**Ankenævnet *for* Forsikring**

Den 6. juni 2018 blev i sag nr. 91662:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Danske Forsikring
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Danske Forsikring. Han klager over, at selskabet har afvist at yde dækning for en række anmeldte skader ved murværk, sokkel, inddækninger mv. Klageren har henvist til rapport af 7/7 2017 fra Teknologisk Institut.

Selskabet har anerkendt dækning for visse skader og opgjort erstatningen til 64.675 kr. Selskabet har desuden dækket 75 % af klagerens udgift til rapporten fra Teknologisk Institut. Selskabet har afvist, at der herudover er dækningsberettigende skader under ejerskifteforsikringen.

Den forsikrede ejendom er opført i 2009. Klageren overtog ejendommen den 15/12 2014 på baggrund af en tilstandsrapport af 4/9 2014.

Tilstandsrapporten indeholder bl.a. følgende oplysninger:

**Registrering af bygningens tilstand**

...

**A Beboelse**

...

| | | | |
|---|---|---|---|
| | **2. Ydervægge** | | |
| | 2.1 Facader/gavle | K1 | Der er lidt afskallet puds på mur ved zinkafsækning mod syd.<br>Der er synlig reparation af revne/afskalning ved dør mod vest.<br>Note: Skaderne er af mindre omfang. |
| ... | | | |
| | **3. Vinduer og døre** | | |
| | 3.4 Sålbænke | K1 | Vinduer mangler sålbænk mod øst.<br>Note: Der er ikke konstateret skader. |

...

**B Carport/udhus**

...

| | | | |
|---|---|---|---|
| | **1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten** | | |
| | 1.5 Udvendigt træværk ved tag | K2 | Udvendig plade i gavl ved carport er afskallet og opfugtet. |
| ... | | | |
| | **4. Fundament/sokler** | | |
| | 4.2 Sokkel | K1 | Sokkel fremstår uden sokkelpuds i side med dør til skur. |

Klageren har i klageskemaet af 5/12 2017 til nævnet bl.a. anført:

> **"Sagsfremstilling**
> Vi overtog vores villa d. 15.12.2014. Der er tale om en pudset rækkevilla i 2 plan, som er opført i 2008. Ved overtagelsen forelå der en tilstandsrapport uden væsentlige anmærkninger, og vi tegnede samtidig en udvidet ejerskifteforsikring hos Danske Forsikring.
>
> I begyndelsen af indeværende år konstaterede vi nogle skader på ejendommens facade i form af revner i pudsen samt afskallet puds og maling. Vi anmeldte dette som skade til Danske Forsikring i marts måned og modtog efterfølgende selskabets afgørelse d. 27.4.2017. Selskabet afslog i den forbindelse at dække skaderne, idet disse ifølge selskabet måtte henføres til almindeligt vedligehold. Dette ankede vi til selskabet d. 30.4.2017, men efter endnu en besigtigelse af skaden afslog de endnu engang i svar af d. 16.5.2017.
>
> På den baggrund valgte vi at kontakte en lokal murer for at få tilbud på udbedring af skaderne. Mureren var imidlertid lige som os af den opfattelse, at der var tale om skader, som burde være omfattede af den udvidede ejerskifteforsikring. På murerens anbefaling bestilte vi derfor en byggeteknisk gennemgang hos Teknologisk Institut i ... Den byggesagkyndige, …, besigtigede efterfølgende skaderne på facaden og fortog samtidig yderligere gennemgang af ejendommen, hvilket gav anledning til, at vi blev gjort opmærksomme på yderligere skader, fejl og mangler. Vi modtog efterfølgende en rapport fra Teknologisk Institut, som beskrev det observerede samt gav forslag til udbedringsmetoder.
>
> D. 7.7.2017 fremsendte vi rapporten til Danske Forsikring med anmodning om dækning fra ejerskifteforsikringen i forhold til de i rapporten beskrevne skader, fejl og mangler. Vi fremsendte yderligere et tillæg til rapporten d. 24.8.2017 vedrørende konstaterede skader, fejl og mangler ved ejendommens tag og kvist. Danske Forsikring valgte på den baggrund af besigtige ejendommen endnu engang og med deltagelse af en byggesagkyndig rekvireret af selskabet. D. 4.10.2017,

modtog vi en taksatorrapport fra Danske Forsikring, som denne gang tilbød os delvis dækning af de anmeldte skader. Selskabet afviste dog fortsat at dække en stor del af de beskrevne skader, fejl og mangler blandt andet med henvisning til, at der er tale om forhold, som kan henføres til almindelig vedligehold. Dette står vi uforstående over for på baggrund af husets alder, tilstandsrapportens manglende anmærkninger samt den forholdsvis korte ejertid. Yderligere er vi af den opfattelse, at rapporten fra Teknologisk Institut dokumenterer, at der reelt er tale om byggetekniske fejl og mangler. Selskabet anviste desuden alternative og formentlig væsentlig billigere udbedringsmetoder for så vidt angår en del af skaderne, herunder den manglende fugtspærre mellem sokkel og ydermur. Vi har forevist disse alternative forslag for [medarbejder fra Teknologisk Institut], men dette har ikke givet anledning til, at han har ændret på sine anbefalede udbedringsmetoder.

D. 24.10.2017 skrev vi endnu engang til Danske Forsikring, idet vi fastholdt vort krav om dækning af skader, fejl og mangler som beskrevet i rapporten fra Teknologisk Institut. Endvidere anmodede vi om, at udbedringerne sker som anbefalet af ... Vi gjorde samtidig opmærksom på, at vi ville sende sagen til afgørelse i Ankenævnet for Forsikring, såfremt vore krav fortsat ikke kunne imødekommes. Vi modtog selskabets svar d. 29.11., hvor man stort set fastholdt afgørelsen fra d. 4.10. Dog tilbød man nu også at dække udskiftning af skruer i carportens udhæng og loft.

**Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
Vi ønsker at få dækket udbedringen af de skader, fejl og mangler ved vores ejendom, som er beskrevet i rapport fra Teknologisk Institut af d. 7.7.2017. Desuden ønsker vi at udbedringen sker i overensstemmelse med de anbefalinger og anvisninger, som rapporten giver."

I brev af 22/1 2018 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

**"Den fremsendte rådgiverrapport versus skadebegrebet på ejerskifteforsikringen**
Den tekniske rapport fra vores kundes rådgiver ligner efter vores opfattelse nærmere en rapport over entreprisemæssige fejl og mangler, end en rapport over skader på bygningen.

Den tegnede ejerskifteforsikring dækker ikke nødvendigvis sådanne entreprisemæssige fejl og mangler, da det i henhold til ejerskifteforsikringens dækning er et krav, at de anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet i december 2014 udgjorde en aktuel bygningsskade eller gav nærliggende risiko herfor, og at forholdene samtidig nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder, jf. vilkårenes pkt. 14 A og 15 C.

I rapporten fra vores kundes rådgiver er der ikke fuldkommen overensstemmelse mellem afsnittet med iagttagelser, jf. side 4-6, og forhold som forslås udbedret, jf. afsnit på side 9-10. Vi har dog på bedst mulig vis forsøgt at få behandlet alle forhold, som fremgår af de forskellige afsnit i rapporten fra vores kundes rådgiver.

Nedenfor beskrives, hvilke forhold i rapporten, vi har dækket henholdsvis afvist dækning for på ejerskifteforsikringen.

**<u>Vi har oplyst, at vi kan tilbyde at dække følgende:</u>**
1) På sydgavl/østfacade/vestfacade dækkes pudsafskalninger nederst på murværket, fordi undersiden på fremspringet af nederste mursten over sokkel ikke er overfladebehandlet.

Ejerskifteforsikringen dækker udgiften til at behandle undersiden af murstenene ved sydgavl/østfacade/vestfacade med tyndpuds eller en egnet facademaling som foreslået af vores rådgiver. Da det er svært at påføre tyndpuds eller farve på undersiden af stenene uden at smøre det ned af soklen vil foreslås en anden (bedre) løsning ved – inden færdigbehandling af facaderne – at påføre undersiden af murstenene og soklen et lag farveløs imprægnering som fx Keim Silan-100. Derved minimeres risikoen for, at der opsuges indtrængende fugt igennem sokkelpudset. Derudover dækkes der for afrensning af løstsiddende tyndpuds og overfladebehandling af de nederste 3-4 murskifter, samt efterreparation med indfarvet tyndpuds.

2) På sydgavl er der vandret og lodret/trappeformede revnedannelse i overgangen mellem mur og sokkel facadepudset er udført ned over soklen. Ligesom der er en lodret revne i samlingen mellem murværk og sokkel. Der er tale om almindeligt forekommende bevægelsesrevner mellem forskellige materialetyper, som ikke er dækket af forsikringen. Den vandrette og aftrappede revne er dog så medtaget, at vi kan tilbyde at dække denne revnedannelse.

Ejerskifteforsikringen dækker udgiften til at udkradse den vandrette fuge på sydgavlen i mindst 3 - 4 cm dybde hvorefter den efterfuges med KC 50/50/700 tørmørtel, filtses og grundmales. Ved lodret fuge og tappeformede fuger udkradses liggefugerne centralt over lodrette revner i 5 - 8 cm dybde og der monteres 05 mm rustfri, profileret armeringsjern i fugerne inden de efterfuges med KC 50/50/700 tørmørtel, filtses og grundmales.

3) På sydgavl ses der også partielle områder hvor overfladebehandlingen er udført på en tidligere behandling med ringe bæreevne (er afsmittende). Det er som udgangspunkt ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at der er påført en overfladebehandling med større bæreevne ovenpå en behandling der har en ringere bæreevne. Ulempen kan være, at ved flere yderligere påføringer kan vægten af disse blive så høj at laget med den ringe bæreevne brister. Forholdet er som udgangspunkt ikke dækket af ejerskifteforsikringen, men da der kun er udført 1 gang malerbehandling oven på de partielle områder hvor malingen skaller af, tyder det på at forbehandlingen i form af afrensning af gavlen har været for ringe.

Ejerskifteforsikringen dækker udgiften til at få afrenset partielt løstsiddende maling samt for en gang grundbehandling og evt. tyndpuds af de afrensede områder på sydgavl.

Forsikringen dækker dog ikke for afrensning af alger mm. og malerbehandling af hele sydgavlen, da der er tale om en udgift, som skal afholdes af vores kunder i forbindelse med deres almindelige vedligeholdelse af gavlen.

Det bemærkes for god ordens skyld, at der i tilstandsrapporten er registreret partielt afskallende puds på sydgavlen med en mindre alvorlig skadebeskrivelse (K1-karakter) på side 8 under pkt. 2.1.

4) På sydgavl ses der enkelte løse sten ved murkronen.

Ejerskifteforsikringen dækker at få de løse sten ved murkronen på sydgavlen muret korrekt i igen eller udskiftet. De reparerede områder filtses med tyndpuds og grundmales.

5) På vestfacade er der konstateret revner ved overliggernes vederlag, omkring betonaltanen, ved stødsamling imellem overliggere på 1. sal samt ved entredør på murpillen, som er sammenbygget med nabohuset.

Ejerskifteforsikringen dækker udgiften at mørtelfugen fræses sektionsvis ud i fuld dybde og fuges op på ny med KC 50/50/700 tørmørtel ved de vandrette revner i lejefugerne – hvis det viser sig at vandret fugtspærre er monteret i liggefugen, vurderes det hvorvidt fugtspærren kan fjernes (eller alternativt evt. føres ned langs bagsiden af formuren). De elastiske fuger ved enderne af altanpladen skæres ud og der kontrolleres for, at der ikke er fast forbindelse til murværket. Fugen isoleres med mineraluld og fuges med elastisk fuge (Aka Merik 1020 eller Arbokol 100) på bagfyld. Lodret revne ved entredør og stødsamling over vinduer på 1. sal armeres som vist i rådgiverrapport bilag 4, skitse 1 og 2, ved at der ilægges 0 5 mm rustfri profileret armeringsjern i længder af 75 cm centralt omkring de lodrette revner og ved stødsamlingen i overliggeren på 1. sal. Der udkradses til 8 cm dybde inden de armeres og efterfuges med KC 50/50/700 tørmørtel. Fugerne filtses og grundmales. Knækkede mursten udskiftes filtses og grundmales. Da armeringen af muren ved entredøren vil medføre at der armeres ind på naboens murværk, vil reparationen kræve naboens tilladelse.

Det bemærkes for god ordens skyld, at der i tilstandsrapporten er registreret en synlig reparation af revne/afskalning ved dør mod vest med en mindre alvorlig skadebeskrivelse (K1-karakter) på side 8 under pkt. 2.1.

6) Der er på østfacaden konstateret en vandret revne ved vinduets sålbænk og ud mod sydgavlen. Forsikringen dækker for at mørtelfugen fræses sektionsvis ud i 8 cm dybde og fuges op på ny med KC 50/50/700 tørmørtel. Fugen filtses og grundmales.

7) På carport er den trekantede udhængsplade mod syd er nedbrudt.

Ejerskifteforsikringen dækker for at udskifte pladen og behandle ned med tyndpuds og grundmaling.

Det bemærkes, at forholdet er registreret som en alvorlig skadebeskrivelse (K2-karakter) på tilstandsrapportens side 9 under carport/udhus pkt. 1.5. Der er derfor tale om et dækningstilsagn, hvor vi har overset en oplysning i tilstandsrapporten, men selvom vores kunder således stilles bedre, end de er berettiget til i henhold til forsikringsvilkårene, står vi naturligvis ved vores tidligere tilsagn om dækning.

8) I carportens udhæng samt i lofter i carport/udhus ses der rustne skruer.

Ejerskifteforsikringen dækker en udskiftning af skruer til en rustfri type skruer, så skruer ikke ruster fremadrettet.

**Vi har oplyst, at vi ikke kan tilbyde at dække følgende:**

- Der er generelt ikke sket vedligeholdelse af sydgavl/facader i vores kundes ejertid. Forsikringen dækker generelt ikke for afrensning af alger mm. og malerbehandling af hele sydgavl, vestfacade og østfacade, da der er tale om en udgift, som skal afholdes af vores kunder i forbindelse med deres almindelige vedligeholdelse af facader/gavl, jf. vilkårenes pkt. 16 G.

- På sydgavl ses der nogle fine lodrette revner i overfladebehandlingen ud for studsfuger samt stedvis polydiagonale revnedannelser. Vores kundes rådgiver og vores rådgiver er ikke enige i årsagen til, at der forekommer revner i nogle studsfuger.

Hårfine revner ved studsfuger samt hårfine polydiagonale revner nedsætter efter vores opfattelse ikke værdien eller brugbarheden af bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte huse af samme alder. Sådanne revner skal vedligeholdes ved overfladebehandlinger / malerbehandlinger af facaden, så der ikke trænger vand ind i revnerne med frostskader til følge. Forholdet er derfor ikke dækket af forsikringen.

Der henvises ligeledes vores rådgivers mail af 3. januar 2018 (sagens bilag 18), hvor vores rådgiver oplyser, at der ikke kan konstateres skade som følge af forholdet, og at de fine revner ud for studsfugerne ses at udgøre et meget lille risikomoment.

- **Rækværket ved altanen foreslås flyttet 3 cm ud fra facaden.**
Der er ikke tale om en skade eller nærliggende risiko for skade ved overtagelsen af ejendommen i 2014, som nedsætter værdi eller brugbarhed af bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte huse af samme alder. Ligesom der ikke er tale om en ulovlig indretning i beboelsesrum i beboelsesbygningen. Forholdet er derfor ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

- **Terrænregulering** og **dræn** har ikke vist at give dækningsberettigede skader på bygningen og terrænregulering og dræn er i henhold til vilkårene ikke omfattet af ejerskifteforsikringen.

- **Manglende sokkelpuds på udhuset**, hvor gulvet indvendigt er udført med betonfliser, er ikke et forhold eller skade der nedsætter værdien eller brugbarheden af bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte huse af samme alder. Ligesom der ikke er tale om en ulovlig indretning i beboelsesrum i beboelsesbygningen. Forholdet er derfor ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Det bemærkes desuden, at forholdet er registreret med en mindre alvorlig skadebeskrivelse (K1-karakter) på tilstandsrapportens side 9 under carport/udhus pkt. 4.2, hvorfor forholdet heller ikke af denne årsag kan tilbydes dækket af den tegnede ejerskifteforsikring, jf. vilkårenes pkt. 16 A.

- **Tætning mellem sokkel og dør til udhus** – mat malerbehandling og revner mellem murværk og pladebeklædning på carportens øst- og sydside samt svindrevner i facadepuds på carport/udhuset er ikke et forhold eller skade der nedsætter værdien eller brugbarheden af bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte huse af samme alder. Ligesom der ikke er tale om en ulovlig indretning i beboelsesrum i beboelsesbygningen. Forholdet er derfor ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

- **Pladebeklædning på carporten** foreslås udskiftet til et egnet facadesystem.
Der er ikke tale om en skade eller nærliggende risiko for skade ved overtagelsen af ejendommen i 2014, der nedsætter værdien eller brugbarheden af bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte huse af samme alder. Ligesom der ikke er tale om en ulovlig indretning i beboelsesrum i beboelsesbygningen. Forholdet er derfor ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

- **Der er ikke udført kilefaldsopbygning** på taget ved kvisten.
Der er ikke tale om en skade eller nærliggende risiko for skade ved overtagelsen af ejendommen i 2014, der nedsætter værdien eller brugbarheden af bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte huse af samme alder. Ligesom der ikke er tale om en ulovlig indretning i beboelsesrum i beboelsesbygningen. Forholdet er derfor ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

- **Opbygning af zinksålbænk** under kvistvindue.
Der er ikke tale om en skade eller nærliggende risiko for skade ved overtagelsen af ejendommen i 2014, der nedsætter værdien eller brugbarheden af bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte huse af samme alder. Ligesom der ikke er tale om en ulovlig indretning i beboelsesrum i beboelsesbygningen. Forholdet er derfor ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

- **Vindskede-løskanten** foreslås ændret iht. BygErfa (27) 16 12 16.
Der er ikke tale om en skade eller nærliggende risiko for skade ved overtagelsen af ejendommen i 2014, der nedsætter værdien eller brugbarheden af bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte huse af samme alder. Ligesom der ikke er tale om en ulovlig indretning i beboelsesrum i beboelsesbygningen. BygErfa anvisninger er fine anvisninger, men de er ikke lovgrundlag, og den omtalte BygErfa anvisning er desuden udgivet 7 år efter ejendommens opførelse. Forholdet er derfor ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

- **Der bør fuges** mellem vindskedeprofilet og tagpappet.
Der er ikke tale om en skade eller nærliggende risiko for skade ved overtagelsen af ejendommen i 2014, der nedsætter værdien eller brugbarheden af bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte huse af samme alder. Ligesom der ikke er tale om en ulovlig indretning i beboelsesrum i beboelsesbygningen. Forholdet er derfor ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

- Der er ved vinduer og udv, døre **fuget mellem murværket** og partiernes alu-kapsler.
Der er ikke tale om en skade eller nærliggende risiko for skade ved overtagelsen af ejendommen i 2014, der nedsætter værdien eller brugbarheden af bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte huse af samme alder. Ligesom der ikke er tale om en ulovlig indretning i beboelsesrum i beboelsesbygningen. Forholdet er derfor ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

- Der kan føres et **søgeblad ind mellem alu-kapslen** og karmen ved terrassedør i soveværelse mod øst samt ved kvistvindue.
Der er ikke tale om en skade eller nærliggende risiko for skade ved overtagelsen af ejendommen i 2014, der nedsætter værdien eller brugbarheden af bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte huse af samme alder. Ligesom der ikke er tale om en ulovlig indretning i beboelsesrum i beboelsesbygningen. Forholdet er derfor ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

- **Utætheder** mellem bundstykke og karm.
Der er ikke tale om en skade eller nærliggende risiko for skade ved overtagelsen af ejendommen i 2014, der nedsætter værdien eller brugbarheden af bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte huse af samme alder. Ligesom der ikke er tale om en ulovlig indretning i beboelsesrum i beboelsesbygningen. Forholdet er derfor ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

- **Fuge foran drænhuller** ved entredør.
Der er i det hele taget slet ikke drænhuller i bundstykket, jf. vores rådgivers oplysninger i mail af 7. september 2017 (sagens bilag 13) under overskriften 'Fugtskjolder i på trægulve i alrum og stue'.

Uanset dette er der dog ikke tale om en skade eller nærliggende risiko for skade ved overtagelsen af ejendommen i 2014, der nedsætter værdien eller brugbarheden af bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte huse af samme alder. Ligesom der ikke er tale om en ulovlig indretning i beboelsesrum i beboelsesbygningen. Forholdet er derfor ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

- **Producenten** af døre og vinduer er ikke mærket på dem.
Der er ikke tale om en skade eller nærliggende risiko for skade ved overtagelsen af ejendommen i 2014, der nedsætter værdien eller brugbarheden af bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte huse af samme alder. Ligesom der ikke er tale om en ulovlig indretning i beboelsesrum i beboelsesbygningen. Forholdet er derfor ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

- **Afskalninger på trægulvet** ved terrassedøren i køkkenet.
Det er vores vurdering, at der er tale om en gammel skade, som måske er forårsaget af potteplanter jf. vores rådgivers oplysninger i mail af 7. september 2017 (sagens bilag 13) under overskriften 'Fugtskjolder i på trægulve i alrum og stue'. Vi kunne ikke konstatere unormale fugtforhold i gulvet. Der er ikke tale om en skade eller nærliggende risiko for skade ved overtagelsen af ejendommen i 2014, der nedsætter værdien eller brugbarheden af bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte huse af samme alder. Ligesom der ikke er tale om en ulovlig indretning i beboelsesrum i beboelsesbygningen. Forholdet er derfor ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

- **Alu-kapslen** ved terrassedøren i køkkenet er gledet fra hinanden i hjørnesamlingen øverst (smigsamlingen).
Der er ikke tale om en skade eller nærliggende risiko for skade ved overtagelsen af ejendommen i 2014, der nedsætter værdien eller brugbarheden af bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte huse af samme alder. Ligesom der ikke er tale om en ulovlig indretning i beboelsesrum i beboelsesbygningen. Forholdet er derfor ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

**Overordnet vurdering**
Som beskrevet indledningsvist er det vigtigt at holde sig for øje at ejerskifteforsikring i henhold til skadebegrebet i vilkårenes pkt. 14 A og pkt. 15 C, alene dækker, hvis de anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet enten udgjorde en aktuel bygningsskade eller et andet fysisk forhold, som på samme tidspunkt medfører nærliggende risiko for bygningsskader.

Det er samtidig en betingelse for dækning, at det anmelde forhold/skaden nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

De afviste forhold udgør efter vores opfattelse ikke aktuelle bygningsskader i forsikringskårenes forstand på nuværende tidspunkt, og vi mener ligeledes ikke, at det er sandsynliggjort, at forholdene på overtagelsestidspunktet medførte nærliggende risiko for bygningsskade, da der nu er gået ca. 3 år siden overtagelsen i december 2014 og 8-9 år siden opførelsestidspunktet i 2009 uden de anmeldte forhold har resulteret i bygningsskader.

Nogle af de afviste forhold kan evt. opfattes som finishmangler i forbindelse med opførelsen af bygningen, men dette medfører ikke, at forholdene udgør dækningsberettigede skader på den tegnede ejerskifteforsikring i henhold til vilkårenes pkt. pkt. 14 A og 15 B.

De afviste forhold ses ligeledes ikke at være omfattet af den udvidede dækning for ulovlige bygningsindretninger i beboelsesrum i beboelsesbygningen, jf. vilkårenes pkt. 15 D, og vi kan derfor heller ikke tilbyde at dække forholdene på den udvidede dækning på ejerskifteforsikringen.

I forhold til udbedringsomfanget og udbedringsmetode for så vidt angår de dækningsberettigede forhold, mener vi ligeledes, at vores tilbud om dækning er tilstrækkeligt til at leve op til vilkårenes pkt. 17 A.

Det fremgår desuden af fast ankenævnspraksis, at vi på ejerskifteforsikringen er berettiget til opgøre erstatningen i henhold til et udbedringsomfang/en udbedringsmetode, fx en reparationsløsning, valgt af os, så længe de anmeldte skader herved udbedres tilstrækkeligt og byggeteknisk korrekt, når udbedringsløsningen ligger indenfor for en almindelig tålegrænse.

Vi er af den klare opfattelse, at det tilbudte dækning i henhold til ovenstående beskrivelse er tilstrækkelig til at udbedre de dækningsberettigede skader både byggeteknisk korrekt og i et tilstrækkeligt omfang.

**Erstatningsopgørelse**
Vi har tidligere opgjort erstatningen for de dækningsberettigede forhold i henhold til en foretaget kalkulation på den beskrevne udbedringsmåde og udbedringsomfang til i alt 64.675 kr. efter fradrag af gældende selvrisici, jf. klagebesvarelsen fra vores kundeklageansvarlige af 29. november 2017, hvor der også henvises til erstatningsopgørelsen i taksatorrapporten af 4. oktober 2017.

Vi står naturligvis fortsat ved vores erstatningsopgørelse i henhold til den foretagne kalkulation.

Omvendt er vi naturligvis også indstillet på at indhente tilbud/overslag på den beskrevne udbedring af skaderne, såfremt vores kunder ønsker dette, hvorefter erstatningen vil kunne opgøres i henhold hertil.

Tilbud/overslag vil kunne indhentes, når Ankenævnet har taget stilling til, om vores dækningstilsagn er tilstrækkeligt i henhold til forsikringsvilkårene.

**Vi afventer jeres afgørelse**
På baggrund af ovenstående, er det vores opfattelse, at vores kunde ikke har sandsynliggjort, at der på overtagelsestidspunktet i december 2014 eksisterede skader eller ulovlige bygningsindretninger i henhold til forsikringsvilkårene, udover hvad vi allerede har meddelt dækningstilsagn til.

Vi anser ligeledes udbedringsløsningerne/-omfanget for tilstrækkeligt til udbedring af de dækningsberettigede skader, og erstatningsopgørelsen kan derfor opgøres i henhold hertil, jf. vilkårenes pkt. 17 A.

For god ordens skyld bemærkes det, at vi har betalt 75 % af vores kundes udgifter i forbindelse med indhentning af teknisk rapport fra deres rådgiver. Beløbet udgør 13.828,91 kr. inkl. moms, hvilket vi tidligere har overført til vores kunders NEM-konto."

Klageren har i mail af 11/2 2018 til nævnet bl.a. bemærket:

"I den forbindelse skal vi meddele, at vi fastholder vores krav om dækning af samtlige fejl, mangler og skader som fremgår af den indhentede rapport fra Teknologisk Institut, herunder mangler, fejl og skader ved tag, vinduer, døre og tyndpuds. Med hensyn til sidstnævnte fastholder vi Teknologisk Instituts vurdering af, at den oprindelige påføring af tyndpuds ikke er foretaget håndværksmæssigt korrekt. Vi fastholder også kravet om, at alle udbedringer sker i overensstemmelse

med rapportens anbefalinger, idet vi anser Teknologisk Institut som værende en særdeles faglig kompetent, uvildig, og troværdig rådgiver.

Endvidere skal vi påpege, at stort set ingen af de i rapporten nævnte forhold er nævnt i den oprindelige tilstandsrapport. Under henvisning til vor forholdsvis korte ejertid (p.t. 3 år og 2 måneder) samt ejendommens alder (ca. 9 år), er vi ikke enige i Danske Forsikrings vurdering af, at der i flere tilfælde blot er tale om almindelig vedligeholdelse.

Det er vores opfattelse, at undladelse af udbedring af de i rapporten nævnte forhold generelt vil medføre risiko for yderligere skader på ejendommen, hvilket allerede i et vist omfang kan konstateres."

Selskabet har i brev af 2/3 2018 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vi er ikke uenige med vores kunder i, at deres rådgiver overordnet er en særdeles kompetent og troværdig byggeteknisk rådgiver, og vi har da også tidligere dækket 75 % af den af vores kunde afholdte udgift til den tekniske rapport.

Det må dog igen fremhæves, at rapporten fra vores kundes rådgiver på mange punkter minder mere om en entrepriseretlig mangelsrapport, end en rapport over bygningsskader eller andre fysiske forhold ved bygningen, der på overtagelsestidspunktet i 2014 medførte nærliggende risiko for skader, hvilket er det, vi skal forholde os til på ejerskifteforsikringen.

Det er vores opfattelse, at fx den manglende producentmærkning af vinduer og døre, det anvendte facadebeklædningssystem på carporten og etablering af et afskærende dræn, som vores kundes tekniske rådgiver omtaler, helt åbenlyst ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning. Sådanne eksempler understreger netop vores synspunkt omkring, at rapporten fra vores kundes tekniske rådgiver nærmere minder om en entrepriseretlig mangelsrapport, end en egentlig skaderapport, som dokumenterer dækningsberettigede skader på ejerskifteforsikringen.

Vi er dog heller ikke uenige med vores kunder i, at mange af forholdene ikke er nævnt i den gældende tilstandsrapport, hvilket da også er årsagen til, at vi har dækket de forhold/skader, som efter vores opfattelse nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, når der sammenlignes med tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, jf. forsikringsvilkårenes pkt. 15 C.

Vi minder dog om, at vores kunde trods alt i tilstandsrapportens pkt. 2.1 på side 8 er gjort opmærksom på afskallet puds på gavlen mod syd, dog af mindre omfang.

Det er ligeledes vores opfattelse, at en ejendom med et tyndpudset facademurværk, som den aktuelle ejendom, kræver hyppig vedligeholdelse, uanset at bygningen er opført i 2009. Vores kunder har således ved købet af en ejendom med tyndpudset facademurværk kunnet forvente en relativ stor vedligeholdelsesbyrde af murværket, hvilket ikke ses afholdt i vores kunders ejertid.

Vi må på denne baggrund fastholde, at vores kunde ikke har sandsynliggjort, at der på overtagelsestidspunktet i december 2014 eksisterede skader eller ulovlige bygningsindretninger i henhold til forsikringsvilkårene, udover hvad vi allerede har meddelt dækningstilsagn til.

Vi anser ligeledes udbedringsløsningerne/-omfanget for tilstrækkeligt til udbedring af de dækningsberettigede skader, og erstatningsopgørelsen kan derfor opgøres i henhold hertil, jf. vilkårenes pkt. 17 A."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen.

I rapport af 7/7 2017 fra Teknologisk Institut, indhentet af klageren, hedder det bl.a.:

**"Formål**
Ifølge aftale med kunden havde undersøgelsen følgende formål:

- At foretage besigtigelse af afskalninger fra tyndpuds på facademurværk
- At vurdere årsager til afskalningerne
- At fremsætte et udbedringsforslag.

**Bygningsbeskrivelse**
Der er tale om et 2-etagers enderækkehus, der er en del af 6 sammenbyggede rækkehuse. Ydervægge er fuldmuret, tyndpudset og malerbehandlet både ind- og udvendigt. Rækkehuset ligger på en skråning med fald fra øst mod vest.

**Modtagne informationer**
Rekvirenten har oplyst følgende:

- De nuværende ejere har overtaget rækkehuset i november 2014.
- Efter overtagelsen har man etableret metalsålbænk under vinduer.
- Malerbehandlet trærækværk.
- Bebyggelsen er opført i 2009.
- Ved terrassedør ved soveværelse er der konstateret vandindtrængning i forbindelse med slagregn.

…
**Besigtigelse**
…
**Sydgavl**

- Der er afskalninger af overfladebehandling på murværket umiddelbart over soklen. Se foto 1.
- Under nederste skifte ses det, at sokkelpudsen er ført op til underkant murværk og at der ikke er overfladebehandlet under nederste murværksskifte. Se foto 2.
- Ved aftrapning af soklen ses der pudset med en anden mørtel end tyndpudsen. Se foto 3. Ved at banke svagt med en hammer hhv. over og under den vandrette revne kan der høres forskel i klangen. Det vurderes umiddelbart, at der er tale om sokkel under revnen og hulmur over. Ved revnedannelser i overgangen mellem murværket og soklen ses der stedvist afskalninger af tyndpuds og malerbehandling. Se foto 4.
- Ved afskalningerne ses der biologisk vækst og det ses, at der stedvis er tale om følgende opbygning af overfladebehandling indefra og udefter:
  - Teglstensmurværk med røde blødstrøgne mursten
  - Cementgrå tyndpudsmørtel
  - Indfarvet, hvid tyndpudsmørtel
  - Hvid malerbehandling, der er afsmittende ved berøring med en finger. Se foto 5.

  - Hvid malerbehandling, der ikke er afsmittende, men har lav vedhæftningsstyrke til underliggende, hvid malerbehandling der er afsmittende.
- Ved vandret revne blev der foretaget indhugning i murværket, hvorved følgende kunne konstateres:
  - Under revnen er der tale om letklinkerblokmurværk med en forholdsvis tyk puds.
  - Fugespærre ses ca. 3,5 cm tilbagelagt fra forside facademurværk. Se foto 6.
  - Ved påføring af phenolphtalein konstateres der rødfarvning på ommuringsmørtlen. Se foto 7.
- Der ses en del lodrette revner i overfladebehandlingen ud for studsfuger (se foto 8) samt stedvise polydiagonale revnedannelser.
- Stedvist ses der små huller i overfladebehandling kombineret med afskalninger af overfladebehandlingen. Eksempelvis ved manglende sammentrækning/færdiggørelse af pudemørtlen ved udadgående hjørne mod sydvest. Se foto 9. På samme billede ses en plastprop, der indikerer, at der givetvis tidligere har været opsat stillads. Se desuden foto 10.
- Ved murkronen ses en del løse mursten. Ved at løfte i inddækningen følger murstenen med op. Tagpap er svejst fast ved vindskedeinddækning og der en ingen fuge mellem tagpap og vindskedeinddækning. Se foto 11.
- Der gøres opmærksom på, at der ved zinkinddækning ved vindue i kvist er bagfald. Se foto 12.
- Der gøres opmærksom på, at der er ikke er kilefaldsopbygning bag kvisten. Se foto 13.

**Vestfacade**
- Til venstre for hoveddøren ses en lodret revnedannelse. Se foto 14.
- På modsatte side ses en mindre revnedannelse ved overliggerens vederlag. Se foto 15.
- Ved betonaltanens ender ses der vandrette revnedannelser. Se foto 16-17.
- Oven over det sammensatte vindues- og dørparti på øverste etage ses der indvendigt ud for blendpartiet bagmur af murværk. Udvendigt er der en lodret revnedannelse umiddelbart over blendpartiet. Se foto 18.
- Altanrækværket er i direkte kontakt med murværket. Der ses revnedannelse i liggefuge. Se foto 19.

**Østfacade**
- Der ses afskalninger af overfladebehandling umiddelbart over terræn og tilsmudsning fra opsprøjt på facaden. Se foto 20-21.
- Der ses afskalning af sokkelpuds på hjørnet samt revner i overfladebehandling ned mod sokkelpudsen. Se foto 21.
- Der ses vandret revnedannelse ud for underkant vindue. Revnevidden er størst ved vinduet og aftager ud mod hjørnet. Se foto 20.
- Der ses en revnedannelse omkring flere af tegloverliggernes vederlag. Se foto 22.

**Carport**
- På østsiden er sokkel af letklinkerblokmurværk ikke pudset. Der er desuden ingen tætning mellem sokkel og den indadgående dør. Se foto 23.
- På syd- og østsiden er det tyndpudsede facademurværk stedvist under terræn eller med meget lav sokkelhøjde. Se foto 24.
- På østsiden er malerbehandlingen stedvist manglende, hvor overfladebehandlingen fremstår mere mat. Se foto 25.

- På østside i øverste hjørne er der en revnedannelse i facademurværket og revne imellem pladebeklædning og facademurværket. Se foto 26.
- På sydsiden ses der manglende malerbehandling. Hvor malerbehandling mangler, er der stedvist mørke områder. Der kan være tale om biologisk vækst.
- Der er revnedannelser i facademurværket på sydsiden øverst mod vest samt stedvist svindrevner i overfladebehandlingen. Se foto 27.
- Inddækning på udhænget mod vest er med afskalninger af malerbehandlingen og pladematerialet er delvist delamineret/nedbrudt. Se foto 28. (Der blev udtaget en prøve af pladematerialet).
- Der ses ved såvel udhæng som i carportens og udhusets loft skruer, der korroderer og generelt ses revnedannelser i pladesamlinger. Se foto 29-30.
- Zinkinddækning ved tag er afsluttet ved underkant pladebeklædning og er ligeledes ikke ført synderligt langt ned over facademurværket. Se foto 29.

**Øvrige iagttagelser**
- Vindue og døre er træ-/alu elementer, hvor aluminiumskapperne er monteret på trækarmen med klips uden tætning mellem træ og aluminium. De elastiske fuger er etableret mod aluminiumkapper og ikke på trækarmen. Se foto 31 og 32.
- Bag kvisten er der ikke etableret kilefald, se foto 13.
- Ved terrassedør ved soveværelse mod øst kan der føres et søgeblad ind bag aluminiumskappen, hvor den elastiske fuge, der skulle tætne, ligger foran. Se foto 33.
- Der er utætheder mellem bundstykke og sidekarm. Med en sprøjteflaske kan der sprøjtes vand ind, som ikke kommer ud igen.
- Ved indadgående entredør ligger den elastiske fuge helt fremme ved forkant bundstykke. Drænhullerne i bundstykket ligger således bag den elastiske fuge eller er lukket heraf. Se foto 34.
- Man kan ikke umiddelbart i ramme- eller karmfalsen se, hvem der har produceret vindues- og dørelementerne.
- Indvendigt i køkken ses der afskalninger i lakken på trægulvet ud for dør/fast parti. Se foto 35.
- Ved terrassedør ved køkkenet ses det, at aluminiumskappen er gledet fra hinanden i smigsamlingen og at denne umiddelbart er samlet med et underliggende stykke træ. Se foto 36.

**Vurdering**
Ud fra de modtagne oplysninger, de udførte undersøgelser samt Teknologisk Institut, Murværks erfaringer fra andre opgaver kan følgende vurderinger gives:

**Overfladebehandling**
Der ses følgende årsager til afskalning fra overfladebehandlingen:

- Manglende afhærdning af mørtlens kalkdel indikerer, at murværket givetvis er tynd-pudset for hurtigt efter opmuring. Ifølge forskrifterne må fugtindholdet maksimalt være 3 vægt%, når overfladebehandling udføres, og det bør tidligst udføres 1-4 måneder efter opmuringen. For at mørtlens kalkdel kan hærde skal der være et fugtindhold i mørtelfugerne på mellem Y2 og 7 vægt% og tilgang af kuldioxid.
- Revnedannelser i murværk åbner for vandindtrængning og giver anledning til at der opstår afskalninger, dels som følge af frost, men også som følge af, at salte, som er naturligt forekommende i murværksmaterialer, opløses og udfælder i overfladen, hvor de skaber forvitringer. Årsagerne til revnedannelserne er behandlet særskilt. Overfladebehandling i form af maling er

stedvist udført oven på tidligere malerbehandling, som er afsmittende. Afsmittende overflade skal ifølge forskrifterne afrenses, inden der udføres yderligere overfladebehandling.

- Når der ikke er overfladebehandlet under nederste murværksskifte, vil vand, der løber ned ad overfladebehandling, blive opsuget her.
- Fugtspærre imellem sokkel og facademurværk ligger tilbagetrukket, og der kan ske opstigning af grundfugt fra terræn. Fugtspærren er ikke udført forskriftsmæssigt korrekt.
- Sokkelpudsen er ført op til nederste skifte og ikke afsluttet skråt ind mod fugtspærren.
- Der er huller i overfladebehandling, hvor denne ikke er påført sammenhængende.
- Inddækningshøjden på løskanten ved murkronen er forholdsvis lav, og det kan ikke afvises, at slagregn kan presses op bag denne.
- Biologisk vækst er uproblematisk, så længe denne afrenses, inden der udføres yderligere overfladebehandling. At der stedvist er udført malerbehandling på en afsmittende overflade, og at malerbehandling i forholdsvis stort omfang er manglende, vurderes sammenhængende med, at der ikke er udført tilstrækkelig afrensning inden der blev malerbehandlet på ny.
- Mellem tagpap og vindskedezinkprofil burde der være udført en elastisk fuge.
- Manglende overfladebehandling bag rækværk på betonaltan, hvor denne tilstøder murværket.

**Revnedannelser**
Revnedannelser vurderes at have følgende årsager:

- Revner mellem sokkel og facademurværk på sydgavl vurderes sammenhængende med at sokkel og facademurværk arbejder fugt- og temperaturmæssigt forskelligt. Løsningen er ikke udført forskriftsmæssigt korrekt.
- Løse sten/revnedannelser ved murkrone er forårsaget af fugt- og temperaturbetingede differensbevægelser mellem tagkonstruktion og facademurværket.
- Netformede/polydiagonale revnedannelser samt lodrette revner ud for enkeltstående studsfuger på sydfacaden vurderes i en grad sammenhængende med, at der er givetvis er pudset i solskinsvejr og at der som følge heraf er opstået svindrevner.
- Lodret revnedannelse på den nordlige side af entredøren samt vandret revnedannelse på østfacade i den sydlige ende ved underkant vindue vurderes sammenhængende med at trådbindere mellem for- og bagmur givetvis er placeret for tæt på hjørnerne, hvor man ifølge forskrifterne skal have en binderfri zone den første meter fra hjørnerne for at tage hensyn til naturligt forekommende fugt- og temperaturbetingede bevægelser i murværket.
- Vandrette revnedannelser omkring tegloverliggernes vederlag vurderes sammenhængende med svind i tegloverliggerne.
- Afskalninger af sokkelpuds på hjørnet mod sydøst vurderes sammenhængende med at sokkelpudsen har vedhæftning til det overliggende murværk, som bevæger sig temperaturmæssigt forskelligt ift. sokkelpuds/sokkel.
- Revnedannelser i facademurværket omkring betonaltanpladen og rækværket vurderes sammenhængende med, at betonplade, stålrækværk og murværket ikke er adskilt forskriftsmæssigt korrekt, og at de temperaturbetingede differensbevægelser mellem de forskellige materialer giver anledning til revnedannelser.
- Revnedannelser i overliggerne ved det store vindues- og dørparti på 1 sal mod øst er givetvis sammenhængende med, at der er tale om 2 overliggere i forlængelse af hinanden, der er understøttet af en stålkonsol/jernsøjle. Hvis det er tilfældet, er der tale om en løsning, der ikke er forskriftsmæssig korrekt, da der ikke er taget hensyn til fugt- og temperaturbetingede differensbevægelser mellem stål og murværk.

**Carport**

- Sokler er ikke udført forskriftsmæssigt korrekt, da letklinkerblokkene ikke er pudset, og flere steder er der ikke en forskriftsmæssig fri sokkelhøjde på 15 cm.
- Revnedannelser i murværket med murkronen kan være sammenhængende med uhensigtsmæssig fastgørelse af tagkonstruktionen ned i facademurværket.
- Netformede revnedannelser på sydsiden er givetvis svindrevner i tyndpudsen, og de vurderes at være opstået umiddelbart efter facaderne er pudset. Når man maler over revnerne er de lukket i en kortere periode, men vil opstå igen på sigt, som det også ses ved besigtigelsen.
- Zinkinddækning ved murkronen/pladebeklædningen vurderes ikke at sikre mod at slagregn kan presses op bag denne og give anledning til opfugtning.
- Pladebeklædningen vurderes umiddelbart ikke egnet til en vejrligseksponeret facadebeklædning og befæstelsen heraf skulle givetvis have været udført med et mere korrosionsbestandigt materiale. Forholdene er dog ikke undersøgt nærmere. På sigt må der forventes risiko for at plader falder ned som følge af korrosion eller at pladerne delvist eller helt forvitrer bort.

**Øvrige iagttagelser**

Det udvendige tætningsplan i form af elastiske fuger omkring døre og vinduer er ikke udført forskriftsmæssigt korrekt som følge af:

- Ved de gående partier med aluminiumskapper skal den elastiske fuge ligge ved forkant trækarm og under døren plan med forside bundstykke, når der ikke er tale om indadgående døre. Ved den aktuelle placering på aluminiumskapperne kan der ske vandindtrængning, og det kan ikke afvises at være årsag til opfugtning indvendigt.
- Ved de indadgående døre skal den elastiske fuge ligge bag drænhullerne i bundstykkerne. Her ligger den ved hoveddøren for langt fremme og ved carporten er der slet ikke fuget.

Desuden vil utæthed mellem bundstykke og sidekarm på terrassedør ved soveværelse give anledning til vandindtrængning.

Ved kvisten burde der iflg. TOR-anvisningerne, som vurderes at være en del af teknisk fælleseje for byggebranchen på daværende tidspunkt, være udført kilefaldsopbygning i tagpappet, således at nedbør ledes omkring kvistens ene side.

Ved underkant vindue i kvisten burde der ifølge forskrifterne være en sålbænk med fald væk fra facaden og ikke ind mod den elastiske fuge.

**Udbedringsforslag**

På basis af ovenstående foreslås følgende pragmatiske tilgang:

**Facademurværk**

- Det foreslås, at der som minimum foretages en afrensning af al overfladebehandling på sydgavlens facademurværk, på carportens sydfacade samt partielt ved terræn på østsiden, hvor der ses forvitringer. På det øvrige murværk foreslås, skaderne taget i betragtning, partiel afrensning, hvor der foretages udbedringer som følge af revnedannelser etc.
- Afrensning foretages ved vådsandblæsning, hvor der indledes med forsøg for at bedømme blæsetrykket. Der må ikke blæses huller i det underliggende murværk.
- På sydfacaden foretages afrensning i partielle områder, hvor der er skader/behov for udbedring af revner.

- Murværket efterlades i en periode, således at det får mulighed for at tørre, og hærdning af mørtlens kalkdel kan finde sted. Det foreslås, at afrensning udføres i maj måned, og man afventer ny overfladebehandling 2-3 måneder. Det foreslås, at man kontrollerer, at hærdning har fundet sted og at fugtindholdet er under 3 vægt%, inden man påbegynder med ny overfladebehandling.
- På samtlige facader tildannes sokkelpudsen iht. bilag 3.
- Der tyndpudses under nederste murværksskifte.
- Revnedannelser ved overliggerenes vederlag udbedres ved at der sektionsvist foretages udkradsning af mørtelfugerne, hvori der er revner, i fuld dybde (108 mm). Overliggerne skal givetvis understøttes i denne proces.
- Omkring betonaltan flyttes rækværket 3 cm ud fra facaden. Dette vil kræve nyt glas ved sidevangerne. Tyndpudses afrenses partielt og reetableres.
- Elastiske fuger ved betonaltanens ender fjernes, og det sikres, at der ikke er mørtel-spild eller andet materiale, der kan overføre trykkraft. Den elastiske fuge og bagstop retableres. Vandrette revnedannelser udbedres ved udkradsning af mørtelfugen i fuld dybde (108mm) og efterfølgende fugning. Dette udføres sektionsvis. Etablering af evt. manglende glidelag mellem betonaltan og underliggende murværk vurderes at være et voldsomt indgreb i første omgang.
- Ved lodrette revnedannelser ved entredør indlægges 05mm rustfri armering i længder af ca. 75 cm centralt omkring revnerne ved vederlaget. Se skitse 1, bilag 4. Revner i fuger udbedres ved udkradsning af mørtelfugerne, hvori der er revner, i fuld dybde (108 mm), og revnede mursten udskiftes med nye.
- Ved stødsamling imellem overliggere på vestfacade på 1. sal etableres tilsvarende armering. Se skitse 2, bilag 4. Nederste stykke armering placeres umiddelbart over tegloverliggerne.
- På østsiden foreslås der etableret en dilatationsfuge ca. midt på facaden. Efterfølgende kan fugen med den vandrette revne ved underkant vindue kradses ud i fulddybde og efterfølgende fuges. Dette udføres sektionsvis.
- Elastiske fuger omkring vinduer og døre fjernes og udføres som følger:
  - Bagstop kan givetvis genanvendes og skubbes længere ind, således at der kan etableres elastisk fuge mellem det overfladebehandlede murværk og vindues- og dørelementernes trækarme.
  - Under indadgående døre placeres den elastiske fuge bag drænhullerne i bundstykket.
  - Ved de udadgående terrassedøre foretages en tætning af hullerne mellem bund- og sidekarm.
- Der foretages en terrænregulering, således at der opnås en fri sokkelhøjde på 15 cm. Såfremt det giver anledning til fald mod facaderne, bør der etableres et afskærende dræn, såfremt det ikke er etableret i forvejen.
- Hvor soklerne ikke er pudset, foretages der en blotlægning af letklinkerblokkene, som efterlades i en periode, hvor det får mulighed for at tørre. Dette mindsker risiko for fugtbetinget svind efterfølgende. Soklerne afrenses, og der laves udkast og efterfølgende pudsning med C100/400, kornstørrelse 0-4 mm. Sokkelpudsen afsluttes ind mod forkant fugtspærre som vist på denne tegning: http://www.mucdesign.dk/detaljer2006/filer/pdf/M10C2.pdf.
- Sokkelpuds påføres ned over betonsoklen, således at letklinkerblokmurværket dækkes helt af puds.
- Det foreslås, at pladebeklædningen udskiftes med et egnet facadebeklædningssystem. På nuværende tidspunkt som minimum den eksponerede plade mod syd, men på sigt alle plader på den skrå og lodrette del evt. i kombination med supplerende befæstelse med rustfri montageskruer i de vandrette lofter. Revner i de vandrette lofter er alene af æstetisk betydning.
- Ved kvisten etableres der kilefaldsopbyning, således at tagvand ledes nord om kvisten.

- Under kvistvinduet fjernes nederste elastiske fuge og der indbygges en zinksålbænk med opkant ved ender og bagside.
- Vindskedeløskanten foreslås ændret iht. BYG-ERFA Erfaringsblad (27) 16 12 16, Afdækning af formure – ved tilslutning til flade tage uden udhæng.
- Der bør fuges mellem vindskedeprofilet og tagpappet.

Der kan eksempelvis anvendes KC 50/50/700 tørmørtel – kornstørrelse til ovenstående reparationer af mørtelfuger. Det foreslås, at man vælger en mørtel, der ikke er tilsat luft i blandingsadditiv.

Partielle reparationer må forventes at blive synlige. Selvom ovenstående udføres, må der forventes en vis løbende vedligeholdelse af overfladebehandlet murværk, når der er tale om facademurværk, der kan henføres til eksponeringsklasse MX3.2 (aggressivt miljø). Den vurderes dog at være markant mindre end, hvad der er nødvendigt med de nuværende forhold."

Selskabets rådgivende ingeniør har i mail af 7/9 2017 til selskabets sagsbehandler bl.a. anført:

"Afskalninger i niveauet over sokkel:
Afskalningerne i nederste skifter over soklen vurderes at være forårsaget af frost på grund af fugt, der trænger op bag malingen (kapillarsugning i den ubehandlede underside af 1. skifte i facaderne, der 'stikker frem' i forhold til sokkelpudsen.

Udbedring kan ske ved at filtse og malerbehandle undersiden i 1. skifte (således at risiko for kapillarsugning minimeres), eller udbedring kan ske som anført i udbedringsforslaget fra Teknologisk Institut, hvor sokkelpudsen bl.a. skæres fri. For begge udbedringer gælder, at der ikke kan gives en fuldstændig 'garanti' mod, at der ikke på ny kan ske afskalninger, og i den forbindelse bør det nævnes, at det ikke er et krav, at sokkelpudsen afsluttes med en skrå, affaset kant øverst, som anført i rapporten fra Teknologisk Institut (skrå affaset kant i sokkelpudsen kan være en god løsning, men udførelsen er ikke et krav).

Strukturforskelle og revner nederst i gavlen mod syd:
Synlige strukturforskelle i overfladebehandlingen i den nederste del af gavlen mod syd skyldes formentlig, at flisebelagt trappe langs gavlen har et andet forløb end oprindeligt tiltænkt. Strukturforskellene i den nederste del af gavlen skyldes efter undertegnedes opfattelse, at soklen/kælderydervæggen i gavlen er støbt med en trappeformet afslutning øverste, der er forskellig fra aftrapningen i den flisebelagte trappes forløb, og dermed opstår de synlige strukturforskelle, hvor noget af nederste aftrapning i gavlens murværk formentlig består af beton/letklinkerbeton. Strukturforskellene vurderes altid at have været synlige, siden ejendommen blev opført, og de synlige lodrette, trappeformede samt vandrette revnedannelser er formentlig opstået på grund af sammenbygningen mellem forskellige materialer (murværk og beton/letbeton), evt. kombineret med at der er monteret en vandret fugtspærre i formuren i niveau med gulvet/etageadskillelsen mellem kælder og stueplan.

Udbedring af revnerne kan være vanskelige at udføre (der er en vis risiko for at revnerne opstår på ny), men rustfri, profileret armeringsjern kan evt. monteres i liggefugerne, centralt placeret omkring lodrette og trappeformede revner. Alternativet vil være sektionsvis at hugge betonen/letklinkerbetonen bort og i stedet indmure teglsten.

Fine revner i studsfuger:
Flere steder ses der fine revner i studsfugerne, hvilket efter undertegnedes vurdering kan henføres til utilstrækkeligt fyldte fuger, og ikke at filtsningen/overfladebehandlingen af facademurværket er udført i varmt vejrlig, som anført i rapporten fra Teknologisk Institut. Hvis forholdet skal udbedres, skal mørtlen i studsfugerne fræses ud og studsene fuges på ny.

Revner ved/i vederlag for tegloverligger mod vest: Lodret dilatationsfuge bør etableres i lejlighedsskel (kræver dog godkendelse fra nabo), inden evt. revnede mursten udskiftes og mørtelfuger med revner udbedres/omfuges som beskrevet i rapporten fra Teknologisk Institut.

Revnedannelser vandret i niveau med altanen mod vest:
Evt. mørtelpølse mellem altanplade og muret fals vurderes ikke at være sandsynlig årsag til at revnen er fremkommet (som det antydes i rapporten fra Teknologisk Institut). Ombukket fugtspærre, der er indmuret i liggefugen det pågældende sted vurderes at være en mere sandsynlig forklaring på at der er fremkommet en vandret revne det pågældende sted. Mørtelfugen fræses sektionsvis ud i fuld dybde og fuges op på ny – hvis det viser sig at vandret fugtspærre er monteret i liggefugen, vurderes det hvorvidt fugtspærren kan fjernes (eller alternativt evt. føres ned langs bagsiden af formuren). I tilknytning hertil ses der intet formål med at flytte rækværket omkring altanen, således at der bliver en fri afstand på ca. 30 mm mellem rækværk og murværk.

Fugtskjolder på trægulve i alrum og stue:
Svage fugtaftegninger og/eller fugtskjolder på trægulvene foran dør- og vinduespartiet i alrummet i 'kælderen'/parterreetagen samt foran dør- og vinduespartiet ved altanen i stuen i stueetagen tyder ikke på udefra kommende fugtindtrængning. Aftegningerne/skjolderne kan fx være forårsaget af utætte potteplanter eller lignende, der har stået på gulvene. Der er ikke drænhuller i dør- og vinduespartierne som er dækket af elastisk fugemasse som anført i rapporten fra Teknologisk Institut.

Afskallet puds i carport:
Pudset pladebeklædning i carportens 'sternkanter' er lavet dårligt og på 'interimistisk vis', hvilket betyder at der ses revnedannelser og afskalninger i det sydøstlige hjørne. Ny pladebeklædning og nyt fiberarmeret puds udføres i hjørnet."

Selskabets rådgiver har i mail af 3/1 2018 til selskabet bl.a. tilføjet:

"Det er korrekt, at fine revner i filtsningslaget ud for studsfuger i reglen kan henføres til utilstrækkeligt fyldte fuger i forbindelse med murerarbejdets udførelse. I visse tilfælde kan de fine revner dog også henføres til at mørtelfugerne fejlagtigt er tilbageliggende i forhold til murværkets overflade/synsflade, når filtsningen udføres. Resultatet er det samme, nemlig svind i filtsemørtlen i udtørrings- og hærdefasen på grund af varierende lagtykkelser i filtsemørtlen.

Forholdet kan være kimen til begyndende afskalninger i filtsningen (hvorefter afskalningerne vil udvikle sig med en vis form for accelererende effekt), men i den konkrete sag er der ikke tegn på at der er sket skade på grund af de fine revner i studsfugerne, og henset til ejendommens alder vurderes de fine revnedannelser ud for studsfugerne at udgøre et meget lille risikomoment."

19. 91662

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

> **"15. Hvilke skader dækker forsikringen?**
> …
> **C** Udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
>
> Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.
>
> Ved 'nærliggende risiko for skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
>
> **Herudover er forsikringen udvidet – ud over lovens krav – til også at dække følgende:**
> **D** Lovliggørelse af ulovlige indretninger i beboelsesrum i beboelsesbygningen, hvis indretningerne ikke er i overensstemmelse med byggelovgivningen på opførelses-/udførelsestidspunktet.
>
> Dækningen er betinget af følgende:
> 1. At du ikke kan opnå dispensation hos myndighederne
> 2. At indretningen er ulovlig i henhold til byggelovgivningen på tidspunktet for skadeanmeldelsen.
>
> Manglende højde mellem gulv og loft i beboelsen og manglende/mangelfuld sikring mod radon er ikke dækket.
> …
> **F** Forhold ved grunden, der medfører en væsentlig skade på beboelsesbygningen.
>
> Forsikringen dækker ikke:
> 1. Eventuelle forbedringer, der sker i forbindelse med udbedring af skaden, herunder manglende dræn.
> 2. At installationer (fx omfangsdræn, brønde, samletanke, nedsivningsanlæg og mekaniske renseanlæg) i eller på grunden ikke fungerer eller helt mangler."

**Nævnet udtaler:**

Klagerens ejendom er et enderækkehus opført i 2009 og er overtaget af klageren den 15/12 2014. Ydervægge er fuldmurede, tyndpudset og malerbehandlet. Klageren har indhentet en besigtigelsesrapport af 7/7 2017 fra Teknologisk Institut og har krævet dækning for "udbedring af de skader, fejl og mangler" ved ejendommen, som er beskrevet i denne rapport. De beskrevne forhold vedrører blandt andet ejendommens facadebehandling, sokkel, revner i puds og

murværk og udførelsen af zinkinddækninger og fuger ved blandt andet kvist, murkrone, vinduer og døre.

Selskabet har anerkendt dækning for pudsafskalninger nederst på sydgavl, østfacade og vestfacade, fordi undersiden på fremspringet af nederste mursten over sokkel ikke er overfladebehandlet. Selskabet har videre anerkendt at dække udbedring af vandret og aftrappet revnedannelse på sydfacaden, partiel afrensning og udbedring af løstsiddende maling på sydgavl, udbedring af løse sten ved murkrone på sydgavl og udbedring af revner på vestfacade ved overliggernes vederlag, omkring betonaltanen, ved stødsamling imellem overliggere på 1. sal og ved entredør. Selskabet har også anerkendt at dække vandret revne på østfacaden ved sålbænk, nedbrudt trekantet udhængsplade på carport og udskiftning af rustne skruer i carportens udhæng.

Nævnet bemærker indledningsvis, at klageren har bevisbyrden for, at anmeldte forhold ved bygningen nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand og dermed udgør en skade i forsikringens forstand, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 15C. Eller at der er tale om forhold, som i øvrigt er dækningsberettigende, enten fordi de udgør en nærliggende risiko for skade eller er omfattet af den udvidede dækning for ulovlige indretninger i beboelsesrum i beboelsesbygningen.

Efter en gennemgang af sagen, herunder rapporten af 7/7 2017 fra Teknologisk Institut, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der – ud over de af selskabet anerkendte skader – forekommer fysiske forhold ved huset, som nedsætter husets værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, og som dermed udgør en skade, eller forhold, som udgør en nærliggende risiko for skade, eller som er omfattet af forsikringens ulovlighedsdækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at den omstændighed, at visse bygningskonstruktioner muligt ikke er udført korrekt i forhold til almindelige byggeforskrifter, jf. vurderinger i rapporten fra Teknologisk Institut, ikke i sig selv statuerer, at der er tale om et dækningsberettigende for-

hold i relation til ejerskifteforsikringen. Nævnet finder det ikke bevist, at der forekommer ulovlige indretninger i beboelsesrum i beboelsesbygningen, som er dækningsberettigende over forsikringens udvidede dækning. Afgørende er derfor, om forholdene udgør en aktuel skade på bygningen i henhold til forsikringens skadebegreb eller indebærer en nærliggende risiko for skade.

Nævnet har videre lagt vægt på, at nævnet ikke finder det bevist, at der – ud over de af selskabet anerkendte skader – forekommer revner, afskalninger eller øvrige forhold ved facader, gavle og sokkel, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til andre tilsvarende ejendomme af samme alder, og som dermed udgør en dækningsberettigende skade. Nævnet bemærker, at et facadebehandlet hus som klagerens er mere vedligeholdelseskrævende, end andre huse, og at sådan vedligeholdelse ikke kan anses for omfattet af ejerskifteforsikringen.

Nævnet har desuden lagt vægt på, at nævnet ikke finder det bevist, at der forekommer skadelig opfugtning eller vandindtrængen – eller at der er en nærliggende risiko herfor – som følge af nogen af de forhold, som Teknologisk Institut har beskrevet, herunder omkring inddækninger, kilefaldsopbygning af kvist, fugninger mv.

Nævnet har også lagt vægt på, at de øvrige forhold, som Teknologisk Institut har beskrevet i rapporten af 7/7 2017, efter nævnets vurdering heller ikke kan anses for skader i forsikringens forstand på det foreliggende grundlag.

Nævnet bemærker, at udførelse af terrænreguleringer og dræn vedrører forhold uden for de forsikrede bygninger og således ikke er omfattet af forsikringens dækningsområde.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at selskabets udbedringstilbud vedrørende de anerkendte skader er utilstrækkelige.

22. 91662

Nævnet finder efter en samlet vurdering af sagen ikke at kunne kritisere, at selskabet alene har erstattet 75 % af klagerens udgifter til rapporten fra Teknologisk Institut med henvisning til, at en væsentlig del af de i rapporten omhandlede forhold ved ejendommen ikke er dækningsberettigende over ejerskifteforsikringen.

Nævnet kan herefter ikke pålægge selskabet at yde yderligere forsikringsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings