Ankenævnet *for* Forsikring

Den 23. oktober 2019 blev i sag nr. 93742:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. Den forsikrede ejendom er opført omkring år 1900 og totalrenoveret i 2010-2011. Klageren overtog ejendommen den 1/2 2012 på baggrund af en tilstandsrapport af 4/5 2011. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

> "**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**
> Ejendommen er udført i gode materialer, der er tidstypiske for opførelseslidspunktet. Bygningen er nyrenoveret. Den håndværksmæssige udførelse er af god kvalitet. Vedligeholdelsesstanden er god."

I klageskema af 11/5 2019 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "Kort redegørelse for sagen
> Sagen er kørt gennem [klagerens advokat] og har været behandlet ved voldgiftsretten i … Der har været udmeldt syns- og skønsmand.
> Syns- og skønsmanden udtaler at den udførte renovering af facaden er mangelfuld og ikke udført med professionel omhu.
>
> Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
> Dækning af pudsning og maling af facade."

Selskabet har i brev af 29/5 2019 til nævnet bl.a. anført:

> "Vi har modtaget vores kundes klage til jer over vores afgørelse vedrørende afskalning på facaderne på vores kundes ejendom.

Vores kunde kræver, at vi betaler for en pudsning og maling af facaden.

Vi har afvist kravet, da der ikke er tale om forhold ved facaderne, der udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vi fastholder denne afgørelse.

Her er oplysningerne om den tegnede forsikring
Vores kunde overtager ejendommen 1. januar 2012 (bilag 1).

Købsaftalen vedlægges inkl. sælgers renoveringsbeskrivelse (bilag 2).

Ejendommen er registeret til at være fra år 1900, men den er allerede indtegnet på matrikelkort i 1885, hvorfor den sandsynligvis er opført omkring dette tidspunkt.

Ejerskifteforsikringen er tegnet på baggrund af tilstandsrapporten … (bilag 3).

De gældende vilkår for ejerskifteforsikringen er 38 U (bilag 4).

Sådan har sagsforløbet været
Vores kunde anmelder 9. juli 2015, at pudsen på facaden skaller af.

Vores taksator afviser at dække forholdet den 14. oktober 2015 (bilag 5).

Den 29. juni 2016 modtager en klage over afgørelsen fra vores kundes advokat.

Der er vedlagt en rapport fra deres byggetekniker (bilag 6).

Vi iværksætter på baggrund af klagen yderligere undersøgelser fra en murværksspecialist og et skimmelfirma. Rapporter vedlægges som bilag 7 og 8.

På baggrund af rådgivernes konklusioner fastholder vi vores afgørelse den 22. november 2016 (bilag 9).

Den 15. november 2017 modtager vi en begæring om isoleret bevisoptagelse ved retten i … fra vores kundes advokat.

Den 1. skønserklæring modtog vi den 18. juni 2018 (bilag 10).

Den supplerende skønserklæring modtog vi den 4. oktober 2018 (bilag 11).

Den 3. og sidste skønserklæring modtog vi den 15. februar 2019 (bilag 12).

Alle spørgsmålene i de 3 skønserklæringer var stillet af vores kundes advokat.

Vores kundes advokat skriver til os den 1. marts 2019, at hun mener, at vi skal dække forholdet, hvilket vi fortsat afviser den 15. marts 2019 (fremgår af kundens bilag).

Vores kundes advokat skriver igen den 25. marts 2019, og vi afviser endnu engang den 24. april 2019 (fremgår af kundens bilag).

Her får I en nærmere begrundelse for vores afgørelse

Vi tillader os at formode, at sagen i jeres regi alene vedrører de udvendige facader, da vores kunde kræver, at vi betaler for en pudsning og maling af facaderne.

Hvis dette er misforstået, bedes vores kunde oplyse herom, således vi har mulighed for at kommentere nærmere på dette.

Sagen har, som det også fremgår af ovenstående, haft et længere sagsforløb, og der har været foretaget adskillige undersøgelser af ejendommen.

Vi har gennem hele forløbet afvist at dække den partielle afskalning på facaderne, som primært ses på den nederste del af murværket, da vi ikke mener, at dette udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, da den afskalning på facaderne, der ses, ikke adskiller sig nævneværdigt fra andre tilsvarende ejendomme/ facader af samme alder i samme vedligeholdelsestilstand jf. vilkårenes pkt. 6.

Vi har ved denne afgørelse lagt vægt på, at der er tale om en ca. 130 år gammel ejendom, hvor der sker opstigende grundfugt i den nederste del af murværket og soklen (ca. 1 meter op), hvilket er almindeligt, da der ikke forefindes nogen fugtspærrer til at forhindre fugten i at stige op. Facaderne har normale fugtværdier derudover.

Ejendomme med pudsede facader er mere sårbare end ejendomme med blankt murværk. Hertil kommer, at ejendommen ligger i ud til [kyst] og er derfor udsat for at hårdt miljø som følge af vejr og vind, herunder det store saltindhold i luften og i grundvandet.

Facadepuds, der hele tiden er udsat for fugt, vil lettere nedbryde, og der vil med tiden ske pudsafskalninger på den nederste del, som i dette tilfælde.

Dette fremgår af vores taksator rapport side 2, [rådgivende ingeniørs] (vores rådgiver) rapport side 9-10 og blandt andet skønsmandens svar på spørgsmål 2 og supplerende spørgsmål 5 (nederst).

Det er ikke nogen byggeteknisk fejl, at der ikke er nogen fugtspærre, da det ikke var normal byggeskik at isætte dette på daværende tidspunkt.

Det er derfor efter vores vurdering uundgåeligt, at der vandrer fugt op i murværket, og der på den baggrund sker afskalning.

Årsagen til afskalningerne forneden skyldes med andre ord ejendommens oprindelige konstruktion.

Vores kundes rådgiver har anført, at de mener, at facaderne er fejlbehandlet. Dette er også berørt i skønserklæringerne samt tidligere vurderet af vores rådgiver.

Vi mener i den forbindelse ikke, at der er forhold ved behandlingen af facaderne, der i sig selv begrunder dækning over ejerskifteforsikringen.

Vi har ved denne afgørelse lagt til grund, at selvom facaderne visse steder ikke har været optimalt behandlet/udført med mindre professionel omhu gennem tiden, så har det efter vores vurdering ikke haft nævneværdig indflydelse på skadebilledet på ejendommen.

Ejendommens facader har ikke været udsat for en totalrenovering eller lignende, da det udvendige arbejde på facaderne som sælger har fået udført mest af alt minder om almindeligt vedligehold af facaderne på en ældre ejendom.

Man kan ikke forvente, at en ca. 130 år gammel ejendom har været 100 % optimalt behandlet gennem tiden. Man kan heller ikke forvente, at overfalden bliver afrenset til bund, hver gang der er blevet vedligeholdt, da det er særdeles omfangsrigt.

Dette underbygger vi blandt andet med, at vores rådgiver skriver følgende i rapporten på side 10: *'Det må betegnes som værende en fejl, at pudsreparationer og seneste hvidlige lag filtsemørtel nogle steder er blevet påført udenpå tidligere og/eller tilbageværende maling i facaderne. Omfanget af evt. tilbageværende maling (som ny/seneste overfladebehandling er udført ovenpå) er ukendt, men når der ses bort fra den nederste del af facaderne, svarende til niveauet under vinduerne i stueetagen, er der ikke registreret skader i facadepudsen, herunder er der ikke registreret skader, der kan henføres til manglende vedhæftning på grund af evt. tilbageværende maling under nuværende, seneste overfladebehandling.*
Dog kan der være tegn på begyndende afskalninger mellem vinduerne på 1. sal i gavlen mod vest'.'

Vi læser desuden skønserklæringerne som om, at skønsmanden er af samme opfattelse som vores rådgiver – at afskalningen sker på baggrund af opstigende grundfugt og ikke på grund af facadernes behandling. Se blandt andet svaret på supplerende spørgsmål 8.

De skriver ligeledes samstemmende, at det ikke er en fejlbehandling at anvende cementbaseret facadepuds, ligesom malingtypen også har vist sig at være diffusionsåben silikatmaling, hvilket er egnet til det anvendte formål.

Vores kundes rådgivere har ligeledes anført, at de mener, at den indvendige efterisolering har forværret facadernes tilstand.

Skønsmanden skriver i den forbindelse i den supplerende skønserklæring spørgsmål 3, at *'skønsmanden vurderer ikke, at den opstigende fugt (højde fra terræn) nødvendigvis er øget. Det vurderes, at den samlede opstigende fugtvolumen er reduceret, og at 'fugtgrænsen' i murværket er status quo, idet fugtopstigningen antages at være afhængig at de kapillærer forhold ('sugeevne') i murværket.'*

Vi er enige i denne vurdering.

Vi har i vores afgørelse til kunden henvist til kendelserne AK 84.922, 85.007, AK 84.834 og AK 85.964 (bilag 13-16).

Til disse kendelser kan vi tilføje den nyere kendelse AK 91.592, som minder en del om denne sag (bilag 17).

Vi fastholder vores afgørelse
På den ovennævnte baggrund mener vi ikke, at der er forhold ved ejendommens facader, der er dækningsberettigende over ejerskifteforsikringen, da det er forventeligt, at der kan ske afskalning på nogle pudsede facader på en ca. 130 år gammel ejendom, som ikke har fugtspærre i murværket og i øvrigt ligger ud til [kyst].

Vi mener ikke, at de arbejder, som vores kunde retter krav for, går ud over den almindelige vedligeholdelse af ejendommen, der alt andet lige er af en ældre ejendom, hvorfor vores kunde selv må sørge for udbedringen af pudsafskalningerne forneden her godt 7 år efter overtagelsen af ejendommen."

Klagerens advokat har i brev af 2/7 2019 til nævnet bl.a. anført:

"**1. Indledning**
Indklagede har senest ved svar af 29. maj 2019 fastholdt sin afvisning af at dække skaderne, idet det fremføres, at de konstaterede skader ikke adskiller sig nævneværdigt fra ejendomme af samme alder og type. I forlængelse heraf konstateres det, at manglende fugtspærre ikke er en fejl, da dette ikke var normal byggeskik på opførelsestidspunktet. Det anføres desuden, at forholdet må høre under den almindelige vedligeholdelse af ejendommen, når der er gået 7 år siden overtagelsen.

2. Skadesårsag
Klager bestrider ikke, at der kommer fugt som følge af opstigende grundfugt og klager bestrider heller ikke, at opstigende grundfugt i sig selv normalt ikke dækkes under en ejerskifteforsikring.

Den konkrete skadesårsag i denne sag er, at der er foretaget en renovering/total modernisering der i stedet for at løse problemet, forværrer det.

Som det fremgår af de supplerende syn og skønsspørgsmål af 15. februar 2019 (spørgsmål SS 7 – sagens **bilag 12**), har man i realiteten alene lavet en modernisering/opgradering indvendig, mens man ikke har lavet den fornødne modernisering udvendig.

Resultatet er, at problemerne med opstigende grundfugt bliver kraftigt forværret.

Fugten kan ikke ventileres bort eller på anden måde håndteres på grund af den indvendige modernisering der er foretaget.

I realiteten havde det været mere optimalt ikke at foretage nogen form for renovering eller modernisering af ejendommen.

Når man rent faktisk har solgt ejendommen som totalrenoveret må man som køber gå ud fra, at der som absolut minimum ikke er sket en renovering, der forværrer problemer med opstigende grundfugt.

Dette udgør en skade i ejerskifteforsikringen forstand.

3. Fejlagtig angivelse af forholdene i tilstandsrapporten
At der er tale om en skade som anført ovenfor fremgår endvidere klart af, at skønsmanden i skønserklæringen af 19. juni 2018 (spørgsmål 9 – sagens **bilag 10**) vurderede, at forholdet ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten på daværende tidspunkt skulle have givet en anmærkning med karakteren K2 eller K3.

Der er således tale om at skaden ikke er korrekt anført i tilstandsrapporten hvorfor der allerede af denne grund er tale om en dækningsberettiget skade under ejerskifteforsikringen.

4. Skadens tidsmæssige forløb
Indklagedes anmærkning om at forholdet må høre under almindelig vedligeholdelse af ejendommen når der er gået syv år siden overtagelsen må afvises, da den forkerte udførelse forelå ved overdragelsen og skaderne var synlige for klager kort tid efter overtagelsen, hvorefter der er sket anmeldelse til forsikringsselskabet øjeblikkeligt efter konstatering.

Der er således ikke tale om en skade der har udviklet over en længere årrække efter overtagelsen. Der er derimod tale om en væsentlig skade ved ejendommen der blev reageret på øjeblikkeligt.

Også af den grund bør forholdet dækkes af ejerskifteforsikringen, hvorfor vi samlet set fastholder at forholdet er omfattet af ejerskifteforsikringen og bør dækkes af indklagede."

Selskabet har i brev af 12/7 2019 til nævnet bl.a. anført:

"I brevet skriver advokaten, at den indvendige modernisering i form af en forsatsvægskonstruktion har forværret den opstigende grundfugt i ydervæggen.
Advokaten skriver endda, at det har kraftigt forværret tilstanden.

Dette er en konklusion, som ikke er i overensstemmelse med det faktuelle skadebillede på ejendommen, skønsmandens besvarelser eller vores rådgivers konstateringer.

Vores kundes advokat har selv spurgt skønsmanden i supplerende spørgsmål 3 (bilag 11), om den indvendige efterisolering har øget fugten udadtil og accelereret processen med opfugtning af ydermuren, hvortil skønsmanden svarer følgende:
'Det er skønsmandens opfattelse, at den samlede mængde af fugt der diffunderer fra murstenssoklen og op i ydervæggene samlet set er reduceret, idet mængden af fugt der kan diffundere ind i bygningen er reduceret ved renoveringen.

Skønsmanden vurderer ikke, at den opstigende fugt (højde fra terræn) nødvendigvis er øget. Det vurderes, at den samlede opstigende fugtvolumen er reduceret, og at 'fugtgrænsen' i murværket er status quo, idet fugtopstigningen antages at være afhængig at de kapillærer forhold ('sugeevne') i murværket'

Vi mener på den baggrund ikke, at det er sandsynliggjort, at den indvendige efterisolering skulle have forværret opfugtningen af ydervæggen, da opfugtningen alene finder sted nederst på ydervæggen på grund af opstigende grundfugt.

For en god ordens skyld skal det oplyses, at en ejerskifteforsikring ikke skal forholde sig til lovprisninger fra ejendomsmæglerne, sælgere mv. De forventninger, man som køber kan få på den baggrund, er således ikke relevante for ejerskifteforsikringen.

En ejerskifteforsikring forholder sig til de konkrete forhold på ejendommen og træffer vurdering ud fra det.

Tilstandsrapporten
Advokaten oplyser fejlagtigt, at skønsmanden skriver, at skaderne på daværende tidspunkt skal have haft karakteren K2 eller K3. Skønsmanden skriver retteligt, at skaderne på nuværende tidspunkt kunne få karakteren K2 eller K3. Det er en væsentlig forskel.

Der er gået 7 år siden vores kunde overtog den godt 130 år gamle ejendom.

Herudover må vi minde om, at der i det hele taget skal foreligge en skade i henhold til skadebegrebet på overtagelsestidspunktet, førend man kan diskutere, om forholdet er nævnt i tilstandsrapporten eller ej.

Forhold nævnt i tilstandsrapporten er en dækningsundtagelse til en dækningsberettigende skade. Det er derfor efter vores mening en fejlslutning at konkludere, at når et forhold ikke er nævnt i tilstandsrapporten, så er det automatisk dækket af ejerskifteforsikringen.

Kravet
Vi har henvist til, at vi heller ikke kan dække vores kundes krav på 50.000 kr. til pudsning af de afskallede områder og maling, da det ikke går ud over den almindelige vedligeholdelse af en ældre ejendom.

Som skønsmanden også oplyser i svaret på supplerende spørgsmål 5, skal maling vedligeholdes med 3-5 årige intervaller.

Det er tillige forventeligt, at man løbende skal pudsreparere sokler mv. på en godt 130 år gammel ejendom, der ligger ud til [kyst].

Vores kunde skulle derfor under alle omstændigheder selv have afholdt omkostninger til vedligeholdelse af ejendommen i samme størrelsesorden som kravet mod os.

Vi mener på den baggrund ikke, at vores kunde i det hele taget har lidt et tab i forsikringsretlig forstand.

Vi mener, at sagen kan behandles af Nævnet ud fra de forhåndenværende grundlag."

Klagerens advokat har i brev af 6/8 2019 til nævnet bl.a. anført:

"**1. Skade på ejendommen**
Indklagede skriver i sit indlæg, at denne ikke mener, at der ved overdragelsen forelå en skade på ejendommen.

Det grundlæggende problem ved ejendommen er, at man har foretaget en halv renovering, der reelt forværrer ejendommens fugtproblemer. Dette er en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Jeg henviser til den anden supplerende syn- og skønserklæring (sagens bilag 12, side 2, supplerende spørgsmål 7) af 15. februar 2019:
'Der er ikke foretaget forsøg på afhjælpning af den opstigende grundfugt og det vides ikke i hvilket omfang facader har været afrenset, inden bemaling er foretaget.
Bygningen fremstår indvendig som OPDATERET og udvendig som ISTANDSAT. Denne kombination er ikke hensigtsmæssig.'

Hertil kommer, at det i tilstandsrapporten af 4. maj 2011 (sagens bilag 3, side 8) fremgår at:
'Bygningen er nyrenoveret. Den håndværksmæssige udførelse er af god kvalitet. Vedligeholdelsesstanden er god.'

Med andre ord var køberne stillet i udsigt, at der var tale om en nyrenoveret ejendom i håndværksmæssig god kvalitet, hvad der ikke er tale om, jf. skønserklæringen.

2. Tidsmæssigt aspekt
Indklagede fremfører yderligere, at skaderne er påregnelige, når der er gået 7 år siden overdragelsen, og ejendommen vurderes at være 130 år gammel.

Dette må afvises, da den forkerte udførelse forelå ved overdragelsen af ejendommen, og skadesbilledet var synligt kort tid efter overtagelsen. Der er ikke tale om påregnelige forhold, eftersom klager var stillet i udsigt, at der var lavet en nyrenovering af håndværksmæssig god kvalitet.

3. Kravet
Det fremføres endeligt af indklagede, at kravet ikke kan imødekommes, da det ikke går ud over den almindelige vedligeholdelse at afholde udgifter til pudsning af de afskallede områder mv.

Dette må afvises, da omfanget er massivt og langt overstiger, hvad der med rimelighed kunne forventes.

Samlet set fastholdes det altså, at der er tale om en forkert udførelse, der forelå ved overdragelsen og som er en skade i ejerskifteforsikringens forstand."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af brev af 14/10 2015 fra selskabets taksator til klageren fremgår bl.a.:

"**Vurdering**
Samtlige facader blev besigtiget. Facaderne fremtræder med malebehandlet tyndpuds. Sokkel under terrasse mod øst blev ikke besigtiget pga. træterrasse.
Facade på 1. sal mod øst blev besigtiget fra terrasse.

Følgende skal oplyses:
Der er opstigende grundfugt i muret sokkel, og op til ca. 1 meter over sokkel.
Derover er facaderne tørre. Hvor sokkel og facader er opfugtede forekommer i større omfang hul lyd ved bankning med hård genstand, som tegn på at puds ikke længere har tilfredsstillende ved-

hæftning / puds er porøs/nedbrudt. Der ses tillige revner i sokkelpuds og tyndpuds ved opfugtning.

Hvor facader er tørre forekommer kun i et meget begrænset omfang hul lyd ved bankning. Ellers høres kun en hård lyd, hvor malebehandlingen og puds har tilfredsstillende vedhæftning.

Generelt ses revner i og omkring murstik over vinduer og døre, som tegn på naturlig slid og ælde. Derudover ses stedvise trappeformede revner i facaderne.

Tidligere pudsreparationer ses.
Det er vores vurdering, at der er anvendt en tilfredsstillende diffusionsåben malebehandling.
Derudover er tyndpudsen generelt tilfredsstillende udført, og af et materiale som er velegnet til formålet, med mange års holdbarhed endnu. Men opstigende grundfugt, pga. manglende eller ikke længere funktionsdygtig fugtspærre mellem sokkel og facader, afstedkommer nedbrydning af puds, i kombination med saltindhold i grundvandet. Pudsmaterialer, udsat for grundfugt, vil blive relativ hurtigt nedbrudt.

Revner i murværket skyldes almindelig slid og ælde, hvor bl.a. rystelser fra trafik forværrer forholdet.

Det må påregnes, at der i al fremtid vil opstå skade på puds, såfremt opstigende grundfugt ikke stoppes. Opstigende grundfugt henhører ikke under ejerskifteforsikringen.

Det kan ikke udelukkes, at der visse steder ikke er foretaget en optimal vedligeholdelse af de over 100 år gamle facader. Jf. vedlagte ankenævnskendelse 84.922 oplyser ankenævnet, at 'der hviler en latent vedligeholdelsesbyrde på ældre bygninger'. Det anmeldte forhold opfylder ikke kravet til en dækningsberettigende skade jf. vilkårenes pkt. 6, da forholdet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand."

Af rådgivernotat af 20/4 2016 vedrørende fejl og skader på husets facader mv. fremgår bl.a.:

"Nærværende notat omhandler facaderne og de fejlkonstruktioner som er blevet udført ejendommen i perioden med den tidligere ejer, hvor huset er væsentligt bygget om, og udvidet.
…
Konklusionen er, at der sker en nedbrydning af facadepudsen af huset, samt andre forhold ved huset, som giver en øget nedbrydning af pudslag, og hertil en øget vedligeholdelse af ejendommens facader.
Skaderne har udviklet sig hurtigt siden husets overtagelse, og det er vores vurdering, at skaderne fortsat vil udvikle sig.

Forholdet vurderes at skyldes en alment kendt, men uheldig kombination af alm. opstigende grundfugt og indvendig efterisolering med wadi-plader, af en særlig polystyrentype som er 100 % vandtæt.
Hertil kommer, at de gamle facader er blevet behandlet med cementbaseret facadepudsmørtel, som i sig selv gør at den nye puds afstødes.

Ydermere er der forhold ved byggeriet, som efter vores mening skulle have været anmeldt til myndighederne, med tilhørende byggetilladelse, grundet udvidelse af etagearealet og ændret anvendelse af husets rum.
…
Kort om huset
Der er tale om en ældre strandvejsvilla fra 1900, som er blevet ombygget, tilbygget og moderniseret igennem årene, og ikke mindst i årene 2010-2011, hvor den forrige ejer har totalrenoveret huset ude som inde.

Jf. bilag 3, er der tale om en total indvendig renovering, med nye bærende bjælker og deslige, og så en fuldstændig facaderenovering, hvor den ældre puds efter sigende skulle være banket ned. Den nye puds beskriver som 'cement, grus og berappet'.
…
Observationer
Udvendigt ses der ganske kraftige afskalninger af pudslaget på huset, herunder ikke mindst på husets sokkel. Skaderne er kraftigst på husets nordlige facade, men ses som sagt også på alle de øvrige sider.
Afskalningerne er, som nævnt i rapporten fra forsikringen, rigtigt nok mest koncentreret omkring de nederste stykke af huset. Men afskallingerne vurderes, at være mere voldsomme i både 'dybde' og omfang, end hvad man normalt vil se på denne type huse og facader, (med rette vedligehold).

Højere oppe på facaderne ses der også begyndende nedbrydning af facadepudsen.

Murstenene under pudsen er meget fugtskadede og med kraftig forvitring, i den nederste dal af huset. Fugemørtlen mellem stenene er meget blød og ligeså forvitret.

På husets østside, (ud mod vandet) ses der nogle voldsomme revnedannelser og pudsafskalninger, særligt over vinduerne fra stueetagen og bagved markise-området.
Ydermere ses der en meget porøs pudsoverflade, som nærmest smuldrer ved berøring.

Et enkelt steder ses der meget løst puds, og inde under ses en flere lag puds, som tilsammen udgør et meget tykt pudslag.

Der ses nogle sjusket pudsløsninger omkring vinduerne og andet træværk, eksempelvis rækværket til terrassen, hvor der er pudsen oven på 'håndlisten'.

Fugtmålinger
<u>Udvendige fugtmålinger</u>
Vi måler mere eller mindre de samme fugtmængder som forsikringsselskabets mand gør, og kan videre bekræfte at fugtopstigningen er på mellem 1-1,5 meter oppe i facaderne.

Der er ligesom forsikringen målt med kapacitive måleapparater, og både med Tramex og GANN målinger.

Målingen af fugtindholdet er generelt meget højt, med fuldt udslag på Tramex, og med GANN målinger på mellem 120 og 140 digts, (0-200, alt over 100 digts betragtes som optugtet).
Fugtmålinger i soklen er ligeså meget høje.

11. 93742

Udvendige fugtmålinger
Der er efterfølgende lavet fugtmålinger indvendigt, primært i kælderen, hvor der reelt kunne måles fugt. I væggene over kælderniveau, kunne der ikke måles fugt, grundet de indvendige isoleringsplader.
…
Erfaring og konklusion
Det er en meget velkendt problemstilling i branchen, at indvendig efterisolering af ydervægge er en såkaldt højrisiko løsning, som generelt ikke anbefales. Og når det kommer til ældre huse og ældre murværk er situationen blot endnu værre, og vil aldrig blive anbefalet af nogen prof. rådgiver (eller håndværker), da det erfaringsmæssigt er forbundet med en næsten uomgåelig risiko for fugtskader på udvendigt murværk, men hertil også risikoen for råd, trænedbrydende svamp og ikke mindst skimmelsvampe indvendigt.

Af samme årsag bør dette forhold have været påtalt i en tilstandsrapport, med en alvorlig skadeskarakter, (K3) og advarsel om risikoen ved disse konstruktioner.

Som det står beskrevet i Byg-erfa bladene, (både det gamle fra 2009, samt det nye) så vil en etablering af særligt de vandtætte isoleringsplader give risiko for, at den velkendte opstigende grundfugt vil blive forstærket og typisk trænge højere op i murværket.

Hertil kommer, at efterisoleringen indvendigt vil efterlade ydervæggene endnu koldere, og frarøve dem varmetilskuddet indefra som tidligere kunne være med til at fordre en udtørring af den opstigende grundfugt.

Ydermere er der risikoen for fugtpåvirkninger om sommeren, hvor slagregn kan trænge ind i murværket og blive presset ind i murværket grundet den efterfølgende varmepåvirkning udefra – dette særligt syd og vest vendte facader.

Læg hertil den øget risiko for frostsprængninger og forvitring af såvel pudslag som mursten og fuger.

Konklusionen er derfor, uagtet hvorledes man vælger at betragte det udførte, så er det forbundet med en væsentligt øget risiko for fugtproblemer og skader.

Indvendigt ses der også tegn på, at den valgte løsning er ganske uheldig. Løsningen med den indvendige efterisolering og særligt disse plader efterlader ofte markante kuldebroer ved indvendige skillevægge mv. Og man kan ligeledes ses diverse søm/skruer som er sat i pladerne idet de også agerer kuldebro, og så dannes der sortsværtning i disse lokale områder.

Der ses en del sortsværtning i hjørner og ved disse skruer.
…
Fejl på puds
Der er ikke lavet analyser af pudsens sammensætning, men jf. Murermester …, fra [murerfirma] er der tale om fejlagtige behandlinger af facaderne, med brug af cementbaseret pudsmørtler, angiveligt oven på ældre pudslag med kalkmørtler.
Dette i sig selv, er ofte nok til at give en markant kortere levetid af de renoverede facader, grundet erfaringsmæssigt, at disse to typer pudslag ikke hæfter ordentligt til hinanden.

Cementmørtler holder desuden mere på fugten, end en mere diffusionsåben kalkmørtel. Videre kan det betyde, at ilten afskæres fra kalkmørtlen, hvilket bryder bindingerne og give porøs puds og fuger.

Påvirkninger af husets facader af saltvand, (havgus, saltning på belægninger mv.) samt kraftige vinde grundet husets placering ved vandet, skal også tages med i betragtning.

…

Konklusion

Konklusionen er som indledningsvis, at der forekommer skader på huset, samt valg af løsninger og materiale som allerede har givet skader på huset, og som nævnt indledningsvis vil fortsætte med at give skader på det ældre hus.

Problemstillingen er ydermere, at selvom man skulle få ordnet den forkert udførte facadepuds, så står man stadigvæk med en indvendig løsning som kan give problemer med den nye puds.

Vores anbefalinger om udbedringerne bliver derfor en noget tung konklusion, idet vi generelt ikke kan anbefale den indvendige efterisolering, og derfor kun kan anbefale at disse isoleringsplader tages ned.
Hermed taler vi om en meget omfattende indvendig renovering, men også en udvendig renovering bagefter.

Indvendig isolering kan lykkedes for nogle huse, men:

1) de indvendige forhold skal undersøges grundigt, for at sikre indeklimaet og sundheden for beboerne.
2) det udvendige murværk skal sikres bedre, både imod opstigende grundfugt og indtrængende vand igennem facaden.

Men ellers er udbedringsforslagene, at man udfører en indvendig ombygning af ydervæggene, samt en udvendig facaderenovering.
Hertil skal man have udført fugtstandsende tiltag. Indskæring i ydervæggene, med ilægning af stålplader er nok det bedste forslag, se billede nedenfor).

Udgifterne til disse tre store poster skønnes ud fra nogle grove estimater, at koste mellem 720.000- 960.000 kr. inkl. moms."

Af fugt- og skimmelundersøgelse af 19/9 2016 fremgår bl.a.:

"**Konklusion**

Der er ikke konstateret skimmelsvampematerialet med betydning for indeklimaet i boligens støv/luft (P1-P7 og MMA1-MMA2) svarer til det niveau man finder i normale huse uden tegn på vandskade/-skimmelsvamp.

Intet sted i boligen registreres synlige skimmelangreb.

Vi kan imidlertid fastslå, at der er skimmelangreb ved inspektionsåbningen til gavlvæg mod vest i tagetagen. Væksten synes dog ikke at være videre spiringsdygtig. Forholdet vurderes – jf. prøver fra indeklimaet – ikke at udgøre et problem i relation til hverken konstruktionen eller indeklimaet.

Det er vores vurdering, at forholdene har været relativt uændrede siden den nuværende ejers overtagelse af ejendommen. Vurderingen baseres på, at 'renoveringsbeskrivelse 2010/11, udarbejdet af … i april 2011' tilsyneladende er en redegørelse for et forudgående renoveringsforløb.

Nærværende undersøgelsesresultater fastslår, at de grundmurede teglstensydervægge er fugtige omtrent til en meter over terræn. Den væsentligste årsag til at massive grundmurede teglstensydervægge sædvanligvis er fugtige umiddelbart over terræn er, at murværket traditionelt er udført uden nævneværdig fugtsikring og at de porøse materialer (teglsten og mørtel) suger fugt fra jorden. Fænomenet bliver ofte kaldt 'opstigende grundfugt'.

Det skal i den forbindelse nævnes, at indvendige vægbeklædninger skal udføres tætte, samt at den anvendte udvendige overfladebehandling tilsyneladende er en sædvanlig kalkcement mørtel, der er 'filtset' på. Filtsning er en meget tynd murerfaglig behandling (kun nogle få millimeter tyk). Overfladen er efterfølgende malerfagligt behandlet.

Intet i vores undersøgelse tyder således på, at den indvendige vægbeklædning er udført ukorrekt, eller har medført skade, ligesom facadebehandlingen, efter vor opfattelse, er udført med sædvanlige håndværksfaglige metoder og materialer."

Af rapport af 9/11 2016 fra et rådgivende ingeniørfirma fremgår bl.a.:

"Inden nuværende ejere overtager ejendommen, er gennemgribende renovering udført i 2010-11. Således er der modtaget en kopi af Renoveringsbeskrivelse 2010/11 (udarbejdet af … i april 2011). I denne beskrivelse er det bl.a. anført, at krybekælderen er renoveret overalt, der er nye gulve i stueplan og på 1. sal, hvorunder bjælkelag i etageadskillelserne delvist er udskiftet og ydervægge i bl.a. stueplan er efterisoleret indvendigt med 5 cm Wediplader.

For så vidt angår beskrivelsen punkt 5, Murer er anført: *'Alle ydervægge, det vil sige væg fra stue til 2. sal og vægge i badeværelser, er banket ned, fuget op, rillefræset, kastet ud med cement og grus og berappet. Derefter isoleret med 5 cm luxplade (wediplade). Til sidst er alle vægge trukket op med lim, derefter væv, spartlet, filt og maling. Det gælder alle vægge, såvel mod ydervægge som indvendige vægge - f.eks. den høje væg ved trappen til 1. sal'*.
Beskrivelsen synes at være lidt 'kryptisk' formuleret, men efter undertegnedes vurdering er beskrivelsen relateret til indvendige overflader, og evt. udbedring udvendigt i facaderne vurderes ikke at være beskrevet i Renoveringsbeskrivelse 2010/11.
…
7. Vurdering
På baggrund af de foretagne observationer, modtagne oplysninger og udførte fugtmålinger m.v. vurderes følgende:

<u>Udvendigt:</u>
'Tykke' afskalninger i maling og facadepuds udvendigt vurderes at være forårsaget af frost på tidspunkter, hvor fugtindholdet i ydervægge har været højt, og 'tynde' afskalninger og/eller tynde forvitringer i maling og facadepuds (navnlig i facaden mod nord) er forårsaget af krystaltryk fra vandopløselige salte.
Forholdene stemmer overens med, at der i niveauet langs de pudsede sokler mod nord, syd og vest alle steder er registreret højt fugtindhold i facademurværket/formuren og i niveauet ca.

0,5 meter over soklen er højt fugtindhold desuden registreret i målepositionerne B, (E) og F.

Højere oppe i facaderne må murværket overalt betegnes som værende tørt.

Højt fugtindhold i facaderne mod nord, syd og vest skyldes opstigende grundfugt gennem de grundmurede fundamenter, og vandopløselige salte i den nederste del af murværket hidrører formentlig fra naturligt forekommende salte i det omgivende terræn.

Fugtindhold op til ca. 3 vægt% regnes i reglen som værende 'sædvanligt' i pudset og malet facademurværk af teglmursten, men taget i betragtning, at ejendommen er med grundmurede fundamenter uden vandret fugtspærre i ydervæggene, er de registrerede, høje fugtindhold i den nederste del af facaderne Ikke usædvanligt.

I facaden mod øst er der ligeledes registreret højt fugtindhold i niveauet langs terrassebrædderne, medens fugtindholdet højere oppe i facaden vurderes at svare til 'forventeligt' niveau. For porebeton (som facaden mod øst består af) findes der undertegnede bekendt ikke erfaringstal for, hvilket fugtniveau der forventeligt kan forekomme, men da porebetonen er med lav densitet (bedømt i forhold til teglstensmurværk) er det undertegnedes erfaring, at fugtindhold i størrelsesordenen ca. 5-6 vægt% ikke vil være usædvanligt i udvendigt pudset og malet porebeton.

Det høje fugtindhold nederst i niveauet langs terrassebrædderne vurderes at hidrøre fra regnvand, der rammer disse terrassebrædder og som sprøjter tilbage mod murværket, med opfugtningen nederst til følge.

Som anført tidligere skønnes facaderne muligvis oprindeligt at have fremstået i gult, blankt murværk, evt. med svagt tilbageliggende mørtelfuger.
Gennem tiden vurderes forskellige overfladebehandlinger at være udført i facaderne.

Således vurderes facaderne først at blevet filtset i rødbrun filtsemørtel. Let sandblæsning er muligvis udført inden denne rødbrune filtsning af facaderne, idet murstenene nogle steder bærer præg af at være blevet sandblæst.
Senere er facaden formentlig blevet malet gul/cremefarvet ovenpå den rødbrune filtsemørtel, og endnu senere vurderes der dels at være udført pudsreparationer lokalt i facaderne, og dels er der nogle steder påført endnu et lag hvidligt filtsemørtel, hvorefter facaden er malet hvid.

Det må betegnes som værende en fejl, at pudsreparationer og seneste hvidlige lag filtsemørtel nogle steder er blevet påført udenpå tidligere og/eller tilbageværende maling i facaderne.
Omfanget af evt. tilbageværende maling (som ny/seneste overfladebehandling er udført ovenpå) er ukendt, men når der ses bort fra den nederste del af facaderne, svarende til niveauet under vinduerne i stueetagen, er der ikke registreret skader i facadepudsen, herunder er der ikke registreret skader, der kan henføres til manglende vedhæftning på grund af evt. tilbageværende maling under nuværende, seneste overfladebehandling.
Dog kan der være tegn på begyndende afskalninger mellem vinduerne på 1. sal i gavlen mod vest.

Årsagen til skaderne er efter undertegnedes opfattelse ikke, at facaderne er behandlet med cementbaseret facadepuds. Det er undertegnedes vurdering, at de observerede lag i facaderne – det være sig rødbrunt filtsemørtel, gråligt pudsmørtel og hvidligt filtsemørtel – alle er cementba-

serede materialer og/eller cementbaserede mørtler (nærmere undersøgelse heraf har dog ikke fundet sted).

Cementbaserede mørteltyper er som hovedregel diffusionsåbne materialer, og efter undertegnedes opfattelse er det en udbredt misforståelse, at disse cementbaserede materialer regnes som værende 'skadesvolder'.
Som anført ovenfor er afskalningerne i maling og facadepuds udvendigt efter undertegnedes opfattelse forårsaget af enten frost på tidspunkter, hvor fugtindholdet i ydervægge har været højt, eller af krystaltryk fra vandopløselige salte, og niveauet i/over soklen må en vis form for forhøjet vedligehold påregnes, når vandret fugtspærre ikke forekommer i ydervæggene.

Facademalingen, der (senest) er anvendt i facaderne, er en silikatmaling, og der er ikke tegn/indikationer på, at der er benyttet forkert type maling i facaderne.

Indvendigt:

Kælder:
Visuelt bedømt ser kælderrum og krybekælder fin og intakt ud, uden nævneværdige tegn på fugtskader og/eller skader i øvrigt (udover rust, der løber ned ad væggen ved den ene lem til krybekælderen, hvilket kan skyldes kondens på den uisolerede stållåget-ramme til krybekælderen).

Højt fugtindhold er registreret i niveauet langs gulvet og i niveauet ca. 1 meter over gulvet i kælderen (i de to vægge, hvor det vatr muligt at måle fugt- fugtmåling i fx flisebeklædte vægge vil give et misvisende resultatet, og måling i disse vægge giver ikke mening, og er derfor heller ikke udført). Det høje fugtindhold må dog betegnes som værende forventeligt, henset til, at vægge er jorddækket i arealet mod krybekælderen.

De flisebeklædte vægge bevirker, at kælderen ser pæn og intakt ud. Flisebeklædningen er dog en form for 'membran' på vægfladerne, hvilket burde betyder, at grundfugt stiger højere op i efter væggene er blevet beklædt med fliser, bedømt i forhold til perioden før flisebeklædningen blev udført, men fugtmålingerne indikerer ikke, at dette er tilfældet. Størst fugtindhold i niveau med gulvet i stueetagen er således registreret i målepositionerne 3 og 4, i arealet over krybekælderen mod syd.

Stueetagen:
Bortset fra de mindre udbulinger i malingen og hvidlige udfældninger i mindre omfang i skillevæggen ved døren til køkkenet er der visuelt bedømt ikke registreret synlige tegn på fugtskader og/eller skader i øvrigt i stueetagen.
Mørke aftegninger eller mørke striber lodret i overgangen mellem efterisolerede ydervægge og skillevægge er tegn på kuldebroer, hvor en 'varm' skillevæg møder en kold ydervæg, hvorved der er en vis risiko for kondensdannelse, og fint støv, pollen eller lignende sætter sig i hjørnerne med de mørke striber til følge. Dette er efter undertegnedes opfattelse ikke udtryk for at der lavet fejl i forbindelse med efterisoleringen af ydervæggene, men forholdet betyder, at en forhøjet, løbende vedligehold i form af malerarbejde indvendigt må forventes.

På det foreliggende grundlag er det ikke muligt at angive årsagen til, at der forekommer mørke 'pletter' øverst i ydervæggen mod nord i stuen. En mulig forklaring kan være, at der er tale om kuldebroer på grund af fx gennemgående befæstelser/skruer eller lignende, der fastholder efter-

isoleringen. I givet fald skønnes der at være tale om en samling i efterisoleringen på grund af, at isoleringsmaterialet ikke fås 'i fuld væghøjde' (Wedi plader måler 600x2500 mm).

Wedi plade er en ekstruderet polystyren, der på begge sider er forsynet med en glasfiberarmeret specialmørtelbelægning på polymermodificeret cementbasis. Det er undertegnedes vurdering, at ydervægge er efterisoleret disse Wedi-plader, men bedømt ud fra de huller der var lavet i radiator nichen i stueetagen samt i gavlen mod vest på 1. sal, vurderes der tillige af være monteret krydsfinerplader som underlag for Wadi-pladerne.

Bedste efterisolering opnås ved at montere isoleringen udvendigt (som underlag for fx armeret pudslag). Herved illumineres kuldebroer ved sammenbygningen mellem fx ydervæg og skillevæg, men der er intet til hinder for at montere en indvendig efterisolering.

Den udførte efterisolering indvendigt er en form for forsatsvæg, der er monteret. Opsætning af sådanne forsatsvægge frarådes dog, hvis der fx er fugt i form af slagre[g]n kan trænge gennem murværket eller hvis fugt kan trænge op fra grunden (opstigende grundfugt). I givet fald er der nemlig risiko for skimmelvækst i indersiden af ydervæggene.

Risiko for at der trænger fugt/slagre[g]n gennem murværket vurderes ikke at være tilfældet, men der er ingen tvivl om, at der er opstigende grundfugt i ydervæggene, og dermed kan det være risikobetonet at montere at udføre en forsatsvæg, som i det aktuelle tilfælde (risiko for skimmelvækst er til stede i den nederste del af ydervæggene i niveau med gulvene i stueetagen).

Som nævnt tidligere er der visuelt bedømt ikke tegn på fugtskader eller skader i øvrigt i stueetagen, men eventuel skimmelvækst kan ikke lokaliseres ved en visuel bedømmelse, og dermed er der på det foreliggende grundlag ikke muligt at udtale sig om, hvorvidt der er skimmelvækst bag forsatsvæggene.

Undertegnede er dog bekendt med, at Topdanmark Forsikring har rekvireret et andet firma til at undersøge forholdene vedrørende skimmelvækst i ejendommen.

8. Forslag til udbedring
Hvis udbedring ønskes, foreslås det, at der etableres en vandret fugtspærre i ydervægge, kombineret med lodret fugtspærre udvendigt i terræn op af kælderydervægge og ydervægge i krybekælderen samt et omfangsdræn omkring huset.

Bedste vandrette fugtspærre i ydervægge er indlæggelse af asfaltpap (ved sektionsvis ommuring af ydervæggene) eller ved indpresning af rustfrie, profilerede stålplader.
Fugtspærren monteres i niveauet under bjælkelaget mellem kælder og stueetage, og fugtspærren skal udføres i ydervæggenes fulde dimension.

Vandret fugtspærre i fugt af kemisk fugtspærre som fx injicering, boremørtel eller lignende kan også udføres, men fælles for disse kemiske fugtspærrer er, at de i reglen ikke virker efter hensigten.

Lodret fugtspærre i terræn kan fx være Platonplade eller Polystyren med drænriller og fiberdug. Sidstnævnte er desuden en udvendigt efterisolering af kælderydervæggene (fugtindhold i kælder-

ydervægge forbedres/sænkes ved montering af lodret fugtspærre udvendigt, men opstigende fugt gennem fundamenterne i kælderniveau kan ikke forhindres).
Fugtspærre udvendigt i terræn afsluttes forskriftsmæssigt med en topafdækning."

Af skønserklæring af 19/6 2018 fremgår bl.a.:

"**10. Spørgsmål fra rekvirenten**
…
Spørgsmål 1: Skønsmanden bedes oplyse, om der kan konstateres skader på ejendommens facade i form af afskallet puds og revner?

Svar på spørgsmål 1:
Ja. Der flere steder med afskalninger af puds samt områder med revner i puds.

Spørgsmål 2: Såfremt spørgsmål 1 besvares bekræftende, bedes skønsmand oplyse, hvad der efter skønsmandens opfattelse er årsag til de pågældende skader?

Svar på spørgsmål 2:
Skønsmanden foretog sammen med sagens parter en gennemmåling (GANN måler) af ejendommens facade mod syd, vest samt nord. Alle sokler samt nederste dele af facader, havde et relativt højt fugtindhold og sluttede 80 – 100 cm over terræn (samme forhold som beskrevet i tidligere rapporter).
Mod nord (ved udhus), hvor der kunne ses tjæret sokkel var overfladefugten mindre end det overliggende murværk. Tjæren holder, altså fugten tilbage i et vist omfang.
Under køkkenvindue (i anneks) måltes stort set samme fugtværdier som i overfor benævnte facader. I anneks er ingen udefra kommende fugtbelastning. Det må konkluderes, at der er tale om opstigende grundfugt

Byggeriet er fra en periode (oplyst opført i 1900), hvor der ikke fandtes murpap, der kunne hindre opstigende fugt fra fundament i, at vandre videre op i ydervæggene.

Endvidere er ejendommen opført med muret fundament – d.v.s. at fundamentet er udført af mursten og ikke udførte i beton (sædvanlig byggeskik på opførselstidspunktet).

Som alternativ til murpap blev der fra slutning af 1800-tallet anvendt tjære til, at hindre denne fugttransport fra fundament til murværk.

Ved besigtigelse blev ved nordvest hjørne fremvist sted, hvor der i murværket (overgangen mellem fundament og ydermur) var udtaget mursten for at konstatere om der var anvendt tjære i overgangszonen. Der var ikke fundet spor af tjære på nævnte sted. Det er efterfølgende antaget, at der ikke er anvendt tjære for at hindre fugttransporten fra fundament til ydermur.

Det må antages, at der fra ejendommens opførsel og frem til i dag har været opstigende grundfugt i ejendommens ydervægge.

I facader ses flere mindre revnedannelser i facadepuds. Det antages, at dette skyldes revnedannelse i det bagvedliggende murværk. Et forhold, der kendes fra tilsvarende byggerier fra samme periode og samme byggestil.

Spørgsmål 3: Skønsmanden bedes vurdere, om den anvendte silikatmaling er anvendt håndværksmæssigt korrekt i forhold til den konkrete anvendelse, særligt henset til indholdet af polymer i silikatmalingen?

Svar på spørgsmål 3:
Det har ikke været muligt, at få oplyst hvilken maling der er anvendt på ydervægge – hverken type eller fabrikat.

Der tages i spørgsmålet udgangspunkt i, at der er anvendt silikatmaling med polymer!

En silikatmaling må ikke indeholde mere end 4% polymer. Er indholdet større er det per definition ikke en silikatmaling.

Silikatmaling er en uorganisk maling, der er meget diffusionsåben. Silikatmaling anvendes ofte som alternativ til kalkning, idet det færdige resultat ligner kalkning. Silikatmaling findes også i plastmodificeret udgaver, der har en mindre diffusionsåben.

Skønsmanden har været i kontakt med såvel Sadolin som Flügger. Flügger har ikke produkter der er tilsat polymer.

Sadolin har oplyst, at polymer anvendes først og fremmest for at øge malingens bearbejdelighed samt at tilsætning af polymer giver et lidt tættere overflade.

Hvilke(n) polymer der tilsættes kan være afhængig af hvilke egenskaber man ønsker at fremhæve.

Der er derfor mulighed for at få 'designet' sin egen maling, hvis der er behov herfor.

Der er skønsmandens opfattelse, at det som udgangspunkt ikke er en problemstilling om der er tilsat polymer i et eller andet omfang, men mere et spørgsmål om det udførte arbejde.

Ved besigtigelse er der f. eks. mod nord ved afskalninger på sokkel konstateret, at puds/maling er udført direkte på tjæret sokkel. Puds/maling har en dårlig vedhæftningsevne på tjære og afskalninger over tid må påregnes. Det er skønsmandens opfattelse, at arbejdet på dette sted ikke er udført korrekt. Underlaget skal være tørt, rengjort og evt. rester af puds/maling skal en god vedhæftningsevne – dette forhold er ikke opfyld på nævnte sted.

Det er heller ikke muligt, at få oplyst om kravet til en tør overflade har været opfyldt og der har næppe været taget højde for den opstigende grundfugt.

Spørgsmål 4: Skønsmanden bedes oplyse, om brug af cementbaseret facadepudsmørtel oven på kalkmørtel kan være medvirkende til, at puds skaller af, og at der opstår revner i facaden? Skønsmanden bedes begrunde sit svar.

Svar på spørgsmål 4:
Revnedannelser i facadepuds, antages at være forårsaget af bagvedliggende revner i murværk. Det må antages, at det bagvedliggende murværk opfører sig som murværk fra samme periode, der fremstår uden facadepuds.

Moderne facadepudsmørtel findes i et utal af kombinationer, hvor indholdet af cement og/eller kalk kan være meget varierende.

På de områder, hvor der er foretaget pudsning af facader hvor mursten har været synlige har cement en større vedhæftningsevne en kalk.

I betragtning af ejendommens placering (1. række til [kyst]), er det skønsmandens opfattelse at en facadepuds med et vist indhold af cement er at foretrække samt at anvendelse af en cementbaseret facadepuds ikke har relation til afskalning af puds på nederste dele af murværk samt sokkel.

Havde der været en relation mellem den anvendte cementbaseret facadepuds og underliggende kalkmørtel, burde der også være afskalninger højere oppe på facaderne. Alle afskalninger er på sokkel samt på nederste dele af facader.

Spørgsmål 5: Skønsmanden bedes vurdere, om wedi-pladerne er opført håndværksmæssigt korrekt og i henhold til producentens anvisninger, herunder om den konkrete opførelse af wedi-plader har medvirket til kuldebroer ved indvendige skillevægge?

Svar på spørgsmål 5:
Det vurderes – ud fra den visuelle besigtiget – at wedi-pladerne er monteret i henhold til Bilag 7.

Hvor indvendige skillevægge er muret sammen med ydervægge vil der være en form for 'kuldebro'.
Denne 'kuldebro' har altid været til stede siden opførsel af bygningen. Hvis det opfattes som om, forholdet er mere markant nu, kan det skyldes, at isolering (wedi-plader) ikke er ført gennem skillevægge. Hvis skillevægge ikke var sammenmuret med ydervægge vil husets vindstabilitet være reduceret.

Spørgsmål 6: Skønsmanden bedes oplyse, om den indvendige efterisolering med wedi-plader af en særlig polystyrentype, som er 100 % vandtæt, forstærker skaden i form af afskallet puds og revner? Skønsmanden bedes begrunde sit svar.

Svar på spørgsmål 6:
Som plade betragtet vil skønsmanden vurdere, at wedi-pladen som udgangspunkt er 100 % vandtæt, når denne forlader fabrikken. Hvordan pladerne håndteres i forbindelse med transport, oplagring og montering kan selvfølgelig medføre skader.

Hvis man betragter en hel færdig væg opsat med wedi-plader (i det aktuelle tilfælde) er der ikke tegn eller indikationer på, at det udførte arbejder ikke er anført i henhold til montagevejledningen.

En hver form for indvendig efterisolering (wedi-plade eller andet produkt) har til formål at reducere varmetabet gennem ydermuren. Det betyder i praksis, at overfladetemperaturen på indvendig side af murværket reduceret fra omkring 20 grade C til en væsentlig lavere temperatur (et skøn kunne være på 10 grader C).

En temperaturreduktion betyder også, at den mængde opstigende fugt der kan fordampe indadtil bliver mindre og dermed bliver belastning (fordampningen) på udvendig sige murværket øget enten ved større fordampning pr arealenhed eller fugt der stiger højere op i murværket.

Spørgsmål 7: Skønsmanden bedes oplyse, om renoveringen efter skønsmandens opfattelse og ud fra skønsmandens vurdering i spørgsmål 1-6 er udført håndværksmæssigt korrekt og med professionel omhu?

Svar på spørgsmål 7:
Indvendig:
Skønsmanden ville under 'normale' omstændigheder havde forventet, at der kunne konstateres skimmel i hulrum mellem ydervæg og wedi-pladerne.

I Bilag C (Renoveringsbeskrivelse) på side 5 nederst under 'Murer' står
'Alle ydervægge, det vil sige fra stue til 2. sal og vægge i badeværelser, er banket ned, fuget op, rillefræset, kastet ud med cement og grus og berappet. Derefter isoleret med 5 cm luxplade (wediplade)'

At alle indvendige vægge har fået fjernet gammelt tapet, puds samt fået nye fuger, inden det er kastet ud med cementslam og endelig fået en ny indvendig puds. Det udførte arbejde virker i praksis som en forsegling af murværket indvendig og dermed er fugtvandring indadtil reduceret til et minimum.

Mellem de nyrenoverede indervægge og wedi-pladerne er en afstand på omkring 40 mm (ventilationsspalte). Ved besigtigelse på 1. sal var en fornemmelse af, at der var lodretgående luftstrøm (ventilering) i hulrum mellem ydervæg og wedi-plader. Skønsmanden forespurgte ejer herom. Ejer kunne ikke komme yderligere oplysninger hertil.

Den indvendige løsning, er efter skønsmandens opfattelse udført med 'professionel omhu'.

Udvendig:
Den udvendige facaderenovering fremstår som udført med mindre 'professionel omhu'. Der er indikationer på, at underlag før overfladebehandling ikke har været eftergået og i tilstrækkeligt omfang været rengjort (for tjære, malerrester samt løst puds) inden overfladebehandlingen er iværksat.

Spørgsmål 8: På baggrund af skønsmandens vurdering i spørgsmål 1-7, bedes skønsmand oplyse udbedringsmulighederne og de hertil forbundne omkostninger.

Svar på spørgsmål 8:
Det er ikke oplyst, om den opstigende grundfugt har forhøjet indhold af salt. I betragtning af, at ejendommen ved opførsel omkring 1900 har ligget direkte i strandkanten til [kyst] kan der være mulighed for at grundfugten har et højere saltindhold. Et forhøjet saltindhold kan måske være medvirkende årsag til konstaterede afskalninger.

I nedenstående beregninger antages arbejdet udført for facade mod det fri mod syd, vest samt nord.

Afhjælpning af nuværende skader (20-25 m2) med nedtagning af facadepuds, rengøring af murværk efterfuldt af oppudsning og maling anslås til kr. 50.000,- incl. moms.
Det må – baseret på de nuværende forhold – forventes, at skaderne i et vist omfang vender tilbage indenfor en 5- 10 år periode.

NB: Facader vil fremstå med farve forskel hvor ny og gammel puds mødes.

Som ovenfor beskrevet er det skønsmandens opfattelse, at forholdet vil fremadrettet eksistere, indtil der foretages foranstaltninger, der hindre opstigende grundfugt.

I praksis findes 2 metoder der kan afhjælpe forholdet.

1) Injeksering:

Injeksering kan udføres med cementbaserede produkter eller med 'patroner' af epoxy-baserede injekseringsmasse. Arbejdet kan udføres såvel over terræn som under terræn. Hvis arbejdet udføres over terræn skønnes en pris på kr. 75.000,- incl. moms. Hertil skal lægges det ovenfor nævnte beløb for afhjælpning af nuværende skader.

Udføres injeksering under terræn, kræver det opgravning langs fundamenter, tæt pudsning af sokkel under terræn, omfangsdræn samt reetablering. Skønnet pris sættes til kr. 175.000,- incl. moms. Hertil skal endvidere lægges afhjælpningsomkostninger som ovenfor beskrevet.

Der er ikke garanti for at injeksering kan løse problemet fuldt ud!

2) Indpresning af stålplade:

Den sikreste (og dyreste løsning) er udfræsning af fuge i murværk i fundament og indpresse stålplader. Dette kræver opgravning samt pudsning af sokkel samt omfangsdræn. Dette arbejde skønnes, at koste kr. 250.000,-, incl moms. Hertil skal som tidligere anført lægges de ovenfor beskrevne omkostning til afhjælpning.

Inden der evt. foretages udbedringer bør det undersøges om saltindholdet i det opstigende grundvand ligger i normalområdet (er der forhøjes saltindhold, kan de ovenfor nævnte skøn være for lave)

De anførte skøn er givet med stor usikkerhed.

Spørgsmål 9: Skønsmanden bedes oplyse, om facadens nuværende tilstand efter skønsmandens opfattelse vil få en anmærkning i en tilstandsrapport. Skønsmanden bedes i bekræftende fald oplyse hvilken anmærkning og de hermed forbundne omkostninger til udbedring.

Svar på spørgsmål 9:
Baseret på de nuværende observationer vil karakteren K2 eller K3 være passende, afhængig af den vedhæftet note.

Der kunne f.eks. stå

K2 – Sokkelpuds samt nederste dele af facader med pudsafskalninger

Note: Opstigende grundfugt - forventeligt, for ældre huse, der fremstår med muret fundament

Der vil ikke i tilstandsrapporten være indskrevet en beløbsangivelse af forholdet. Tilstandsrapporten er en oplistning af fejl og mangler, hvor den bygningssagkyndige skal sammenligne den aktuelle ejendom med tilsvarende ejendomme, for så vidt angår alder og byggestil/-materialer.

Ud fra beskrivelsen i tilstandsrapporten vil afhjælpningsomkostninger – som beskrevet i spørgsmål 8 – være udgangspunktet.

Hvis der ikke er synlige skader skal forholdet ikke nævnes i tilstandsrapporten, idet der er tale om en visuel gennemgang uden destruktive indgreb"

Af supplerende skønserklæring fremgår bl.a.:

"**8. Supplerende spørgsmål fra rekvirenten**
…
Spørgsmål SS 1: Skønsmanden bedes gennemgå bilag 8, særligt 'Indledning' og 'Murværkets egnethed' og oplyse, hvorvidt det deri anførte giver anledning til at modificere skønsmandens svar på spørgsmål 7.

Skønsmanden bedes særligt vurdere, hvorvidt murværkets udvendige tilstand på tidspunktet for renovering har været i en sådan god stand, og således egnet til, at der blev udført indvendig efterisolering.

Svar på spørgsmål SS 1:
Indledningsvis kan skønsmanden oplyse, at nævnte ejendom er indtegnet på matrikelkort dateret 1885, hvorfor det må antages, at ejendommen er ældre end anført i BBR. Årstallet 1900 anvendes ofte af BBR, hvis ejendommens byggeår ikke kendes eksakt, men dog ligger før år 1900.

I forbindelse med tidligere besvarelse af spørgsmål 7 har skønsmanden 'smugkigget' i ERFA 09 10 29 (indvendig efterisolering af ældre ydermure). Nu vedhæftet som bilag 8.

Nævnte ERFA-blad (bilag 8) har således været inddraget i besvarelsen af spørgsmål 7.

Det er ikke muligt – på nuværende tidspunkt – at foretage en vurdering af murværket udvendige tilstand inden renoveringen blev påbegyndt. Renovering er oplyst udført omkring 2010.

Det bør nævnes, at nævnte ERFA-blad ikke skelner mellem murværk udført af mursten og af mursten med puds/maling. ERFA-bladet tager udgangspunkt i blank facademur (murværk uden puds/maling).

Der henvises til tidligere besvarelse – spørgsmål 7.

Spørgsmål SS 2: Skønsmanden bedes vurdere, hvorvidt renovering af ejendommen er udført med behørig hensyntagen til den opstigende grundfugt, når der henses til, at renovering er sket i 2010/2011, jf. blandt andet sagens bilag 8.

Svar på spørgsmål SS 2:
Ud fra det materiale der foreligger i sagen er der ikke oplysninger, der indikerer at opstigende grundfugt har været med i den tekniske vurdering/beskrivelse. Om dette skyldes at man har vur-

deret, at dette ikke var et problem, der skulle inddrages eller om det skyldes en forglemmelse har skønsmanden ikke mulighed for, at vurdere.

Det er skønsmandens opfattelse, at vurdering omkring opstigende grundfugt – alt andet lige – bør/burde resultere i overvejelser herom, da ejendommen er beliggende i kystnært områder (1. række mod [kyst])

Spørgsmål SS 3: I forlængelse af ovenstående samt skønsmandens svar på spørgsmål 6, bedes skønsmanden oplyse, hvorvidt den på ejendommen forestående renovering og opførte konstruktion øger fugt udadtil samt accelererer processen med opfugtning af ydermure, når det haves in mente – som også konstateret af skønsmanden –, at der har været opstigende grundfugt i ejendommens ydervægge fra ejendommens opførelse og frem til i dag.

I tilfælde af skønsmandens bekræftende besvarelse, bedes skønsmanden vurdere, hvorvidt de udførte renoveringsarbejder er fagmæssigt korrekte og i overensstemmelse med god håndværksmæssig skik.

Svar på spørgsmål SS 3:
Det kan næppe forventes, at den volumenmæssige mængde opstigende fugt er den samme før og efter renoveringsarbejdet er udført. Dette skyldes bl.a. at det er 2 forskellige konstruktioner – før og efter renovering.
Hvis det antages, at indervægge – konstruktionsmæssigt – før renovering har fremstået som på byggetidspunktet med mørtelfuger, indvendig puds af mørtel samt et mindre eller større antal lag tapet, har der her været god mulighed for fugttransport.
Efter renovering (rillefræset, fugning etc.) fremstår indervægge som en væsentlig tættere konstruktion, hvorved fugttransmissionen er væsentlig reduceret.

Det er skønsmandens opfattelse, at den samlede mængde af fugt der diffunderer fra mustenssoklen og op i ydervæggene samlet set er reduceret, idet mængden af fugt der kan diffundere ind i bygningen er reduceret ved renoveringen.

Skønsmanden vurderer ikke, at den opstigende fugt (højde fra terræn) nødvendigvis er øget. Det vurderes, at den samlede opstigende fugtvolumen er reduceret, og at 'fugtgrænsen' i murværket er status quo, idet fugtopstigningen antages at være afhængig at de kapillærer forhold ('sugeevne') i murværket

Jeg har tidligere givet udtryk for, at de indvendige arbejder virker meget korrekt udførte og med godt fagligt resultat.

Der foreligger ikke beskrivelse af de udvendige facader før renovering blev iværksat og det er ikke oplyst, om eksisterende murværk er sandblæst inden påføring af tyndpuds/facadepuds.

Som tidligere nævnt, er der tale om en kystnær bygning, hvorfor en vis påvirkning herfra må antages.

Spørgsmål SS 4: Skønsmanden bedes oplyse, hvorvidt det kan karakteriseres som værende normalt, at man oplever det pågældende skadebillede, som ses på ejendommen, allerede få år efter, at ejendommen har gennemgået en gennemgribende renovering.

I benægtende fald, bedes skønsmanden oplyse den normale levetid for en udvendig facaderenovering på et hus som det i sagen omhandlende.

Svar på spørgsmål SS 4:
Der findes næppe lister over levetider for denne type af facadebehandlinger.

Der mangler en række oplysninger om forholdene før renovering blev foretaget, men det er karakteristisk, at afskalninger kun forekommer fra terræn og op til en højde af 0,8 – 1, 0 meter – samme højde som der er målt forhøjet fugt i murværket.

Det må antages, at der er en sammenhæng mellem forholdet fugt i murværk og skadesbilledet.

For den del af facaderne, der ikke er berørt af opstigende fugt, vil jeg forvente en levetid på omkring 20 år, når ejendommens placering kystnær indgår.

Ovennævnte skal ses i relation til den valgte løsningsmodel.

Spørgsmål SS 5: I forlængelse af ovenstående bedes skønsmanden beskrive, hvad der er årsag til, at skadebilledet er indtrådt allerede få år efter den gennemgribende renovering.

Svar på spørgsmål SS 5:
Det fremgår ikke af tegningsmaterialet om ejendommens facader oprindeligt er udført som blankt murværk – f. eks. gule/røde mursten eller med pudsede facader. Der er ikke foretaget destruktive indgreb, der kan vise dette.

Fra hvornår, facaderne har fremstået med pudset overflade er derfor ukendt, men det antages, at pudsen årligt er blevet kalket på traditionel vis. Kalk er diffusionsåben og fugt vil kunne passere. Når man årligt kalkede sin bygning var det dels et ønske om af bevare ejendommen farve, men også en del af den årlige vedligeholdelse, hvor evt. revner i facadekalken blev lukket.

At foretage en årlige kalkning koster mange arbejdstimer og da forskellige former for plastmalinger kommer på markedet i 1960'erne anvendes disse ofte som alternativ. Grundet malingens større robusthed udføres arbejdet med 3 – 5 årsintervaller. Da timelønnen i samme periode er stigende, kan der samlet set opnås en besparelse.

Der er væsentlig forskel mellem skadesbilledet på facaderne som helhed og sokkel/facade i en højde på indtil 1 meter. Skadesbilledet for den nederste del er udtryk for en fugtbelastning i kombination med frostsprængninger, dr medfører at puds/maling løsner sig

Spørgsmål SS 6: Skønsmanden bedes oplyse, hvilken betydning det har for fugtpåvirkning af ejendommen, at der ikke er etableret omfangsdræn.

Svar på spørgsmål SS 6:
Enhver foranstaltning der begrænser fugtbelastningen af det murede fundament er ønskelig.
Etablering af omfangsdræn vil være et positivt bidrag i denne retning – især hvis arealet mellem omfangsdræn til terrænoverkant suppleret med membran – f. eks. Platonplade."

Af supplerende skønserklæring II af 15/2 2019 fremgår bl.a.:

"**8. Supplerende spørgsmål fra rekvirenten**

…

Spørgsmål SS 7: Skønsmanden bedes oplyse, hvad skønsmanden – når denne er bekendt med, at der er opstigende grundfugt samt har kendskab til ejendommens alder – vil vurdere som værende en hensigtsmæssig renovering i perioden 2010-2011, herunder hvad der ville have været håndværksmæssigt korrekt i relation til at løse de på ejendommen konstaterede problemer med afskalninger af/revner i puds.

Svar på spørgsmål SS 7:
Skønsmanden vil indledningsvis opdele besvarelsen i 2 dele:

Renovering (istandsættelse), hvor den eksisterende bygning efterfølgende fremstår som OPRINDELIG. Bygningen er placeret kystnær (1. række mod vandet) og er beregnet til at modstå kystnære vejrmæssige forhold.

Den oprindelige bygning må forventes, at have været med pudset facade, der efterfølgende er kalket og det må antages, at facaderne er pudsreparerede og kalket årligt. Denne opbygning giver en meget åben forsegling af facaderne, men en årlig vedligeholdelse giver til gengæld væsentlige større vedligeholdelsesomkostninger

Med et murstensfundament (datidens byggemetode) må det – alt andet lige – forventes, at der er opstigende fugt i fundamentet og datidens byggerier ikke blev udført med murpap (var ikke et kendt materiale på dette tidspunkt) vil opstigende fugt uhindret kunne vandre videre op i murværket.

Det må forventes, at ejendommen inden renovering i 2010 – 2011, indvendig har fremstået med pudsede vægge med maling/tapet. Der har indvendigt været kolde/fugtige vægge, især langs gulvet, der har muliggjort en relativ stor fordampning, der har været medvirkende til, at begrænse opstigende fugt i murværk.

Gulvkonstruktioner med krybekældre har haft til formål, at reducere den opstigende fugt, idet en del af fugten kunne ventileres via krybekælderens ventilationsriste i fundamentet.

Renovering (OPDATERING), hvor den eksisterende bygning i videst muligt omfang bringes op til status, der nærmer sig nutidens standard.

En bygningsmæssig opdatering, bør indeholde afhjælpning af opstigende fugt. Byggeteknisk beskrivelse af muligheder herfor er anført i tidligere besvarelser.

Der er ikke foretaget forsøg på afhjælpning af den opstigende grundfugt og det vides ikke i hvilket omfang facader har været afrenset, inden bemaling er foretaget.

Bygningen fremstår indvendig som OPDATERET og udvendig som ISTANDSAT. Denne kombination er ikke hensigtsmæssig.

Spørgsmål SS 8: Skønsmanden bedes oplyse, hvorvidt det – når der henses til, at ejendommen har gennemgået en gennemgribende renovering i 2010/2011 – kan karakteriseres som værende for-

venteligt, at man allerede få år efter denne gennemgribende renovering oplever problemer med ejendommens facader i form af afskallet puds og revner.

Svar på spørgsmål SS 8:
Når problemstillingen om afhjælpning af opstigende grundfugt fra fundament i murværk ikke er løst, er det forventeligt, at der vil være arealer med afskalning af facadepuds.

Selve revnedannelse i murværket er forventeligt ud fra en konstruktionsmæssig betragtning, når ejendomme er opførte på murstensfundament og har ikke nødvendigvis relation til den opstigende grundfugt."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**6. Hvilke skader dækker forsikringen (lovens krav)?**
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader 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 bygningen, 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.

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
9. Hvilke skader dækkes ikke?
…
F Forhold der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen."

<u>Nævnet udtaler:</u>

Den forsikrede ejendom er opført omkring år 1900 og totalrenoveret i 2010-2011. Facaderne fremtræder med malerbehandlet tyndpuds. Klageren har anmeldt, at pudsen på facaderne skaller af. Han kræver, at selskabet dækker udgifterne til pudsning og maling af facaderne. Hans advokat har blandt andet anført, at den indvendige renovering har forværret problemerne med opstigende grundfugt, da fugten ikke kan ventileres bort eller på anden måde håndteres. Det er hans opfattelse, at der er tale om en forkert udførelse, der forelå ved overdragelsen, og som er

en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Advokaten har henvist til, at det af supplerende skønserklæring II af 15/2 2019 fremgår, at "der er ikke foretaget forsøg på afhjælpning af den opstigende grundfugt og det vides ikke i hvilket omfang facader har været afrenset, inden bemaling er foretaget. Bygningen fremstår indvendig som OPDATERET og udvendig som ISTANDSAT. Denne kombination er ikke hensigtsmæssig", og at det af tilstandsrapporten fremgår, at "bygningen er nyrenoveret. Den håndværksmæssige udførelse er af god kvalitet. Vedligeholdelsesstanden er god". Klageren var dermed stillet i udsigt, at der var tale om en nyrenoveret ejendom i håndværksmæssig god kvalitet, hvilket der ikke er tale om, jf. skønserklæringen. Advokaten har endvidere anført, at omfanget er massivt og langt overstiger, hvad der med rimelighed kan forventes.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at der ikke er tale om forhold ved facaderne, der udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har blandt andet anført, at "det er forventeligt, at der kan ske afskalning på nogle pudsede facader på en ca. 130 år gammel ejendom, som ikke har fugtspærre i murværket og i øvrigt ligger ud til [kyst]. Vi mener ikke, at de arbejder, som vores kunde retter krav for, går ud over den almindelige vedligeholdelse af ejendommen, der alt andet lige er af en ældre ejendom, hvorfor vores kunde selv må sørge for udbedringen af pudsafskalningerne forneden her godt 7 år efter overtagelsen af ejendommen". Det er selskabets opfattelse, at det ikke er sandsynliggjort, at den indvendige efterisolering skulle have forværret opfugtningen af ydervæggen, da opfugtningen alene finder sted nederst på ydervæggen på grund af opstigende grundfugt.

Af fugt- og skimmelundersøgelse af 19/9 2016 fremgår det blandt andet, at "der er ikke konstateret skimmelsvampematerialet med betydning for indeklimaet i boligens støv/luft (P1-P7 og MMA1-MMA2) svarer til det niveau man finder i normale huse uden tegn på vandskade/-skimmelsvamp. Intet sted i boligen registreres synlige skimmelangreb. … Nærværende undersøgelsesresultater fastslår, at de grundmurede teglstensydervægge er fugtige omtrent til en meter over terræn. Den væsentligste årsag til at massive grundmurede teglstensydervægge sædvanligvis er fugtige umiddelbart over terræn er, at murværket traditionelt er udført uden nævneværdig fugtsikring og at de porøse materialer (teglsten og mørtel) suger fugt fra jorden.

Fænomenet bliver ofte kaldt 'opstigende grundfugt'. Det skal i den forbindelse nævnes, at indvendige vægbeklædninger skal udføres tætte, samt at den anvendte udvendige overfladebehandling tilsyneladende er en sædvanlig kalkcement mørtel, der er 'filtset' på. Filtsning er en meget tynd murerfaglig behandling (kun nogle få millimeter tyk). Overfladen er efterfølgende malerfagligt behandlet. Intet i vores undersøgelse tyder således på, at den indvendige vægbeklædning er udført ukorrekt, eller har medført skade, ligesom facadebehandlingen, efter vor opfattelse, er udført med sædvanlige håndværksfaglige metoder og materialer".

Det fremgår blandt andet af rapport af 9/11 2016 fra et rådgivende ingeniørfirma, at "'tykke' afskalninger i maling og facadepuds udvendigt vurderes at være forårsaget af frost på tidspunkter, hvor fugtindholdet i ydervægge har været højt, og 'tynde' afskalninger og/eller tynde forvitringer i maling og facadepuds (navnlig i facaden mod nord) er forårsaget af krystaltryk fra vandopløselige salte. Forholdene stemmer overens med, at der i niveauet langs de pudsede sokler mod nord, syd og vest alle steder er registreret højt fugtindhold i facademurværket/formuren og i niveauet ca. 0,5 meter over soklen er højt fugtindhold desuden registreret i målepositionerne B, (E) og F. Højere oppe i facaderne må murværket overalt betegnes som værende tørt. Højt fugtindhold i facaderne mod nord, syd og vest skyldes opstigende grundfugt gennem de grundmurede fundamenter, og vandopløselige salte i den nederste del af murværket hidrører formentlig fra naturligt forekommende salte i det omgivende terræn. Fugtindhold op til ca. 3 vægt% regnes i reglen som værende 'sædvanligt' i pudset og malet facademurværk af teglmursten, men taget i betragtning, at ejendommen er med grundmurede fundamenter uden vandret fugtspærre i ydervæggene, er de registrerede, høje fugtindhold i den nederste del af facaderne Ikke usædvanligt. I facaden mod øst er der ligeledes registreret højt fugtindhold i niveauet langs terrassebrædderne, medens fugtindholdet højere oppe i facaden vurderes at svare til 'forventeligt' niveau. For porebeton (som facaden mod øst består af) findes der undertegnede bekendt ikke erfaringstal for, hvilket fugtniveau der forventeligt kan forekomme, men da porebetonen er med lav densitet (bedømt i forhold til teglstensmurværk) er det undertegnedes erfaring, at fugtindhold i størrelsesordenen ca. 5-6 vægt% ikke vil være usædvanligt i udvendigt pudset og malet porebeton. Det høje fugtindhold nederst i niveauet langs terrassebrædderne vurderes at hidrøre fra regnvand, der rammer disse terrassebrædder og som sprøj-

ter tilbage mod murværket, med opfugtningen nederst til følge. Som anført tidligere skønnes facaderne muligvis oprindeligt at have fremstået i gult, blankt murværk, evt. med svagt tilbageliggende mørtelfuger. Gennem tiden vurderes forskellige overfladebehandlinger at være udført i facaderne. … Det må betegnes som værende en fejl, at pudsreparationer og seneste hvidlige lag filtsemørtel nogle steder er blevet påført udenpå tidligere og/eller tilbageværende maling i facaderne. Omfanget af evt. tilbageværende maling (som ny/seneste overfladebehandling er udført ovenpå) er ukendt, men når der ses bort fra den nederste del af facaderne, svarende til niveauet under vinduerne i stueetagen, er der ikke registreret skader i facadepudsen, herunder er der ikke registreret skader, der kan henføres til manglende vedhæftning på grund af evt. tilbageværende maling under nuværende, seneste overfladebehandling. Dog kan der være tegn på begyndende afskalninger mellem vinduerne på 1. sal i gavlen mod vest".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved facaderne, der nedsatte ejendommens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand, og som derfor udgør en skade i forsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at afskalning på facaderne primært ses på den nederste del af murværket på grund af opstigende grundfugt. Nævnet finder, at opstigende grundfugt i huse fra omkring 1900 som følge af manglende eller uvirksom fugtspærre ikke er usædvanligt forekommende. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at ejendommen er beliggende ud til en kyst og derfor er udsat for vind og vejr samt saltindhold.

Nævnet har også lagt vægt på, at udvendige vægflader på pudsede og malede huse er mere vedligeholdelseskrævende end andre typer udvendige vægflader, og at afskalninger forekommer efter en årrække selv på huse, hvor grundbehandlingen er korrekt.

30. 93742

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at den indvendige efterisolering har forværret opfugtningen af ydervæggene.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at skønsmanden i supplerende skønserklæring til spørgsmålet "i forlængelse af ovenstående samt skønsmandens svar på spørgsmål 6, bedes skønsmanden oplyse, hvorvidt den på ejendommen forestående renovering og opførte konstruktion øger fugt udadtil samt accelererer processen med opfugtning af ydermure, når det haves in mente – som også konstateret af skønsmanden –, at der har været opstigende grundfugt i ejendommens ydervægge fra ejendommens opførelse og frem til i dag. I tilfælde af skønsmandens bekræftende besvarelse, bedes skønsmanden vurdere, hvorvidt de udførte renoveringsarbejder er fagmæssigt korrekte og i overensstemmelse med god håndværksmæssig skik" blandt andet har svaret, at "det er skønsmandens opfattelse, at den samlede mængde af fugt der diffunderer fra murstenssoklen og op i ydervæggene samlet set er reduceret, idet mængden af fugt der kan diffundere ind i bygningen er reduceret ved renoveringen. Skønsmanden vurderer ikke, at den opstigende fugt (højde fra terræn) nødvendigvis er øget. Det vurderes, at den samlede opstigende fugtvolumen er reduceret, og at 'fugtgrænsen' i murværket er status quo, idet fugtopstigningen antages at være afhængig at de kapillærer forhold ('sugeevne') i murværket. Jeg har tidligere givet udtryk for, at de indvendige arbejder virker meget korrekt udførte og med godt fagligt resultat".

Skønsmanden har i supplerende skønserklæring II af 15/2 2019 blandt andet anført, at "bygningen fremstår indvendig som OPDATERET og udvendig som ISTANDSAT. Denne kombination er ikke hensigtsmæssig". Nævnet finder, at denne udtalelse ikke kan føre til andet resultat, da der ikke herved er bevist, at den indvendige renovering har medført dækningsberettigende skader på facaderne.

Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

31. 93742

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen

Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels