

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 20. maj 2026 blev i sag nr. 103930:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
Kirkebjerg Parkvej 12, 2.
2605 Brøndby

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring. I klageskema af 7/7 2025 har klagerens advokat bl.a. anført:

"Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?"

Domus Forsikring A/S tilpligtes at meddele dækningstilsagn til udbedring af skaderne ved ejendommens facade i overensstemmelse med rapporten fra [klagerens rådgivende ingeniør] af 22. maj 2023."

I klage af 7/7 2025 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"1. Påstand

1.1 Domus Forsikring A/S tilpligtes at meddele dækningstilsagn til udbedring af skaderne ved ejendommens facade i overensstemmelse med rapporten fra [klagerens rådgivende ingeniør] af 22. maj 2023.

2. Sagsfremstilling og anbringender

2.1 Indledende

2.1.1 ('forsikringstager') har tegnet ejerskifteforsikring ved Domus Forsikring A/S ('Domus').

2.1.2 Forsikringstager har i juni 2023 anmeldt en skade på ejendommen beliggende ...

2.1.3 Den 30. august 2024 meddelte Domus (delvist) dækningstilsagn til den konstaterede skade, og den 31. oktober 2024 fremsendte undertegnede på vegne af forsikringstager et brev til Domus, hvori Domus anmodes om at revurdere dækningstilsagnet.

2.1.4 Domus er – på trods af gentagende påmindelser - endnu ikke vendt tilbage på henvendelsen af 31. oktober 2024, hvorfor nærværende klage er nødvendiggjort.

2.1.5 Nærværende klage omfatter således såvel delvist dækningstilsagn fra den 30. august 2024 på den af forsikringstager tegnet ejerskifteforsikring hos Domus, ligesom klagen omhandler sagsbehandlingstiden i forbindelse hermed.

2.1.6 Forløbet er nærmere beskrevet i det følgende:

2.2 Køb af ejendom

2.2.1 Med overtagelse den 1. februar 2020 erhvervede forsikringstager ovennævnte ejendom beliggende ...

2.2.2 Ved købet af ejendommen blev huseftersynsordningen anvendt, og forsikringstager tegnede ejerskifteforsikring gennem Frida Forsikring Agentur A/S ('Frida Forsikring') med 5 års basisforsikring. Forsikringspolisen fremlægges som bilag 1.

2.2.3 Tilstandsrapporten, som blev udarbejdet i forbindelse med salget, fremlægges som bilag 2.

2.2.4 Frida Forsikring var et forsikringsagentur, der siden november 2018, har solgt blandt andet ejerskifteforsikringer for Domus.

2.2.5 Den 24. august 2023 blev der afsagt konkursdekret over Frida Forsikring, hvorefter Domus hjemtog skadebehandlingen.

2.2.6 Det er på baggrund heraf, at nærværende klage er indgivet mod Domus.

2.3 Skadens indtræden og anmeldelse

2.3.1 Den af forsikringstager erhvervede ejendom er et énfamilieshus, som blev opført i 2012.

2.3.2 Ejendommen består af flere 'sammenbyggede, kubeformede bygningsdele' i varierende højder.

2.3.3 Husets ydervægge/facader er lette trækonstruktioner, der er pudset hvide i fiberarmeret puds. Facaderne i den sydlige bygningsdel af boligen er beklædt med sort eternitskiffer.

2.3.4 I slutningen af maj 2023 konstaterede forsikringstager, at der var opstået revnedannelser og afskalninger visse steder i facadepudset.

2.3.5 Af tilstandsrapporten fremgår det på side 8:

'I facade mod øst er der i den nordlige ende mindre områder med løst puds under vindue.'

2.3.6 Det er således alene et i et mindre område mod øst i den nordlige ende, der blev registreret løst puds.

2.3.7 Som følge af, at de konstaterede forhold omfatter et betydelig større område end anført i tilstandsrapporten, rettede forsikringstager henvendelse til [klagerens rådgivende ingeniør], som besigtigede forholdene.

2.3.8 Besigtigelsen afstedkom rapport af 22. maj 2023, der fremlægges som bilag 3.

2.3.9 Under besigtigelsen blev der konstateret skader ved facadepudset på flere af husets facader med følgende bemærkninger:

Facaden mod syd i garagen:

'Det ses, at der er udført partielle reparationer i facadepudset langs drypkantprofilen over soklen samt under lampen (se fig. 1, 5 og 6). Reparationerne vurderes at være en form for spartelmasse, tyk maling eller lignende.

Facaden mod øst i garagen:

'Partielle reparationer i facadepudset er udført langs drypkantprofilen over soklen og afskalninger i facadepudset ses i mindre omfang langs drypkantprofilen (se fig. 2, 7 og 8)

Sålbænken under vinduet er en skiffersålbænk, der er afsluttet uden fuger eller anden form for tætning mod vinduesfalsen. [...]

[...] Konstruktionen vurderes med andre ord at være en uventileret facadeløsning.'

Facaden mod nord i garagen:

'Gullig reparation eller lignende synes at være udført i østlige hushjørner og meget tynd, fin revne synes at kan registreres i hjørnet (se fig. 11). Tagpapinddækningen mod husmuren i garagen er svejset fast mod facadepudset, uden inddækningsprofil, klemme eller lignende (se fig. 12).'

Facade mod øst i boligen:

'Lodret revne omtrent i hele facadens højde ses i det 'indvendige' ca. 45 graders hjørne i facaden (se fig. 13-16) Gullig reparation eller lignende synes at være udført i falsen ved terrassedøren og afskalninger i mindre omfang ses i facadepudset (se fig. 17). I position under niveauspringet i tagfladerne ses der en lodret revne omtrent i hele facadens højde og ca. 500 mm over soklen ses der et større område i en vandret linje med løst puds samt afskallet puds (se fig. 18-23). Under nordligste vindue ses der et område med afskallet slutpuds (se fig. 24 og 25 – efter det oplyste er det det område, der er nævnt i tilstandsrapporten). Gullig reparation eller lignende synes at være udført i facadens nordlige ende og reparationer i form af hvidlig spartelmasse, tyk hvidlig maling eller lignende

ses flere steder langs drypkantprofilen over soklen og flere steder kan der observeres afskalninger i facadepudset langs drypkantprofilen, herunder kan større afskalning observeres i det nordøstlige hushjørne (se fig. 26-30). [...]

Facade mod nord:

'Gullig reparation eller lignende synes at være udført i den nederste del af facaden og reparationer i form af hvidlig spartelmasse, tyk hvidlig maling eller lignende ses flere steder langs drypkantprofilen over soklen. Revnedannelser og afskalninger i facadepudset ses i større omfang langs drypkantprofilen og lodret revnedannelse ses i det nordvestlige hushjørne (se fig. 33-39) Fin lodret revne ses også i det nordøstlige hushjørne (se fig. 40).

[...]'

Facader mod vest:

'Revnedanne/se og afskalninger i facadepudset i større eller mindre omfang ses i det nordvestlige hushjørne. Sålbænken under vinduespartierne i øverste etage er udført skåret i smig, men uden tætning eller lignende i hushjørnet (se fig. 4 og 43-47).

[. . .]'

2.3.10 Der blev under besigtigelsen ligeledes foretaget destruktive indgreb til hvilket det blandt andet blev anført:

"[. ..] Skimmelvækst i et vist omfang ses i ydersiden af krydsfinerpladen og fugtindhold svarende til ca. 18,3 vægt% træfugt kan måles i træet i krydsfinerpladen.

[. ..]

Krydsfinerpladen er meget mørk, fugtig og rådden. Fugtindhold varierende i intervallet svarende til ca. 56, 7-91,3 vægt% træfugt kan måles i træet i krydsfinerpladen. [. ..]"

2.3.11 På baggrund af den gennemførte besigtigelse vurderede [klagerens rådgivende ingeniør] følgende:

"På baggrund af de foretagne observationer og modtagne oplysninger vurderes revnedanne/ser og afskalninger i facadepuds i det væsentligste at være forårsaget af fugtindtrængning i konstruktionerne bag facadepudset.

[. ..]

Alle inddækninger, tilslutninger mod facadepuds, sålbænke mv. er udført forkert, uden tætninger eller lignende i overgangene mellem facadepuds og disse inddækninger, tilslutninger, så/bænke mv. og dermed er der stor risiko for fugtindtrængning i konstruktionen bag facadepudset.

Ydervægge med fiberarmeret facadepuds er udført som en ikke-ventileret konstruktion. Konstruktionen er mulig at udføre, men er yderst risikofyldt, såfremt dampspærre i indvendig side af ydervægge ikke er udført 100% korrekt med klæbede, tapede samlinger og/eller med 100% tætte knudepunktsløsninger.

Konstruktionen er ydermere yderst risikofyldt at udføre, såfremt der er risiko for fugtindtrængning bag facadepudset på grund af mangelfuld eller forkerte udførte inddækninger, afdækninger, sålbænke mv.

[...]

Undersøgelserne i de destruktive indgreb viste da også usædvanlige høje fugtindhold i krydsfinerpladerne begge steder, hvor de destruktive indgreb blev udført og det ene sted blev der tillige registreret råd i konstruktionen.

Det må forudses at facadepudset i alle eiendommens facader skal laves om og i tilknytning hertil må det forudses at råd i større eller mindre omfang skal udbedres i facaderne. Det bedste vil være at fjerne alt eksisterende facadepuds, inklusive yderste lag trykfaste isolering og krydsfinerpladerne i alle facaderne, hvorefter ny facadebeklædning opbygges med ny isolering (som erstatning for den isolering, der fjernes), vindspærre, ventileret hulrum og facadepuds på en pladebeklædning.

Der bør udarbejdes projektmateriale forud for en sådan udbedring og ændring af konstruktionsudformningen." [min understregning]

2.3.12 I forlængelse af den fremkomne rapport anmeldte forsikringstager straks herefter skaden til FRIDA Forsikring.

2.3.13 Den 8. juni 2023 bekræftede FRIDA Forsikring anmeldelsen. Mail af 8. juni 2023 fra FRIDA Forsikring fremlægges som bilag 4. I mailen anmoder FRIDA Forsikring om yderligere materiale, som af Forsikringstager blev fremsendt umiddelbart herefter.

2.3.14 Efter anmeldelsen blev FRIDA Forsikring, jf. ovenfor, begæret konkurs, hvorfor den videre behandling af skaden blev varetaget af Domus.

2.3.15 Først den 25. januar 2024 - således mere end 7 måneder efter anmeldelsen - blev der på Domus' foranledning foretaget en supplerende besigtigelse af ejendommen.

2.3.16 Den supplerende besigtigelse afstedkom rapport af 22. marts 2024 fra [selskabets rådgivende ingeniør]. Rapporten af 22. marts 2024 fremlægges som bilag 5.

2.3.17 Det fremgår af rapportens side 3, at [selskabets rådgivende ingeniør] forinden besigtigelsen havde modtaget rapporten udarbejdet af [klagerens rådgivende ingeniør].

2.3.18 I rapporten fremgår det blandt andet:

Side 3:

'Ved rundgang om bygningen ses områder ved revnedanne/ser, algebegrøning samt udbulende og afskallende facadepuds. Der er tale om områder på den nordvendte facade (se foto 2), partielt på den østvendte facade (se foto 8) og sporadisk i øvre og nedre dele af den vestvendte facade'.

Side 9:

'Årsagen til de konstaterede afskalninger og revner i facaderne tilskrives mangler i facadens regntæthed. Uventilerede facadekonstruktioner som omhandlende er per definition meget sårbare overfor indtrængende vand pga. facadens beskedne udtørningspotentiale. Eftersom regnskærmen er udført uventileret og er med konstruktive fejl, er det nærliggende at forestille sig, at fugten har akkumuleret sig over tid og at kimen til de nuværende skader er lagt allerede i husets første leveår. De lokalt udførte facadereparationer underbygger, at der også forinden overtagelsestidspunktet i 2020 har været behov for reparationer, se foto 9.

[. . .]

Omfang

Der er [selskabets rådgivende ingeniørs] vurdering at skaderne i facadepudsen mod nord samt dele af facader mod øst og vest er så tiltagene at en udskiftes anbefales, se rød markering på Figur 7. Omfanget fremgår også af Bilag 4 og 5 med rød krydsskravering.

...

Side 10:

'Ved en partiel facadeudskiftning fjernes alt facadepuds og isoleringsmateriale indtil blotlagt krydsfiner, som efterfølgende vil kunne udskiftes/behandles i nødvendigt omfang. Eventuelle miljøhensyn respekteres, læs uddybende forklaring i afsnittet 'AffaldsMndtering' i Bilag 1.

Angrebet krydsfinerplader og evt. træstolpeskelet kan afvaskes grundigt med egnet desinfektionsmiddel inden reetablering, der kan med fordel påføres et oxydativt saneringsprodukt såsom ProtoxHysan. Nedbrudt krydsfiner og evt. stolpeender/bundrem udskiftes eller udluses og erstattes med

nyt, lagertørt konstruktionstømmer i tilsvarende dimension. Tømmerets overflader skal være kemisk beskyttet ved behandling med et egnet svampedræbende middel, såsom ProtoxSvamp, Boracol 20 prof. eller tilsvarende. Alle snitflader i eksisterende konstruktioner påføres også svampedræbende

middel. [. . .]

[. . .]

Efterfølgende kan der etableres et nyt facadepudssystem med regntætte afslutninger og sammenføjninger, herunder sålbænke som føres ind i sidefalse.

[...]

Generelt

Uventilerede facadesystemer er generelt meget sårbare overfor udførelsessvigt og selv mindre afvigelser i placering af armeringsnet, pudslagets tykkelse, kantprofilerne type og montering kan føre til brudspændringer i overfladen med deraf følgende risiko for vandindtrængning og følgeskader.'

2.3.19 Først den 20. august 2024 - fem måneder efter fremkomst af den supplerende rapport fra [selskabets rådgivende ingeniør], og mere end et år efter anmeldelse af skaden - vendte Domus Forsikring tilbage overfor forsikringstager, i hvilket forbindelse Domus meddelte dækningstilsagn til skaderne.

2.3.20 Dækningstilsagn af 30. august 2024 fremlægges som bilag 6.

2.3.21 Det gøres imidlertid gældende, at det meddelte dækningstilsagn ikke omfatter samtlige dækningsberettigede skader, hvorfor det af Domus indhentede tilbud på udbedring, og dermed grundlaget for erstatningens størrelse, ikke er retvisende.

2.3.22 Af Domus' dækningstilsagn fremgår det:

'Det er på baggrund af rapporten fra [selskabets rådgivende ingeniør], vores vurdering at skaderne i facadepudsen mod nord samt dele af facader mod øst og vest opfylder skadesbegrebet på ejerskifteforsikringen.

Skaderne på ovennævnte facader er derfor dækket af ejerskifteforsikringen.

Dækningen omfatter udbedring af skader på facader markeret med rød i rapporten fra [selskabets rådgivende ingeniør] Rådgivende Ingeniører.

Dækningen omfatter ikke udbedring af forhold vedrørende ejendommens øvrige facader.' [min understregning]

2.3.23 Som dækningstilsagnet er formuleret, omfatter udbedringen således de med rødt markerede facader på figur 7 på side 9 i [selskabets rådgivende ingeniørs] rapport (bilag 5).

2.4 Yderligere skadesomfang

2.4.1 Domus har, jf. ovenfor, meddelt dækning til udbedring af de facader, som med rødt er markeret i [selskabets rådgivende ingeniørs] rapport.

2.4.2 Forsikringstager har imidlertid konstateret, at der er flere facader, som [selskabets rådgivende ingeniør] ikke har besigtiget, og som der dermed ikke er meddelt dækning til. Dette på trods af at det er tale om de samme skader.

2.4.3 [Selskabets rådgivende ingeniør] har således ikke besigtiget garagens facader mod nord, syd og øst, ligesom [selskabets rådgivende ingeniør] ikke har besigtiget den 'midterste' del af facaden mod vest.

2.4.4 Disse facader er imidlertid omtalt i rapporten fra [klagerens rådgivende ingeniør], hvilken rapport [selskabets rådgivende ingeniør] havde modtaget forinden gennemførelse af besigtigelsen.

2.4.5 Det fremgår således vedrørende garagens facader, at der er konstateret afskalninger ([klagerens rådgivende ingeniør], figur 7 og 8, s. 9), sålbænk uden afsluttet fuge eller anden form for tætning ([klagerens rådgivende ingeniør], figur 9, s. 10) og tagpapinddækningen mod husmuren i garagen svejset fast mod facadepudset uden inddækningsprofil eller lignende, ([klagerens rådgivende ingeniør], figur 12, s. 11).

2.4.6 Vedrørende den 'midterste' del af facaden mod vest, er der konstateret revnedannelser ([klagerens rådgivende ingeniør], figur 49, s. 30).

2.4. 7 Ovennævnte forhold er ifølge [klagerens rådgivende ingeniør] medvirkende til og resultat af fugtindtrængning i facadesystemet, på tilsvarende måde som de øvrige forhold.

2.4.8 De samme revnedannelser og afskalninger er bl.a. konstateret i det nordøstlige hjørne ([selskabets rådgivende ingeniør], foto 7), ligesom manglende endeafslutning ved sålbænk er konstateret i facaden mod øst ([selskabets rådgivende ingeniør], foto 12 og 13). Disse skader har Domus meddelt dækning til, jf. ovenfor, med henvisning til forsikringsbetingelsernes pkt. 4B og 4C.

2.4. 9 Det gøres således gældende, at skaderne på garagen og den 'midterste' del af facaden mod vest, ligeledes er dækningsberettigede, idet der er tale om tilsvarende forhold. som dem Domus allerede har meddelt dækning til.

2.5 Udbedringsmetode og erstatningsopgørelse

2.5.1 På baggrund af rapporten fra [selskabets rådgivende ingeniør], havde Domus indhentet et tilbud på ubedringen hos [entreprenør]. Det fremsendte tilbud af 15. april 2024 fremlægges som bilag 7.

2.5.2 På baggrund af det indhentede tilbud fra [entreprenør] opgjorde Domus erstatningen til kr. 216.000 inkl. moms (efter fradrag af selvrisiko på kr. 5.000).

2.5.3 Efter en gennemgang af det af Domus Forsikring indhentede tilbud fra [entreprenør], synes hverken den af [selskabets rådgivende ingeniør] eller [klagerens rådgivende ingeniør] foreslåede udbedringsmåde at være fulgt.

2.5.4 Dertil kommer, at heller ikke omfanget af ubedringen omfatter samtlige af de konstaterede skader, idet det ikke er alle sker, som fremgår af rapporten fra [selskabets rådgivende ingeniør], jf. ovenfor.

2.5.5 Af det indhentede tilbud af 15. april 2024 fremgår det:

'Arbejdsbeskrivelse

Skader på facader i henhold til rapport

Udskiftning af sålbænke hvor der er udført facadepuds

Udskiftning af murkrone i henhold til rapport

- *Afvaskning af facader inden opstart pudsarbejde*
- *fjernelse af løst puds hvor puds er skadet*

- *Hvor der er skadet ned til sokkel isolering udskiftes dette til stoinnodrain*
- *Fjernelse af skifer sålbænke*
- *Afskæring af fuger og pudsprofiler hvor der er sålbænke . [. ..]*
- *Udførelse af ny grundpuds og finpuds hvor der udføres rep. Puds*
- *[. ..]' [min understregning]*

2.5.6 Af det indhentede tilbud fremgår det således, at arbejdet blandt andet alene omfatter udbedring og reparation af beskadiget facadepuds.

2.5. 7 Dette til trods for, at det af dækningstilsagnet fremgår, at det omfatter udbedring af skader på facader markeret med rødt i rapporten fra [selskabets rådgivende ingeniør].

2.5.8 I rapporten fra [selskabets rådgivende ingeniør] fastslås en udbedringsmetode hvorved fil facadepuds og isoleringsmateriale fjernes og bagvedliggende krydsfinerplader blotlægges ved de steder, som i rapporten er markeret med rødt, og som er det, som Domus har meddelt dæknings-tilsagn til.

2.5.9 Som Domus har formuleret dækningstilsagnet, gøres det gældende, at Domus har meddelt dækning til udbedring af de facader, som er markeret med rødt i [selskabets rådgivende ingeniør] rapport, og at udbedringen omfatter den af [selskabets rådgivende ingeniør] anførte nødvendige metode, og dermed ikke alene en partiel udbedring af facaderne.

2.5.10 Dertil bemærkes, at det i rapporten fra [klagerens rådgivende ingeniør] fremgår, at der flere steder er konstateret stedvise reparationer i facadepudsen. Denne partielle udbedring ses ikke at have været tilstrækkelig, hvorfor der også af den grund ikke alene skal ske partiel udbedring.

2.5.11 Det bemærkes ligeledes, at såvel [klagerens rådgivende ingeniør] som [selskabets rådgivende ingeniør] har vurderet, at den nødvendige udbedringsmetode - for at imødekomme problemerne - er en fuldstændig udskiftning af facadepudsen.

2.5.12 Der henvises til forsikringsbetingelsernes pkt. 4.C hvoraf fremgår:

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

2.5.13 Det gøres gældende, at ved en partiel udbedring af facadepudsen, vil være nærliggende risiko for, at forholdene fortsat vil udvikle sig andre steder på facadepudsen, og at også Domus af den grund skal meddele dækningstilsagn til fuldstændig udbedring af facadepudsen, herunder til udbedring af skader opstået som følge af den allerede beskadigede facadepuds.

2.6 Anmodning om revurdering

2.6.1 På baggrund af de ovenfor anførte forhold, rettede forsikringstager den 31. oktober 2024 henvendelse til Domus, idet forsikringstager anmodede om en revurdering af dækningstilsagnet.

2.6.2 Brev af 31. oktober 2024 fremlægges som bilag 8.

2.6.3 Som bilag 9 fremlægges kvittering af 5. november 2024 for modtagelse af brevet.

2.6.4 I brevet anmodede forsikringstager Domus om at indhente et nyt tilbud på arbejdet, som omfattede udbedring i overensstemmelse med [selskabets rådgivende ingeniørs] vurdering, og således det, der er meddelt dækningstilsagn til, ligesom forsikringstager anmodede om at tilbuddet ligeledes skulle omfatte skaderne på de facader, som [selskabets rådgivende ingeniør] ikke havde besigtiget, og som således ikke var omfattet af dækningstilsagnet.

2.6.5 Forsikringstager gjorde i samme forbindelse opmærksom på, at tilbuddet burde indeholde en udspecificering af udgifterne.

2.6.6 Udspecificeringen skyldes, at Domus ikke skal dække den skade, der var nævnt i tilstandsrapporten, ligesom forsikringstager fortsat overvejer, om facadesystemet skulle etableres som et ventileret facadepudssystem, idet dette var anbefalet af såvel [selskabets rådgivende ingeniør] som [klagerens rådgivende ingeniør]. Dette arbejde er heller ikke omfattet af forsikringsdækningen.

2.6. 7 Denne anmodning om revurdering og indhentning af nyt tilbud af 31. oktober 2025, er Domus endnu ikke vendt tilbage på, jf. nærmere nedenfor.

2. 7 Alternativt indhentet tilbud

2. 7 .1 Forsikringstager har i forbindelse med sagens forløb egenhændigt indhentet et tilbud på udbedring af facaderne på huset.

2.7.2 Tilbuddet er indhentet hos [entreprenør], som Domus også indhentede tilbud hos, og er fremkommet på baggrund af såvel rapporten fra [selskabets rådgivende ingeniør] og [klagerens rådgivende ingeniør].

2. 7 .3 Tilbuddet af 13. juni 2025 fremlægges som bilag 10.

2.7.4 I det af forsikringstager indhentede tilbud opgøres det samlede beløb for udbedring af skaderne til kr. 913. 750,00 inklusive moms, modsat det af Domus indhentede tilbud, som var opgjort til kr. 221.000,00 inklusive moms.

2. 7 .5 Tilbuddet indeholder ikke det samme stykke arbejde som det tilbud, Domus har indhentet, idet det som anført ovenfor gøres gældende, at udbedringsmetoden i de af Domus indhentede tilbud ikke stemmer overens med det, som Domus har meddelt dækning til.

2. 7 .6 Det bemærkes, at tilbuddet af 13. juni 2025 ligeledes indebærer etablering af et ventileret facadepudssystem og udbedring af skaden omtalt i tilstandsrapporten, idet det dog gøres gældende, at tilbuddet selv uden dette arbejde, vil overstige det af Domus meddelte dækningstilsagn.

2.8 Sagsforløbet

2.8.1 I forlængelse af fremsendelsen af det som bilag 8 fremlagte brev den 31. oktober 2024, kontaktede undertegnede den 12. november 2024 Domus med henblik på at blive oplyst om den forventede sagsbehandlingstid. Domus oplyste i den forbindelse, at der var en sagsbehandlingstid på op til 3 måneder.

2.8.2 Den 18. november 2024 rykkede undertegnede pr. mail Domus for en tilbagemelding i sagen. Mail af 18. november 2024 fremlægges som bilag 11.

2.8.3 Som bilag 12 fremlægges kvittering af 18. november 2024 for modtagelse af rykkeren af 18. november 2024.

2.8.4 Den 20. januar 2025 kontaktede undertegnede endnu en gang telefonisk Domus med henblik på at fremskynde sagen. Domus lovede på daværende tidspunkt, at rykkeren ville blive sendt videre, og sendte i den forbindelse kvittering for rykkeren. Kvittering af 20. januar 2025 fremlægges som bilag 13.

2.8.5 Den 20. februar 2025 - således næsten 4 måneder efter fremsendelse af brevet - kontaktede undertegnede endnu en gang telefonisk Domus med henblik på at fremskynde sagen. Domus oplyste på dette tidspunkt, at man ville undersøge hvor sagen var gået i stå, og herefter vende tilbage. Dette skete imidlertid ikke.

2.8.6 Den 11. marts 2025 ringede forsikringstager selv til Domus og spurgte ind til status i sagen, og blev i den forbindelse oplyst, at der i øjeblikket var travlt.

2.8.7 Den 28. april 2025 - et halvt år efter fremsendelse af brevet - fremsendtes en klage til Domus over sagsbehandlingstiden, og at der endnu ikke var kommet en tilbagemelding på brevet af 31. oktober 2024. Mail af 28. april 2025 fremlægges som bilag 14.

2.8.8 Domus blev i samme mail orienteret om, at der ville blive indgivet en klage til Ankenævnet for Forsikring, såfremt der ikke kom en tilbagemelding.

2.8.9 Kvittering af 28. april 2025 for modtagelse af ovennævnte klage fremlægges som bilag 15.

2.8.10 I forbindelse med fremsendelse af klagen, konstateredes det ligeledes, at Domus nu havde fjernet sit telefonnummer fra hjemmesiden, hvorfor det ikke længere er muligt at komme i kontakt med Domus telefonisk. Heller ikke på tidligere oplyste telefonnumre, kan Domus kontaktes.

2.8.11 Den 13. maj 2025 meddelte Domus pr. mail, at Domus i øjeblikket havde ekstraordinært travlt, og at de ville sende en tilbagemelding inden for 4-6 uger fra den 13. maj 2025. Mail af 13. maj 2025 fremlægges som bilag 16.

2.8.12 Den 24. juni 2025 er der forløbet 6 uger siden Domus' mail af 13. maj 2025, idet det endnu ikke er kommet en tilbagemelding.

2.8.13 Det er således på nuværende tidspunkt mere end 2 år siden forsikringstager anmeldte skaden.

2.8.14 Efter anmeldelsen forløb der mere end 1 år, før Domus meddelte (delvist) dækningstilsagn til skaderne.

2.8.15 Videre er det nu mere end 8 måneder siden, at Domus blev anmodet om at revurdere det meddelte dækningstilsagn, og forsikringstager har endnu ikke modtaget en tilbagemelding i sagen.

2.9 Afsluttende bemærkninger

2.9.1 Det gøres på baggrund af ovenstående gældende, at forsikringstager har anmodet Domus om at revurdere dækningstilsagnet med henvisning til, at det ikke er samtlige konstaterede skader, som er omfattet heraf, ligesom den opgjorte forsikringssum ikke er tilstrækkelig.

2.9.2 Forsikringstager fastholder, at det meddelte dækningstilsagn ikke er tilstrækkeligt, og at Domus skal revurdere dækningstilsagnet.

2.9.3 Det gøres gældende, at forsikringstager har klaget overfor Domus - såvel ved brevet af 31. oktober 2024 og ved mail af 28. april 2025 - hvilke klager Domus fortsat ikke er vendt tilbage på.

2.9.4 Indlevering af nærværende klage er således nødvendiggjort."

Selskabet har den 22/8 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af indklagede, i det følgende benævnt Domus Forsikring, skal jeg nedennævnt kommentere den indgivne klage.

i. Faktiske omstændigheder

Med overtagelsesdag den 1. februar 2020 overtog klagerne ejendommen beliggende ...

Købsaftale fremlægges som sagens **bilag A**.

I forbindelse med købet tegnede klagerne 5-årig basis ejerskifteforsikring. Police er fremlagt som sagens bilag 1.

Den omhandlede ejendom er et fritliggende enfamilieshus delvis i to plan. Ejendommen er opført i 2012. Ydervægge er udført som træskeletfunktion isoleret med mineraluld og med en regnskærm bestående af et netarmeret puds på isoleringsmateriale.

Mere end tre år efter at have overtaget ejendommen anmeldte klagerne de af sagen omhandlede forhold til Domus Forsikring, se herved sagens bilag 4.

Domus Forsikring lod [selskabets rådgivende ingeniør] foretage undersøgelser på baggrund af besigtigelser. Rapporten fra [selskabets rådgivende ingeniør], som omtales nedenfor, er fremlagt som sagens bilag 5.

På baggrund af rapporten fra [selskabets rådgivende ingeniør] anerkendte Domus Forsikring dækning for visse af facaderne, se herved mail af 30. august 2024, der fremlægges som sagens **bilag B**, og hvoraf fremgår følgende:

'Det er på baggrund af rapporten fra [selskabets rådgivende ingeniør], vores vurdering at skaderne i facadepudsen mod nord samt dele af facader mod øst og vest opfylder skadesbegrebet på ejerskifteforsikringen. Skaderne på ovennævnte facader er derfor dækket af ejerskifteforsikringen.

Dækningen omfatter udbedring af skader på facader markeret med rød i rapporten fra [selskabets rådgivende ingeniør].

Dækningen omfatter ikke udbedring af forhold ved ejendommens øvrige facader. Dækningen omfatter ligeledes ikke kosmetiske forskelle, f.eks. farveforskelle efter en reparation.'

Klagerne er utilfredse med dette dækningstilsagn, idet klagerne mener at dækning bør omfatte samtlige facader.

Klageafdelingen hos Domus Forsikring har senest den 24. juli 2025 behandlet klagen. Klageafdelingens svar af 24. juli 2025 fremlægges som sagens **bilag C**.

ii. Krav på dækning ud over det Domus Forsikring har givet dækningstilsagn på?

Klagerne har tegnet en basis ejerskifteforsikring hos Domus Forsikring, se herved sagens bilag 1.

Det forhold, at en given bygningsdel ikke i alle henseender måtte være udført i overensstemmelse med god håndværksmæssig skik, er ikke en tilstrækkelig betingelse for, at skadesbegrebet er opfyldt.

Domus Forsikring har i overensstemmelse med undersøgelsen foretaget af [selskabets rådgivende ingeniør] anerkendt og opgjort erstatning for en partiel reparation af skader, der befinder sig i det område, som [selskabets rådgivende ingeniør] har markeret i deres rapport med rødt, se herved rapporten fremlagt som bilag 5, side 9.

Som det fremgår af rapporten, side 3, har [selskabets rådgivende ingeniør] forud for rapportens udarbejdelse blandt andet fået tilsendt rapport udarbejdet af [klagerens rådgivende ingeniør], fremlagt som sagens bilag 3, ligesom [selskabets rådgivende ingeniør] har fået tilsendt taksatorrapport udarbejdet af [selskabets taksator] den 9. juli 2023.

Taksatorrapporten fremlægges for god ordens skyld som **bilag D**.

[selskabets rådgivende ingeniør] har endvidere foretaget besigtigelse af ejendommen, og vel at mærke besigtigelse af samtlige facader og ikke kun de med rødt markerede i rapporten, side 9.

Af [selskabets rådgivende ingeniørs] rapport, side 8 og 9, fremgår at den anvendte opbygning med yder-vægskonstruktionen ikke udgør et fugtteknisk problem i sig selv.

Af rapporten, side 8 og 9, fremgår således følgende:

'Den anvendte opbygning af ydervægskonstruktionen udgør ikke et fugtteknisk problem i sig selv. Bagsiden af krydsfinerpladen fremstår lys og uskadet (jf. foto 24) og simuleringresultaterne underbygger, at der ikke sker fugtophobning ved normal dampdiffusionstransport.

Årsagen til de konstaterede afskalninger og revner i facaderne tilskrives mangler i facadens regntæthed. Uventilerede facadekonstruktioner som omhandlende er per definition meget sårbare overfor indtrængende vand pga. facadens beskedne udtørningspotentiale. Eftersom regnskærmen er udført uventileret og er med konstruktive fejl, er det nærliggende at forestille sig, at fugten har akkumulere sig over tid og at kimen til de nuværende skader er lagt allerede i husets første leveår. De lokalt udførte facadereparationer underbygger, at der også forinden overtagelsestidspunktet i 2020 har været behov for reparationer, se foto 9.

I områder hvor regnvand kan trænge ind bag facadepudsens, er der gennem flere år sket fugtakumulering med deraf følgende risiko for skadesudvikling i nærområderne og nedefter til bunden af ydervæggene. Det kan desuden ikke afvises, at der er/har været et vist fugtbidrag fra indtræ-

gende regnvand langs murkronen, eftersom tåens højde måles til 50-70 mm og afslutninger langs murkronen ikke er udført regntæt, se foto 14-17. Slutteligt skal det nævnes at hullerne/'de åben pore' i den udførte slutpuds bevirker, at der optages unødigt meget fugt, når facaderne udsættes for vinddrevet regnvand. Facadens begrænsede vandafvisende egenskaber giver en øget risiko for frostskafer i frost/tø-passager.'

[selskabets rådgivende ingeniør] har på baggrund af undersøgelserne vurderet, at der alene er retlig relevante skader, der kan påvirke bygningen konstruktivt på besigtigelsestidspunktet, i det område, som er markeret med rødt i bilag 5, side 9.

Med hensyn til øvrige facader ses der ikke at være dokumenteret retlig relevante skader pr. overtagelsesdagen, herunder nærliggende risiko for skade pr. overtagelsesdagen.

Det skal bemærkes, at netop denne type huse med denne type facader og intet udhæng kræver langt mere vedligeholdelse end andre hustyper med henblik på at sikre klimaskærmens tæthed.

Dette beror imidlertid ikke på nogen fejlkonstruktion.

Klagerne skal således være forberedt på en større grad af vedligehold, i hvilken forbindelse ankenævnets opmærksomhed henledes på, at det af [klagerens rådgivende ingeniørs] rapport, bilag 3, side 2, øverst, fremgår, at klagerne tilsyneladende ikke har vedligeholdt facaderne i klagerens ejertid.

Med hensyn til risikoen for følgeskader har [selskabets rådgivende ingeniør], som det fremgår af rapporten, fremlagt som bilag 5, ikke registreret skader i form af råd og nedbrud, ligesom [selskabets rådgivende ingeniør] har målt fugt svarende til udeluftens fugtniveauer.

Af rapporten udarbejdet af [klagerens rådgivende ingeniør], fremlagt som sagens bilag 3, fremgår endvidere, at ved de to åbninger, der er foretaget af [klagerens rådgivende ingeniør], er der ej heller registreret nedbrud / råd ved åbningen mod øst, og mod nordvest ses der at være forhøjet fugt og råd i konstruktionen, i hvilken forbindelse bemærkes, at der ses målt med en ukendt Timbermaster fugtmåler, og det fremgår ikke af rapporten, om niveauet er korrigeret til de konkrete omstændigheder.

Med hensyn til metoden til afhjælpning har Domus Forsikring foretaget en nærmere vurdering på baggrund af indholdet af [selskabets rådgivende ingeniørs] rapport, samt på baggrund af vurdering fra sagkyndig håndværker henvist af [selskabets rådgivende ingeniør], [entreprenør], sagens bilag 7.

... fra [entreprenør] har foretaget besigtigelse af forholdene, herunder har han fået tilsendt [selskabets rådgivende ingeniørs] rapport, på hvilket grundlag tilbuddet af 15. april 2024, sagens bilag 7, er afgivet.

Det gøres gældende, at dækningstilsagn, herunder tilbud fremlagt som bilag 7, i forhold til dækningstilsagn er retvisende, og at der ikke af klagerne er ført bevis for yderligere dækningsberettigede forhold.

Supplerende bemærkes at Domus Forsikring har oplyst klagerne om, at måtte der blive konstateret følgeskader i større omfang end forventet, hvilket typisk først kan registreres, når man går i gang med en udbedring og udfører destruktive undersøgelser, må klagerne på ny rette henvendelse til Domus Forsikring, idet Domus Forsikring naturligvis ikke afviser, at der kan være yderligere dækningsberettigede forhold, men de er blot ikke konstateret på nuværende tidspunkt.

Domus Forsikring har sammenfattende tilbudt at dække i henhold til indhentet tilbud, fremlagt som bilag 7, uagtet visse af de konstaterede forhold formentlig må henføres til manglende vedligehold, ikke er dækket af forsikringen, ligesom Domus Forsikring ikke har fradraget for forhold anmærket i tilstandsrapporten, på trods af at forholdene ikke ses udbedret i klagerens ejertid.

Med hensyn til de af klagerne indhentede tilbud fremgår det ikke, hvorvidt de omfatter alle facader eller kun dele af bygningen, hvorfor Domus Forsikring ikke mener, at tilbuddet på nogen måde kan danne grundlag for en vurdering af, hvad der skal udbedres og rette pris herfor.

Domus Forsikring fastholder således, at klagerne ikke har ført bevis for yderligere dækningsberettigede forhold, end de forhold som Domus Forsikring har tilbudt at dække i henhold til tilbuddet af 15. april 2024, bilag 7."

Af det i selskabets nævnssvar omtalte brev fra selskabet til klageren af 24/7 2025 fremgår om det af selskabet indhentede reparationstilbud bl.a.:

"Indledningsvist vil jeg gerne beklage den lange sagsbehandlingstid som din klient har oplevet i forbindelse med deres indsigelse på ejerskifteforsikringens dækningsomfang.

Sådan som jeg forstår den klage der er indgivet til Ankenævnet for Forsikring, så er din klient ikke enig i det dækningsomfang og den erstatningsopgørelse som ejerskifteforsikringen har anerkendt at dække.

Ejerskifteforsikringen har anerkendt og opgjort erstatning for en partiel reparation af skader der befinder sig i det område som OBH har markeret i deres rapport. Du gør på vegne af din klient gældende at OBH ikke har besigtiget/undersøgt det område af bygningen som ikke er markeret i på side 9 i deres rapport, hvorfor det resterende område også bør dækkes. Dertil gør du gældende at udbedringsomfanget som der er indhentet tilbud på, ikke er tilstrækkeligt til at udbedre de skader der måtte være, da både OBH og din klients rådgiver har oplyst at en komplet udskiftning af konstruktionen kan anbefales. ... Det er således kun ved åbningen helt nede ved sokkel/terræn ved nordvest hvor at der reelt måles følgeskader fra fugt i konstruktionen. I dette område ses der tydelige afskalninger af facadepudset, særligt ved hjørnet, hvorfor det må forventes at der kan trænge fugt ind i konstruktionen. Hjørnet fremgår af figur 38 i rapporten fra

din klients rådgiver, og nr. 6 i rapporten fra OBH. OBH fremkommer i deres rapport med et forslag til afhjælpning, men OBH oplyser også, at de ikke foretager en vurdering af, hvorvidt noget er dækket af ejerskifteforsikringen. Der er således alene tale om et forslag på afhjælpning, men hvordan det i øvrigt afhjælpes, under forsikringen, er en vurdering som ejerskifteforsikringen foretager. Afhjælpningsmetoden er blevet bestemt nærmere på baggrund af OBH's rapport, af en fagkyndig håndværker, som OBH også selv henviser til. [håndværker]. At OBH vurderer at en komplet udskiftning kan være formålstjenesteligt, er ikke ensbetydende med at den tilbudsgivende håndværker/fagkyndige finder det samme omfang nødvendigt. I tilbuddet af 15. april 2024 fra [håndværker] har håndværkeren fået tilsendt rapport fra OBH og har ligeledes også selv været ude at besigtige ejendommen for at vurdere omfanget. Ud fra de konkrete skader som OBH har

konstateret og håndværkerens egen besigtigelse, har han afgivet et tilbud på partiel reparation af skader. Herunder udbedring af årsag og de følgeskader der måtte være ud fra hvad håndværkeren måtte kunne forvente på daværende tidspunkt. I de områder hvor der er forventelige følgeskader vil isolering blive fjernet, således at man kan se om trækonstruktionen har taget skade/kræver udbedring, hvorefter facaden genopbygges på ny. Måtte der være følgeskader af større omfang end forventet, som først kan ses ved et større omfang af destruktive undersøgelser eller under selve udbedringen, så afviser ejerskifteforsikringen ikke, at disse kan være dækningsberettigende også. På nuværende tidspunkt er det dog ikke konstateret hvorvidt der er følgeskader som ville medføre at hele facadekonstruktionen bør fjernes og genopbygges på ny, men i stedet ses omfanget af følgeskader i konstruktionen at være begrænset ud fra de 3 destruktive undersøgelser som allerede er foretaget. Derfor skal din klient være velkommen til selv at få forholdet undersøgt nærmere ved destruktive indgreb, eller igangsætte den udbedring ejerskifteforsikringen allerede har anerkendt. Måtte der i den forbindelse konstateres et større omfang, vil ejerskifteforsikringen gerne foretage en revurdering af dækningsomfanget og udbedringsmetoden. Din klient er velkommen til at få forholdet udbedret på en anden måde end den som ejerskifteforsikringen har dækket, men ejerskifteforsikringen dækker alene det omfang som der er anerkendt på nuværende tidspunkt ud fra de foreliggende oplysninger. For god ordens skyld kan jeg opsummere at ejerskifteforsikringen dækker årsagerne der har medført skader på bygningens facade samt forventelige følgeskader, men at der i øvrigt er tale om en bygning der på anmeldelsestidspunktet har fremstået med pudsede facader i 11 år, og der går over 3 år før din klient anmelder skader på facaderne til ejerskifteforsikringen. Det fremgår af rapporten fra din klients rådgiver, at din klient ikke igennem sin ejertid har malet, pudset, eller i øvrigt vedligeholdt bygningens facader. Som husejer har man selv ansvaret for løbende vedligeholdelse af ens bolig, og ved udførelse af det løbende vedligehold der måtte være, ville synligt manglende fuger, afskalninger i puds mv. være blevet synligt og udbedret. I det omfang som der reelt er konstateret af afskalninger/revner i puds på bygningen ses der flere steder at være tale om særligt udsatte områder på en bygning uden udhæng. Blandt andet i form af en hårfin revne mellem bygningsdelene, afskalninger på udsatte hjørner og afskalninger ved sokkel formentlig delvis grundet opsprøjt af vand fra omkringliggende fliser/terræn ude på grunden. Ovenstående er forventeligt og omfattet af den almindelige vedligeholdelsespligt og indgår ligeledes i den latente vedligeholdelsesbyrde man må forvente når man ejer en bygning med pudsede facader, og derfor ikke direkte dækket af ejerskifteforsikringen. Ejerskifteforsikringen har dog tilbudt at udbedre ud fra det indhentede tilbud, på trods af at noget af omfanget delvist ikke skyldes dækningsberettigende skader, men manglende vedligeholdelse af bygningen. Dertil har ejerskifteforsikringen ikke fradraget et beløb for udbedringen af det forhold der var anmærket i tilstandsrapporten, på trods af, at dette ikke har været udbedret siden tilstandsrapporten blev udfærdiget i 2019. I øvrigt fremgår det ikke af det tilbud som din klient har indhentet, om hvorvidt det omhandler hele bygningen, eller kun dele af bygningen, hvorfor tilbuddet ikke kan vurderes nærmere. På nuværende tidspunkt må ejerskifteforsikringen derfor fastholde, at det anerkendte omfang ses at dække de skader der er konstateret på din klients bygning. Måtte der vise sig et større omfang/skader andre steder på bygningen skal din klient være velkommen til at kontakte ejerskifteforsikringen på ny."

Klagerens advokat har i brev af 5/12 2025 til nævnet bl.a. anført:

"1. Supplerende sagsfremstilling og anbringender

1.1 Omfanget af omhandlende facader

1.1.1 Indledningsvis henledes opmærksomheden på, at det af Domus' indlæg af 22. august 2025 fremgår på side 2:

'Klagerne er utilfredse med dette dækningstilsagn, idet klagerne mener at dækningen bør omfatte samtlige facader.'

1.1. 2 Det er korrekt, at klager blandt andet gør gældende, at garagens facade ligeledes skal være omfattet af dækningstilsagnet.

1.1.3 Som Domus' indlæg er udarbejdet, foranlediges man dog til at tro, at det er Domus' forståelse, at klagen alene er indgivet på baggrund af denne ene væg, hvilket ikke er korrekt.

1.1.4 Klagen er - foruden spørgsmålet vedrørende garagefacaden - indgivet på grund af det tilbud, som Domus har indhentet hos [entreprenør], og som erstatningssummen er opgjort på baggrund af, jf. nærmere herom nedenfor i pkt. 1.2.

1.1.5 For så vidt angår garagefacaden skal følgende dog bemærkes:

1.1.6 Det fremgår af Domus indlæg af 22. august 2025:

'Som det fremgår af rapporten, side 3, har [selskabets rådgivende ingeniør] forud for rapportens udarbejdelse blandt andet fået tilsendt rapport udarbejdet af [klagerens rådgivende ingeniør], fremlagt som sagens bilag 3, ligesom [selskabets rådgivende ingeniør] har fået tilsendt taksator-rapporten udarbejdet af [selskabets taksator] den 9. juli 2023.

[. ..]

[Selskabets rådgivende ingeniør] har endvidere foretaget besigtigelse af ejendommen, og vel at mærke besigtigelse af samtlige facader og ikke kun de med rødt markerede i rapporten, side 9.'

1. 1. 7 Idet det fremgår af Domus' indlæg, at [selskabets rådgivende ingeniør] - som var rekvireret af Domus - har modtaget [klagerens rådgivende ingeniørs] rapport og besigtiget samtlige ejendommens facader, så opfordres Domus til- provokation 1 - at redegøre for, hvorfor tilsvarende skader på ejendommens garage efter Domus' opfattelse ikke kan anses for at være en retlig relevant skade, og dermed ikke er medtaget dækningstilsagnet.

1.1.8 Det bemærkes i øvrigt, at klager kort efter anmeldelsen blev bedt om at fremsende en tegning over huset med markering af skaderne til Frida Forsikring. Som bilag 17 fremlægges tegning af huset, som blev fremsendt til Frida Forsikring via formularen på Frida Forsikrings hjemmeside.

1. 1. 9 På tegningen er der markeret med dobbeltstreg de steder, hvor klager havde konstateret skader i facadepuds - herunder ved garagens facade.

1.1.10 Domus Forsikring havde således modtaget såvel klagers registrering over skaderne ved garagen som [klagerens rådgivende ingeniørs] rapport, der ligeledes konstaterede skader ved garagen.

1.1.11 Der henvises til forsikringstagers klage pkt. 2.4, hvori forsikringstager har redegjort for synspunkterne vedrørende de tilsvarende skader, som af [klagerens rådgivende ingeniør] - og forsikringstager selv - er konstateret ved ejendommens garage, men som Domus desuagtet ikke har meddelt dækning til.

1.1.12 Det bestrides, at klager ikke har ført bevis for, at der er yderligere dækningsberettigede forhold.

1.2 Vedligehold

1.2.1 Det fremgår af Domus' indlæg af 22. august 2025, at klager 'tilsyneladende ikke har vedligeholdt facaderne i klagers ejertid', idet Domus henviser til [klagerens rådgivende ingeniørs] rapport (bilag 3, side 2).

1.2.2 Det anførte kan naturligvis ikke lægges til grund, da det ganske enkelt ikke er korrekt - og fremgår da heller ikke af [klagerens rådgivende ingeniørs] rapport, hvor der derimod fremgår, at klager ikke har malet eller repareret facaden.

1.2.3 Klager konstaterede første gang synlige skader på øst-facaden i foråret 2023, i hvilken forbindelse klager tog kontakt til [firma 1] - netop med henblik på at vedligeholde facaden. [Firma 1] besigtigede ejendommen og oplyste, at skader muligvis også kunne findes andre steder på facaden.

1.2.4 Det var af samme grund, at klager tog kontakt til [klagerens rådgivende ingeniør], hvorefter klager anmeldte skaden. Skaderne på ejendommens facade havde således ikke været synlige før foråret 2023.

1.2.5 At klager ikke har malet eller repareret facaden tidligere, kan ikke sidestilles med, at klager - som Domus antyder - har forsømt sin vedligeholdelsespligt.

1.3 Tilbuddet som grundlag for erstatningssummen

1.3.1 Det synes selvmodsigende, når Domus anfører, at Domus har tilbudt af dække i henhold til [Selskabets rådgivende ingeniørs] rapport, og samtidigt at tilbuddet af 15. april 2024, som forsikringssummen er opgjort på baggrund af, angiveligt skulle være retvisende herfor.

1.3.2 Opmærksomheden henledes på, at det af [selskabets rådgivende ingeniørs] rapport fremgår vedrørende den foreslåede afhjælpningsmetode (side 11):

'Ved en partiel facadeudskiftning fjernes alt facadepuds og isoleringsmateriale indtil blotlagt krydsfiner, som efterfølgende vil kunne udskiftes/behandles i nødvendigt omfang. [..]'

Angrebet krydsfinerplader og evt. træstolpeskelet kan afvaskes grundigt med egnet desinfektionsmiddel inden reetablering, der kan med fordel pflføres et oxydativt saneringsprodukt som Pro-toxHysan. Nedbrudt krydsfiner og evt. træstolpeskelet/bundrem udskiftes eller udluses og erstattes med nyt, lagertørt konstruktionstømmer i tilsvarende dimension. [..]' [min understregning]

1.3.3 Af Domus mail af 30. august 2024, som er fremhævet i Domus' indlæg af 22. august 2025, fremgår det:

'Dækningen omfatter udbedring af skader pfl facader markeret med rød i rapporten fra [selskabets rådgivende ingeniør]. Dækningen omfatter ikke udbedring af forhold ved ejendommens øvrige facader. Dækningen omfatter ligeledes ikke kosmetiske forskelle, f.eks. farveforskelle efter en reparation.'

1.3.4 Det kan således lægges til grund, at dækningstilsagnet er ydet i henhold til [selskabets rådgivende ingeniørs] rapport, og dermed den af [selskabets rådgivende ingeniør] anførte afhjælpningsmetode.

1.3. 5 Af det af Domus indhentede tilbud af 15. april 2024 fremgår imidlertid, at det alene er følgende arbejde vedrørende facaden, der er indeholdt i det tilbud, som danner grundlag for forsikringssummen:

'Afvaskning af facader inden opstart pudsarbejde

Fjernelse af løst puds hvor pudsen er skadet

Hvor der er skadet ned til sokkel isolering udskiftes dette til sto innodrain

[. . .]

Udførelse af nye grundpuds og finpuds hvor der udføres rep. Puds

[. . .]'

1.3.6 Den resterende del af det arbejde, som tilbuddet er afgivet ud fra, vedrører arbejde med inddækninger, murkroner og sålbænke.

1.3. 7 I det indhentede tilbud er således ikke indeholdt afhjælpning vedrørende isolering og den bagvedliggende opfugtede - og såvel begyndende nedbrydende - trækonstruktion.

1.3.8 Dette til trods for, at det udtrykkeligt fremgår af [selskabets rådgivende ingeniørs] rapport, at facadepuds skal fjernes således at den bagvedliggende krydsfiner (trækonstruktionen) er blotlagt, hvorefter træstolpeskelettet skal afvaskes grundigt eller helt udskiftet, der hvor der forefindes nedbrudt krydsfiner.

1.3. 9 Dermed er det indhentede tilbud, som erstatningssummen er opgjort på baggrund af, ikke retvisende for det afhjælpningsarbejde, som Domus har meddelt dækning på baggrund af.

1.3.10 Domus har i sit indlæg af 22. august 2025 videre anført, at [selskabets rådgivende ingeniør] ikke har registreret skader i form af råd og nedbrud.

1.3.11 Opmærksomheden henledes på, at Domus dog har fremlagt taksatorrapporten, som er indhentet af Domus og at det i denne (bilag D, side 5) fremgår som en kommentar til et billede af trækonstruktionen:

'Krydsfinerpladen fremstår med begyndende nedbrydning i overfladen.' [min understregning]

1.3.12 Videre fremgår det af taksatorrapportens side 7:

'Opfugtningen mellem krydsfinerplade og isolering kan skyldes vandindtrængen ved murkroneinddækninger [. . .]'

1.3.13 Domus har således allerede ved indhentelsen af taksatorrapporten været bekendt med, at der var sket opfugtning af facaden og at der kunne konstateres begyndende nedbrydning af trækonstruktionen, hvilket skyldtes skader ved facaden, men har på trods heraf meddelt dækning i henhold til et tilbud, som ikke omfatter udbedring heraf.

1.3.14 At [selskabets rådgivende ingeniør] ikke har konstateret denne dokumenterede nedbrydning må forudsætningsvis have sin baggrund i, at [selskabets rådgivende ingeniør] har foretaget

destruktive indgreb i facaden mod øst, og således ikke i facaden mod nord, som [klagerens rådgivende ingeniør] havde konstateret nedbrydningsskader ved.

1.3.15 Det forekommer da noget bemærkelsesværdigt, at [selskabets rådgivende ingeniør] har foretaget fugtmålinger af facaden mod nord, og i den forbindelse anført følgende (bilag 3, side 19 og 20) vedrørende billede nr. 18 og 19:

'Parti af facade mod nord

Hvor facaden lokalt gennembrydes af ikke-tætsluttende installationer ses ændret transmissionstab som udtryk for lokal opfugtning i nærområdet

[min understregning]

1.3.16 [selskabets rådgivende ingeniør] har herefter foretaget destruktive indgreb i facaden mod øst, og således ikke i den facade, hvor [selskabets rådgivende ingeniør] netop havde konstateret opfugtning. [selskabets rådgivende ingeniør] foretog ikke destruktive indgreb på facaden mod nord, hvor [klagerens rådgivende ingeniør] havde konstateret forhøjet fugt og nedbrydning, og hvor [selskabets rådgivende ingeniør] selv havde målt forhøjet fugtniveau.

1.3.17 At der i [selskabets rådgivende ingeniørs] rapport ikke er registreret skader i form af råd og nedbrud er dermed ikke udtryk for, at dette ikke forefindes i konstruktionen, men derimod at [selskabets rådgivende ingeniør] har valgt ikke at foretage destruktive indgreb på de facader, hvor det var mest relevant.

1.3.18 Det bestrides, at dækningstilsagnet, herunder tilbuddet i bilag 7, er retvisende og kan danne grundlag for erstatningsopgørelsen.

1.3.19 Klager har i forlængelse af indleveringen af klagen indhentet endnu et tilbud fra [entreprenør] (fremlagt som bilag 10), som er udarbejdet på baggrund af en ny besigtigelse foretaget af [entreprenør] i juni 2025 (som også besigtigede og udarbejdede tilbud af 15. april 2024 på Domus' foranledning).

1.3.20 Tilbuddet blev udarbejdet på baggrund af [klagerens rådgivende ingeniørs] rapport og uden [entreprenørens] egne registreringer i juni 2025, og indeholder således tilbud på afhjælpning i det omfang, som [entreprenøren] selv vurderede nødvendigt.

1.3.21 Som bilag 18 fremlægges mail af 5. december 2025 fra [entreprenør] til klagers advokat i hvilken mail [entreprenøren] fremsendte en udspecificering af tilbud af 13. juni 2025 (bilag 10). Som bilag 19 fremlægges arket med udspecificeringen af tilbuddet.

1.3.22 Af det udspecificerede tilbud fremgår blandt andet, at der er indregnet 'opbygning af underkonstruktionen' - modsat det tilbud, som Domus havde indhentet.

1.3.23 Såfremt arbejdet i det i bilag 7 fremlagte tilbud, som er indhentet af Domus, blev udført på ejendommen ville det medføre, at den bagvedliggende trækonstruktion ville blive 'lukket inde', hvorefter den allerede konstaterede nedbrydning blot ville udvikle sig.

1.3.24 Klager fastholder, at det af Domus indhentede tilbud ikke kan danne grundlag for opgørelse af erstatningssummen, og gør gældende, at det i stedet er tilbuddet af 13. juni 2025, som erstatningen skal opgøres på baggrund af.

1.4 Omfanget af fugtskader i den bagvedliggende konstruktion

1.4.1 Det fremgår på side 5 af Domus' indlæg af 22. august 2025:

'Supplerende bemærkes at Domus Forsikring har oplyst klagerne om, at måtte der blive konstateret følgeskader i større omfang end forventet, hvilket typisk først kan registreres, når man går i gang med en udbedring og udfører destruktive undersøgelser, må klagerne på ny rette henvendelse til Domus Forsikring, idet Domus Forsikring ikke afviser, at der kan være yderligere dækningsberettigede forhold, men de er blot ikke konstateret på nuværende tidspunkt. '

1.4.2 Det bestrides, at der på nuværende tidspunkt ikke er konstateret yderligere dækningsberettigede forhold.

1.4.3 Det savner mening, at Domus anfører, at skaderne 'typisk først kan registreres, når man går i gang med en udbedring og udfører destruktive undersøgelser', når der netop er udført destruktive undersøgelser som viser, at der er sket opfugtning og nedbrydning af den bagvedliggende facade.

1.4.4 Det er korrekt, at Domus den 24. juli 2025 - således først 2 uger efter indlevering af klage til Ankenævnet for Forsikring - meddelte klager pr. mail, at yderligere dækning ikke afvises.

1.4.5 Idet klager som allerede oplyst, ikke har modtaget nogen tilbagemelding fra Domus i sagen i perioden fra at dækningstilsagnet blev meddelt den 30. august 2024 og indtil indlevering af klage den 7. juli 2025, rettede klager den 26. september 2025 henvendelse til Domus' advokat med forespørgsel om, hvorvidt Domus kunne meddele dækningstilsagn til afhjælpning af den bagvedliggende konstruktion (som [selskabets rådgivende ingeniør] allerede havde foreslået udbedring af, men som ikke var indeholdt i tilbuddet og dermed erstatningssummen).

1.4.6 Henvendelsen til Domus' advokat blev fremsendt som følge af, at klager den 18. september 2025 havde iværksat yderligere destruktive indgreb, hvor klager blev bekræftet i, at fugtskaderne i den bagvedliggende konstruktion var markant mere omfattende end først antaget.

1.4.7 De destruktive indgreb blev foretaget af ... fra [entreprenør] (som ligeledes har afgivet henholdsvis tilbud af 15. april 2024 og tilbud af 13. juni 2025).

1.4.8 Som bilag 20 fremlægges brev af 26. september 2025 til Domus' advokat.

1.4.9 Som bilag 21 og 22 fremlægges billeder af 18. september 2025 hvoraf den bagvedliggende konstruktion ses at være særdeles opfugtet.

1.4.10 Klager har efter det destruktive indgreb foretaget midlertidig lukning af hullerne for at forhindre yderligere vandindtrængning, og som Bilag 23 fremlægges billede af 18. september 2025 som dokumentation herfor.

1.4.11 Klager modtog imidlertid intet svar fra Domus' advokat på brevet af 26. september 2025, hvorfor denne blev rykket for en tilbagemelding den 14. oktober 2025. Mail af 14. oktober 2025 fremlægges som bilag 24.

1.4.12 Klager har endnu ikke modtaget en tilbagemelding fra Domus eller dennes advokat.

Ankenævnet *for* Forsikring

21.

103930

1.5 Sammenfattende

1.5.1 Klager gør sammenfattende gældende, at det af Domus indhentede tilbud ikke kan danne grundlag for opgørelse af erstatningssummen, idet det i tilbuddet indeholdt arbejde, ikke stemmer overens med den afhjælpningsmetode som [selskabets rådgivende ingeniør] har foreslået.

1.5.2 Dette til trods for at Domus anfører, at dækningstilsagnet er givet på baggrund af netop [selskabets rådgivende ingeniørs] rapport.

1.5.3 Det gøres ligeledes gældende, at skaderne ved ejendommens bagvedliggende trækonstruktion er markant mere omfattende end det, der fremgår af rapporten fra [selskabets rådgivende ingeniør], hvilket er følgeskader af de facaderevner og afskalninger, som Domus har anerkendt som dækningsberettigede skader.

1.5.4 Klager fastholder, at skaderne ved den bagvedliggende trækonstruktion er dækningsberettigede allerede fordi, at det er følgeskader af allerede anerkendte dækningsberettigede skader, og desuden med henvisning til, at det af forsikringsvilkårene fremgår:

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

[. . .]

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

1.5.5 Der er tale om aktuelle bygningsskader (herunder ved selve facadepudsen som allerede er anerkendt), og der er tale om skader ved den bagvedliggende konstruktion, som utvivlsomt vil udvikle sig, hvis der ikke sættes ind heroverfor.

1.6 Supplerende oplysninger

1.6.1 Afslutningsvis bemærkes det, at klager har rettet henvendelse til [rådgivende Ingeniør 3], hvorfor der i øjeblikket pågår supplerende undersøgelser af facaden og den bagvedliggende konstruktion.

1.6.2 Klager afventer på grund af vejrforholdene fortsat modtagelsen af rapporten fra [rådgivende Ingeniør 3], hvorfor denne forventes fremlagt ved næste indlæg.

1.6.3 Klager tager derfor udtrykkeligt forbehold for at indlevere yderligere bemærkninger og rapporter, inden Ankenævnet træffer afgørelse i sagen."

Selskabet har i brev af 23/12 2025 til nævnet bl.a. anført:

"I ovennævnte sag har klager den 5. december 2025 afgivet indlæg.

I indlægget anføres, at klager er ved at indhente en rapport fra [rådgivende Ingeniør 3]. Det vil være mest hensigtsmæssigt, at klager oplyser status på indhentelse af denne rapport, og hvornår den kan fremlægges, med henblik på at indklagede, Domus Forsikring, kan fremkomme med et samlet supplerende indlæg, herunder tage stilling til om rapporten fra [rådgivende Ingeniør 3] giver anledning til behov for genbesigtigelse."

Ankenævnet for Forsikring

23.

103930

Klagerens advokat har i brev af 27/1 2026 til nævnet bl.a. anført:

"I forlængelse af indklagedes indlæg af 23. december 2025 skal det oplyses, at klager efterfølgende har modtaget tilbud på indhentelse af rapporten fra [rådgivende Ingeniør 3], og herunder redegørelse for omfanget af de indgreb, som skulle danne grundlag for rapportens udarbejdelse.

Som følge af omkostningsomfanget i det modtagne tilbud fra [rådgivende Ingeniør 3] og omfanget af de yderligere indgreb der skulle foretages i facaden for at rapporten kan udarbejdes, er det klagers vurdering, at omkostningerne til indhentelse af denne rapport vil være ude af proportioner, idet udtagelsen af nye prøver vil stå i misforhold til klagers forsøg på at iagttage dennes tabsbegrænsningspligt, idet det allerede er konkluderet, at hele facaden bør udskiftes.

Det kan oplyses, at [rådgivende Ingeniør 3] har anslået en pris på mellem kr. 20.000 og 30.000 inkl. moms for prøveudtagning. Dertil kommer udgifter til stillads og lapning af huller efter indgrebet.

Klager gør gældende, at de allerede indhentede rapporter og tilbud utvivlsomt dokumenterer, at der ikke blot er grundlag for en genbesigtigelse af Domus – som klager flere gange har efterspurgt - men også, at skaderne nødvendiggør en alt andet lige markant mere omfattende udbedring end det, som Domus har meddelt dækning til.

Med henblik på at iagttage klagers tabsbegrænsningspligt har klager afvarslet [rådgivende Ingeniør 3's] udarbejdelse af endnu en rapport til sagen. Af hensyn til sagens fremme henstiller klager til, at Ankenævnet For Forsikring snarest træffer afgørelse i sagen på det foreliggende grundlag."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen.

Nævnet har blandt andet modtaget tegning over ejendommen med registrering af skader fra juni 2024 fremlagt af klageren og fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af tilstandsrapport af 25/9 2019 fremgår bl.a.:

"2. Ydervægge
2.1 Facader/gavle K2
I facade mod øst er der i den nordlige ende mindre områder med løst puds under vindue."

Af rapport af 22/5 2023 fra klagerens rådgivende ingeniør fremgår bl.a.:

"1. Indledning
På foranledning af ... er facader i ovennævnte ejendom besigtiget. Formålet er at vurdere årsagen til at der er revnedannelser og afskalninger visse steder i facadepudset.

Ankenævnet *for* Forsikring

24.

103930

Besigtigelsen er udført den 11. maj 2023 af [klagerens rådgivende ingeniør] sammen med ejere af ejendommen ...

2. Beskrivelse af ejendommen

Ejendommen er et enfamiliehus i 2 etager. Ejendommen består af flere 'sammenbyggede, kubeformede bygningsdele' i varierende højder. Bygningsdelene mod nord er drejet ca. 45 grader i forhold til sydlig bygningsdel. Tagene er flade tage uden udhæng og ydervægge/facader er lette trækonstruktioner, der er pudset hvide (i fiberarmeret puds). Facaderne i den sydlige bygningsdel i boligen er dog beklædt med sort eternitskiffer. Garagen er sammenbygget med boligen i det sydøstlige hjørne og mod vest er der en terrasse i niveau med både øverste og underste plan (se bilag 1, fig. 1-4).

3. Modtagne oplysninger

Ejendommen er opført i 2012 og nuværende ejere overtager huset pr. 1. februar 2020. I tilstandsrapporten der dannede grundlag for køb af ejendommen, er der nævnt løst puds i et mindre område under vinduet i den nordlige ende af facaden mod øst, men ellers er tilstandsrapporten 'fejlfri' for så vidt angår facadepudset og tidligere ejer har under sælgeroplysninger oplyst, at der ikke er kendskab til, om der har været revner eller andre skader i yder- og skillevægge i de 8 år tidligere ejere har været i besiddelse af ejendommen.

I de ca. 3 år nuværende ejere har boet i ejendommen er facader ikke blevet malet eller repareret i øvrigt. Der ses en del revnedannelser i facaderne og flere steder vurderes der at være udført reparationer af tidligere ejer.

4. Besigtigelse

Facade mod syd i garagen:

Det ses, at der er udført partielle reparationer i facadepudset langs drypkantprofilet over soklen samt under lampen (se fig. 1, 5 og 6). Reparationerne vurderes at være en form for spartelmasse, tyk maling eller lignende.

Facade mod øst i garagen:

Partielle reparationer i facadepudset er udført langs drypkantprofilet over soklen og afskalninger i facadepudset ses i mindre omfang langs drypkantprofilet (se fig. 2, 7 og 8). Reparationerne i facadepudset vurderes at ligeledes at være en form for spartelmasse, tyk maling eller lignende.

Sålbænken under vinduet er en skiffersålbænk, der er afsluttet uden fuge eller anden form for tætning mod vinduesfalsen (se fig. 9).

Overgangen mellem sokkel og facadepuds viser, at der ikke er etableret ventilation langs undersiden af drypkantprofilet (se fig. 10). Konstruktionen vurderes med andre ord at være en uventileret facadeløsning.

Facade mod nord i garagen:

Gullig reparation eller lignende synes at være udført i østlige hushjørne og meget tynd, fin revne synes at kan registreres i hjørnet (se fig. 11).

Tagpapinddækningen mod husmuren i garagen er svejset fast mod facadepudset, uden inddækningsprofil, klemliste eller lignende (se fig. 12).

Facade mod øst i boligen:

Lodret revne omtrent i hele facadens højde ses i det 'indvendige' ca. 45 graders hjørne i facaden (se fig. 13-16).

Gullig reparation eller lignende synes at være udført i falsen ved terrassedøren og afskalninger i mindre omfang ses i facadepudset (se fig. 17). I positionen under niveauspringet i tagfladerne ses der en lodret revne omtrent i hele facadens højde og ca. 500 mm over soklen ses der et større område i en vandret linje med løst puds samt afskallet puds (se fig. 18-23).

Under nordligste vindue ses der et område med afskallet slutpuds (se fig. 24 og 25 – efter det oplyste er det det område, der er nævnt i tilstandsrapporten). Gullig reparation eller lignende synes at være udført i facadens nordlige ende og reparationer i form af hvidlig spartelmasse, tyk hvidlig maling eller lignende ses flere steder langs drypkantprofilet over soklen og flere steder kan der observeres afskalninger i facadepudset langs drypkantprofilet, herunder kan større afskalning observeres i det nordøstlige hushjørne (se fig. 26-30).

Sålbænken under vinduet er en skiffersålbænk, der er afsluttet uden fuge eller anden form for tætning mod vinduesfalsen og tætning eller lignende er ikke udført i overgangen mellem facade-puds og underside sålbænk (se fig. 31 og 32).

Facade mod nord:

Gullig reparation eller lignende synes at være udført i den nederste del af facaden og reparationer i form af hvidlig spartelmasse, tyk hvidlig maling eller lignende ses flere steder langs drypkantprofilet over soklen. Revnedannelser og afskalninger i facadepudset ses i større omfang langs drypkantprofilet og lodret revnedannelse ses i det nordvestlige hushjørne (se fig. 33-39). En lodret revne ses også i det nordøstlige hushjørne (se fig. 40). Visuelt bedømt fra afstand synes revnedannelser at forekomme under og over vinduerne i øverste etage, men nærmere undersøgelse af forholdet er ikke udført (se fig. 41 og 42).

Facader mod vest:

Revnedannelse og afskalninger i facadepudset i større eller mindre omfang ses i det nordvestlige hushjørne. Sålbænken under vinduespartierne i øverste etage er udført skåret i smig, men uden tætning eller lignende i hushjørnet (se fig. 4 og 43-47).

Flisebelægningen i terrassen i underste etage er 'i tæt kontakt' med facadepudset. Facadepuds er partielt blevet repareret i den ene side nederste i vinduesfalsen, medens mindre afskalninger i facadepudset kan observeres i den anden fals, herunder er zinkinddækning eller lignende ført op ad denne fals (se fig. 48 og 49).

Flisebelægningen i terrassen i øverste etage er ligeledes 'i tæt kontakt' med facadepudset. Gullig reparation eller lignende synes at være udført omtrent midt i facaden og lodret revne ses i det indvendige hushjørne (se fig. 50-53).

5. Destruktive indgreb

I den nederste del af facaden mod øst blev facadepudset lokalt skåret bort i niveauet over soklen. Forholdsvis 'tykt lag' grundpuds vurderes at være påført og fiberarmeringen er monteret yderst i grundpudslaget og/eller nærmest udenpå grundpudslaget, umiddelbart bag slutpudset. Grundpudset vurderes at være relativt stærk og muligvis relativt cementholdig. 100 mm trykfast isolering/polystyren er klæbet udenpå en krydsfinerplade og fiberarmeret puds er udført udenpå den trykfaste isolering. Skimmelvækst i et vist omfang ses i ydersiden af krydsfinerpladen og fugtindhold svarende til ca. 18,3 vægt% træfugt kan måles i træet / krydsfinerpladen. Tætning i overgan-

gen mellem overkant sokkel og bundrem i ydervægskonstruktionen synes ikke at være udført (se fig. 54-61).

Tilsvarende blev facadepudset lokalt skåret bort i niveauet over soklen ved den lodrette revne i det nordvestlige hushjørne. Forholdsvis 'tykt lag' grundpuds vurderes at være påført og fiberarmeringen er monteret nærmest helt yderst i grundpudslaget. Grundpudset vurderes at være relativt stærk og muligvis relativt cementholdig.

100 mm trykfast isolering/polystyren er klæbet udenpå en krydsfinerplade og fiberarmeret puds er udført udenpå den trykfaste isolering. Krydsfinerpladen er meget mørk, fugtig og rådden. Fugtindhold varierende i intervallet svarende til ca. 56,7-91,3 vægt% træfugt kan måles i træet/krydsfinerpladen. Tætning i overgangen mellem overkant sokkel og bundrem i ydervægskonstruktionen synes ikke at være udført. Det er ikke kontrolleret, om der er råd i konstruktionen bag krydsfinerpladen (se fig. 63-66).

6. Vurdering

På baggrund af de foretagne observationer og modtagne oplysninger vurderes revnedannelser og afskalninger i facadepuds i det væsentligste at være forårsaget af fugtindtrængning i konstruktionerne bag facadepudset.

Revnedannelser og afskalninger kan dog visse steder være forårsaget af de indbyggede profiler (pvc-profiler), der er monteret i facadepudset. Forskellige leverandører har tidligere benyttet/anvendt sådanne pvc-profiler, men erfaringsmæssigt 'arbejder' facadepuds og pvc-profiler/skinner ikke sammen på tilfredsstillende vis. Temperaturudvidelseskoefficienterne er forskelligt i facadepuds og pvc-profiler og dermed kan revnedannelser fremkomme i facadepudset, men hovedårsagen til revnedannelserne og afskalningerne vurderes som nævnt at være fugtindtrængning.

Medvirkende årsag til at der fremkommer revner i facaderne vurderes også at være en forkert placering af fiberarmeringen i facadepudset, nærmest udenpå grundpudset og ikke 'ordentligt' og på korrekt vis bearbejdet ind i den yderste tredjedel af grundpudset. Grundpudset vurderes at være relativt stærk og cementholdig, muligvis ikke egnet til anvendelse i facaderne i kombination med fiberarmering, men nærmere undersøgelser af grundpudset er ikke iværksat.

Alle inddækninger, tilslutninger mod facadepuds, sålbænke mv. er udført forkert, uden tætninger eller lignende i overgangene mellem facadepuds og disse inddækninger, tilslutninger, sålbænke mv. og dermed er der stor risiko for fugtindtrængning i konstruktionen bag facadepudset.

Ydervægge med fiberarmeret facadepuds er udført som en ikke-ventileret konstruktion. Konstruktionen er mulig at udføre, men er yderst risikofyldt, såfremt dampspærre i indvendig side af ydervægge ikke er udført 100% korrekt med klæbede, tapede samlinger og/eller med 100% tætte knudepunktsløsninger. Konstruktionen er ydermere yderst risikofyldt at udføre, såfremt der er risiko for fugtindtrængning bag facadepudset på grund af mangelfuld eller forkerte udførte inddækninger, afdækninger, sålbænke mv. Dampspærrens funktion i huset er ikke nærmere undersøgt (i form af fx en trykprøvning af huset), men inddækninger, afdækninger, sålbænke mv. udvendigt er som nævnt tidligere ikke udført på korrekt vis.

Undersøgelserne/de destruktive indgreb viste da også usædvanlige høje fugtindhold i krydsfinerpladerne begge steder, hvor de destruktive indgreb blev udført og det ene sted blev der tillige registreret råd i konstruktionen.

Det må forudses at facadepudset i alle ejendommens facader skal laves om og i tilknytning hertil må det forudses at råd i større eller mindre omfang skal udbedres i facaderne. Det bedste vil være at fjerne alt eksisterende facadepuds, inklusive yderste lag trykfast isolering og krydsfinerpladerne i alle facaderne, hvorefter ny facadebeklædning opbygges med ny isolering (som erstatning for den isolering, der fjernes), vindspærre, ventileret hulrum og facadepuds på en pladebeklædning. Der bør udarbejdes projektmateriale forud for en sådan udbedring og ændring af konstruktionsudformningen."

Af selskabets taksatorrapport af 29/6 2023 fremgår bl.a.:

"3. Anmeldelse + foto af forholdet med beskrivelse

Anmeldelse fra kunde: Afskallinger af puds på ydervægge

Anmærkninger:

Tilstandsrapport:

2. Ydervægge

2.1 Facader/gavl

K2

I facade mod øst er der i den nordlige ende mindre områder med løst puds under vindue.

Police: Ingen forbehold vedr. det anmeldte forhold.

Taksatorbeskrivelse:

...

Revner, udbulinger i puds på østvendte facade

Netarmeringen ses blotlagt i den yderste del af Pudset

...

Udbulinger i puds

...

Ved niveauforskydning i terræn er der udført et destruktiv indgreb i facadepud og isolering.

Her kan det konstateres at vægisoleringen er udført med Sundolit . Den bagvedliggende krydsfiner var opfugtet da indgrebet blev foretaget.

...

På nordøstlige hjørne er der udført endnu et destruktiv indgreb.

Overfladen af krydsfinerpladen ses med begyndende råd.

...

Krydsfinerpladen fremstår med begyndende nedbrydning i overfladen.

...

Langs sokkelkant ses der afskallinger af puds

...

Afskallinger langs sokkelkant

...

Ved vinduer er pudslaget kun i begrænset omfang ført ind bag karmene.

Sålbænkenes afslutning er ikke tætsluttende ind mod netpudsningen.

...

4. Årsag og omfang

Mulige årsager:

Afskallinger kan opstå på områder hvor der kan trænge vand ind mellem pudslaget og isoleringen.

Hvis armeringsnettet ikke er placeret korrekt inde i pudslaget vil det ikke have den tilsigtede effekt.

Udførelsen af den afsluttende malerbehandling samt malingstypen kan også have indvirkning på overfladernes holdbarhed og styrke.

Opfugtning mellem krydsfinerplade og isolering kan skyldes vandindtrængen ved murkroneinddækninger som ikke har tilstrækkelig overlæg ned over pudslaget og ved vinduesåbninger/sålbænke hvor der åben ind til isoleringen."

Af rapport "fugtundersøgelse af facader" af 22/3 2024 fra selskabets rådgivende ingeniør fremgår bl.a.:

"Baggrund og formål

Den 25. januar 2024 har [selskabets rådgivende ingeniør] foretaget fugt- og byggeteknisk undersøgelse af facader i ejendom på ovenstående adresse.

Der er tale om et fritliggende enfamilieshus i delvis to plan, se foto 1-5. Ejendommen er opført i 2012 og har et samlet boligareal på 247 m² + 39 m² garage jf. BBR. Ydervægge er udført som træskeletkonstruktion isoleret med mineraluld og med en regnskærm bestående af net-armeret puds på isoleringsmateriale. Der er givetvis ikke anvendt et produktsystem. I de udførte opluk i facader mod hhv. nord og øst, ses varierende isoleringstyper bestående af enten mineraluld eller polystyren, se foto 6 vs. foto 29. Opluk i den nordvendte facade er ikke udført af [selskabets rådgivende ingeniør]. Regnskærmen er uventileret og den ydre del af facadepudsen er indfarvet (hvid). Det anmeldte forhold vedrører pudsafskallinger og revnedannelser på dele af de pudsede facade mod vest, nord og øst. For orientering på grund se Figur 1.

...

Sagsbasis

Tilstede ved besigtigelsens opstart og afslutning var forsikringstagerne (FT) ... Undersøgelsen på stedet blev udført af ... fra [klagerens rådgivende ingeniør].

Det oplyses at ejendommen ejerskiftes den 01. februar 2020 og at der på daværende tidspunkt ikke ses skader i facadepudsen.

Kronologisk liste over fremsendte sagsakter:

2023-05-22 Rapport udarbejdet af [klagerens rådgivende ingeniør]

2023-06-09 Taksatorrapport udført af [selskabets taksator] fra FRIDA Forsikring Agentur A/S

Interimslukning

I forbindelse med undersøgelsen er der foretaget destruktivt indgreb i den østvendte facade for at belyse konstruktionsopbygningen samt udtage prøver for bestemmelse af dampdiffusionsmodstand. Det udførte opluk er udført i den østvendte facade, se foto 21 og 30, og det er forseglet midlertidigt med gaffatape, hvilket for årstiden kun holdbart i få uger. Det kræves derfor snarligt håndværksassistance for at sikre regntæt lukning.

Opdrag

[Selskabets rådgivende ingeniør] er rekvireret til at foretage afklaring af årsag til de konstaterede facadeproblemer samt fremsætte forslag til udbedringsmetode.

Observationer

Ved rundgang om bygningen ses områder med revnedannelser, algebegroning samt udbulende og afskallende facadepuds. Der er tale om område på den nordvendte facade (se foto 2), partielt på den østvendte facade (se foto 8) og sporadisk i øvre og nedre dele af den vestvendte facade. Revnedannelserne varierer fra små mikrorevner - a la brudspændinger – til større sammenhængende revnedannelser langs hjørneafslutninger og i bund af ydervægge langs sokkelprofilet.

På besigtigelsestidspunktet henstod opluk i den nordvendte facade uforseglet, se foto 6.

Langs de udadgående hjørneafslutninger ses pudsafskallinger og revnedannelser, som eksempler se foto 6 og 7. Partielt på den østvendte facade ses et område med udpræget algebegroning samt spor efter tidligere udførte reparation/pletmaling, se foto 9. I facadens synsflade ses at slutpudsen har en del åbne porer, hvoraf flere har en diameter på 0,2- 1 mm, som eksempel se foto 10 og 11.

I muråbninger er sålbænke afsluttet uden opkant, sideværts indbygning og/eller tætning med elastisk fugemasse, se foto 12 og 13. Murkroneafdækning har en tå på mellem 50 og 70 mm målt til overkant facademur og afslutning mod mur ved niveauspring er ikke udført regntæt, se foto 14-17.

Ved termografering af facadeområder omkring sålbænkenes afslutning, samt gennembrydninger af facaden mere generelt, ses et øget transmissionstab hvilket tilskrives isoleringsmaterialets ændrede lambdaværdi pga. opfugtning, som eksempler se foto 18 og 19.

Fugtregistreringer

Nondestruktive målinger

For at kvalificere præcis hvor det destruktive indgreb skulle udføres, blev der udført stikprøvevis fugtregistreringer i facaderne. Fugtscanningerne blev udført ved en kombination af overfladescanninger med TRAMEX og ved scanning i op til 70 mm dybde med en hf-sensor, som eksempel se foto 20. For uddybende metodebeskrivelse henvises til Bilag 2.

Cirka 40 % af de fremkomne måleværdierne kan indplaceres i kategorien *tørt*, cirka 20 % er inkonklusiv (dvs. enten halv tørt eller halv fugtigt) mens de resterende cirka 40% kan henføres til kategorierne *fugtigt*, *meget fugtigt* eller *vådt*. En betydelig del af facaderne henstår således med et fugtniveau som giver risiko for frostskafer og mikrobiel vækst, herunder styrkesvækkende nedbrydninger fra trænedbrydende svampe. Opfugtningerne er afgrænset til områder omkring muråbninger, murkrone, under sålbænke og lokalt ved gennembrydninger af facadepudsen.

Destruktiv opluk

Opluk er udført i den østvendte facade i et område umiddelbart under en sålbænk, se foto 21. Der registreres følgende konstruktionsopbygning (set udefra):

- ~8 mm pudslag med to lag netarmering og indfarvet slutpuds
 - ~100 mm hård mineraluld som er limet fast på krydsfiner med en cementbaseret klæber
 - ~15 mm krydsfiner
 - ~150 mm mineraluld/træskelet (inhomogent lag)
 - Dampspærrefolie
 - 45 mm lægter/mineraluld (inhomogent lag)
 - 2 x 13 mm gips
- } Jævnfør bygningsdelsbeskrivelse på tegning

Træfugtsmåling

I det destruktive opluk udføres følgende punktmålinger, se også foto 23 og 25:

Tabel 1, Korrigerede måleresultater for træfugt

Position	Aflæst værdi vægt%	Temperatur		Træsart		Delsum	Limtræ/kerto		Korrigeret måleværdi vægt%
		°C	+/-	Type	+/-		Ja/Nej	- *	
Opluk A, krydsfiner	33,3	~3	+1,7	Gran	+2,5	37,5	Ja	-17,8	19,7
Opluk A, træskelet	17,3	~6	+1,4	Fyr	-	18,7	Nej	-	18,7

* Korrektion ift. delsum. For uddybende beskrivelse af korrektionsled læs afsnittet Indstiksmåler/ træfugtsmåler bagerst i rapporten.

Fugtniveauet i facaden var i nogenlunde ligevægt med udeluften ift. den årstidsbestemte normal-reference. Eftersom der er tale om en uventileret konstruktion og fugtmålingerne er udført >100 mm inde i ydervægs-konstruktionen, vurderes fugtniveauet at være forhøjet og således et udtryk for opfugtning enten indefra eller udefra.

Laboratorieanalyse

For at bedømme hvorvidt ydervægs-konstruktionen måtte give anledning til skadelig kondensop-hobning pga. lagdeling af materialetyper, blev der foretaget bestemmelse af vanddampdiffusi-onsmodstanden (Z-værdi) for både pudslag og krydsfinerplade, se Bilag 6 samt foto 30. Via de ud-førte laboratorietest kan Z-værdien for krydsfinerpladen inkl. limlag fastsættes til 1,8 GPa s m²/kg, og for pudslaget er modstanden beregnet til 1,1 GPa s m²/kg. I sammensatte ydervægs-konstruktioner, må der efter dampspærreplanet ikke forekomme lag vis dampdiffusionstætheden af større end 1/10 af dampspærrens. En typisk anvendt dampspærre af PE-folie har en Z-værdi mellem 200 og 400 GPa s m²/kg, hvorfor det indbyrdes forhold mellem dampspærre og krydsfiner er overholdt med mindst 1/111 (1,8 vs. 200 GPa s m²/kg) og laget er derfor i udgangspunktet uproblematisk. Hvorvidt den samlede dampdiffusionstætheden af alle de sammensatte lag udgør et fugtteknisk problem er nærmere bedømt ud fra dynamiske fugtsimuleringer jf. nedenstående:

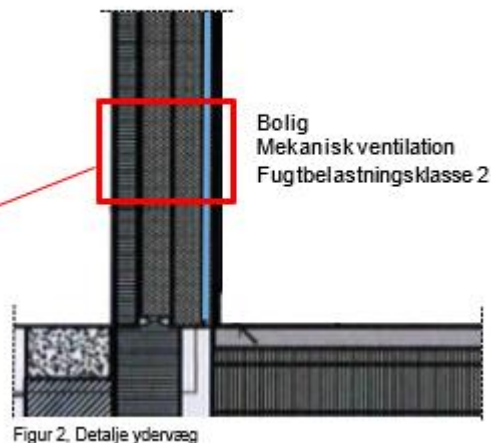
Dynamisk fugtsimulering

Modelopbygning

Ydervægsbeskrivelse iht. tegningsmateriale

484 mm	Ydervæg med puds	2 x 13 mm Gips, 45 mm Isolering inkl. 45 mm Lægte, 0,02 mm Membran, 2 x 145 mm Isolering inkl. 145 mm Konstruktionsstrå, 16 mm Vandfast Krydsfiner, 100 mm Rockwool Facadebatts, 8 mm Diffusionsåbent Puds
--------	------------------	---

Modelopbygning
for simulering



Ved 1-dimensionel fugtsimulering opnås et kvalificeret skøn over fugtforholdene i ydervæggen. Resultaterne viser den teoretiske fugtudvikling over tid.

Metode

WUFI® Pro 6.5 (Wärme und Feuchte Instationär) er anvendt til vurdering af transiente fugt- og varme-tekniske forhold i en 1-dimensionel model. Vurdering af de hygrotermiske forhold sker i forhold til programmets materialebibliotek og/eller materialedata hentet direkte fra producenten. Beregningsprogrammet er tysk og udviklet af Fraunhofer Institut für Bauphysics (IBP). Beregningsprogrammet regner med dynamiske klimabetingelser, og det tager højde for fugttransport både ved diffusion og kapillartransport. Ved anvendelse af simuleringssprogrammet er der desuden mulighed for at materialernes sorptionskurve tilrettes, således at der samtidig tages hensyn til den hysteres der ofte forekommer når materialeegenskaberne ændres i takt med fugtoptaget jf. SBI 279 *Fugt i bygninger*. Modellerings sker på baggrund af lagdeling, en række overfladekoefficienter og -faktorer samt angivne begyndelsesbetingelserne – i omhandlende tilfælde anvendes fugtværdier som forudsætter at materialerne var i ligevægt ved indbygning og derfor indbygget som normalt 'lagertørre materialer'. Beregningsperiode og -profil, tidsskridt samt det ønskede klimadatasæt tilrettes successivt for hver enkelt delberegning/case. Beregningsmetodik er iht. DS/EN 15026:2007.

Klimabetingelser

Beregninger er udført med indeklima iht. DS/EN ISO 13788:2013. Der er regnet med 21 °C rumtemperatur og fugtbelastningsklasse 2, dvs. alm. bolig med normal beboelsestæthed. Der er anvendt faktisk data for udeklima iht. datasæt fra Lund, se Figur 3 og 4.

...

Beregningsforudsætninger

Den hygrotermiske udvikling er bedømt ud fra 10 års beregninger med tidskridt af en time (1-h). De enkelte materialer i konstruktionen defineres på baggrund af registreringer udført på stedet, ingeniørfaglige skøn samt laboratorieresultater fra PS Overfladeteknik. Beregningsmodellen er opbygget som følger (udefra):

Pos	Lag	kg/m ³	Specification
1	8 mm facadepuds	1900	Z-værdi = 1,1 GPa/s/m ² /kg <i>No short-wave absorptivity</i>
2	100 mm facadebatts	40	Varmedningsevne 0,031 W/mK
3	15 mm krydsfiner, svær	600	Z-værdi = 1,8 GPa/s/m ² /kg / (μ) = 210
4	150 mm mineraluld	25	Varmedningsevne 0,035 W/mK
5	Dampspærrefolie (0,2 PE)	-	Sd-værdi = 87 ((μ) = 87000)
6	45 mm mineraluld	25	Varmedningsevne 0,035 W/mK
7	2x 12,5 mm gips	625	<i>No coating</i>

...

Simuleringsresultater

Ved simulering ses at krydsfinerpladen udvendige overflade periodisk får et fugtindhold op til cirka 71% RF, hvilket betegnes som uproblematisk, se Figur 6. Træfugtsprocenten for den beskyttede krydsfinerplader svinger mellem 10 og 14 % træfugt. Beregninger viser også at facadepudsens ydre 0-50 mm har et generelt højt totalt fugtindhold set hen over året varierende fra 0,76 til 1,25 volumen% (højt). Der sker ingen fugtophobning bag krydsfinerpladen.

...

En generel usikkerhed ved brug af matematiske beregningsmodeller er, at lufttætheden af det indvendige tæthedsplan (konvektiv lufttransport), ikke kan beregnes heterogen. Såfremt der er ydervægområder med større luftlækager kan der således lokalt forekomme afvigende fugtforhold.

Konklusion

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

Årsag

Den anvendte opbygning af ydervægskonstruktionen udgør ikke et fugtteknisk problem i sig selv. Bagsiden af krydsfinerpladen fremstår lys og uskadet (jf. foto 24) og simuleringsresultaterne underbygger, at der ikke sker fugtophobning ved normal dampdiffusionstransport.

Årsagen til de konstaterede afskalninger og revner i facaderne tilskrives mangler i facadens regntæthed. Uventilerede facadekonstruktioner som omhandlende er per definition meget sårbare overfor indtrængende vand pga. facadens beskedne udtørningspotentiale. Eftersom regnskærmen er udført uventileret og er med konstruktive fejl, er det nærliggende at forestille sig, at fugten har akkumulere sig over tid og at kimen til de nuværende skader er lagt allerede i husets første leveår. De lokalt udførte facadereparationer underbygger, at der også forinden overtagelsestidspunktet i 2020 har været behov for reparationer, se foto 9.

I områder hvor regnvand kan trænge ind bag facadepudsen, er der gennem flere år sket fugtakumulering med deraf følgende risiko for skadesudvikling i nærområderne og nedefter til bunden af ydervæggene. Det kan desuden ikke afvises, at der er/har været et vis fugtbidrag fra indtrængende regnvand langs murkronen, eftersom tåens højde måles til 50-70 mm og afslutninger langs murkronen ikke er udført regntæt, se foto 14-17. Slutteligt skal det nævnes at hullerne/'de åben pore' i den udførte slutpuds bevirker, at der optages unødigt meget fugt når facaderne udsættes for vinddrevet regnvand. Facadens begrænsede vandafvisende egenskaber giver en øget risiko for frostska-der i frost/tø-passager.

Omfang

Der er [selskabets rådgivende ingeniørs] vurdering at skaderne i facadepudsen mod nord samt dele af facader mod øst og vest er så tiltagene at en udskiftes anbefales, se rød markering på Figur 7. Omfanget fremgår også af Bilag 4 og 5 med rød krydsskravering.

...

Forslag til afhjælpning

Ved en partiel facadeudskiftning fjernes alt facadepuds og isoleringsmateriale indtil blotlagt krydsfiner, som efterfølgende vil kunne udskiftes/behandles i nødvendigt omfang. Eventuelle miljøhensyn respekteres, læs uddybende forklaring i afsnittet 'Affaldshåndtering' i Bilag 1.

Angrebet krydsfinerplader og evt. træstolpeskelet kan afvaskes grundigt med egnet desinfektionsmiddel inden reetablering, der kan med fordel påføres et oxydativt saneringsprodukt såsom ProtoxHysan. Nedbrudt krydsfiner og evt. stolpeender/bundrem udskiftes eller udluses og erstattes med nyt, lagertørt konstruktions-tømmer i tilsvarende dimension. Tømmerets overflader skal være kemisk beskyttet ved behandling med et egnet svampedræbende middel, såsom ProtoxSvamp, Boracol 20 prof. eller tilsvarende. Alle snitflader i eksisterende konstruktioner påføres også svampedræbende middel. Behandling skal som minimum ske ad to omgange med min. 8 timers interval. Brug af værnemidler iht. producentens anvisninger.

Opfugtede konstruktionsdele nedbringes til et normalt forventeligt fugtniveau for tilsvarende konstruktioner, dvs. maksimalt 18% træfugt ved forudgående behandling med svampedræbende middel og maksimalt 15% træfugt uden præventiv overfladebehandling.

Efterfølgende kan der etableres et nyt facadepudssystem med regntætte afslutninger og sammenføjninger, herunder sålbænke som føres ind i sidefalse. Ejendommens beliggenhed vurderes at kunne henføres til terrænkategori 2 (som minimum mod vest), hvorfor tåen langs murkronen skal være min. 100 mm jf. BYG-ERFA Erfaringsblad (27) 161216 *Afdækning af formure*.

Generelt

Uventilerede facadesystemer er generelt meget sårbare overfor udførelsessvigt og selv mindre afvigelser i placering af armeringsnet, pudslagets tykkelse, kantprofilerne type og montering kan føre til brudspændinger i overfladen med deraf følgende risiko for vandindtrængning og følgeskader. Ved udførelse af et nyt facadepudssystem skal forholdsregler i BYG-ERFA Erfaringsblad (21) 231021 respekteres, se Bilag 7.

Pudsarbejdet anbefales udført af et firma med dokumenteret erfaring i udførelse af pudssystemer såsom [entreprenør]."

Af tilbud af 15/4 2024 fra [entreprenør] indhentet af selskabet fremgår bl.a.:

"Idet vi takker for Deres henvendelse til vort firma, fremsendes herved tilbud på facade arbejde i henhold til leverandørensansvisning

Byggeplads

Vor byggepladsindretning for udførelsen sokkelarbejdet omfatter: opsætning blandeplads, etablering af oplagspladser til mørtler og forbrugs gods i umiddelbar nærhed af de facader der skal udføres facadearbejde på. Tilbuddet indeholder alle de til udførelsen af pudsarbejde nødvendige ydelser og leverancer. Dette er gældende for de forhold der er åbenbare på tilbudstidspunktet.

Arbejdsbeskrivelse

Skader på facader i henhold til rapport

Udskiftning af sålbænke hvor der er udført facadepuds

Udskiftning af murkrone i henhold til rapport

- Afvaskning af facader inden opstart pudsarbejde
- Fjernelse af løst puds hvor pudsen er skadet
- Hvor der er skadet ned til sokkel isolering udskiftes dette til sto innodrain
- Fjernelse af skifer sålbænke
- Afskæring af fuger og pudsprofiler hvor der er sålbænke
- Opstilling af trappe stillads til taget
- Opstilling af stillads for sålbænke
- Fjernelse af murkroner i henhold til rapport ca. 36 lbm.
- Ny pap løsning mellem lodret facade og vandret ved murkrone
- Levering og montering af nye blik murkroner 36 lbm i henhold til rapport
- Udførelse af sto smartsil profiler ved sålbænkene hvor der er facadepuds
- Udførelse af ny grundpuds og finpuds hvor der udføres rep. Puds
- Levering og montering af nye hjørneprofiler ved sålbænke inkl. Flexyl behandling
- Levering og montering af nye alu sålbænke i samme farve som vinduerne
- Udførelse af nye gummifuger ved sålbænkene
- Bortskaffelse af eget affald

Arbejdet kan tilbydes udført for en samlet sum af kr. 176.800,00 + moms"

I mail af 30/8 2024 fra selskabet til klageren fremgår bl.a.:

"I har anmeldt: Revner i facadepuds jf. rapport fra [klagerens rådgivende ingeniør].

Efterfølgende har det anmeldte forhold været besigtiget af [selskabets rådgivende ingeniør]. Rapporterne fra begge firmaer er vedhæftet i denne mail.

I rapporten fra [selskabets rådgivende ingeniør], ses der områder med afskalninger, algebegroninger og revner i facadernes facadepuds. Dette i et område på den nordvendte facade, partielt på den østvendte facade og sporadisk i øvre og nedre dele af den vestvendte facade. Revnedannelserne varierer fra små microrevner, til større sammenhængende revnedannelser langs hjørneafslutninger og i bund af ydervægge langs sokkelprofilet.

Af rapporten fra [selskabets rådgivende ingeniør], fremgår det at opbygningen af ydervægskonstruktionen ikke udgør et fugtteknisk problem i sig selv. Der ses jf. rapporten, ikke at være bygningsskader, f.eks. i form af nedbrydninger mv. som følge af konstruktionen.

Årsagen til de konstaterede afskalninger og revner i facadernes tilskrives mangler i facadens regntæthed.

Det er på baggrund af rapporten fra [selskabets rådgivende ingeniør], vores vurdering at skaderne i facadepudsen mod nord samt dele af facader mod øst og vest opfylder skadesbegrebet på ejerskifteforsikringen. Skaderne på ovennævnte facader er derfor dækket af ejerskifteforsikringen.

Ankenævnet for Forsikring

36.

103930

Dækningen omfatter udbedring af skader på facader markeret med rød i rapporten fra [selskabets rådgivende ingeniør].

Dækningen omfatter ikke udbedring af forhold ved ejendommens øvrige facader.

Dækningen omfatter ligeledes ikke kosmetiske forskelle, f.eks. farveforskelle efter en reparation.

På baggrund af oplysningerne i rapporten fra [selskabets rådgivende ingeniør], har vi bedt håndværksfirmaet [entreprenør], om at give tilbud på udbedringen. Vi har efterfølgende modtaget vedhæftede tilbud på udbedring af din skade.

På baggrund af tilbuddet, kan vi opgøre erstatningen som følger:

Udbedring jf. tilbud		221.000 kr.
Selvrisiko		-5.000 kr.
I alt		216.000 kr.

Erstatningen er opgjort til 216.000 kr.

Næste skridt er nu, at du igangsætter udbedringsarbejdet.

Du er bygherre. Du har derfor også frit håndværkervalg. Du kan således vælge at benytte det vedlagte tilbud eller en anden håndværker efter eget valg. Vælger du en dyrere håndværker eller en dyrere løsning, f.eks. fordi du benytter lejligheden til at få udført ekstraarbejder, betaler du selv merprisen. Vælger du en billigere håndværker eller udbedring, får du ikke differencen udbetalt. Erstatningen opgøres i givet fald på baggrund af de faktiske udbedringsomkostninger.

Konstateres nye skader i forbindelse med udbedringen, eller viser arbejdet sig i øvrigt mere omfattende end først antaget, skal vi kontaktes straks, så vi har mulighed for at vurdere det øgede omfang, inden merarbejdet igangsættes.

Eventuelle prisstigninger som alene skyldes manglende igangsætning af udbedring, er ikke dækket af forsikringen. Forsikringen tager udgangspunkt i, hvad det på skadetidspunktet koster at reetablere det skadesramte.

Ved udbedring betales der ikke for dyrere byggematerialer end det beskadigede og højst med et beløb for byggematerialer og byggemetoder, der er almindeligt anvendt på anmeldelsestidspunktet.

Hvis ikke vi har hørt fra dig inden 6 måneder lukker vi sagen på det foreliggende grundlag. Kan udbedringen ikke påbegyndes inden for perioden, bedes du vende tilbage med oplysning om, hvornår udbedringen hurtigst muligt herefter forventes at blive sat i gang.

Erstatningsbeløbet udbetales, når der foreligger udspecificeret faktura på udført arbejde. Når du modtager fakturaen fra håndværkeren, bedes du sende den til os med meddelelse om, at arbejdet er udført tilfredsstillende og med oplysning om til hvilket kontonummer, vi skal overføre erstatningen. Medmindre vi aftaler andet, betaler du selv håndværkeren, og vi betaler dig.

OBS: Da du selv skal afregne med håndværkeren, skal du sørge for at fremsende fakturaen i god tid i forhold til betalingsfristen."

Af tilbud af 13/6 2025 fra [entreprenør] indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Idet vi takker for Deres henvendelse til vort firma, fremsendes herved tilbudspris på facade arbejde Entreprisen udføres i henhold til leverandørensansvisning

Byggeplads

Vor byggepladsindretning for udførelsen af facadearbejdet omfatter: opsætning blandeplads, etablering af oplagspladser til mørtel og forbrugs gods i umiddelbar nærhed af den facade der skal udføres facadearbejde på. Tilbuddet indeholder alle de til udførelsen af facadepuds, nødvendige ydelser og leverancer. Dette er gældende for de forhold der er åbenbare på tilbudstidspunktet.

Arbejdsbeskrivelse

Omfang entreprise

Nedtagning af eks. Puds facader

Opbygning af nye facade

Opbygning af nye murkroner hvor der er pudset facade

- Opsætning af stillads for eget arbejde
- Fjernelse af eks. Facadepuds og isolering samt krydsfinerplader samt eks. Murkroner
- Levering og montering af nye regler samt 75 mm isolering
- Levering og montering af ny vindspærre
- Levering og montering af stål hatteprofiler
- Levering og montering af sto ventec plader inkl. Kant profiler
- Levering og montering af nye alu profiler omkring vinduerne
- Levering og montering af nye alu murkroner inkl. Pap strimmel
- Udførelse af armeringspuds inkl. Finpuds i 1,5 mm standard hvid
- Udførelse af fugearbejde omkring vinduerne hvor der udføres ny facadepuds
- Afdækning af eks. Vinduer og døre
- Bortskaffelse af eget affald

Pris for dette arbejde i alt kr. 731.000,00 + moms

Inkl. Moms kr. 913.750,00d

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

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

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at

Ankenævnet *for* Forsikring

38.

103930

der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 2012 – den 1/2 2020. Klageren anmeldte i juni 2023 afskalling af puds på ydervægge. Selskabet anerkendte den 30/8 2024 dækning af skaderne i facadepudsen mod nord samt dele af facader mod øst og vest og opgjorde erstatningen på baggrund af indhentet tilbud til 216.000 kr. efter selvrisko. Klageren ønsker, at selskabet dækker en skadesudbedring i overensstemmelse med rapporten fra klagerens rådgivende ingeniør af 22/5 2023.

Klageren har anført, at selskabet dækningstilsagn ikke omfatter samtlige dækningsberettigende skader, og at det af selskabet indhentede tilbud – og dermed grundlaget for erstatningens størrelse – ikke er retvisende. Klageren har anført, at der er flere facader, som selskabets rådgivende ingeniør ikke har besigtiget, herunder garagens facader mod nord, syd og øst, ligesom selskabets rådgivende ingeniør ikke har besigtiget den midterste del af facaden mod vest. Klageren har anført, at skaderne på garagen og den "midterste" del af facaden mod vest ligeledes er dækningsberettigende, da der er tale om tilsvarende forhold, som dem selskabet allerede har meddelt dækning til. Klageren har henvist til rapporten fra klagerens rådgivende ingeniør, hvor der om garagens facader fremgår, at der er konstateret afskalninger, sålbænk uden afsluttet fuge eller anden form for tætning, og at tagpapinddækningen mod husmuren i garagen er svejset fast mod facadepudset uden inddækningsprofil eller lignede. Hvad angår den midterste del af facaden mod vest, er der konstateret revnedannelser. Klageren har anført, at disse forhold ifølge klagerens rådgivende ingeniør er medvirkende til og resultat af fugtindtrængning i facadesystemet på tilsvarende måde som de øvrige forhold. Hvad angår det af selskabet indhentede tilbud, har klageren anført, at det fremgår heraf, at arbejdet blandt andet alene omfatter udbedring og reparation af beskadiget facadepuds. Klageren har påpeget, at den udbedringsmetode, der fremgår af rapporten fra selskabets rådgivende ingeniør, indebærer, at al facadepuds og isoleringsmateriale fjernes og bagvedliggende krydsfinerplader blotlægges ved de steder, som i rapporten er markeret med rødt, og som er det, som selskabet har givet dækningstilsagn til. Som selskabet har formuleret dækningstilsagnet, har selskabet meddelt dækning til udbedring af de facader, som er markeret med rødt i [selskabets rådgivende ingeniørs] rapport,

og at udbedringen omfatter den af [selskabets rådgivende ingeniør] anførte *nødvendige* metoder, og dermed *ikke* alene en partiel udbedring af facaderne. Klageren har påpeget, at det i rapporten fra klagerens rådgivende ingeniør fremgår, at der flere steder er konstateret stedvise reparationer i facadepudsen. Klageren har påpeget, at denne partielle udbedring ikke ses at have været tilstrækkelig, og at der også af den grund ikke alene skal ske partiel udbedring. Klageren har henvist til, at både klagerens rådgivende ingeniør og selskabets rådgivende ingeniør har vurderet, at den nødvendige udbedringsmetode for at imødekomme problemerne er en fuldstændig udskiftning af facadepudsen. Hvad angår det indhentede tilbud af 13/6 2025 på udbedring af skaderne til 913.750,00 kr. inklusive moms har klageren oplyst, at dette ikke indeholder det samme stykke arbejde, som det, selskabet har indhentet tilbud på, da udbedringsmetoden, som fremgår af det af selskabet indhentede tilbud ikke stemmer overens med det, som selskabet har meddelt dækning til. Klageren har oplyst, at tilbuddet af 13/6 2025 ligeledes indebærer etablering af et ventileret facadepudssystem og udbedring af skaden omtalt i tilstandsrapporten. Klageren har anført, at tilbuddet dog selv uden dette arbejde, vil overstige det af Domus meddelte dækningstilsagn.

Selskabet har afvist at dække yderligere med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at der er yderligere dækningsberettigende forhold, end hvad selskabet har anerkendt at dække i henhold til tilbuddet af 15/4 2024. Selskabet har påpeget, at selskabet har tilbudt at dække i henhold til det indhentede tilbud fremlagt som bilag 7, selvom visse af de konstaterede forhold formentlig må henføres til manglende vedligeholdelse, ligesom selskabet ikke har fradraget for forhold anmærket i tilstandsrapporten, selvom forholdene ikke ses at være udbedret i klagerens ejertid. Hvad angår det af klageren indhentede tilbud, har selskabet anført, at det ikke fremgår, hvorvidt det omfatter alle facader eller kun dele af bygningen, og at tilbuddet derfor ikke på nogen måde kan danne grundlag for en vurdering af, hvad der skal udbedres og hvad den rette pris er. Selskabet har anført, at selskabet har anerkendt og opgjort erstatning for en partiel reparation af skader, der befinder sig i det område, som selskabets rådgivende ingeniør har markeret med rødt i deres rapport. Selskabet har påpeget, at selskabets rådgivende ingeniør har besigtiget samtlige af ejendommens facader og ikke kun dem, der er markeret med rødt.

Selskabet har henvist til, at det fremgår af rapporten fra selskabets rådgivende ingeniør, at den anvendte opbygning med ydervægskonstruktion ikke i sig selv udgør et fugtteknisk problem. Selskabet har anført, at selskabets rådgivende ingeniør alene mener, at der er skader, der kan påvirke bygningen konstruktivt i det område, der er markeret med rødt. Der er ikke dokumenteret skader eller nærliggende risiko for skader på overtagelsestidspunktet på de øvrige facader. Selskabet har gjort opmærksom på at huse med denne type facader, der intet udhæng har, kræver langt mere vedligeholdelse end andre hustyper, når det kommer til at sikre klimaskærmens tæthed. Selskabet har anført, at det fremgår af rapporten fra klagerens rådgivende ingeniør, at klageren tilsyneladende ikke har vedligeholdt facaderne i klagerens ejertid. Selskabet har oplyst, at selskabet har informeret klageren om, at såfremt der måtte blive konstateret følgeskader i større omfang end forventet, så må klageren på ny rette henvendelse til selskabet, da det naturligvis ikke kan afvises, at der kan være yderligere dækningsberettigende forhold, der ikke er konstateret endnu. Selskabet har anført, at omfanget af følgeskader typisk først kan registreres, når man går i gang med udbedring og udfører destruktive undersøgelser.

Det fremgår af rapport af 22/5 2023 fra klagerens rådgivende ingeniør, at "**Besigtigelse Facade mod syd i garagen:** Det ses, at der er udført partielle reparationer i facadepudset langs drypkantprofilet over soklen samt under lampen (se fig. 1, 5 og 6). Reparationerne vurderes at være en form for spartelmasse, tyk maling eller lignende. **Facade mod øst i garagen:** Partielle reparationer i facadepudset er udført langs drypkantprofilet over soklen og afskalninger i facadepudset ses i mindre omfang langs drypkantprofilet (se fig. 2, 7 og 8). Reparationerne i facadepudset vurderes at ligeledes at være en form for spartelmasse, tyk maling eller lignende. Sålånbænken under vinduet er en skiffersålånbænk, der er afsluttet uden fuge eller anden form for tætning mod vinduesfalsen (se fig. 9). Overgangen mellem sokkel og facadepuds viser, at der ikke er etableret ventilation langs undersiden af drypkantprofilet (se fig. 10). Konstruktionen vurderes med andre ord at være en uventileret facadeløsning. **Facade mod nord i garagen:** Gullig reparation eller lignende synes at være udført i østlige hushjørne og meget tynd, fin revne synes at kan registres i hjørnet (se fig. 11). Tagpapinddækningen mod husmuren i garagen er svejset fast mod facadepudset, uden inddækningsprofil, klemliste eller lignende (se fig. 12). **Facade mod øst**

i boligen: Lodret revne omtrent i hele facadens højde ses i det 'indvendige' ca. 45 graders hjørne i facaden (se fig. 13-16). Gullig reparation eller lignende synes at være udført i falsen ved terrassedøren og afskalninger i mindre omfang ses i facadepudset (se fig. 17). I positionen under niveauspringet i tagfladerne ses der en lodret revne omtrent i hele facadens højde og ca. 500 mm over soklen ses der et større område i en vandret linje med løst puds samt afskallet puds (se fig. 18-23). Under nordligste vindue ses der et område med afskallet slutpuds (se fig. 24 og 25 – efter det oplyste er det det område, der er nævnt i tilstandsrapporten). Gullig reparation eller lignende synes at være udført i facadens nordlige ende og reparationer i form af hvidlig spartelmasse, tyk hvidlig maling eller lignende ses flere steder langs drypkantprofilen over soklen og flere steder kan der observeres afskalninger i facadepudset langs drypkantprofilen, herunder kan større afskalning observeres i det nordøstlige hushjørne (se fig. 26-30). Sål-bænken under vinduet er en skiffersålbenk, der er afsluttet uden fuge eller anden form for tætning mod vinduesfalsen og tætning eller lignende er ikke udført i overgangen mellem facadepuds og underside sålbænk (se fig. 31 og 32). Facade mod nord: Gullig reparation eller lignende synes at være udført i den nederste del af facaden og reparationer i form af hvidlig spartelmasse, tyk hvidlig maling eller lignende ses flere steder langs drypkantprofilen over soklen. Revnedannelser og afskalninger i facadepudset ses i større omfang langs drypkantprofilen og lodret revnedannelse ses i det nordvestlige hushjørne (se fig. 33-39). En lodret revne ses også i det nordøstlige hushjørne (se fig. 40). Visuelt bedømt fra afstand synes revnedannelser at forekomme under og over vinduerne i øverste etage, men nærmere undersøgelse af forholdet er ikke udført (se fig. 41 og 42). Facader mod vest: Revnedannelse og afskalninger i facadepudset i større eller mindre omfang ses i det nordvestlige hushjørne. Sål-bænken under vinduespartierne i øverste etage er udført skåret i smig, men uden tætning eller lignende i hushjørnet (se fig. 4 og 43-47). Flisebelægningen i terrassen i underste etage er 'i tæt kontakt' med facadepudset. Facadepuds er partielt blevet repareret i den ene side nederste i vinduesfalsen, medens mindre afskalninger i facadepudset kan observeres i den anden fals, herunder er zinkinddækning eller lignende ført op ad denne fals (se fig. 48 og 49). Flisebelægningen i terrassen i øverste etage er ligeledes 'i tæt kontakt' med facadepudset. Gullig reparation eller lignende synes at være udført omtrent midt i facaden og lodret revne ses i det indvendige hushjørne (se fig. 50-53). ... **6. Vur-**

dering På baggrund af de foretagne observationer og modtagne oplysninger vurderes revnedannelser og afskalninger i facadepuds i det væsentligste at være forårsaget af fugtindtrængning i konstruktionerne bag facadepudset. Revnedannelser og afskalninger kan dog visse steder være forårsaget af de indbyggede profiler (pvc-profiler), der er monteret i facadepudset. Forskellige leverandører har tidligere benyttet/anvendt sådanne pvc-profiler, men erfaringsmæssigt 'arbejder' facadepuds og pvc-profiler/-skinner ikke sammen på tilfredsstillende vis. Temperaturudvidelseskoefficienterne er forskelligt i facadepuds og pvc-profiler og dermed kan revnedannelser fremkomme i facadepudset, men hovedårsagen til revnedannelserne og afskalningerne vurderes som nævnt at være fugtindtrængning. Medvirkende årsag til at der fremkommer revner i facaderne vurderes også at være en forkert placering af fiberarmeringen i facadepudset, nærmest udenpå grundpudset og ikke 'ordentligt' og på korrekt vis bearbejdet ind i den yderste tredjedel af grundpudset. Grundpudset vurderes at være relativt stærk og cementholdig, muligvis ikke egnet til anvendelse i facaderne i kombination med fiberarmering, men nærmere undersøgelser af grundpudset er ikke iværksat. Alle inddækninger, tilslutninger mod facadepuds, sålbænke mv. er udført forkert, uden tætninger eller lignende i overgangene mellem facadepuds og disse inddækninger, tilslutninger, sålbænke mv. og dermed er der stor risiko for fugtindtrængning i konstruktionen bag facadepudset. Ydervægge med fiberarmeret facadepuds er udført som en ikke-ventileret konstruktion. Konstruktionen er mulig at udføre, men er yderst risikofyldt, såfremt dampspærre i indvendig side af ydervægge ikke er udført 100% korrekt med klæbede, tapeede samlinger og/eller med 100% tætte knudepunktsløsninger. Konstruktionen er ydermere yderst risikofyldt at udføre, såfremt der er risiko for fugtindtrængning bag facadepudset på grund af mangelfuld eller forkerte udførte inddækninger, afdækninger, sålbænke mv. Dampspærrens funktion i huset er ikke nærmere undersøgt (i form af fx en trykprøvning af huset), men inddækninger, afdækninger, sålbænke mv. udvendigt er som nævnt tidligere ikke udført på korrekt vis. Undersøgelserne/de destruktive indgreb viste da også usædvanlige høje fugtindhold i krydsfinerpladerne begge steder, hvor de destruktive indgreb blev udført og det ene sted blev der tillige registreret råd i konstruktionen. Det må forudses at facadepudset i alle ejendommens facader skal laves om og i tilknytning hertil må det forudses at råd i større eller mindre omfang skal udbedres i facaderne. Det bedste vil være at fjerne alt eksisterende facader.

depuds, inklusive yderste lag trykfaste isolering og krydsfinerpladerne i alle facaderne, hvorefter ny facadebeklædning opbygges med ny isolering (som erstatning for den isolering, der fjernes), vindspærre, ventileret hulrum og facadepuds på en pladebeklædning. Der bør udarbejdes projektmateriale forud for en sådan udbedring og ændring af konstruktionsudformningen".

Det fremgår af rapport af 22/3 2024 fra selskabets rådgivende ingeniør, at "den 25. januar 2024 har [selskabets rådgivende ingeniør] foretaget fugt- og byggeteknisk undersøgelse af facader i ejendom på ovenstående adresse. ... **Observationer** Ved rundgang om bygningen ses områder med revnedannelser, algebegroning samt udbulende og afskallende facadepuds. Der er tale om område på den nordvendte facade (se foto 2), partielt på den østvendte facade (se foto 8) og sporadisk i øvre og nedre dele af den vestvendte facade. Revnedannelserne varierer fra små mikrorevner - a la brudspændinger – til større sammenhængende revnedannelser langs hjørneafslutninger og i bund af ydervægge langs sokkelprofilet. På besigtigelsestidspunktet henstod opluk i den nordvendte facade uforseglet, se foto 6. Langs de udadgående hjørneafslutninger ses pudsafskallinger og revnedannelser, som eksempler se foto 6 og 7. Partielt på den østvendte facade ses et område med udpræget algebegroning samt spor efter tidligere udførte reparation/pletmaling, se foto 9. I facadens synsflade ses at slutpudsen har en del åbne porer, hvoraf flere har en diameter på 0,2- 1 mm, som eksempel se foto 10 og 11. I muråbninger er sålbænke afsluttet uden opkant, sideværts indbygning og/eller tætning med elastisk fugemasse, se foto 12 og 13. Murkroneafdækning har en tå på mellem 50 og 70 mm målt til overkant facademur og afslutning mod mur ved niveauspring er ikke udført regntæt, se foto 14-17. Ved termografering af facadeområder omkring sålbænkenes afslutning, samt gennembrydninger af facaden mere generelt, ses et øget transmissionstab hvilket tilskrives isoleringsmaterialets ændrede lambdaværdi pga. opfugtning, som eksempler se foto 18 og 19. **Fugtregistreringer** ... Cirka 40 % af de fremkomne måleværdierne kan indplaceres i kategorien *tørt*, cirka 20 % er inkonklusiv (dvs. enten halv *tørt* eller halv *fugtigt*) mens de resterende cirka 40% kan henføres til kategorierne *fugtigt*, *meget fugtigt* eller *vådt*. En betydelig del af facaderne henstår således med et fugtniveau som giver risiko for frostskaader og mikrobiel vækst, herunder styrkesvækkende nedbrydninger fra trænedbrydende svampe. Opfugtningerne er afgrænset til områder omkring

muråbninger, murkrone, under sålbænke og lokalt ved gennembrydninger af facadepuds. ... Fugtniveauet i facaden var i nogenlunde ligevægt med udeluften ift. den årstidsbestemte normalreference. Eftersom der er tale om en uventileret konstruktion og fugtmålingerne er udført >100 mm inde i ydervægs-konstruktionen, vurderes fugtniveauet at være forhøjet og således et udtryk for opfugtning enten indefra eller udefra. ... **Konklusion** I det følgende har vi ikke taget stilling til, hvorvidt de konstaterede forhold måtte være dækket af en gældende forsikring. Undersøgelsesresultaterne og vores vurderinger kan dog danne baggrund for sådanne afgørelser. **Årsag** Den anvendte opbygning af ydervægskonstruktionen udgør ikke et fugtteknisk problem i sig selv. Bagsiden af krydsfinerpladen fremstår lys og uskadet (jf. foto 24) og simuleringresultaterne underbygger, at der ikke sker fugtophobning ved normal dampdiffusionstransport. Årsagen til de konstaterede afskalninger og revner i facaderne tilskrives mangler i facadens regntæthed. Uventilerede facadekonstruktioner som omhandlende er per definition meget sårbare overfor indtrængende vand pga. facadens beskedne udtørningspotentiale. Eftersom regnskærmen er udført uventileret og er med konstruktive fejl, er det nærliggende at forestille sig, at fugten har akkumulere sig over tid og at kimen til de nuværende skader er lagt allerede i husets første leveår. De lokalt udførte facadereparationer underbygger, at der også forinden overtagestidspunktet i 2020 har været behov for reparationer, se foto 9. I områder hvor regnvand kan trænge ind bag facadepuds, er der gennem flere år sket fugtakkumulering med deraf følgende risiko for skadesudvikling i nærområderne og nedefter til bunden af ydervæggene. Det kan desuden ikke afvises, at der er/har været et vis fugtbidrag fra indtrængende regnvand langs murkronen, eftersom tåens højde måles til 50-70 mm og afslutninger langs murkronen ikke er udført regntæt, se foto 14-17. Slutteligt skal det nævnes at hullerne/'de åben pore' i den udførte slutpuds bevirker, at der optages unødigt meget fugt når facaderne udsættes for vinddrevet regnvand. Facadens begrænsede vandafvisende egenskaber giver en øget risiko for frostska-der i frost/tø-passager. **Omfang** Der er [selskabets rådgivende ingeniør]'s vurdering at skaderne i facadepuds mod nord samt dele af facader mod øst og vest er så tiltagene at en udskiftes anbefales, se rød markering på Figur 7. Omfanget fremgår også af Bilag 4 og 5 med rød kryds-skravering. ... **Forslag til afhjælpning** Ved en partiel facadeudskiftning fjernes alt facadepuds og isoleringsmateriale indtil blotlagt krydsfiner, som efterfølgende vil kunne udskiftes/behandles i

nødvendigt omfang. Eventuelle miljøhensyn respekteres, læs uddybende forklaring i afsnittet 'Affaldshåndtering' i Bilag 1. Angrebet krydsfinerplader og evt. træstolpeskelet kan afvaskes grundigt med egnet desinfektionsmiddel inden reetablering, der kan med fordel påføres et oxydativt saneringsprodukt såsom ProtoxHysan. Nedbrudt krydsfiner og evt. stolpeender/bundrem udskiftes eller udluses og erstattes med nyt, lagertørt konstruktions-tømmer i tilsvarende dimension. Tømmerets overflader skal være kemisk beskyttet ved behandling med et egnet svampedræbende middel, såsom ProtoxSvamp, Boracol 20 prof. eller tilsvarende. Alle snitflader i eksisterende konstruktioner påføres også svampedræbende middel. Behandling skal som minimum ske ad to omgange med min. 8 timers interval. Brug af værnemidler iht. producentens anvisninger. Opfugtede konstruktionsdele nedbringes til et normalt forventeligt fugtniveau for tilsvarende konstruktioner, dvs. maksimalt 18% træfugt ved forudgående behandling med svampedræbende middel og maksimalt 15% træfugt uden præventiv overfladebehandling. Efterfølgende kan der etableres et nyt facadepudssystem med regntætte afslutninger og sammenføjninger, herunder sålbænke som føres ind i sidefalse. Ejendommens beliggenhed vurderes at kunne henføres til terrænkategori 2 (som minimum mod vest), hvorfor tåen langs murkronen skal være min. 100 mm jf. BYG-ERFA Erfaringsblad (27) 161216 *Afdækning af formure*. **Generelt** Uventilerede facadesystemer er generelt meget sårbare overfor udførelsessvigt og selv mindre afvigelser i placering af armeringsnet, pudslagets tykkelse, kantprofilerne type og montering kan føre til brudspændinger i overfladen med deraf følgende risiko for vandindtrængning og følgeskader. Ved udførelse af et nyt facadepudssystem skal forholdsregler i BYG-ERFA Erfaringsblad (21) 231021 respekteres, se Bilag 7. Pudsarbejdet anbefales udført af et firma med dokumenteret erfaring i udførelse af pudssystemer såsom [entreprenør].

Det fremgår af tilbud af 15/4 2024 fra [entreprenør] indhentet af selskabet, at "tilbuddet indeholder alle de til udførelsen af pudsarbejde nødvendige ydelser og leverancer. Dette er gældende for de forhold der er åbenbare på tilbudstidspunktet. **Arbejdsbeskrivelse** Skader på facader i henhold til rapport Udskiftning af sålbænke hvor der er udført facadepuds Udskiftning af murkrone i henhold til rapport".

Det fremgår af mail af 30/8 2024 fra selskabet til klageren, at "i rapporten fra [selskabets rådgivende ingeniør], ses der områder med afskalninger, algebegroninger og revner i facadernes facadepuds. Dette i et område på den nordvendte facade, partielt på den østvendte facade og sporadisk i øvre og nedre dele af den vestvendte facade. Revnedannelserne varierer fra små microrevner, til større sammenhængende revnedannelser langs hjørneafslutninger og i bund af ydervægge langs sokkelprofilet. ... Det er på baggrund af rapporten fra [selskabets rådgivende ingeniør], vores vurdering at skaderne i facadepudsen mod nord samt dele af facader mod øst og vest opfylder skadesbegrebet på ejerskifteforsikringen. Skaderne på ovennævnte facader er derfor dækket af ejerskifteforsikringen. Dækningen omfatter udbedring af skader på facader markeret med rød i rapporten fra [selskabets rådgivende ingeniør]. Dækningen omfatter ikke udbedring af forhold ved ejendommens øvrige facader. Dækningen omfatter ligeledes ikke kosmetiske forskelle, f.eks. farveforskelle efter en reparation. På baggrund af oplysningerne i rapporten fra [selskabets rådgivende ingeniør], har vi bedt håndværksfirmaet [entreprenør], om at give tilbud på udbedringen".

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

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

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at sagen vedrører ganske komplekse byggetekniske forhold i et hus fra 2012 vedrørende skadelig fugtphobning, uhensigtsmæssige håndværksmæssige løsninger og revnedannelser i en ikke ventileret facadekonstruktion, hvor det vurderes, at der givetvis ikke er anvendt et produktsystem. Derudover er der tvivl om yderligere destruktive

Ankenævnet for Forsikring

48.

103930

undersøgelser bør foretages, hvor omfattende et vedligeholdelseskoncept, den aktuelle konstruktion fordrer, og om det reparationstilbud, som selskabet har indhentet og har givet tilsagn om at dække, er i overensstemmelse med selskabets dækningstilsagn i mailen af 30/8 2024.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Klagegebyret tilbagebetales.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings'.

Peter Thønnings