruk puds i facaderne i større omfang, ligesom der konstateres fugtskjolder i facaden over vinduet i badeværelset mod nordvest.'* (s.2)

Der forekommer ikke nogen oplysninger om at de konstaterede revner i tilstandsrapporten tidligere er forsøgt udbedret af vores forsikringstager efter overtagelsen i 2017.

Revnerne der er noteret i tilstandsrapporten, er konstateret i 2017 og bliver anmeldt i 2022, det vil sige 5 år efter forholdene er konstateret i tilstandsrapporten. De noterede forhold i tilstandsrapporten er et øjebliksbillede. Hvis man ikke fortager nogen udbedring, må man forvente at forholdet blot vil udvikle sig over tid.

Det vurderes at forholdet er korrekt noteret i tilstandsrapporten.

Der er lagt vægt på at de revner der er konstateret, ca. 6 lokale områder. Det vurderes at forholdet isoleret set ligger inden for det forhold der er nævnt i tilstandsrapporten: *'revnedannelser samt løst og afskallet puds'* og er i tråd med de revner man må forvente omkring overligger/kuldebroer over vinduer. Man må som husejer forvente at søge byggeteknisk rådgivning for at afkode hvilken betydning forhold i tilstandsrapporten har for bygningen. Her må man i så fald forvente at det forskrives at udbedre *'revnedannelser samt løst og afskallet puds'* inden for en overskuelig fremtid efter overtagelsen af ejendommen, for at undgå at forholdet udvikler sig.

Ejerskifteforsikringen kan ikke tilbyde at dække de lokale afskallinger/revner der er konstateret på den nordlige, sydlige og østlige facade jf. vilkår pkt. 16A.

- **Forhold 3. Stueetage over vindue ved garage fugt/revne i murværk nord/vest**

...

Konklusion

Da der er tale om et lokalt forhold som er en del af det der er beskrevet i pkt. 2, kan ejerskifteforsikringen ikke tilbyde dækning for forholdet. Jeg henviser til undtagelsesbestemmelsen punkt 16A i ejerskifteforsikringsvilkårene.

...

Ankenævnet for Forsikring

43.

101629

• Forhold 7. Murkroneafdækning

...

Konklusion

Som det fremgår af rapporten fra [selskabets ingeniør] foretog han sin besigtigelse den 2. december 2020 sammen med ejer af ejendommen [tidligere ejer], akademiingeniør ..., murermester ... og murersvend ... Der blev ved [selskabets ingeniørs] besigtigelse ikke fremvist nogen skader der kunne relateres til afdækningen af murkronen. At afdækningen ikke er udført i henhold til nugældende anbefalinger/forskrifter opfylder i sig selv ikke skadesbegrebet på ejerskifteforsikringen.

Jeg har ligeledes været i kontakt med ... fra ... vvs, for at få en uddybende beskrivelse af konstruktionen under afdækningen, man han havde kun set forholdet hvor den gamle afdækning var monteret samt efter tømreren havde udført et nyt underlag. Derfor kunne han ikke beskrive hvordan murkronen var konstrueret under den oprindelige afdækning.

Ejerskifteforsikringen lægger vægt på at murkronen blev gennemgået d. 02.12.2020 af Rådgiver [selskabets ingeniør] sammen med daværende ejer af ejendommen ..., akademiingeniør ..., murermester ... og murersvend ... Her kunne der ikke konstateres skader som kunne relateres til murkroneafdækningen.

Det vurderes ikke at I har dokumenteret at afdækningen over murkronen har medført skader på murværket. Det anmeldte forhold opfylder derfor ikke skadesbegrebet jf. punkt 15C."

Af bilaget "Håndværkeromkostninger" fremlagt af klageren fremgår bl.a.:

"

FIRMA	OPGAVE	FAKTURA	BELØB
■■■■ VVS ■■■■	Murkrone	4810	51375
	Murkrone andel	4781	20000
Murermester ■■■■	Facaderenovering	947596	181056,25
	Stillads	947595	23697,5
	Facaderenovering	947578	162500
	Stillads	947567	53449
	Facaderenovering	947566	244225
■■■ Tømrermester ■■■■	Murkrone underlag	457	29145,63
	Udv. Dør, Tårn	435	17283,75
	Altan, demontering	341	13860,88
	Udskiftning af vinduesparti, andel	335	32925
	Udskiftning af vinduesparti	383	39950
SAMLET udvendig renovering			869468,01

"

Af bilaget "Indvendig skadeudbedringsestimater" fremlagt af klageren fremgår bl.a.:

"INDVENDIGE FUGTRELEREDE REPARATIONSARBEJDER

Kontor, 1. sal - nord:

- Bundplade reparation af 2 vinduesfag
- Reparation af væg mod havedør
- Udskiftning af gummilister i 2 vinduesfag

Badeværelse, 1. sal - nordvest:

- Reparation af vindueskarm
- Udskiftning af rullegardin
- Reparations af væg omkring vindue

Bryggers, 1. sal nordvest:

- Reparation af væg

Tårn, 1.-2. sal:

- Nedslibning og reparation af vægge

Soveværelse, underetage – nord:

- Udskiftning af vinduesinddækning
- Reparation af vægge

Samlet omkostning estimeret: Kr. 30.000,- inkl. moms"

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"15. Hvilke skader dækker forsikringen?

...

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

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

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

Herudover er forsikringen udvidet – ud over lovens krav – til også at dække følgende:

D Ulovlige kloakledninger og stikledninger uden for en forsikret bygning, hvis de ikke opfylder lovkravene på opførelses-/udførelsestidspunktet. ...

...

E Forhold ved grunden, der medfører en væsentlig skade på beboelsesbygningen. ...

...

F I forbindelse med en dækningsberettigende skade under punkt 15 A - 15 C kan du i badeværelse og toiletrum vælge at få dækket kosmetiske forskelle mellem fliser/klinker på beskadigede og ubeskadigede vægge samt mellem beskadiget og ubeskadiget sanitet. ...

...

G Forurening af grunden med op til 250.000 kr. i forsikringsperioden ...

...

16. Hvilke skader dækker forsikringen ikke?

Forsikringen dækker ikke:

A Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, så du ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

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

Nævnet udtaler:

Ejendommen er opført i 2010, er i to plan og har et fladt tag med en tagterrasse og et trappe-tårn. Husets ydervægge er udført i teglblokke med puds. Ydervæggene er opført som værn rundt om tagterrassen og er afsluttet med en murkroneinddækning af metal øverst.

Ejerskifteforsikringen er tegnet af ejendommens tidligere ejer med ikrafttrædelse den 15/11 2017. Den tidligere ejer har den 3/7 2020 anmeldt en række skader vedrørende facader mv. og fremlagt ingeniørrapport af 29/5 2020. Selskabet har foretaget taksatorbesigtigelse og har indhentet ingeniørrapport af 14/1 2021. Den 15/6 2022 overtog klageren ejendommen. I forbindelse med ejendomshandlen gav sælger transport til klageren til at indtræde i forsikrings sagen. Nævnet udtalte den 13/9 2023 i sag 99445, at selskabet skulle anerkende transporterklæringen og genoptage sagsbehandlingen af de anmeldte skader.

Klageren har opgjort sit krav for skadeforhold 1-8 til i alt 899.468 kr. inklusiv moms. Klageren og selskabet er nået til enighed for så vidt angår skadeforhold 1, 4-6 og 8, og selskabet har tilbudt en samlet erstatning på 230.519,63 kr. inklusiv moms før fradrag af selvrisko.

Klagen angår skadeforhold "2. Revner af facader mod nord, øst og syd", "3. Stueetage over vindue ved garage fugt/revne i murværk nord/vest" og "7. Murkroneafdækning", der behandles samlet nedenfor.

Klageren har anført, at pudslaget på facaderne har revner og omfattende områder med dårlig vedhæftning. Der forekommer nedsivning af fugt og heraf afledte frostsprængninger, afskalninger og revnedannelser. På trappetårnet er der tydelige, kraftige revnedannelser på alle fire sider af tårnet. Indvendigt i trappetårnet er der vandindtrængen og opfugtning, og der er revner i de indvendige vægge. Klageren har anført, at skaderne ikke er fyldestgørende beskrevet i tilstandsrapporten. Klageren har anført, at der er en række udførelsesfejl ved pudsarbejdet og murkronen, hvilket løbende har forværret skaderne. Fiberarmeringen i pudset er ikke monteret forskriftsmæssigt i pudsets yderste tredjedel, og der er ikke foretaget forvanding af facaderne før pudsarbejdet, hvorfor pudsets vedhæftning er dårlig. Murkronen er fejlkonstrueret, hvilket har ført til vandgennemtrængen til det underliggende murværk. Murkronen er ikke udført i overensstemmelse med BygErfa-blad fra 2009, der er udgivet 1½ år før byggeriet blev afleveret. Klageren har i 2023 fået skiftet murkronen og fået renoveret facaderne. Klageren har fremlagt udtalelser fra VVS-, tømrer- og murerfirmaer samt fotos. Klageren har anført, at han ikke har konstateret indvendig fugt eller vandindtrængen, efter han har fået udbedret facaderne.

Selskabet har anført, at facaderevnerne ikke går ud over, hvad man kan forvente i forhold til tilstandsrapportens bemærkninger og almindelig vedligeholdelse. Der er tale om udsatte facader på en bygning uden udhæng og tæt på vandet. Selskabet har anført, at det ikke er sandsynliggjort, at der er sket vandindtrængen eller opfugtning omkring trappetårnet. Det kan ikke bekræftes, at taksator har konstateret vandindtrængen. Selskabet har anført, at de indvendige revner i trappetårnet er hårfine og af kosmetisk karakter, og det er ikke sandsynliggjort, at disse skyldes vandindtrængen. Selskabet har anført, at selskabets ingeniør ikke har konstateret aktuelle skader i/på facaderne som følge af fejl ved murkroner. Murkronerne er ikke ulovligt udført, idet bygningsreglement BR-S 98 gælder for byggeriet. I øvrigt har ejerskifteforsikringen ikke dækning for ulovlige bygningsindretninger. Selskabet har anført, at tidligere ejer har foretaget en del udbedringsarbejde på facaderne. Det har derfor været svært for taksator at vurdere, hvordan de anmeldte forhold har set ud på overtagelsestidspunktet i 2017.

Det fremgår af ingeniørrapport af 29/5 2020, at der er store afskalninger, revnedannelser i skruk puds og opfugtning af puds og teglblokke. På trappetårnet ses tydelig og kraftig revne-

dannelse på alle fire sider af bygningsdelen i niveau med tagdækket. Der er åbenlyst problemer med kvaliteten af det udførte pudsarbejde. Materialesammensætningen er udefinerbar, og tilsætning af polystyrenkugler til puds er uforståelig. Pudslaget er forventeligt sprøjtet på, uden at underlaget er tilstrækkeligt klargjort, og uden at mørtelen efterfølgende er arbejdet tilstrækkeligt ind i overfladen. Det har forårsaget dårlig vedhæftning. De anvendte teglblokke med glatte sider giver ikke et godt underlag for udkastning af mørtel. Armeringsnettet ligger i midten af pudslaget og ikke i den yderste tredjedel. Pudslaget er flere steder 30 mm tykt, hvor et samlet lag på 20 mm tilstræbes. Pudslagets opbygning svarer ikke til producentens anvisninger. Herudover er det gætværk, hvad årsagen til det ringe pudsarbejde kan være. Forholdet vurderes at være yderst kritisk i forhold til at holde klimaskærmen tæt, og de registrerede skader vil videreudvikle sig, hvis der ikke foretages ændringer i klimaskærmens opbygning – herunder etableres et nyt og stærkt pudslag. Murkronen er udført med stødte samlinger, hvorpå der er skruet en rustfri plade. Samlingerne vurderes generelt set ikke at være tætte. Inddækningernes hældning er svag eller nul, hvilket forringer afvandingen væk fra murkronen. Inddækningernes højde er ca. 50 mm, hvilket er for lidt til at sikre effektivt mod vandindtrængen, og drypnæsen på inddækningen ligger relativt tæt på facadeforkant og yder ikke optimal bortledning af regnvand. Murkronerne bør undersøges nærmere for at afklare konstruktionsfejlenes omfang, og en udskiftning af murkroner bør overvejes.

Det fremgår af taksators rapport af 14/8 2020, at fugtmålinger viste tørre facader overalt på puds med tilfredsstillende vedhæftning. På puds med skruk lyd kunne der visse steder konstateres fugtige facader. Skruk puds og revner kunne konstateres på alle facader, dog kun i meget begrænset omfang mod vest. Det vidner om, at den anvendte pudskvalitet på teglblokke er anvendelig. Taksator vurderer, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten. Pudskvalitet med indbygget armeringsnet vurderes tilfredsstillende. Murkronen har ikke afstedkommet skade på ejendommen. Den udførte afskærmning giver en øget vedligeholdelse af facaderne.

Det fremgår af ingeniørrapport af 14/1 2021, at hultlydende og/eller løst puds hovedsageligt forekommer tilfældigt i mindre områder og ikke er et forhold, der har indflydelse på overfladebehandlingens holdbarhed. Det er kun i relativt få områder, at udbedring er nødvendig. Årsa-

gen til hultlydende puds er efter al sandsynlighed, at facaderne ikke er blevet forvandlet inden pudsarbejdet. Fine revner i facadepudset forekommer tilfældigt og er svindrevner, der skyldes, at fiberarmeringen er monteret for dybt i pudsets tværsnit. Omfanget af svindrevner er relativt beskedent. Der forekommer vandrette revner i murkronen i trappetårnet og i de øverste skifter i muret værn om tagterrassen. Disse skyldes forskellige varmeudvidelseskoefficienter i tegl og beton. Der er indbygget flere kuldebroer i konstruktionerne. Det er tale om tidstypisk udførelsesmetode, som udgør en betydelig risikofaktor for revnedannelser, hvor beton og tegl bygges sammen. Revnedannelser som de aktuelle er vanskelige at undgå og nærmest umulige at udbedre uden risiko for, at der opstår nye revner. Murkoneafdækningen og afdækningen over værnet om tagterrassen er ikke udført i overensstemmelse med de regler og krav, der gælder i dag, men før oktober 2009 var der ingen krav til, hvorledes disse skulle udføres. Den faktiske udførelse og udformning af afdækningerne vurderes ikke at have medført skader eller lignende i facader eller facadepuds. Ingeniøren foreslår, at hultlydende puds udbedres, hvor det forekommer i større omfang, dvs. i arealer over ca. 100x100 mm. Facadepudset kan endvidere udbedres med nyt fiberarmeret puds, hvor der forekommer vandrette revner, eventuelt kombineret med injicering af revnerne. En alternativ løsning er at sandsvirpe eller fjerne alt facadepudset og montere trykfast mineraluld med fiberarmeret puds. Herved elimineres betydningen af kuldebroer og de uheldige sammenbygninger mellem beton og tegl. Denne løsning vil være en forbedring af de eksisterende forhold.

Det fremgår af notat fra september 2023 fra VVS-firma, at der er udskiftet murkroner på hele ejendommens tag som følge af fejlkonstruktioner, der havde medført vandgennemtrængning til det underliggende murværk med deraf afledte skader. Der manglede inddækning og fals/overlap af murkroner, der var fejl i befæstning samt fejl med manglende underlag og manglende skillelag. Det fremgår af notat af 8/10 2023 fra tømrerfirma, at der er udskiftet vinduer og altandør og nedtaget altan på grund af råd. Der er opsat murkroneunderlag foranlediget af fejlkonstruktion i/af eksisterende murkrone. Det fremgår af mail af 21/10 2023 fra murerfirma, at der er udført totalrenovering af alle facader med nedslibning, reparation og slutpuds. Murværket blev slebet ned til grundmuren. Der var fejlkonstruktion af murkroner. Monterings-

og konstruktionsfejl i tilknytning til netpuds havde medført krakeleringer, revner og afskalninger, og fejl i grundpuds havde flere steder medført lunger og afskalning af puds.

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 2.1, at "Der er revnedannelser samt løst og afskallet puds i murværk på trappetårnet samt på facaderne mod nord, øst og syd. Note: Forholdet vurderes uden betydning for murværkets bæreevne og stabilitet".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der foreligger en dækningsberettigende skade ved facader eller murkrone, når der henses til oplysningerne i tilstandsrapporten.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det i ingeniørrapport af 14/1 2021 vurderes, at "den faktiske udførelse og udformning af afdækningerne ikke at have medført skader eller lignende i facaderne og/eller i facadepudset". Der er ikke påvist konstruktionsmæssige forhold ved murkronerne, der i sig selv opfylder forsikringens skadebegreb, og det statuerer ikke en skade i forsikringens forstand, at murkroner ikke er udført i overensstemmelse med BygErfa fra 2009.

Nævnet har videre lagt vægt på, at der i tilstandsrapportens punkt 2.1 er oplyst om løst og afskallet puds i murværk på trappetårnet samt på facaderne mod nord, øst og syd. Henset til beskrivelserne og vurderingerne i ingeniørrapporterne om facadernes udførelse og aktuelle tilstand samt fotos er det ikke godtgjort, at skaderne på facaderne må anses for klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, der lå til grund for forsikringen i 2017.

Nævnet bemærker, at pudsede facader på en bygning – som den foreliggende uden udhæng og med udsat beliggenhed – udgør en vedligeholdelseskrævende konstruktion. Af ingeniørrapport af 14/1 2021 fremgår det, at "Det foreslås at hult lydende puds/løst puds udbedres, hvor dette forekommer i større omfang, hvilket skønsmæssigt vurderes at være i arealer over ca. 100x100 mm. Facadepudset kan endvidere udbedres/repareres med nyt fiberarmeret puds, hvor der forekommer vandrette revner i facadepudset (på grund af U-formede teglblokke, der er støbt ud med beton), evt. kombineret med en injicering af revnerne inden nyt fiberarmeret puds på-

Ankenævnet for Forsikring

50.

101629

føres". Der er ikke tale om udbedringsarbejde, der går væsentligt ud over, hvad der kan forventes for en konstruktion som den pågældende på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger.

Nævnet har også lagt vægt på, at det ikke er bevist, at generelle svigt ved murkrone eller facadepuds har ført til vandindtrængen eller opfugtning af indvendige vægge.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Peter Thønnings