

Ankenævnet for Forsikring

Den 20. august 2025 blev i sag nr. 102932:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med basisdækning. I brev af 16/1 2025 har klagerens repræsentant bl.a. anført:

"På vegne af [klageren] indsendes hermed en klage vedrørende Dansk Boligforsikrings afvisning vedrørende dækning af alvorlige skader og mangler på ejendommen beliggende på [adresse]. Klagen omfatter mangelfuld vurdering, afvisning af relevant dokumentation og utilstrækkelig reparation foreslået af forsikringsselskabet.

Baggrund for sagen

Ejendommen har flere dokumenterede skader og fejl, som allerede er vurderet af uvildige eksperter, herunder civilingeniør ... samt ... fra [rådgivende ingeniørfirma]. samt byggeteknisk konsulent ... Disse skader omfatter:

1. Opfugtning og skimmel i tagkonstruktionen under tagterrassen: Konstruktionen er udført uden korrekt ventilation, hvilket har medført skader forårsaget af dels kondens dels utætheder. Konstruktionen opfylder ikke de gældende byggetekniske krav for ventilation af tagkonstruktioner og for opkant mod terrassedør.
2. Manglende murpap i skalmuren: Der er konstateret betydelige fugtskader i murværket, hvor der mangler korrekt udført murpap, hvilket strider mod anerkendte tekniske standarder (Byg-Erfa, SBianvisninger).
3. Utætte fuger omkring vinduespartier, samt i løskant: Der er konstateret alvorlige fugeslip i elastiske fuger, som har medført kraftig vandindtrængning.
4. Misfarvning, saltudtræk og skader i murværkets fuger: Disse forhold dokumenterer langvarige problemer, som ikke alene skyldes almindeligt slid, men konstruktionsfejl.

Dansk Boligforsikring har afvist at dække disse skader under henvisning til, at skaderne skyldes lokal utæthed eller almindeligt slid. Selskabets foreslåede reparationer er begrænset til lokale udbedringer og tager ikke højde for de grundlæggende konstruktionsfejl.

Argumenter for klagen

1. Mangelfuld vurdering af skaderne

- Ifølge [civilingeniørs] notat fra 5. december 2024 og [rådgivende ingeniørs] rapport fra 10. juni 2024 er det tydeligt dokumenteret, at de konstaterede skader er direkte forårsaget af konstruktionsfejl, herunder manglende ventilation og forkert udført murpap.
- Dansk Boligforsikring har ikke taget højde for, at manglerne allerede har resulteret i alvorlige skader på konstruktionen, herunder skimmelvækst og opfugtning i tagkonstruktionen under terrassen og den øst- og vestvendte skalmur.

2. Modstridende vurderinger

- Dansk Boligforsikrings vurdering modsiger direkte redegørelserne fra uvildige eksperter. Forsikringens rapport ignorerer [civilingeniørs] anbefalinger om at genopbygge tagterrassen med korrekt ventilation og murpap i skalmuren.

3. Utilstrækkelig reparationsmetode

- Forsikringens foreslåede lokale reparationer vil ikke løse de underliggende problemer og vil resultere i yderligere skader over tid. For eksempel er det nødvendigt at genopbygge tagterrassen for at sikre korrekt ventilation og forhindre fremtidige skader. Samt etablere murpap i skalmuren for at undgå vandindtrængningen i selve konstruktionen. Det er uomtvisteligt at der vil komme vand i større eller mindre mængder i konstruktionen, hvilket over tid vil resultere i skimmel og svamp, hvis der ikke gøres noget.

4. Uvildig dokumentation ignoreres

- Uvildige eksperter har konkluderet, at flere af skaderne skyldes alvorlige byggefejl, som bør udbedres. Forsikringens vurdering er utilstrækkelig og baseret på fejlagtige antagelser, fra deres egen stab.

5. Manglende overholdelse af tekniske standarder

- De konstaterede fejl strider mod Alment Teknisk Fælleseje herunder SBI-anvisninger og Byg-Erfa-blade. Forsikringen er forpligtet til at sikre en holdbar udbedring, hvilket ikke er tilfældet her. (se også vedhæftede notat af 5 december 2024 fra [civilingeniør])

Anmodninger

På baggrund af ovenstående anmoder vi om, at Ankenævnet for Forsikring:

1. Pålægger Dansk Boligforsikring at genoptage sagen og tage højde for den fulde dokumentation fra uvildige eksperter.
2. Sikrer, at udbedringerne udføres i overensstemmelse med gældende tekniske retningslinjer.
3. Eventuelt indhente en uvildig vurdering via udenretligt syn og skøn for at fastslå omfanget af de nødvendige udbedringer."

Selskabet anmodede i meddelelse af 7/2 2025 om besigtigelse af ejendommen.

Ankenævnet *for* Forsikring

3.

102932

Selskabet har i brev af 8/4 2025 bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører ventilation af tagkonstruktion i udestue, murpap i skalmur, fuger omkring vinduespartier samt misfarvning af murværkets fuger, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at de anmeldte forhold ikke udgør skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen opført i 2009 beliggende ... den 29. september 2023. I forbindelse med handlen tegnede klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilsandsrapport ... udarbejdet den 11. juli 2023.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser er fremlagt af klager. Tilsandsrapport fremlægges som **bilag A**.

Den 12. januar 2024 anmeldte klager, at der to gange havde dryppet vand ned på stuegulvet. Skadeanmeldelsen fremlægges som **bilag B** og fotos vedlagt anmeldelsen som **bilag C**.

Dertil anmeldte klager den 25. januar 2024, at der trængte vand ind ved skydedør i tv-stuen samt revner i ejendommen (**bilag D**) og vedlagde fotos (**bilag E**).

Den 8. februar 2024 besigtigede DBF. Besigtigelsesnotat vedr. indtrængende vand fra gavltrekanter fremlægges som **bilag F**. Hertil fremlægges notat vedr. utæt skydedør som **bilag G** samt notat vedr. svindrevner som **bilag H**.

Den 1. marts 2024 vendte DBF tilbage med en afgørelse (**bilag I**), hvorefter klager fremsendte et overslag fra sin håndværker (**bilag J**).

DBF fremsendte herefter den 7. marts 2024 en erstatningsopgørelse, hvorefter klager den 3. april 2024 fremsendte en indsigelse. Den 5. april 2024 meddelte DBF, at der var behov for en genbesigtigelse, hvor en håndværker kunne deltage med henblik på udarbejdelse af tilbud (**bilag K**).

Den 16. april 2024 genbesigtigede DBF. Besigtigelsesnotatet fremlægges som **bilag L**.

På baggrund af de konstaterede skader, indhentede DBF efterfølgende et tilbud indeholdende udbedringen af årsagen til indtrængende vand samt følgeskader (**bilag M**).

Klager indhentede i den forbindelse en udtalelse fra sin murer den 10. juni 2024 (**bilag N**).

Den 11. juni 2024 meddelte DBF dækning i overensstemmelse med det indhentede tilbud (**bilag O**).

DBF's besigtigelseskonsulent, som tidligere havde besigtiget ejendommen, udarbejdede herefter den 11. juli 2024 sine kommentarer til klagers murers udtalelse (**bilag P**).

Den 2. august 2024 fastholdt DBF afgørelsen, hvorefter klager den 6. august 2024 fremsendte sine kommentarer. DBF fastholdt på ny den 14. august 2024 afgørelsen (**bilag Q**).

Klager indhentede den 15. oktober 2024 en rapport (klagers bilag) og fremsendte den 21. oktober 2024 en indsigelse til DBF's interne klageafdeling, som den 12. november 2024 fastholder dækningsafslaget. Klager fremsendte herefter endnu en indsigelse den 1. december 2024, hvorefter afdelingen den 2. december 2024 fastholdt afgørelsen. Korrespondancen fremlægges som **bilag R**.

Den 5. december 2024 indhentede klager endnu et notat fra sin rådgiver (klagers bilag).

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Efterfølgende genbesigtigede en ny konsulent ejendommens gavle mod øst og vest. Besigtigelsesnotatet fremlægges som **bilag S**.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

1. Ventilation af tagkonstruktion under tagterrassen/over udestuen

Klager kræver, at DBF skal dække etablering af ventilation af tagkonstruktionen under tagterrassen og over udestuen.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 29. september 2023 var forhold ved konstruktionen, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et parcelhus opført i 2009. Tagbelægningen er med ensidigt fald og er udført med tagpap. Hertil er der opført en udestue, som også er udført med ensidigt fald samt tagbelægning med tagpap.

DBF's besigtigelseskonsulent har i forbindelse med besigtigelsen den 16. april 2024 (bilag L) konstateret, at udestuen mod vest er udført med isolering i tagkonstruktionen. Konsulenten oplyser, at efter almindelige vejledninger foreskrives der 50 mm ventilationsspalte over isoleringen, hvilket ikke er etableret i denne konstruktion.

Konsulenten har ikke konstateret forhøjet fugt eller alvorlige skader, som følge af måden tagkonstruktionen over udestuen generelt er isoleret og ventileret på.

Konsulenten har alene konstateret følgeskader i form af begyndende svampeangreb i det område, hvor DBF den 1. marts 2024 (bilag I) har meddelt dækning til årsagen til svampeskaden i form af fugeslip i den murede gavlvæg over stuen/udestuen. Dertil har DBF dækket følgeskaderne i form af råd og svampeskader, som er medtaget i tilbuddet fra [entreprenør 2] fra den 2. maj 2024 (bilag M).

Konsulenten vurderer derfor ikke, at måden tagkonstruktionen er udført på, udgør nærliggende risiko for skade, når der ikke siden opførelsen i 2009 er sket alvorlige skader i konstruktionen.

Klager har fremlagt notatet fra [civilingeniør] fra den 15. oktober 2024 (klagers bilag), som bl.a. har bemærket følgende på side 3:

Terrassen er udført som en uventileret, kold tagkonstruktion, hvilket betyder, at der vil ophobes fugt under krydsfineren, som vil blive angrebet af skimmel, råd og svamp. Dette er allerede begyndt, hvilket kan konstateres med det eftergivelige/nedbrudte underlag for brædderne.

Rådgiveren fremlægger i den forbindelse fotodokumentation af svampeskaderne på side 4 i rapporten (foto 3, 4 samt 6).

Svampeskaderne befinder sig netop i det område, hvor der har været indtrængende vand, som følge af utæt inddækning fra gavltrekanter, hvor DBF allerede har meddelt dækning til årsagen samt følgeskaderne.

Når klager ikke har påvist, at der generelt er sket alvorlige skader i tagkonstruktionen over udestuen nu i 16 år siden opførelsen af ejendommen, som følge af måden tagkonstruktionen er ventileret på, fastholder DBF, at der ikke kan tilbydes dækning af det anmeldte forhold, jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.

2. Manglende murpap i skalmur mod øst

Klager kræver, at DBF skal dække korrekt etablering af murpap i skalmuren mod øst.

Efter at klager har indbragt sagen for ankenævnet, har DBF genbesigtiget ejendommen.

Det fremgår af besigtigelsesnotatet, at årsagen til vandindtrængningen, i stue under bærende bjælke til built-up tagbygning mod øst, vurderes at skyldes fejludført inddækning i murværk på østvendte gavl samt manglende fugtsikring i murværk. Inddækningen burde, ifølge konsulenten, have været udført som en aftrapningsmodel som beskrevet på side 9 i rapporten.

DBF dækker etablering af fugtspærre i gavlmur mod øst, samt etablering af ny inddækning i aftrapningsform. Alternativt dækker DBF en anden løsning i form af en fuld zinkbeklædning af den østvendte gavl.

Klager er velkommen til at indhente et tilbud på en af ovenstående løsninger, som klager frit kan vælge imellem.

Af erstatningen fratrækker DBF selvrisiko, jf. vilkårene for forsikringen. Den samlede selvrisiko udgør maksimalt 20.000 kroner i forsikringstiden, og den maksimale selvrisiko vil blive nedskrevet i takt med, at klager udbedrer forhold, som DBF har meddelt dækning til.

3. Fuger omkring vinduespartier, samt i løskant

3.1 Fuger i vindue i østgavl

Klager kræver, at DBF skal dække fuger omkring vindue i østgavlen.

DBF besigtigelseskonsulent har i forbindelse med besigtigelsen den 8. februar 2024 (bilag F) konstateret, at der i gavlen mod øst ses et mindre vindue med omfattende nedslidning i de elastiske fuger.

Vinduet befinder sig i samme gavl beskrevet ovenfor i pkt. 2.

DBF dækker udskiftning af fugen i vinduet.

Af erstatningen fratrækker DBF selvrisiko, jf. vilkårene for forsikringen.

3.2 Fuger i skydedør

Klager kræver, at DBF skal dække udbedring af utætte fuger i skydedør.

DBF's besigtigelseskonsulent har i forbindelse med besigtigelsen den 8. februar 2024 konstateret (bilag G), at der er fugeslip ved skydedørens aluminium vandnæse samt ved sidekarm og under bundtrin. Skydedøren er udført i vakuum-imprægneret fyrretræ, og i den venstre sidekarm er der råd i de nederste 20 cm og rådet er i ca. 5 cm dybde.

DBF dækker udskiftning af fuger omkring karm samt fuge over aluminium vandnæse over den gående dør. Hertil dækker DBF udbedring af rådskade i bunden af dørens venstre karmside som udluses partiel og overfladebehandles.

Af erstatningen trækker DBF selvrisiko, jf. vilkårene for forsikringen.

Følgende fremgår af tilstandsrapporten vedrørende det anmeldte forhold:

Pkt. 3: Grå hus. Der er på gulvbelægning foran terrassedør ud til terrasse mindre overflade skade på enkelte gulvbrædder.

DBF dækker derfor ikke skaderne på disse gulvbrædder, jf. vilkårenes pkt. 4.1.

4. Fuger på built-up tagbygning

Klager kræver, at DBF skal dække misfarvning, saltudtræk og skader i murværkets fuger i gavlvæggene mod øst og vest ved built-up tagbygningen.

Ved besigtigelsen den 16. april 2024 har konsulenten konstateret, at gavlmuren er opført i blankt murværk, og der ses lettere porøse mørtelfuger (bilag L).

Konsulenten oplyser, at opfugtningen af selve murværket vurderes at skyldes vandoptag via de porøse mørtelfuger, hvilket dog ikke siden husets opførelse har medvirket til nogen former for skader i selve murværket. Hertil vurderer konsulenten, at pga. de opfugtede områders placering, er der ikke sammenhæng med konstaterede fugtskader, som er beskrevet ovenfor i pkt. 2.

Konsulenten vurderer i den forbindelse, at overfladeforvittringerne i fugerne ikke har nogen konstruktiv betydning, når fugerne ikke har medvirket til skader, og fugernes stand er helt forventelige, når husets ligger med udsigt over vandet, og når der er intet udhæng på taget, hvorfor facadevæggene er udsat for øget vejrpåvirkning.

Ved genbesigtigelsen af forholdet af en anden konsulent (bilag S) har konsulenten også konstateret,

at murværk på den østvendte gavl på built-up bygning alene fremstår med enkelte forvittringer i mørtelfuger, og der er ikke konstateret skader i selve murværket.

Overfladeforvittringerne og dertilhørende misfarvninger udgør derfor ikke nærliggende risiko for skade, men alene et kosmetisk forhold.

I forhold til den vestvendte gavl er der, ligesom i den østvendte gavl, alene konstateret normal fugtophobning i murværket. Der er her ingen forvittringer i fugerne, og DBF vurderer derfor også vedr. vestgavlen, at det anmeldte forhold ikke udgør nærliggende risiko for skade.

Når tilstanden af fugerne ikke har nogen konstruktiv betydning i begge gavle og heller ikke nu i 16 år har medvirket til nogen former for skader, fastholder DBF, at det anmeldte forhold hverken udgør nærliggende risiko for skade eller en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klager har fremlagt to rapporter fra civilingeniør ... (klagers bilag), som ikke har fundet lejlighed til at kommentere fugerne i de to facader.

I rapport fra klagers murer (bilag N), har mureren dog i punkt 3.4 beskrevet, at der er opfugtede zoner i murværket samt forvittringer i fugerne.

Klagers murer har heller ikke beskrevet usædvanlige skader ved fugerne og heller ikke skader ved selve murstenene eller følgeskader, som følge af måden fugerne er udført på.

DBF finder samlet ikke, at klager har påvist, at det anmeldte forhold ved fugerne på ejendommens built-up tagbygningen udgør nærliggende risiko for skade eller skader i ejerskifteforsikringens forstand og er derfor ikke dækket af forsikringen, jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.

5. Teknisk bistand

Det fremgår af vilkårenes pkt. 3.6.2, at forsikringen dækker rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold.

Da klager har haft udgifter til teknisk bistand, som har medvirket til efterfølgende dækning af DBF, dækker DBF klagers rimelige omkostninger til de udgifter til teknisk bistand, som klager har indtil nu.

Klager er velkommen til at fremsende fakturaer på de udgifter klager har haft indtil videre til DBF, hvorefter DBF vil vende tilbage.

DBF dækker ikke teknisk bistand fremadrettet i sagen.

DBF afventer ankenævnets kendelse

Ud over pkt. 2 og 3 fastholder DBF, at klager ikke har påvist, at de anmeldte forhold udgør nærliggende risiko for skade eller skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Klagen krav bør derfor afvises."

Klagerens repræsentant har i meddelelse af 13/5 2025 til nævnet bl.a. anført:

"På vegne af klager skal jeg herved fremkomme med bemærkninger til selskabets seneste indlæg i sagen.

Anerkendte punkter

Vi anerkender, at Dansk Boligforsikring nu har tilkendegivet at ville dække følgende forhold:

- Manglende murpap i skalmuren mod øst, hvor selskabet har tilbudt en løsning

- Utætte fuger ved skydedør og vinduespartier, som selskabet anerkender som dækningsberettiget

Vi tager dette til efterretning og betragter det som et positivt skridt i retning af at få sagen delvist afklaret.

Vi forudsætter i den forbindelse, at udbedringen sker i overensstemmelse med gældende teknisk praksis, herunder indlægning af korrekt murpap og etablering af to-trins fuger med dræn, jf. anbefalinger fra [civilingeniør] og øvrige fagpersoner.

Forhold hvor uenigheden består.

Klager fastholder, at de øvrige forhold stadig ikke er tilstrækkeligt adresseret, herunder:

Manglende ventilation i tagkonstruktionen under tagterrassen, som har forårsaget skimmel og opfugtning.

Konstruktionsfejl i selve opbygningen af tagterrassen, der afviger fra gældende normer (herunder ATF, Byg-Erfa og SBi).

Forslag til reparationer er i flere tilfælde begrænset til overfladeløsninger og ikke egnet til at afhjælpe de underliggende fejl.

Afslutning

Vi anmoder derfor om, at Ankenævnet:

Noterer, at selskabet nu dækker punkt 2 og 3

Vurderer, hvorvidt de resterende punkter – herunder ventilations- og opfugtningsproblemer – falder ind under dækningen, når de allerede har medført skade.

Overvejer, om en uvildig vurdering via udenretligt syn og skøn kan belyse tvisten om de resterende forhold."

Klagerens repræsentant har i meddelelse af 21/5 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har modtaget nedenstående besked fra bygherre som han gerne vil have skal indgå i sagen.

Hej Ankenævnet for forsikring

Jeg skriver hermed til min repræsentant, [navn], for at anskueliggøre, DBF ikke anerkender, at mørtelfugerne i de påvirkede områder ikke skulle være dækket.

Jeg må blot ridse op, om at dette stadigvæk er et punkt i vores klage, jf. punkterne i vores oprindelige klage.

[Rådgivende ingeniør], har lavet et notat (som er fremsendt sammen med klagen), der beskriver årsagerne til denne destruktive forvitring og koblingen til de ekstremt opfugtede zoner nær de lodrette elastiske fuger på vinduespartierne.

Dette er fremsendt og ridset op d. 14. Maj til min repræsentant.

Jeg kan se på tilslaget i mørtlen, at der fejlagtigt er brugt flintesten. Desværre, dannes der en Alkali-kieselgel i zonene mellem finten og mørtlen, hvorfor at tilslaget vil springe ved svingende miljøpåvirkninger så som frost-tø (i øvrigt nævnt i notatet). Jeg holder derfor fast i at mørtelfugerne i

den sydvest-vendte, og i nordvest og syd-øst 'gavlene hen til de to vinduespartier, der ligeledes er af DBF dækket for elastisk fugeslip, skal dækkes af min ejerskifteforsikring i DBF.

Det skal, i det øjemed nævnes, at jeg er selv [klagerens uddannelsesmæssige baggrund]
Jeg må i øvrigt oplyse, DBF's udsendte murer, fejlagtigt konstaterede at der skulle være/ har været murerbier.

Ved nærmere inspektion viste det sig at hullerne var med hvide rawplugs, givetvis fra et stillads forankringer. Jeg har ved inspirationen, ikke den overbevisning at murerbierne, skulle kunne tygge sig igennem plastik-rawplugen, hvorfor murer ikke har inficeret murværket.

I øvrigt blev disse steder fundet på nordsiden og ikke i nærheden af den zone der omhandles i denne klage.

Jeg er skuffet over at man fra DBF's side fejlagtigt blander tingene sammen.

Billeder kan fremsendes på ovennævnte situation.

Jeg kunne generelt - på andre kunders vegne - ønske mig, at DBF's udsendte murermester er mere grundig i sine inspektioner og dokumentation fremover."

Nævnet har fået forelagt bilag, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af notat af 10/6 2024 fra rådgivende ingeniør indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"1 Sammenfatning og konklusion

Nærværende notat omhandler bygningen på ovenstående adresse, hvor der er forekommet vandindtrængning i stueetagen og tagkonstruktionen fra taget og vinduespartier på 1. sal. Desuden er der registreret kraftig opfugtning af murværket, samt skader på mørtelfuger og saltudtrækning på murværket på gavlene på 1. sal. Vandindtrængningen skyldes utætte, elastiske fuger omkring vinduer på 1.sal samt utilstrækkelig afvanding fra vægge på 1.salen. Det er overvejende sandsynligt, at sidstnævnte skal henføres til forkert udført afvanding af murene på 1.salen. Dette må betragtes som alvorlig byggefejl. Udbedring af utætte fuger på 1.salen skal foretages, og desuden skal afvanding af 1.salen forbedres eller udbedres. Opfugtet tagkonstruktion skal udtørres og råd og skimmelangrebne bygningsdele skal udskiftes. Desuden skal det sikres, at der ikke er opstået svamp. Mørtelfuger på gavlene skal udbedres for at undgå fremtidig udvikling af skader. Saltudtræk på gavlene er kosmetiske og kan fjernes.

2 Situationsbeskrivelse

Der er fortaget tilsyn på stedet den 08.05.2024. Bygningen er fra 2009 og er med tilbygning i 2019.

Ydervægge er oplyst udført af kombinationsmure med skalmur af tegl og bagmur af porebeton. Taget er udført som bjælkespær, der spænder mellem facader, og taget er beklædt med tagpap.

...

I bygningens vestlige side er der en muret overbygning med tagterasse. Overbygningens østlige gavl bæres af bjælke i taget over stueniveau. Den vestlige gavl bæres direkte på sokkel i stueniveau.

...

3 lagttagelser

3.1 Opfugtet murværk

På Figur 2 herover ses skitse-mæssigt de zoner, hvor der er observeret den opfugtning, der ligger til

grund for notatet. Overordnet set, ses der både opfugtede zoner inde som ude på bygningen. Mørke skjolder ses indvendigt på facaden under gavlen på overbygningen. Dette er konkret anvist på Figur 3 i nærbillede. Det ses at placeringen af de to zoner svarer til vinduesfaget på ovenstående etage.

...

Udvendigt ses samme mørke skjolder på yderside af overbygningens murede gavl (øst) og på bygningens gavl (vest), samt på murværket omkring det store glasparti mod tagterrasse (syd). Disse forhold er skitseret op på Figur 2, samt nedenstående Figur 4 og Figur 5.

...

3.2 Ikke synlig murpap

Skalmure er normalt ikke helt tætte overfor fugt udefra, derfor er det vigtigt at de suppleres med en sokkel-/murspap, som kan opsamle og føre fugt, der trænger igennem skalmuren, ud igen. Sokkelpappen fastgøres til bagmuren og føres med fald helt ud over sokkelpudsens, hvor den skal være synlig. Se BygErfa (21) 13 11 04 og (21)23 06 14. I dette tilfælde kunne mursappen ikke registreres - hverken ved sokkel i terræn på østgavlen, ved glasparti i sydfacaden på overbygningen eller i vestfacaden over taget (se Figur 6 og Figur 8). Ved sokkel nær terræn ses i øvrigt at sokkelpappen ikke adskiller sokkelpuds og murværk (se Figur 7).

...

3.3 Elastiske fuger

Omkring vinduer i sydfacaden og østgavlen på 1.sal kunne registreres elastiske fuger, som var tydeligt utætte. Dette har uden tvivl været del af årsagen til vandindtrængningen. På sydsiden mod tagterrasse og på østsiden mod taget er der etableret elastiske fuger i samme liggefuge, som og fodblikket er isat (se Figur 10).

...

3.4 Saltudtræk og forvitrede fuger

På murværket i de opfugtede zoner kan der konstateres hvide udtræk af salte. Desuden ses fugerne

lokalt i de mørke, opfugtede zoner at være mere medtagne og forvitrede, med væsentligt flere afskallinger og huller, end fugerne i øvrigt. Se Figur 9.

...

3.5 Opfugtet og skadet tagkonstruktion

I forbindelse med vandindtrængningen er der trængt vand ind i tagkonstruktionen over den lukkede terrasse, som har resulteret i skimmel og råd i træspærerne.

...

4 Vurdering

4.1 Opfugtet murværk

Det opfugtede murværk er koncentreret i områder nærvæd og under vinduespartierne, hvilket tyder på at indtrængningen stammer herfra. De utætte fuger vurderes at være hovedårsagen, men da elastiske fuger har begrænset levetid, kan disse i sig selv ikke danne grundlag for en effektiv regnskærm.

En skalmur er i sig selv ikke vandtæt, og noget vand vil trænge igennem, selv når den er korrekt udført. Denne udgør derfor heller ikke i sig selv en effektiv regnskærm, og skal suppleres med en

sokkelpap, som effektivt fører indtrængende vand – værende fra enten utætte fuger eller slagregn gennem skalmuren – ud af hulmuren og helt ud til skalmuren yderside, og således sikrer en tæt regnskærm.

Hverken utætte fuger eller slagregn må kunne medføre, at der trænger vand ind i bygningen, som det er tilfældet her. Med andre ord fremstår det tydeligt at murværket ikke yder en effektiv regnskærm, og derfor ikke er udført korrekt. Dette er at betragte som en alvorlig udførelsesfejl, som er nødvendig at udbedre for at undgå fremtidige skader.

Sokkelpappen, som skal føre indtrængende vand ud af hulmuren, skal være synlig (se BygErfa (21) 13 11 04 og (21)23 06 14). Hvis den ikke føres helt ud til ydersiden, vil det medføre risiko for at vand trænger ind under sokkelpappen i murværk og evt. tagkonstruktionen.

Ved tag og tagterrasse er der etableret elastiske fuger hvor tagpappen er afsluttet med sokkelblik (se Figur 8). Hvis sokkelpappen fejlagtigt er ført til denne fuge, vil indtrængende vand have meget svært ved at trænge ud gennem formuren, og derfor også kunne medføre en øget opfugtning af murværket i lighed med den, der er registreret.

Det er vigtigt at det undersøges, hvor sokkelpappen er ført ud, og at denne føres helt ud til forkant af skalmuren, samt at sikre, at den ikke er ført ud bag den elastiske fuge ved sokkelblikken. Desuden kan der etableres åbne studs-fuger lige over sokkelpappen for at forbedre afvanding af hulmuren.

4.2 Skader på mørtelfuger og saltudtræk

Gavlene og facaden på overbygningen på 1.sal ser ud til at have været opfugtet kraftigt gennem længere tid pga. misfarvning og saltudtræk. Desuden ses at fugerne er forvitrede og har taget skade i de udvendige, opfugtede områder. De forvitrede fuger skyldes de destruktive effekter fra frost-tø påvirkninger, som igennem vinterhalvårene vil frost-tø påvirkninger påvirke fugernes vandmættede poresystem, der medfører at mørtelfugerne krakelerer og forvitrer, hvis den ikke er udført korrekt. Det vil typisk give sig udslag i at fuger med manglende komprimering og fyldning skydes ud. Hvis mørtelen desuden ikke har en tilstrækkelig frosthasthed og holdbarhed i forhold til disse påvirkninger vil skadesbilledet forstærkes og medføre tiltagende skader. Begge dele giver anledning til at den eksponerede flade fremstår grov og ujævn og med afskalning og huller fra udfaldet fugemateriale (se BygErfa (21) 01 10 01).

De hvide aftegninger fra saltudtræk på overbygningens gavle stammer fra kraftig opfugtning gennem længere tid evt. i kombination med mangelfuld afdækning af murværket under opførelsen. Dette har medført at fugttransporten gennem murværket har trukket salte murværket ud til overfladen, hvor vandet er fordampet og har efterladt saltene, som giver de registrerede misfarvninger.

Begge dele indikerer at murværket ikke er i balance med de miljømæssige eksponeringer, som bygningen oprindeligt har været designet til at kunne modstå – hvis den ellers er blevet opført i henhold til god og sund byggepraksis.

Skader på fugerne kan udbedres lokalt eller på hele gavlen ved udkradsning og efterfugning med en egnet mørtel, som mindst opfylder krav til eksponeringsklasse MX3.2 – f.eks. en receptmørtel KC50/50/750 eller en KKh20/80/475. Se BYG-ERFA (21) 19 09 03 og Murerhåndbogen 2021.

Saltudfældninger er kosmetiske og kan fjernes kemisk eller mekanisk afhængigt af hvilken type af saltudtræk, der er tale om. Dette kræver er nærmere undersøgelse, så korrekt afrensning kan foretages. Se evt. BygErfa (21)22 04 22.

4.3 Sokkel ved terræn.

Ved sokler nær terræn er sokkelpappen heller ikke synlig. Derfor udgør den heller ikke en adskillelse

mellem sokkelpuds og murværk. Det betyder at skalmuren ikke kan glide på sokkelpappen, når den

udsættes for fugt- og temperaturudvidelser. Derfor opstår der typisk lodrette/skrå revner i sokkelpudsen nær bygningens hjørner, fuldstændigt som det har kunnet registreres ved alle bygningens yderhjørner. Se evt. BygErfa (29) 12 12 25, (12) 18 12 09 og (21) 23 06 14.

Utætheder i sokkelpudsen kan medføre øget vandindtrængning og nedsat holdbarhed af sokkelpudsen, som vil kunne udvikle sig til afskalninger endnu større vandindtrængning. Revnerne og kontakt mellem sokkelpuds og murværk kan udbedres ved udfræsning og efterfugning med en stærk mørtel svarende den eksisterende. Se ovenfor nævnte blade fra BygErfa.

4.4 Tagkonstruktion

Den indtrængende fugt har desuden forårsaget rådskader og skimmelvækst på træværket i tagkonstruktionen. Rådskader skal udbedres ved udskiftning eller forstærkning afhængigt af omfanget. Skimmel skal fjernes ved afrensning eller udskiftning. Desuden er det vigtigt at det undersøges om der er opstået evt. svamp, da dette kan forårsage mere omfattende skader og kræve særlige forholdsregler i forhold til afrensning og udskiftning. Dette skal vurderes af sagkyndig – f.eks. rådgivende ingeniørfirma. Nærværende notat omhandler ikke dette yderligere.

5 Konklusion

5.1 Regnskærm på 1.sal.

Den registrerede opfugtning af murværket og indtrængning af vand skyldes højst sandsynligt at fugerne ikke er tætte, og desuden at almindelig slagregn er trukket gennem skalmuren.

Ingen af disse forhold burde dog medføre indtrængning af vand i stueetagen eller i tagkonstruktionen, hvilket tyder på at der er en alvorlig fejl i afvanding af ydervæggene på 1.sal.

Da ydervæggene ikke yder en tilstrækkelig effektiv regnskærm, er det vigtigt at forholdene undersøges yderligere og fejlene udbedres for at sikre bygningen i fremtiden.

Dette anbefales gjort i forbindelse med udskiftning af fuger – evt. suppleret med mindre hultagning i kombination med et inspektionskamera (endoskopi). F.eks. ved lille vindue i østvendt gavlfod på overbygning og ved hver fod ved glasparti på overbygning ved sokkelblikken.

Udbedring af regnskærm er afgørende for at undgå tilsvarende skader i fremtiden.

5.2 Træværk i tagkonstruktion

Fugtskader på træværk skal undersøges nærmere, så korrekt udbedring kan foretages og evt. råd, svamp og skimmel kan fjernes og sikres korrekt, samt at konstruktioner evt. forstærkes i nødvendigt omfang.

Korrekt håndtering af evt. svampeangreb kan være kritiske for bygningens sikkerhed og holdbarhed.

5.3 Skader på murværk

Beskadigede fuger i gavle og sydfacade på 1.sal udgør pt. ikke i sig selv en risiko, men vil kunne udvikle sig og desuden føre til øget vandindtrængning, hvis de ikke bliver udbedret. Derfor anbefales de udkradset og efterfuget med egnet mørtel.

5.4 Revner i sokkelpuds

Revner i sokkelpuds kan udvikle sig til frostskafer og øget vandindtrængning og bør udbedres ved at sikre, at der ikke er kontakt mellem sokkelpuds og murværk, samt at udbedre de opståede revner i sokkelpudsen, som beskrevet.

5.5 Saltudfældninger

Saltudfældninger er kosmetiske og kan fjernes kemisk eller mekanisk, som beskrevet."

Af notat af 15/10 2024 fra civilingeniør indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Til stede ved besigtigelsen var udover undertegnede:

- [klageren], ejer
- [Murer]

Følgende blev oplyst:

- Sagen drejer sig om flere forhold ved ejendommen, herunder især terrassen over udestuen og utæthed fra muret skalmur mod øst.
- Tag med listedækning er afklaret og bliver repareret, hvorunder listedækningen ændres til flad tagdækning.
- Der har været utætheder ved vinduesparti ved terrasse over udestue. Nyt vinduesparti monteres i næste uge.
- Forsikringen har tilbudt at betale for en mindre lokal udbedring på terrassen, hvor underlaget er eftergiveligt (rådnet).

Besigtigelse

- *Terrasse:*
Terrassen har på undersiden tydelige tegn på tidligere opfugtning, herunder misfarvninger, skimmelvækst, rustne skruer og skjolder. Det kunne konstateres, at dækket mellem udestue og terrasse er udført som en uventileret, kold tagkonstruktion, med 175 mm høje bjælkespær pr. 600 mm. Der er isoleret og udført dampspærre af plastfolie. På sidevæggene er der foroven afdækket med spånplader, som er opkvældede pga. fugt, og som stedvis viser tegn på tidligere udbedringer. På undersiden af bjælkespærerne er der monteret kiler, formentlig for at opnå ønsket fald på loftsbeklædningen. På oversiden af terrassen kunne det konstateres, at dele af underlaget er meget nedbrudt/eftergiveligt. Der er ikke de foreskrevne 150 mm inddækningshøjde mellem tagfladen og vinduespartiet,

men derimod kun ca. 50 mm. Belægningsbrædderne på terrassen er fastgjort med skruer, som er skruet direkte ned gennem tagpappen på de inddækkede strøer. På den planke/lægte, der virker som skilleflade mellem terrassen og det tilstødende tagpaptag, er tagpappen kun ført op på siderne, mens toppen ikke er dækket.

- *Fuger omkring vinduesparti:*

Fugerne omkring det eksisterende vinduesparti er udført som 1-trinsløsninger, selvom beliggenheden må betegnes som meget udsat. Der kunne konstateres fugeslip flere steder, hvilket vil medføre vandindtrængning. Da bundfuge ikke er trukket tilbage kan vand bag den yderste elastiske fuge ikke drænes væk, men vil i stedet trænge ind i omgivende konstruktioner.

- *Muret skalmur mod øst:*

Der har indefra været konstateret gennemtrængning af vand i soveværelse under væggen. Udefra kunne det konstateres, at tagdækningen fra den tilstødende bygning er inddækket mod en skråt placeret fugeskinne. Denne er forsøgt udbedret med reparations-tape.

Vurdering

Overordnet er de tre her omtalte forhold i modstrid med alle tidligere og nugældende retningslinjer i Alment Teknisk Fælleseje, herunder SBI-anvisninger, TOR-anvisninger og Byg Erfa blade. Hverken projektering eller udførelse er i overensstemmelse med almindelig god praksis.

Terrasse:

Terrassen er udført som en uventileret, kold tagkonstruktion, hvilket betyder, at der vil ophobes fugt under krydsfineren, som vil blive angrebet af skimmel, råd og svamp. Dette er allerede begyndt, hvilket kan konstateres med det eftergivelige/nedbrudte underlag for brædderne. Desuden er inddækningshøjden på oversiden alt for lav, hvilket betyder, at der er risiko for at vand, fx smeltevand fra sne, vil trænge ind under vinduespartiet og de omgivende bygningsdele. Udbedring kan kun ske ved at lave terrassen helt om, og i den forbindelse dels sikre mod opfugtning nedefra (ventileret eller varmtags løsning), dels sikre mod opfugtning oppefra ved at sænke konstruktionen, så der fås større inddækningshøjde.

Fuger omkring vinduesparti:

Fuger bør om muligt udformes som 2-trinsfuger, og under alle omstændigheder skal det sikres, at der er dræn i bundfugen, så eventuelt vand, der måtte trænge ind, kan drænes væk igen.

Skalmur mod øst:

Inddækningen mod det tilstødende tagpaptag med en skrå fugeskinne viser, at der ikke er indlagt murpap i skalmuren, da dette ikke kan ikke lade sig gøre med en skrå fugeskinne. Udbedring kan kun ske ved at udbedre muren etapevis, hvorunder der indlægges murpap og inddækkes med indskud som aftrappes trinvis."

Af notat af 5/12 2024 fra civilingeniør fremgår bl.a.:

"Undertegnede har fået forelagt mail-skrivelse fra Dansk Boligforsikring til [byggeteknisk konsulent] vedrørende denne sag.

Jeg har følgende umiddelbare kommentarer til det i skrivelsen anførte:

Ved besigtigelsen var der på undersiden af terrassen tydelige tegn på tidligere opfugtning. Dette gjaldt begge synlige ender af terrassen samt undersiden af tagkonstruktionen, hvilket kunne konstateres ved oplukning.

Terrasse

- Den tilbudte udbedring dækker kun en lille del af de konstaterede forhold (kun hjørnerne) og dækker slet ikke den risiko, der er ved at have en loftskonstruktion, som er i modstrid med Alment Teknisk Fælleseje – dvs. som der er erfaring for kan anvendes uden risiko for skader. Der er ingen tvivl om at utætheder i den overliggende tagpapdækning har haft indflydelse på opfugtningen, men efter min vurdering skyldes en del af den konstaterede opfugt/skimmelvækst at konstruktionen er udført uventileret og der derfor er opstået høj relativ luftfugtighed/kondens på undersiden af krydsfineren. I dette tilfælde vil der være stor risiko for at fugtproblemerne forværres, og at der ikke alene vil være sundhedsskadelig skimmelsvamp, men også at der kan ske nedbrydning af konstruktionen. Bemærk at brugeradfærden har betydning, så hvis de nye beboere anvender udestuen mere end de tidligere, vil forholdene blive forværret.

- *Muret skalmur mod øst:*

Her skriver Dansk Boligforsikring, at fugten burde være koncentreret nede omkring sokkelpappen. Det burde den også være, hvis der havde været en murpap, men det er der ikke, hvilket gennemtrængningen af vand til det nedenunder liggende soveværelse klart viser. Inddækningen med en skrå fugeskinne kan, som tidligere anført ikke kombineres med en murpap i skalmuren - det kræver en aftrapning af mурpappen og en aftrapning af den tilhørende løskant."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 8/2 2024 fremgår bl.a.:

" Forhold: 1, Vandindtrængen.

...

Anmeldt forhold omhandler:

Vandindtrængen ved stueloft. Midlertidig afdækning er udført på taget, hvilket har forhindret fortsat vandindtrængen.

Skaden er sket i forbindelse ved regn og hård østenvind.

...

Konklusion

Årsag tilskrives udløb på elastiske fuger.

Over anmeldte område muret gavltrekant, hvor tagpapdækning på husets lave del er afsluttet under løskant indlagt i murværket. Der er mellem murværket og løskant fuget med elastisk fugemasse, og der ses fugeslip i denne. I gavlen ses også mindre vindue med omfattende nedslidning i de elastiske fuger.

Der er desuden fugeslip omkring 1. salens skydedør, hvilket kan have medvirkende årsag. Dette forhold er behandlet særskilt under forhold 1 på sag 2.

På husets høje tagflade ses begyndende nedslidning i tagpap langs vindskedeprofil, men der vurderes på ikke at være utætheder på nuværende tidspunkt.

Over udestuen ses tagterrasse på tagpap, og strøer til I terrassen ses inddækket med tagpap. Besigtigelse af tagpap er foretaget fra tagfod, og der ses ikke tegn på skader eller utætheder i tagpapdækningen.

Alle konstruktion er fra husets opførelse i 2009, og de følger sædvanlig byggemetode. Der er følgeskader i form af fugtskader inddækningsplade i udestuens højre side. I stue er vandet dryppet ud ved dampspærrens afslutning ved ydermur, og der ses ingen tegn på følgeskader.

Forholdet var til stede ved overtagelse.

...

Udbedring og økonomi

Elastisk fuger over løskant og omkring vinduet udskiftes. Opfugtet dækplade samt eventuel bagvedliggende isolering udskiftes.

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):

Kr. 10-12.000,00."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 16/4 2024 fremgår bl.a.:

"Forhold: 1, vandindtrængen.

...

Anmeldt forhold omhandler:

Vandindtrængen ved stueloft og i udestue.

Genbesigtigelse med håndværker for prissætning af skade.

...

Konklusion

Yderligere skader er konstateret ved besigtigelsen, og disse tilskrives utætheder i tagpapdækningen.

Ved besigtigelsen demonteres terrassebræt foran skydedøren for besigtigelse af den skjulte inddækning under døren, og der findes umiddelbart ingen fejl eller skader på denne. Det bemærkes, at der mod øst ca. midt på terrassen er eftergivende terrassebrædder, og ved nærmere undersøgelse findes råd i den tagpapinddækkede gulvstrø. Ved kontrol i underliggende udestue findes fugtskadet inddækningsplade. Der ses fugt og begyndende svamp i underside af tagfiner. I modsat side demonteres loftsbrædder, hvor der her ses opfugtning i tagfiner og taglægte, dog er der ingen svamp. Udestue mod vest er udført med isolering i tagkonstruktionen, og der foreskrives 50 mm ventilationsspalte over isoleringen, hvilket ikke er etableret i denne konstruktion. Der er dog ikke fundet tegn på, at dette har medvirkende årsag til den konstaterede opfugtning, idet disse områder befinder sig i de yderste hjørne, hvor der er sker vandindtrængen pga. fugeslip.

Forsikringstager mener forholdet omkring fugeslipet har medført opfugtning på begge sider af 1. salens murværket, og han har efter besigtigelsen fremsendt foto, der viser omfanget, se FT foto.

Facadevæggene er opført i blankt murværk, og der ses i dette lettere porøse mørtelfuger. Opfugtningen af selve murværket vurderes at skyldes vandoptag via de porøse mørtelfuger, og der ses pga. de opfugtede områders placering ikke at være sammenhæng med konstaterede skader ved tagdækning over stueplan. Fugernes stand, har ikke nogen konstruktiv betydning, når fugerne ikke har medvirket til skader og fugernes stand er helt forventelige, når husets ligger med udsigt over vandet, og der er intet udhæng på taget, hvorfor facadevæggene er udsat for øget vejrpåvirkning.

NB. Der er i den mellemliggende periode anmeldt sag 3 med vandindtrængen i tagpaplag langs trekantlisterne. Sagen er endnu ikke besigtiget, men det kan ikke udelukkes, at der er et generelt problem med husets tagpapdækning.

Yderligere destruktive indgreb kan blive nødvendig.

...

Udbedring og økonomi

Tilbud på udbedring er modtaget.

Omfang er forøget pga. fund af rådskeader i tagkonstruktion.

Omfang og pris vurderes rimelig.

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):

Kr. 46.549,08."

Ankenævnet *for* Forsikring

19.

102932

Af selskabets besigtigelsesnotat af 16/3 2025 fremgår bl.a.:

"Forhold: 1, Vandindtrængen.

...

Anmeldt forhold omhandler:

Vandindtrængen fra gavlmur på built-up bygning.

...

Konklusion

Gavlmur på built-up tagbygning mod øst:

Årsag til vandindtrængen i stue under bærende bjælke til built-up tagbygning vurderes at skyldes fejludført inddækning i murværk på østvendte gavl samt manglende fugtsikring i murværk. Hvis fugtsikring var udført korrekt, ville der ikke være mulighed for vandindtrængen i underliggende etagekonstruktion. Murværk fremstår på østvendte gavl på built-up bygning med enkelte forvittringer i mørtelfuger. Inddækning mellem murværk og tagpaptag fremstår nedslidt. Inddækning er efter vandindtrængen blevet interimistisk tætnet hvilket har afhjulpet vandindtrængen betydeligt men ikke totalt. Inddækning på østgavl vurderes fejludført da denne burde være en aftrapningsmodel, da det er den eneste måde at udføre en fugtsikring af murværk i hulmur. Kalfatringsfuger i dørparti på sydfacaden er udskiftet efter sidste besigtigelse og fremstår som nye.

Gavlmur mod vest:

Årsag til fugtskjolder på gavlmur mod vest vurderes ikke som et dækningsberettiget skadesforhold, da dette er normal fugtophobning i murværk henset lokation og årstid. Vestvendte gavlmurværk fremstår med huller efter murbier, men uden anden forvitring af mørtelfuger.

Bygninger og bygningsdele er fra oprindelig opførsel i 2009.

Inddækning og fugtspærre i øst vendte gavlvæg på built-up bygning vurderes ikke udført i sædvanlig byggestil.

Følgeskader er skjolder på underliggende loft og murstensvægge og vurderes som kosmetiske.

Forholdet har været til stede ved overtagelsen.

...

Udbedring og økonomi

Etablering af fugtspærre i gavlmur mod øst, samt etablering af ny inddækning i aftrapningsform. Murværk skal åbnes og der monteres fugtspærre i hulmur i aftrapningsform. Det vurderes at opgaven udføres i etaper med ca. 80 cm. pr. hul og maks. 2 huller pr. gang. Gavlen er ca. 9,25 m. lang.

Der blev ved besigtigelsen drøftet med rådgiver og FT en alternativ løsningsmodel, som kunne være en fuld zinkbeklædning af den østvendte gavl. Denne løsning ville 'sikre' gavlen mod vandindtrængen, både i forhold til murværk og inddækning, og derved løse de nuværende udfordringer med vandindtrængen. Hertil kommer at løsningen med en zinkbeklædning fremadrettet ikke kræver vedligeholdelse af både murværk og inddækningsmateriale. Forslaget med zinkinddækning er omkostningsmæssigt i niveau med etablering af ny fugtspærre og inddækning.

FT vender forslaget med medforsikret(ægtefælle) og deres rådgiver.

Ankenævnet *for* Forsikring

21.

102932

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):
Estimeret pris på udbedring af fugtspærre mv. kr. 105.000,- inkl. moms."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 8/2 2024 fremgår bl.a.:

"Forhold: 1, skydedør ved tagterrasse

...

Anmeldt forhold omhandler:

Vandindtrængen ved overkarm på skydedør, hvorfra vandet drypper ned på trægulvet. På trægulvet i området ses begyndende tegn på skade på grund af opfugtning.

...

Konklusion

Årsag tilskrives udløb af levetid på elastiske fuger.

Der er fugeslip ved skydedørens alu vandnæse over den gående samt ved sidekarm og under bundtrin. Fugeslip er et resultat af aldersbetinget nedbrydning i fugemassen.

Fugeslippet ved bundkarm kan have medvirkende årsag til vandindtrængen behandlet under sag 1.

Skydedøren er udført i vakuum-imprægneret fyrretræ, og i den venstre sidekarm er der råd i de nederstes 20 cm og rådet er i ca. 5 cm dybde.

Karmtræet er øget ved fingerskarring lige over det rådskede område, og der er ingen råd over samlingen. Rådet kan være opstået på grund af fabrikationsfejl, hvor dårligt træ er anvendt.

Der er lidt følgeskader på trægulvet som følge af opfugtning, hvilket ses anmærket i tilstandsrapport.

Alle konstruktion er fra husets opførelse i 2009, og de følger sædvanlig byggemetode. Der er følgeskader i form af fugtskader trægulvet ved den gående ramme.

Forholdet var til stede ved overtagelse.

...

Udbedring og økonomi

Udskiftning af fuger omkring karm samt fuge over alu vandnæse over den gående dør. Rådskade i bunden af døren venstre karmside udluses partiel, og overfladebehandles.

Følgeskader på gulvet er anmærket, og udbedring indgår derfor ikke i udbedring og økonomi.

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):
Kr. 15.000,00."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 8/2 2024 fremgår bl.a.:

"Forhold: 2, revnedannelser.

...

Ankenævnet *for* Forsikring

23.

102932

Anmeldt forhold

Anmeldt forhold omhandler:

1. Revner i bagmur i soveværelse.
2. Revner mellem loft og vægge i de inddragede værelser mod øst.
3. Revner i ved væghjørne ved køkken.

Yderlige revner er anmeldt ved besigtigelsen

Revnerne behandles samlet i dette notat.

...

Konklusion

Årsag tilskrives sædvanlige bevægelses- og svindrevner.

Det oplyses, at indvendig malerbehandling af vægge og lofter ikke er udført i forbindelse med overtagelse. Der er der for ikke tale om nye revnedannelse.

Bevægelses- og svindrevner opstår naturligt i forbindelse med at et huset udtørre og sætter sig, og de opstår som følge af materialeforskelle.

Mod sydøst er 39 m² carport i inddraget til beboelsen, hvor nye lette ydervægge og lofter er udført.

Der er mellem værelse og den oprindelig gavlydermur en lidt større revne mellem murværket og gipsloftet, hvor loftet ses at have trukket sig. Dette vurderes opstået som følge af efterfølgende udtørring i tagkonstruktion og gipsloftet, og det bør ved nye akrylfuger kunne udbedres.

Der er ikke observeret sætningsskader eller andre tegn på forskydning i overfladerne, hvorfor forholdet vurderes kosmetisk og uden betydning for konstruktionernes styrke.

Alle konstruktioner i den gamle del af huset er fra 2009. Carporten er i 2018 inddraget til beboelse, ved opførelse af nye lette facadevægge med fibercement. Alle konstruktioner følger sædvanlig byggemetode.

Der er ingen følgeskader.

Forholdet ses delvist anmærket, og det var derfor til stede ved overtagelse.

...

Udbedring og økonomi

Indvendige revner spartles eller fuges efter behov, og partiel malerbehandling udføres. Ingen tiltag udvendigt på murværk eller sokkelpuds

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):

Kr. 15-20.000,00"

Af selskabets e-mail af 12/11 2024 fremgår bl.a.:

"Skadebehandleren har ved mail af 11. juni 2024 tilbudt dækning i overensstemmelse med tilbuddet fra [entreprenør 2] af 2. maj 2024. Ifølge tilbuddet foretages der følgende arbejder:

- Reparation af utætte fuger ved inddækningen, vinduet over inddækningen og rundt om tagterrassens skydedør

- Udlusning af råd i skydedøren ved tagterrassen
- Nye terrassebrædder, samt udskiftning af råd ramt strø og underlagsbrædder
- Ny tagpap omkring strø og på underlagsbrædder
- Nye inddækningsplader i udestuen og gen montage af eksisterende loftlister

Jeg forstår din klage således, at vores kunde er utilfreds med den foreslåede udbedring, da den ikke adresserer fejlkonstruktioner og derfor ikke hindrer fremtidige skader.

Du har sammen med klagen vedlagt et ingeniørnotat fra civilingeniør ... Af notatet fremgår bl.a. følgende:

- Terrassen er udført som en uventileret, kold tagkonstruktion, hvilket betyder, at der vil ophobes fugt under krydsfineren, som vil blive angrebet af skimmel, råd og svamp. Dette er allerede begyndt, hvilket kan konstateres med det eftergivelige/nedbrudte underlag for terrassebrædderne.
- Inddækningshøjden mellem tagfladen og vinduespartiet er kun 50mm
- Belægningsbrædderne er skruet direkte gennem tagpappen
- Planken/lægten der virker som skilleflade mellem tagpaptaget og terrassen, er ikke dækket helt til af tagpap. Toppen er ikke dækket.
- Bundfugen omkring vinduesparti er ikke trukket tilbage.

...

For så vidt angår årsagen til vandindtrængen har vores konsulent vurderet, at denne kan henregnes til de konstaterede utætte gummifuger. Vores konsulent har, ligesom bygningsingeniøren, bemærket den manglende ventilation i udestuens loft. Denne vurderes imidlertid ikke at være årsag til opfugtning af tagbrædderne, eftersom der alene er konstateret opfugtning i udestuens hjørner, altså under de utætte gummifuger.

Vores konsulent har vurderet, at rådskaden i strøen skyldes lokale utætheder i tagpappen. Hvis forholdet skyldtes en gennemgående fejlkonstruktion i terrasse- eller tagkonstruktionen, ville der forventeligt efter 15 år generelt kunne ses råd i terrassebræddernes underlag. Dette er ikke tilfældet.

...

Tilbuddet omfatter den konstaterede rådskade i strøkonstruktionen, reparation af råd skaden i skydedøren, samt udskiftning af de optugtede og skimmelramte tagfinerplader. Der er ikke i øvrigt konstateret råd og skimmel i konstruktionen.

...

Der nævnes forhold i ingeniørrapporten fra [civilingeniør], som ifølge det oplyste medfører risiko for opfugtning af konstruktionen, men som ikke kobles sammen med den konstaterede opfugtning og vandindtrængen. Dette gælder fx inddækningshøjden mellem tagpladen og vinduespartiet, samt

afdækningen af skillefladen mellem tagpaptaget og tagterrassen. Hvis forholdet ikke 15 år efter husets opførelse har medført skader, må det lægges til grund, at forholdet ikke indebærer nærliggende risiko for skade."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvilke forhold er dækket?

3.1

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

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

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

Nævnet har fået forelagt fotografier af murværk og etagekonstruktion over udestue, og overslag af 5/3 2024 fra entreprenør 1 for udbedring af vandindtrængning i facade på 49.525 kr., tilbud af 2/5 2024 fra entreprenør 2 for nye fuger omkring vinduer og dør, udlusning råd ved skydedør, nye terrassebrædder, strøer og underlagsplader, og nye loftsplader i udestue på 46.549,08 kr.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er et parcelhus i to etager opført i 2009. Ydervægge er udført af kombinationsmure med skalmur af tegl og bagmur af porebeton. Ejendommens vestlige side har en udestue med ensidigt fald og tagbeklædning med tagpap. Ovenpå udestuens tag er etableret en tagterrasse. Klageren overtog ejendommen den 29/9 2023 og anmeldte den 12/1 2024, at der dryppede vand ned på stuegulvet. Klageren anmeldte den 25/1 2024, at der trængte vand ind ved skydedør i tv-stuen og revner i ejendommen. Den 8/2 2024, den 16/4 2024 og den 6/3 2025 besigtigede selskabet ejendommen. Selskabet har meddelt dækning til udskiftning af fuge i løskant mellem gavlmur og udestuens tag, udlusning af rådskaade ved skydedør, udskiftning af underlagsbrædder, pap, strøer og terrassebrædder over udestue og nye loftsplader i udestuen, til etablering af murpap og ny inddækning i aftrapningsform på østvendt gavl, til udskiftning af fuger i vindue i den østlige gavl, og til udskiftning af fuger i skydedør. Selskabet har under sagen for nævnet tilkendegivet at ville dække klagerens hidtidige, rimelige omkostninger til teknisk bistand og har opfordret klageren til at indsende fakturaer til vurdering.

Nævnet lægger herefter til grund, at tvisten for nævnet vedrører følgende forhold: Selskabet har afvist at dække etablering af ventilation af tagkonstruktionen under tagterrassen og over udestuen med henvisning til, at konstruktionens isolering og ventilation ikke har medført skade. Selskabet har afvist at dække misfarvning, saltudtræk og skader i murværkets fuger i gavlvæggene mod øst og vest ved built-up tagbygningen med henvisning til, at skadesbegrebet ikke er opfyldt. Klageren ønsker dækning for manglende ventilation i tagkonstruktionen under tagterrassen, konstruktionsfejl i selve opbygningen af tagterrassen og forvitrede mørtelfuger.

Ventilation tagkonstruktion

Klageren har anført, at udestuens tagkonstruktion er udført uden korrekt ventilation, hvilket har medført skimmel og opfugtning. Klageren har anført, at konstruktionen ikke opfylder de gældende byggetekniske krav for ventilation af tagkonstruktioner og for opkant mod terrassedør. Selskabet har anført, at der ikke er konstateret forhøjet fugt eller alvorlige skader, som følge af måden udestuens tagkonstruktion generelt er isoleret og ventileret på. Der er alene konstateret begyndende svampeangreb i det område, hvor selskabet har meddelt dækning til indtrængende vand fra utæt inddækning fra gavltrekan (fugeslip i gavlvæg). Selskab har i korrespondance anført, at råds-kaden i strø skyldes lokale utætheder i tagpappen, og at klageren ikke har påvist skader som følge af inddækningshøjde mellem tagflade/terasse og vinduesparti.

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 16/4 2024, at "Det bemærkes, at der mod øst ca. midt på terrassen er eftergivende terrassebrædder, og ved nærmere undersøgelse findes råd i den tagpapinddækkede gulvstrø. Ved kontrol i underliggende udestue findes fugtskadede inddækningsplade. Der ses fugt og begyndende svamp i underside af tagfiner. I modsat side demonteres loftsbrædder, hvor der her ses opfugtning i tagfiner og taglægte, dog er der ingen svamp. Udestue mod vest er udført med isolering i tagkonstruktionen, og der foreskrives 50 mm ventilationsspalte over isoleringen, hvilket ikke er etableret i denne konstruktion. Der er dog ikke fundet tegn på, at dette har medvirkende årsag til den konstaterede opfugtning, idet disse områder befinder sig i de yderste hjørne, hvor der er sker vandindtrængen pga. fugeslip".

Det fremgår af notat af 15/10 2024 fra klagerens civilingeniør, at "terrassen har på undersiden tydelige tegn på tidligere opfugtning, herunder misfarvninger skimmelvækst, rustne skruer og skjolder. Det kunne konstateres, at dækket mellem udestue og terrasse er udført som en uventileret, kold tagkonstruktion ... På oversiden af terrassen kunne det konstateres, at dele af underlaget er meget nedbrudt/eftergiveligt. Der er ikke de foreskrevne 150 mm inddækningshøjde mellem tagfladen og vinduespartiet, men derimod kun ca. 50 mm. Belægningsbrædderne på terrassen er fastgjort med skruer, som er skruet direkte ned gennem tagpappen på de inddækkede strøer. På den planke/lægte, der virker som skilleflade mellem terrassen og det tilstødende tagpaptag, er tagpappen kun ført op på siderne, mens toppen ikke er dækket ... Desuden er inddækningshøjden på oversiden alt for lav, hvilket betyder, at der er risiko for at vand, fx smeltevand fra sne, vil trænge ind under vinduespartiet og de omgivende bygningsdele. Udbedring kan kun ske ved at lave terrassen helt om, og i den forbindelse dels sikre mod opfugtning nedefra (ventileret eller varmtags løsning), dels sikre mod opfugtning oppefra ved at sænke konstruktionen, så der fås større inddækningshøjde".

Det fremgår af notat af 5/12 2024 fra klagerens civilingeniør, at "den tilbudte udbedring dækker kun en lille del af de konstaterede forhold (kun hjørnerne) og dækker slet ikke den risiko, der er ved at have en loftskonstruktion, som er i modstrid med Alment Teknisk Fælleseje – dvs. som der er erfaring for kan anvendes uden risiko for skader. Der er ingen tvivl om at utætheder i den overliggende tagpapdækning har haft indflydelse på opfugtningen, men efter min vurdering skyldes en del af den konstaterede opfugt/skimmelvækst at konstruktionen er udført uventileret og der derfor er opstået høj relativ luftfugtighed/kondens på undersiden af krydsfineren. I dette tilfælde vil der være stor risiko for at fugtproblemerne forværres, og at der ikke alene vil være sundhedsskadelig skimmelsvamp, men også at der kan ske nedbrydning af konstruktionen".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved "skade" forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme

alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved "nærliggende risiko for skade" forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger".

Nævnet bemærker indledningsvist, at klageren skal bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

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

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet, at det må anses for antageliggjort, at der på overtagelsestidspunktet – udover de forhold som selskabet har meddelt dækning til - var forhold ved udestuens tagkonstruktion, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet finder på denne baggrund, at selskabet skal bekoste udgifterne til, at selskabet og klageren i fællesskab indhenter en uvildig sagkyndig undersøgelse, der kan be- eller afkræfte antagelsen, og herunder beskrive, hvad der eventuelt skal gøres for at udbedre forholdene. Selskabet skal herefter inddrage informationerne ved den videre sagsbehandling.

Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at det fremgår af notat af 15/10 2024 fra klagerens civilingeniør, at, "Der er ikke de foreskrevne 150 mm inddækningshøjde mellem tagfladen og vinduespartiet, men derimod kun ca. 50 mm. Belægningsbrædderne på terrassen er fastgjort med skruer, som er skruet direkte ned gennem tagpappen på de inddækkede strøer. På den planke/lægte, der virker som skilleflade mellem terrassen og det tilstødende tagpaptag, er tagpappen kun ført op på siderne, mens toppen ikke er dækket ... Desuden er inddækningshøjden på oversiden alt for lav, hvilket betyder, at der er risiko for at vand, fx smeltevand fra sne, vil trænge ind under vin-

duespartiet og de omgivende bygningsdele. Udbedring kan kun ske ved at lave terrassen helt om, og i den forbindelse dels sikre mod opfugtning nedefra (ventileret eller varmtags løsning), dels sikre mod opfugtning oppefra ved at sænke konstruktionen, så der fås større inddækningshøjde".

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af notat af 5/12 2024 fra klagerens civilingeniør, at han vurderer, at den tilbudte udbedring kun dækker en lille del af de konstaterede forhold, og at en del af den konstaterede opfugtning/skimmelvækst, at konstruktionen skyldes, at konstruktionen er udført uventileret, hvorfor der er opstået høj relativ luftfugtighed/kondens på undersiden af krydsfineren med risiko for skimmel og nedbrydning af konstruktionen.

Misfarvning, saltudtræk og forvitrede fuger på øst- og vestgavl

Klageren har anført, at misfarvning, saltudtræk og skader i murværkets fuger skyldes konstruktionsfejl. Klageren har anført, at der fejlagtigt er brugt flintesten, så der dannes alkalikieselgel i zonen mellem flint og mørtel.

Selskabet har anført, at overfladeforvittringerne og dertilhørende misfarvninger er et kosmetisk forhold, der ikke udgør nærliggende risiko for skade. Selskabet har anført, at opfugtningen af murværket skyldes vandoptag via de porøse mørtelfuger. Det har ikke siden husets opførelse medvirket til skader i selve murværket og har ikke konstruktiv betydning. Fugernes stand er forventelige, når der ikke er udhæng på taget, og huset ligger tæt ved vand.

Det fremgår af notat af 10/6 2024 fra klagerens rådgivende ingeniør, at "Mørtelfuger på gavlene skal udbedres for at undgå fremtidig udvikling af skader. Saltudtræk på gavlene er kosmetiske ... Det opfugtede murværk er koncentreret i områder nærvæd og under vinduespartierne, hvilket tyder på at indtrængningen stammer herfra. De utætte fuger vurderes at være hovedårsagen ... De forvitrede fuger skyldes de destruktive effekter fra frost-tø påvirkninger, som igennem vinterhalvårene vil frost-tø påvirkninger påvirke fugernes vandmættede poresystem, der medfører at mørtelfugerne krakelerer og forvitrer, hvis den ikke er udført korrekt ... De hvide

aftegninger fra saltudtræk på overbygningens gavle stammer fra kraftig opfugtning gennem længere tid evt. i kombination med mangelfuld afdækning af murværket under opførelsen ... Begge dele indikerer at murværket ikke er i balance med de miljømæssige eksponeringer, som bygningen oprindeligt har været designet til at kunne modstå – hvis den ellers er blevet opført i henhold til god og sund byggepraksis ... Den registrerede opfugtning af murværket og indtrængning af vand skyldes højst sandsynligt at fugerne ikke er tætte, og desuden at almindelig slagregn er trukket gennem skalmuren. Ingen af disse forhold burde dog medføre indtrængning af vand i stueetagen eller i tagkonstruktionen ... Beskadigede fuger i gavle og sydfacade på 1.sal udgør pt. ikke i sig selv en risiko, men vil kunne udvikle sig og desuden føre til øget vandindtrængning, hvis de ikke bliver udbedret. Derfor anbefales de udkradset og efterfuget med egnet mørtel".

På fotografier ses murværkets mørtelfuger stedvist porøse og forvitrede. Der ses opfugtning af murværk på vestvendt facade, der breder sig ud fra hjørne ved vinduespartier og opfugtet indvendig murværk under gavlinddækning i udestue.

På klagerens rådgivende ingeniørs skitse over ejendommen ses markering af opfugtet murværk omkring vinduespartier på ejendommens 1. sal over udestuen og i udestuens murværk under gavlinddækning. Efter en gennemgang af sagen – herunder fotos af fugerne - finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved fugerne i murværket, der indebar en nærliggende risiko for skade, eller forhold, som nedsatte ejendommens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand, og som derfor udgør en skade i forsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det må lægges til grund, at årsagen til de opfugtede områder på murværket bliver udbedret med den fugtsikring af østgavl og udskiftning af fuger ved vinduer, skydedør, og inddækning over udestue, som selskabet har meddelt dækning til.

Ankenævnet for Forsikring

32.

102932

Nævnet har også lagt vægt på notat fra klagerens rådgivende ingeniør, hvor det fremgår, at de beskadigede fuger i gavle og sydfacade på 1.sal på nuværende tidspunkt ikke i sig selv udgør en risiko, og at saltudtræk på gavlene er kosmetisk.

Nævnet har videre lagt vægt på, at ejendommen ligger tæt på vand og er uden tagdækning, hvilket gør murværket mere udsat for vind og vejr.

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 :

Selskabet, Dansk Boligforsikring, og klageren skal i fællesskab lade foretage en uvildig sagkyndig undersøgelse, der kan be- eller afkræfte antagelsen om, at der på overtagelsestidspunktet – udover de forhold som selskabet har meddelt dækning til - var forhold ved udestuens tagkonstruktion, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet skal afholde udgifterne ved undersøgelsen og inddrage informationerne ved den videre sagsbehandling.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.



Jørgen Steen Sørensen

formand