

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 21. oktober 2020 blev i sag nr. 94567:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Han overtog huset – der er opført i 2007 – den 6/12 2015. I klageskema af 9/12 2019 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

- Vi melder opstået pudsskade på facaden til Gjensidige.
- Gjensidige giver os ikke medhold, grundet en revne ved sålbænk i 3,5 m horisontal afstand fra pudsskade, som de mener er årsag til skaden, og ser bort fra fejlkonstruktion i murkrone og sålbænke.
- Dette på trods af en rapport fra en byggeteknisk gennemgang af husets konstruktion, som viser at både murkrone og sålbænke er fejlkonstrueret. Her konstateres fejlkonstrueret og utæt murkrone, hvor vand nemt kan trænge ind bag pudslaget og løbe ned bag pudsningen, til hvor vandet ikke kan komme videre pga. vinduesparti.
- Gjensidige vil nu ikke tegne ejerskifteforsikringer i huse i vores område, af samme konstruktion. Deres krav for at igen ville tegne ejerskifteforsikringer er at der kan fremvises en erklæring på udført arbejde af relevante konstruktionsfejl, som inkluderer udbedring af både sålbænk og murkrone.
- Andre forsikringsselskaber har anerkendt de samme konstruktionsfejl, da de ikke fremgår i tilstandsrapporten.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi vil at Gjensidige dækker udbedring af konstruktionsfejl af murkrone, samt reparation af pudsskader pga. vandindtrængning ved murkronen. Desuden vil vi at de dækker udbedring af fejlkonstrueret sålbænk, pga. nærliggende risiko for skade."

Klageren har i et bilag til klageskemaet bl.a. anført:

"Grundet uenighed om afgørelse af vores sag hos Gjensidige Forsikring, hvor vi tegnede en ejerskifteforsikring ved køb af vores hus, skade [3 skadenumre], indsendes hermed denne klage til Ankenævnet for Forsikring.

Skade på facadepuds på sydvest siden af huset meldes til Gjensidige i februar 2018. Det er vores overbevisning at skaden skyldes fejlkonstrueret murkrone, hvor vand løber ind bag pudningen, ned væggen og som gør, at pudningen skallede af huset ovenfor vinduet, hvor vandet ikke kan løbe videre.

Gjensidige mener i sin afgørelse, at skadens årsag er manglende vedligehold af sålbænk, på trods af at sålbænken er i 3,5 meters afstand fra det sted hvor den oprindelige puds skallede af huset.

Hvis manglende vedligehold af sålbænk var årsagen til skaden, ville man forvente at skaden var startet under sålbænken, som i eksemplet på billedet (tv.) nedenfor (billede viser et andet hus af samme type), og ikke i 3,5 meters afstand fra hvor revnedannelse begyndte, som var tilfældet på vores hus (th.).



Figur 1: Til venstre – Foto af et andet hus fra [redacted] notat angående pudsskader. Til højre – Foto af vores hus – pudsskade afstand fra sålbænk.

Som der kan ses på vores hus, og andre huse af samme type i området, er der lavet flere reparationer af pudset i løbet af husets relativt korte levetid, også det samme sted som den omtalte pudsskade opstår. Dette kan ses ved nuanceforskel på pudset, som også er konstateret i tilstandsrapporten. For at finde årsagen til skaden, og dermed udføre en reparation der ikke kræver gentagne reparationer af samme skade, fik Grundejerforeningen ... en byggeteknisk rådgiver til at gennemgå husene.

Dette arbejde opsummeres i 'Byggeteknisk-gennemgangsrapport-REV.-4.9.2019'. Denne byggetekniske rapport af Arkitektfirmaet ... beskriver husenes utætte klimaskærm og de følger dette må have. Rapporten konstaterer en konstruktionsfejl, og risiko for skader heraf, ved den måde murkrone og sålbænk originalt er udført, se bilag nr. 3.

Følgende afsnit opsummerer vores uenighed i Gjensidiges endelige afgørelse på ejerskifteforsikringen, se bilag 42.

Gjensidige påstår i sin afgørelse, at vi modsætter os en uvildig eksperts vurdering af sagen. Deres manglende argument for hvad en fornyet besigtigelse af skaden ville bringe, var vores grundlag for ikke at ønske en ny besigtigelse. På daværende tidspunkt er skaden allerede besigtiget af håndværker og af to af Gjensidiges taksatorer, derudover er der lavet en uvildig analyse af ... arkitekter og arkitektfirmaet ... Yderligere er denne sag dokumenteret med omfattende billedmateriale.

Vi har i hele processen været villige til at dele alle tænkelige tilgængelige oplysninger om forhold som kan være af betydning for bedømmelsen af skaden, i kraft af de gentagne besigtigelser af huset, samt den uvildige vurdering som er lavet af huset og er rapporteret i bilag 3.

Det bemærkes af Gjensidige at ... arkitekter ikke betragtes som uvildige, da de er rekvireret af grundejerforeningen. ... arkitekters undersøgelse er rekvireret og betalt af grundejerforeningen i forbindelse med deres udarbejdelse af en generel vedligeholdelsesplan, og ikke specifikt i forbindelse med vores sag. Den er derfor ikke betalt af os, men af en tredje part.

I husets tilstandsrapport, se bilag 2, fremgår følgende punkter, som Gjensidige i deres afgørelse henviser til.

- Punkt 2.1 Facader/gavle

- K0 Facader ses med synlige reparationer/ nuanceforskelle

- K1 Der er revne i facadepuds over køkkenvindue ved 1. sal

- Punkt 3.4

- K3 Sålbenk er utæt ved fals ved stort vinduesparti på 1. sal over køkken. Flere afslutninger mellem sålbænke og false er delvist løse bl.a. mod sydvest. Note: Der er risiko for opfugtning af facade.

Punkt 2.1 K1, henviser til en lodret revne ned fra sålbænk ovenfor køkkenvindue. Revnen og sålbænken er i 3,5 m afstand fra den anmeldte skade, i nærmest vandret afstand. Derfor er vi helt uenige i Gjensidiges konklusion, at punkt 2.1 eller 3.4 fra tilstandsrapporten er årsag til den anmeldte skade. Vandindtrængning ved sålbænken vil have medført en skade lodret nedenfor sålbænken og ikke 3,5 m fra sålbænken.



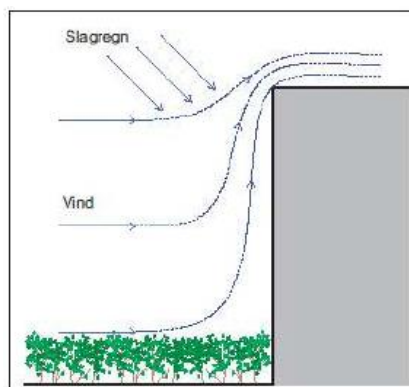
Figur 2: Til venstre – Lodret revne ved sålbænk på ovenfor køkkenvindue. Til højre – Anmeldt pudsskade vidst med afstand fra kant af sålbænk.

Hermed påstår vi ikke, at anmærkningen på sålbænken var udbedret på tidspunktet for anmeldelse af skaden, kun at den ikke har været årsagen til den anmeldte skade.

Som det yderligere beskrives i punkt 2.1 i tilstandsrapporten, er der synlige reparationer/nuanceforskelle på facaden, som også kan ses på Figur 2. Her er det tydeligt at samme område har været repareret tidligere, hvilket ikke har forhindret revnedannelse på senere tidspunkt, netop fordi at det kun er skaden på pudningen, forårsaget af den utætte konstruktion, som er blevet repareret, og ikke selve årsagen til det indtrængende vand. Derfor vil det højst sandsynligt kun være et spørgsmål om tid, før en ny skade vil opstå, hvis konstruktionen ikke udbedres.

Det er vores klare opfattelse, hvilket også beskrives på side 6, 10 og 11 i Byggeteknisk gennemgang af (bilag 3), at årsagen til denne skade er utæt murkrone, ovenfor nævnt skade. Her vises der hvordan vand løber bag sternprofilen, ind bag pudslag og ind i isoleringslaget. Dette er yderligere beskrevet i BYG-ERFA erfaringsblad (28) 161216 (se også bilag 45): 'Ydervægge uden et beskyttende udhæng udsættes – på den øverste del – for meget større mængder slagregn end andre seje af ydervægge. Dette skyldes, at vingen trænges opad ved passage af bygningen (figur 1), og regndråberne føres med vinden. Herved presses regnvand opad mod – og ofte ind under – en inddækning (vindskede eller kapsel). Vandet løber herefter på bagsiden af skalmuren og trænger ind i bygningen ved mangelfuld fugtspærre over døre og vinduer'.

Yderligere står det at 'Udover vandindtrængning ved toppen af skalmuren (og eventuelt en utæt skalmur) er den primære årsag til vandindtrængning over døre og vinduer'.



Figur 1. Ved en kombination af regn og kraftig vind (slagregn) tvinges vanddråber opad ved tagkanten, samtidig med at der opstår kraftigt vindtryk på fugen.

Som beskrevet i BYG-ERFA er det netop ikke usandsynligt at murkronen skulle have medført revnet og løst puds over vinduespartiet ved køkken alrum.

I Gjensidiges svar på vores klage, anføres det flere gange at revnet/løs puds andre steder på vægfladen burde ske nærmere murkronen, på hele facaden eller på den øvre del. Der argumenteres dog ikke for, hvorfor skaden burde opstå øverst på en flad væg. Vores vurdering er, at en pudsskade aldrig vil opstå tæt på murkronen, da vandet nemt vil løbe ned en flad, lodret væg og samle sig nederst på væggen, hvor vandet ikke kan løbe videre. I dette tilfælde er det over vinduet, hvor skaden er startet. Dette er i overensstemmelse med beskrivelsen i BYG-ERFA (Bilag 45), som nævnt i tidligere sektion.

Vedrørende sålbænkene, noteres i tilstandsrapporten: 'Sålbænk utæt ved fals ved stort vinduesparti på 1. sal over køkken. Flere afslutninger mellem sålbænke og false er delvist løse bl.a. mod sydvest'. Denne utæthed er vist tv. på Figur 2 ovenfor. I tilstandsrapporten er ingen konstruktionsfejl beskrevet. Hermed ville der forsat være risiko for vandindtrængning og yderligere skade på facaden, selvom den beskrevne utæthed var udbedret.

I den byggetekniske gennemgangsrapport (Bilag 3) på side 7,8 og 11 beskrives der, at vand kan løbe bag sålbænksprofilen og ind i isoleringslaget. Yderligere vises det, at sålbænk ikke er ført ind bag pudslag og er udført uden endebund, og det er overvejende sandsynligt at der er en åbning oppe bag sålbænken således, at vand kan trænge ind bag sålbænken. Hermed anføres det at der stadig vil være nærliggende risiko for skade, hvis konstruktionen af sålbænken ikke udføres på byggeteknisk korrekt måde, og derfor kun et spørgsmål om tid før en ny revne vil opstå.

Det skal tilføjes, at Gjensidige nu ikke vil tegne ejerskifteforsikringer i [bygningerne i området]. Deres krav for at igen ville tegne ejerskifteforsikringer er at der kan fremvises en erklæring på udført arbejde af relevante konstruktionsfejl, som inkluderer udbedring af både sålbænk og murkrone, se Bilag 43. Det fremgår i et notat fra mødet (bilag 44) med Grundejerforeningen ..., Gjensidige Forsikring, ... Ejendomsmægler og Arkitektfirmaet ... at Gjensidiges repræsentant 'oplyser at såfremt de, i beskrivende tilbudsliste, punkter udføres vil de være positive indstillet for at give tilbud på en ejerskifteforsikring'. Tilbudslisten omfatter murkrone, sålbænk, altan, skorstene (ikke relevant på vores hus) og pudsreparation, som kan ses i Bilag 46.

Hermed erkender Gjensidige konstruktionsfejl af klimaskal, herunder murkrone og sålbænk, på husene i vores område, som ikke er omfattet af tilstandsrapporten, men nægter samtidigt at give os medhold i vores klage.

Andre forsikringsselskaber har anerkendt de samme konstruktionsfejl, da de ikke fremgår i tilstandsrapporten."

Selskabet har den 3/2 2020 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vores forsikringstager har tegnet ejerskifteforsikring i Gjensidige Forsikring. Forsikringstager er utilfreds med, at vi har afvist forsikringsdækning for skade på facadepuds, murkrone og sålbænk.

Sagens fakta

Ejendom er et rækkehus opført i 2007. Den 15. september 2015 udarbejdes tilstandsrapport (bilag 2). Vores forsikringstager overtager ejendommen den 6. december 2015, og tegner samtidig Ejerskifteforsikring med standarddækning for en 5 års periode (bilag A). Forsikringsbetingelser nr. 2535003 er gældende (bilag 1).

Tilstandsrapporten

Tilstandsrapporten indeholder derudover følgende bemærkning, som har betydning for sagen.

2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K0	Facader ses med synlige reparationer/nuanceforskelle.
	K1	Der er revne i facadepuds over køkkenvindue ved 1. sal.

3. Vinduer og døre		
3.4 Sålbenke	K3	Sålbæk er utæt ved fals ved stort vinduesparti på 1. sal over køkken. Flere afslutninger mellem sålbænke og false er delvist løse bl.a. mod sydvest. Note: Der er risiko for opfugtning af facade.

Overordnet sagsforløb

Den 28. april 2018 anmelder klager fejlkonstruktion vedrørende facaderne. Klager sender udtalelse fra [facadefirma] (bilag B). Heraf fremgår det, at murkrone er udført med for kort plade, som medfører skader på facadepuds og isolering, at sålbænke har monteret utæt alubånd, hvor vandet kan trænge ind bagved og endelig at glasværnet ved altanen er monteret på krydsfinerplade, hvor vandet kan løbe ned igennem konstruktionen.

Taksator, ingeniør ... [taksator 1] besigtiger forholdene, og træffer af den 25. april 2018 (bilag 13). I afgørelsen anfører taksator 1 om:

Facadepuds, at det ved besigtigelsen kunne konstateres, at der er revnet og løs puds over vinduespartiet ved køkken/alrum. Øvrigt puds fremtræder uden skader i samme omfang. Det anføres, at der er tale om en sårbar konstruktion (puds på isolering), som kræver øget løbende vedligeholdelse. Videre anføres, at der ikke i klagers ejertid (fra 2015 til 2018) er foretaget vedligeholdelse af facadepudsen. Endelig at der i tilstandsrapporten under pkt. 2 er anført, at facader ses med synlige reparationer/nuanceforskellige (K0), og at der er revne i facadepuds over køkkenvindue ved 1. sal (K1).

Videre anføres, at såfremt revnen over køkkenvindue ikke er blevet udbedret – og var i samme område – kan revnen have udviklet sig og være medvirkende årsag til den revnede og løse puds over vinduespartiet ved køkken/alrum. Endelig henvises også til at det i tilstandsrapporten pkt. 3.4 med karakteren K3 er anført, at sålbænk er utæt ved vinduesparti på 1. sal over køkken med risiko for opfugtning af facade.

Murkroner, at der ikke kunne konstateres skade som følge af den måde, hvorpå murkronerne er udført, at det findes usandsynligt, at murkrone skulle have medført revnet og løst puds over vinduespartiet ved køkken alrum, idet der ikke var revnet/løs puds andre steder på vægflader nærmere murkronerne.

Sålbænke, at det af tilstandsrapportens pkt. 3.4 fremgår, at der er konstateret utæthed ved fals ved stort vinduesparti på 1. sal over køkken, at der er flere afslutninger mellem sålbænke og false, som er delvist løse bl.a. mod sydvest vurderet til karakteren K3 og med noten, hvor det er anført, at der er risiko for opfugtning af facade.

Taksator 1 afviser herefter forholdene som dækningsberettigende.

Klager fremsætter indsigelser den 3. maj 2018, og der vedlægges rapport fra ... Arkitekter [rådgivende arkitektfirma] af 27. marts 2018 (bilag 18). Det anføres i rapporten (side 6), at der ikke er tale om manglende vedligeholdelse, men et generelt problem for ejendomme i bebyggelsen:

'Det vurderes, at årsagen til skaderne i facadepuds, er indtrængende vand, som trænger ind bag pudslaget, typiske ved sammenbyggningsdetaljer, eksempelvis

- Ved murkrone/stern, hvor vand løber op bag sternprofilen, bag hvilken der overvejende sandsynligt ikke er etableret tæt konstruktion. Herfra trænger vandet ind bag pudslag, ind i isoleringslaget.
- Ved sålbænke, hvor vand løber op bag sålbænksprofilen, bag hvilken, der overvejende sandsynligt ikke er etableret en tæt konstruktion. Herfra trænger vandet ind bag pudslag, ind i isoleringslaget.
- Ved vinduesfalse ved overgang mellem false og sålbænke. Sålbænk er ikke ført ind i pudslag, hvorfor der ved konstruktionssamlingen kan trænge vand ind bag pudslaget, ind i isoleringen. Det vurderes, at indtrængende vand i isoleringslaget, søger ned gennem isoleringen og koncentrerer sig over vinduer og fordeler sig hen over vinduesfalsene og ved enden af facadeelementerne søger videre ned i isoleringen. De opfugtede isoleringslag vil eksponeret for frost, udvide sig og foranledige frostsprængninger i pudslagene'.

På baggrund af klagen med rapporten fra [rådgivende arkitektfirma] foretages fornyet besigtigelse. Besigtigelsen medfører ikke ændring i afgørelsen, hvorfor sagen sendes til revurdering i skadeafdelingen ved seniortaksator ... [seniortaksator 1].

Seniortaksator 1 fastholder afvisningen den 13. august 2018 (bilag 27). Det anføres bl.a. i afvisningen om:

facader, at:

- der fra overtagelsen i 2015 og frem til anmeldelsen ikke er foretaget vedligeholdelse af facaderne
- foto fra taksators 1 besigtigelse viser, at revnen ved fals/sålbænk ved køkkenvinduet strækker sig videre ud under facaden uden for køkkenvinduet, og over vinduespartiet under.

murkrone, at

- der ud fra det fremsendte foto er tilføjet et ekstra aluminiumsprofil, som dækker over det, som ligger helt ind over murkronen
- der ikke er konstateret tegn på opfugtning af hverken krydsfiner eller kileskåret liste
- det forekommer ikke sandsynligt, at pudsskaderne alene er opstået nederst på facadestykket og ikke på hele facaden eller på den øvre del, hvor opfugtningen alt andet lige må være størst
- der ikke er konstateret indvendige fugtskader

sålbænke, at

- tilstandsrapporten med karakteren K3 angiver, at sålbænk er utæt ved fals ved stort vinduesparti på 1. sal over køkken, og at der er flere afslutninger mellem sålbænke og false, som er delvist løse bl.a. mod sydvest, og endelig risiko for opfugtning af facade som følge heraf, og at dette er én af årsagerne til de konstaterede pudsafskalninger, som [klagers rådgivende arkitektfirma] anfører i rapporten
- eventuelle fejl under sålbænkene ikke har medført indvendige skader, og i øvrigt let ville kunne udbedres i forbindelse med udbedring af de forhold, som er anført i tilstandsrapporten.

Vi henviser i det hele til seniortaksator 1 mail af 13. august 2018.

Herefter påklages afgørelsen til Klageansvarlige Enhed [KE]. I forbindelse med klagebehandlingen ønskede KE, at indhente en uvildig vurdering af sagen fra en murværkssagkyndig, herunder en vurdering af hvad et muligt destruktivt indgreb ville bibringe sagen. December 2018 rykker klager

KE for svar, og oplyser samtidige, at udbedring har fundet sted. Klager afviser gennemførelse af uvildig undersøgelse, da der allerede foreligger rapport fra [rådgivende arkitektfirma] samt klagers murermeister (bilag 32 - 38).

KE fastholder de trufne afgørelser i brev af 30. april 2018 (bilag 42), hvorefter klager indbringer sagen for Ankenævnet.

Klageskrift med bilag har under klagebehandlingen være sendt til taksator 1 og seniortaksator, ingeniør ... [seniortaksator 2] kommentarer pr. 6. januar 2020, som vedlægges som bilag C.

Vores vurdering

Indledningsvist skal vi anføre, at ejerskifteforsikringens dækning er en standarddækning i overensstemmelse med bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringen. Herefter dækkes alene skade, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18, og således ikke ulovlig bygningsindretning eller lovliggørelse i sig selv.

Ejerskifteforsikringen dækker alene skader, som var tilstede på overtagelsestidspunktet, ligesom forhold, som skyldes forsikringstagers manglende vedligeholdelse ikke er omfattet, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 15 og 19 litra f.

Det er forsikringstageren som skal dokumentere eller på anden måde sandsynliggøre, at der er tale om et dækningsberettigende forhold, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.3.

Den omhandlende ejendom er et funkisrækkehus opført uden udhæng og pudsede facader direkte på isolering (pudssystem).

Endelig skal vi anføre, at ejendommen skal vurderes faktisk og konkret og ikke i forhold til eller på baggrund af forhold konstaterede for øvrige ejendomme i bebyggelsen.

Vi noterer os, at der ikke er foretaget vedligeholdelse af bygningens facader fra overtagelsen i 2015 og frem til anmeldelsen i 2018. Det bemærkes, at der er tale om en vedligeholdelseskrevende facade (ingen udhæng, men med udvendigt puds på isolering). Dette indebærer, at alle bevægelsesrevner, herunder også mindre revner, skal have bevågenhed og bør udbedres straks for at forhindre indtrængende fugt og pudsskader som følge heraf.

Vi henviser i det hele til taksator 1 rapport af 25. august 2018 (bilag 13), seniortaksator mail af 13. august 2018 (bilag 27) samt bemærkninger fra taksator 1 og seniortaksator 2 mail af 6. januar 2020 (bilag C), idet vi skal fremkomme med følgende bemærkninger.

For rapporten fra [rådgivende arkitektfirma] (bilag 18) fastholder vi, at denne ikke er uvildig uanset, at denne er indhentet af ejerforeningen. Derudover skal påpeges, at rapporten er indhentet med henblik på: 'Medlemmerne af Ejerforeningen ... oplever generelt, at deres boliger får skader i deres klimaskærm. På opfordring af ejerforeningen er udført registrant på givet eksempel af ejerforeningens boliger, dels med henblik på skadeudbedring, dels med henblik på opstart og etablering af drifts- og vedligehold af boligerne ...'.

Rapporten har således til hensigt at registrere konstaterede 'skader' med henblik på skadeudbedring samt etablere en drifts-/vedligeholdelse af boligerne. Rapporten er således ikke indhentet i

ejerskifteforsikringens kontekst eller har til hensigt, at beskrive skademekanismen for de konstaterede forhold i ejerskifteforsikringens forstand.

Vores tidligere anmodning om en genbesigtigelse i klageforløbet er derfor velbegrunderet ikke mindst af hensyn til den ubesigtigede murkrone, men også med henblik på vurdering af mulige relevante destruktive indgreb. Vi henviser i det hele til KEs klagebesvarelse i bilag 42, herunder det forhold at klager har afskåret mulighed for byggeteknisk undersøgelse i ejerskifteforsikringens kontekst. Vi bemærker, at en byggeteknisk besigtigelse kunne være gennemført i forbindelse med udbedringen af facadepuds (bilag 30), da man her ville få en fint indblik i den underliggende konstruktion.

På det foreliggende anfører vi følgende.

Murkrone

Hverken [rådgivende arkitektfirma] eller vores taksatorer har været oppe på taget og set murkronen. Vores taksatorer 1 har dog vurderet, at der har været et tilstrækkeligt udsyn – hvilket vi må antage også gør sig gældende for [rådgivende arkitektfirma]. Der er ikke konstateret aktuelle skader eller usædvanlige forhold som følge af hvorledes murkronen er udført. Sagens omfattende billedmateriale viser klart og tydeligt murkronen og facaden samt forholdene omkring disse - billederne underbygger på ingen måde de anmeldte skadeforhold.

Som det fremgår sammenstemmende fra vores taksatorer bl.a. bilag 27 er der ikke: 'konstateret/vist tegn på afskalninger pga. opfugtning ved pudslaget øverst ved murkronen. Det fremgår heller ikke af den udarbejdede rapport [rådgivende arkitektfirma]'.

Rapporten fra [rådgivende arkitektfirma] anfører, at årsagen til afskallet puds bl.a. skyldes vand, som trænger ind ved murkrone/stern, hvor der 'overvejende sandsynligt' ikke er etableret en tæt konstruktion.

Vi påpeger, at 'overvejende sandsynligt' ikke dokumenterer, at der faktisk trænger vand ind ved murkronen. Det kan ikke faktisk dokumenteres end ikke anes på 'træ-' eller murværket, at der er aktuelle fugtskader eller tegn på opfugtning af hverken krydsfiner eller af kileskåret liste som følge af en eventuel utæt murkrone. Klager har i øvrigt oplyst til vores taksatorer, at der ikke er konstateret indvendige fugtskader, hvilket må antages var sket da forholdet har bestået siden ejendommens opførelse i 2007.

På baggrund af billedmaterialet kan vi konstatere, at der er udført et ekstra aluminiumsprofil, som dækker over det profil, som ligger helt ind over murkronen, hvilket afkræfter vandindtrængen (billede af murkrone er gengivet i seniortaksator 1 mail af 13. august 2018 (bilag 27)).

På samme måde anfører taksator 1 og seniortaksator 2 i mail af 6. januar 2020 (bilag C), at 'det fremgår af fotos, er der ikke konstateret/vist tegn på afskalninger pga. opfugtning ved pudslaget øverst ved murkronen'. Det fremgår heller ikke af den udarbejdede rapport fra [rådgivende arkitektfirma].

Vi fastholder, at der ikke er konstateret skade ved murkrone eller profiler. Murkrone med profiler i er i øvrigt udført i overensstemmelse med snittegning i byggesagen, jf. seniortaksator 1 vurdering i mail af 13. august 2018 (bilag 27).

Facadepuds

I relation til pudsskaden på facaden fastholder vi, at det er usandsynligt, at revnet og løs puds over vinduespartiet ved køkken/alrum er forårsaget af murkronernes aktuelle udførelse, når der henses til afstanden mellem murkronen og vinduespartiet, og særligt henset til at der på vægflader, som er nærmere murkronen, ikke er konstateret revnet og løs puds. Der er heller ikke konstateret skade på øvrige facader, uagtet at murkronen er udført på samme vis for hele tagfladen.

Vi noterer os ligeledes, hvis murkronen skulle være fejludført, og at dette har nævneværdig betydning for konstruktionen, må det lægges til grund, at dette ville have medført et større omfang af pudsafskalninger på alle facader og særligt pudslaget i området mod/ved murkronen, da konstruktionen er 11 år gammel.

Om facadepuds anføres det i bilag C seniortaksator 2 vurdering (blå tekst) med taksator 1 bemærkninger (rød tekst):

'Facaderne på rækkehusene er opført med betonelementbagmur, hvorpå der er fastklæbet en hård isoleringsfacadebatts, hvor der er udført facadepuds, se vedhæftet skitse fra STO (som er hentet fra rådgiverrapporten)

Dvs. opbygningen i princippet er uden sprækker og hulrum, dvs. den eneste vej indtrængende vand/fugt som – som eventuelt kunne tænkes at blive presset op (trænger ind) under inddækningen i murkronen og videre ledes til oversiden af de nederste vinduespartier flere meter længere nede, er gennem den hårdtpressede isolering og videre ned i facaden.

Dette kræver at facadeisoleringen bliver mættet og opfugtet i hele tværsnittet hele vejen ned til vinduesoverliggeren. Det er meget lidt sandsynligt.

I givet fald der kunne tænkes der til tider blev presset lidt fugt ind under kroneinddækningen, ville det være den øverste hårde isolering som vil være mest fugtig. Det mener jeg ville medføre tydelige skader og fugttegn særligt den øverste del af ydervæggene og aftagende nedefter. Hvis der trænger så meget fugt ind ved kronekanten, at det menes fugten er så voldsom at den trænger helt ned gennem isoleringen, flere meter, må det også kunne antages der ville være indvendige fugttegn, hvilket der ikke er oplyst noget om

Der er dog ikke udført destruktive åbninger i facadepuds og isolering for at bevise/dokumentere dette. Der er kun åbnet op på side ved altan (se skade 6), men her skyldes opfugtningen i facadeisoleringen og træ, utætheder ved altanværn og inddækningen/fuger.

Som det fremgår af [taksator 1] fotos fra besigtigelsen 23.04.2018 (vedhæftet) er der 'kun' revner og afskalninger af puds på underside af vinduesoverligger i gavl, som også fotos i fts AK-klage viser. Der er ikke skader over/ved øvrige vinduesoverligger på øvrige facader, hvor der er den samme udførelse af murkronen. Hvis fugten kommer ind ved murkronen generelt, burde der være tydelige tegn over vinduer på øverste etage, og over åbningen over altanen.

Derfor er det både [taksator 1] og min vurdering, at evt. fugt fra murkronetop ikke kan/har trængt så langt ned, og er årsag til pudsafskalningerne på underside af vinduesoverliggeren. Der er jo heller ikke konstateret fugtskader på indvendig side af betonelementerne i hverken værelser eller

stue mv. Dette ville jo nok have vist sig, hvis hele facadens isolering var opfugtet fra toppen af murkronen og ned.

I øvrigt er murkronerne udført iht. datidens byggeskik, og den i rådgiverrapporten henvisning til BYG-ERFA blad er jo fra 2016 og efter opførelsen i 2007, så derfor ikke gældende.

Det vurderes i stedet, at de konstaterede og anmeldte pudsafskalninger på vinduesoverliggeren, formentlig kan skyldes en tidligere fejl i facadepudsen, som jo er forsøgt repareret på det aktuelle område før vor kundes overtagelse i 2015, som det også fremgår af TR pkt. 2.1 med K0 og K1. Vi kender ikke kvaliteten og omfanget af denne tidligere udførte reparation af facadepuds.

Det vurderes ligeledes at det kan skyldes den mangelfulde afslutning af sålbænke, som er angivet med K3 jf. pkt. 3.4 i TR.

Det fremgår af [taksator 1] fotos fra besigtigelsen 23.04.2018 (vedhæftet) at der endnu ikke er malet på facaden efter de tidligere udførte reparationer, og at der er revner (både lodret og vandret), som går udfra sålbænken på det ovenstående vindue. Disse revner kan sagtens have udviklet sig i de forløbne 3 år.

Til orientering har [taksator 1] og jeg afvist udbedring/udskiftning af murkroner på nogle af de andre huse i bebyggelse, da der heller ikke var påvist skader på facadepuds, som kan henføres til murkronernes udformning. Mig bekendt har der endnu ikke været tilfælde, hvor der entydigt kan forklares skade som følge af kroneinddækningen. Set i lyset af husenes alder, ville skader på grund af evt. fugtindtrængen som følge af den aktuelle konstruktion ved murkronerne have vist sig tydelige for år siden hvis der var tale om et generelt problem.'

For det i klagen vedlagte BYG-ERFA blad (bilag 45), skal vi gøre opmærksom på, at ud over det af seniortaksator 2 anførte i bilag C, omhandler erfaringsbladet ejendomme med skalmur, altså murværk og ikke pudsede facader, som den aktuelle. Ved (murede) skalmur vil der være et naturligt hulrum mellem isolering og ydervæggen, hvor muligt indtrængende vand vil kunne vandre.

For ejendommen med pudsede facadesystem er der ikke samme hulrum, da facadebats fastmonteres (limes) direkte på betonelement, jf. bilag E.

Konstruktionen omtalt i bilag 45 er således ikke sammenlignelig med aktuelle.

Facadens faktiske opbygning bevirker således, at skademekanismen som anført i klageskrift og rapporten fra rådgivende arkitektfirma ikke er muligt allerede fordi facaden er udført uden hulrum som en tæt konstruktion.

Vi fastholder herefter, at der ikke er konstateret eller på anden måde påvist dækningsberettigende skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Sålbænk

Af rapporten fra [rådgivende arkitektfirma] fremgår, at en medvirkende årsag til skaderne på facadepuds er sålbænke, idet sålbænke ikke er ført ind i pudslaget, hvor der ved samlingen kan trænge vand ind bag pudslaget og ind i isoleringen, samt at det er overvejende sandsynligt, at der

under sålbænke ikke er etableret en tæt konstruktion, hvor vandet trænger ind bag pudslaget og ind i isoleringslaget.

I tilstandsrapporten pkt. 3.4 er det anført, at sålbænk er utæt ved fals ved stort vinduesparti på 1. sal over køkkenet, og endvidere at flere afslutninger ved sålbænke og false er løse. I noten er anført, at forholdene medfører risiko for opfugtning af facaden. Forholdet er angivet med karakteren K3 som er en kritisk skade, som vil medføre skade på andre bygningsdele.

Forholdet er ikke udbedret efter klagers overtagelse af ejendommen trods den alvorlige vurdering med bemærkning.

I henhold til forsikringsbetingelserne pkt. 19 litra a dækker ejerskifteforsikringen alene skadeforhold, som er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

At sålbænke ikke er ført ind i pudslaget, og at dette medfører, at der ved samlinger kan trænge vand ind under pudslaget, er ikke klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor vi ikke kan tilbyde forsikringsdækning herfor jf. forsikringsbetingelserne pkt. 19 litra a.

Vi skal i øvrigt nævne, at den konkrete sålbænks konstruktion er ganske almindelig og sædvanlig for nyere byggeri. Dette er også udtrykt i rådgivende arkitektfirma rapport (side 11), hvor det anføres: 'Årsagen til, at sålbænke ikke er ført ind bag facadepuds vurderes at være, at facadeelementleverandøren på tidspunktet for ejendommens udførelse ikke havde denne detalje i sine vejledninger, ligesom projekterende ikke havde projekteret denne detalje således'.

Sidst skal vi blot for fuldstændighedens skyld anføre, at rådgivende arkitektfirma anfører i rapporten, at 'det overvejende sandsynligt ikke er etableret en tæt konstruktion' under sålbænken ikke er tilstrækkeligt til at fastslå, at der faktisk er påvist eller dokumenteret en dækningsberettigende skade. Skal vi anføre, at det faktisk ikke er påvist eller dokumenteret en utæt konstruktion under sålbænken eller for den sags skyld skade, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3.

I konstruktioner af denne karakter er det endvidere ganske almindeligt at afdække med tætningsbånd (alubånd). Tætningsbånd skal på samme vis som fuger og lign., som led i den almindelige vedligeholdelse af ejendommen, eftergås jævnlige for 'slip', således at tæthed bevares. Sker dette ikke er der tale om manglende vedligeholdelse, hvilket ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning, jf. punkt 19, litra f og g i forsikringsbetingelserne, se evt. fotos i bilag D.

Afsluttende bemærkning

Vi fastholder, at klager, heller ikke med rapporten fra rådgivende arkitektfirma, har dokumenteret eller på anden måde sandsynliggjort, at der foreligger dækningsberettigende skader.

For så vidt angår det som klager anfører som vores antagelsespolitik og sammenkæder dette med en anerkendelse af fejlkonstruktion. Vi mener ikke at vores antagelsespolitik er relevant for den eksisterende ejerskifteforsikring eller for det anmeldte. Derimod er fakta, at klager har tegnet Ejerskifteforsikring her i Gjensidige Forsikring, og at vi skal henholde os til forsikringsbetingelsernes herom i relation til dækning, hvilket vi har gjort jf. nærværende."

Klageren har den 23/3 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Vi er ikke enige i jeres konklusion at de nuværende skader i pudsningen skyldes manglende vedligehold. Der er eksempler fra flere af vores lignende nabohuse som har haft lignende problemer hver 2-3 år, selvom revner bliver jævnlig udbedret, som ser også ud til at være tilfælde i vores hus. Derfor har vi ønsket, at finde den rigtige årsag til pudsningsskaderne. Vi har derfor fået en byggeteknisk rådgiver, samt en murermester, til at, uafhængig af hinanden, vurdere årsagen til de hyppige pudsningsskader.

Det nævnes flere gange i sidste svar fra jer at der gik lang tid fra vores overtagelse af huset, indtil skaden blev anmeldt. Hertil vil vi gerne tilføje at skaden blev mundtligt informeret til Gjensidige telefonisk i 2017, hvor det så blev brugt lang tid at få en kvalificeret håndværker som har erfaring med lignende pudsning til at tage sig af opgaven og give den ønskede information videre til jer.

Yderligere er der konstateret at nuværende skade er blevet tidligere repareret og skaden er grundet revne under køkkenvinduet. Til dette vil vi gerne vide hvad ligger til baggrund af denne konklusion og hvordan i kan vide at reparationen skyldes denne revne.

1. Puds på facader ...

[Facadefirma], som er Sto-Mester og efterhånden har en stor erfaring med den samme type huse som vores, beskriver årsagen til skaden som følger: 'Årsagen er manglende tæthed ved murkronen den plade som er monteret under alu inddækningen er for kort. Og derfor kan man ikke lave en tætning. Inddækning ved murkronen er for lille og der er ingen fremspring på den Og der kan nemt komme vand ind bagved og ned i isoleringen. Manglende tæthed ved sålbænken Sålbænken mangler buk i sidefalsen det gør at der ikke kan laves en rigtig tæthed'.

Vores byggetekniske rådgiver er ... hos ... Arkitekter ..., hans vurdering er følgende: 'Det vurderes, at årsagen til skaderne i facadepuds, er indtrængende vand, som trænger ind bag pudslaget, typisk ved sammenbygningsdetaljer, eksempelvis - Ved murkrone/stern, hvor vand løber op bag sternprofilen, bag hvilken der overvejende sandsynligt ikke er etableret tæt konstruktion. Herfra trænger vandet ind i isoleringslaget.

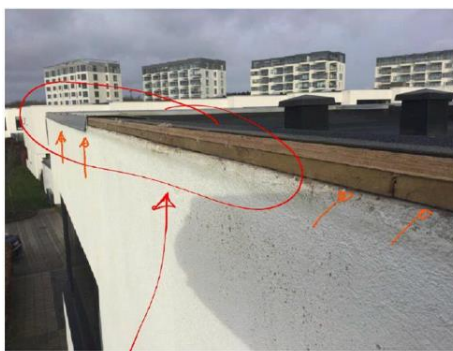


Figure 1: Foto angiver stern, bag hvilken vand vurderes at kunne trække op bag, og ind bag pudslag.



Fotos angiver forsøg på
udbedring af sålbænk,
samt skader i fals og på
facade som følge af
vandindtrængen.

Figure 2: Ved vinduesfals ved overgang mellem fals og sålbænk. Sålbænke er ikke ført ind i pudslag, hvorfor der ved konstruktionssamlingen kan trænge vand ind bag pudslaget, ind i isoleringen.

Yderligere er der beskrevet, at revne over køkkenvindue ved 1. sal kan have udviklet sig, og have været en medvirkende årsag til den revnede og løse puds, såfremt revnen var i samme område.

Til dette er vores svar, at der er 3,5 meter, vandret, i mellem den nævnte revne og hvor den anmeldte skades revnedannelse startede. Derfor er det vores vurdering, at den nævnte revne over køkkenvindue ved 1. sal ikke kan være medvirkende årsag til denne skade, da der er en stor afstand mellem revnen over køkkenvindue og det område hvor den anmeldte skade startede.



Figure 3: Photo som viser revnedannelse start.

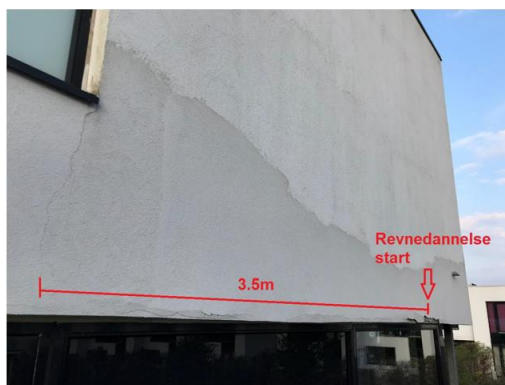


Figure 4: Nyere foto af skaden, efter revneudvikling. Viser afstand fra nævnt revnedannelse start og delvist løse false ved vinduesparti på 1.sal, som nævnt i tilstandsrapporten som K3.

Derfor er vi uforstående i jeres vurdering af årsag til skaden, som skal udelukkende være forårsaget af et kant imellem sålbænk til pudsnings, hvor både [facadefirma] og [arkitekt], uafhængig af hinanden finder årsagen også værende indtrængende vand ved murkrone og sålbænke.

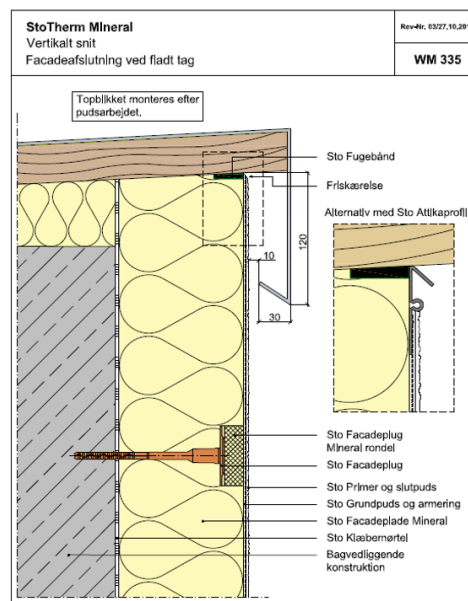
2. Murkrone, sag ...

Som vist på foto, hvor murkronen er delvis fjernet, er der tydeligt at der ingen fuge eller kant er lagt ind under murkronen. Dermed er der ingen reel forhindring for at vandet trænger ind under murkronen, som ... viser i sin rapport. Derfor er det vores vurdering, at den manglende tætning ved murkrone er hovedårsag til pudsningskaden.



Foto angiver Stern, bag hvilken vand vurderes at kunne trække op bag, og ind bag pudslag.

Som billedet ovenfor viser, er pudsningsen ikke udført efter Sto anbefaling, som er vist nedenfor:



Da første skade er placeret i 3,5 m afstand fra nævnt kommentar i tilstandsrapporten som K3, må vi konkludere det værende højst sandsynligt at pudsningsskaden skyldes utætte murkrone. Yderligere vil vi gerne pointere, at ingen kommentar ved tag, eller murkrone er nævnt i tilstandsrapporten.

3. Sålbenke, sag ...

Tilstandsrapporten beskriver 'manglende afslutninger mellem sålbænke og false er delvist løse, bl.a. mod sydvest'.



Figure 5: Cirklér viser area, hvor tilstandsrapporten har kommentar, lige linjen langs sålbænksprofil skal tættes og er ikke nævnt.

Da der ingen beskrivelse er af manglende tætning op bag sålbænksprofilen som er medvirkende årsag til skaden ifølge [arkitekten], og den største overflade imod pudsningen, indsiger vi også din konklusion angående sålbænke. Dette nævnes ikke i tilstandsrapporten."

Nævnet har fået forelagt parternes indlæg af 29/4 2020 og 8/5 2020. Nævnet også har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag heraf gengives i det følgende. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

Bygn.:	Karakter: Registrering og note:		
A	Beboelse		
A. Primære bygningsdele			
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten			
1. Ingen bemærkninger			
2. Ydervægge			
2.1 Facader/gavle	K0	Facader ses med synlige reparationer/ nuanceforskelle.	
	K1	Der er revne i facadepuds over køkkenvindue ved 1. sal.	
3. Vinduer og døre			
3.3 Fuger	K1	Der er stedvist begyndende fugeslip, bl.a. ved stort vinduesparti på 1. sal over køkken og ved køkken. Fuge ved glasværn på 1. sal er nedslidt. Fuger ses generelt med reparationer. Note: Der ses ingen følgeskader.	
3.4 Sålbenke	K3	Sålbenk er utæt ved fals ved stort vinduesparti på 1. sal over køkken. Flere afslutninger mellem sålbænke og false er delvist løse bl.a. mod sydvest. Note: Der er risiko for opfugtning af facade.	

Af byggeteknisk rapport foretaget på et andet hus i grundejerforeningen end klagerens fremgår bl.a.:

"FACADEPUDS

Registrering

Der registreres på alle facader spor efter udbedringsforsøg efter tidligere mulige skader på facadepuds. Der registreres skader i facadepuds, generelt placeret over facadeelementer, samt i umiddelbar nærhed af facadeelementernes vindues- og dørfalse.

...

Opbygning

Facadepudssystemet er opbygget som en uventileret konstruktion. Bagmur er opført som beton-elementkonstruktion. Udenpå betonelementer er der monteret et isoleringslag, hvorpå der er påført et facadepudssystem.

Årsag

Det vurderes, at årsagen til skaderne i facadepuds, er indtrængende vand, som trænger ind bag pudslaget, typisk ved sammenbygningsdetaljer, eksempelvis

- Ved murkrone/stern, hvor vand løber op bag sternprofilen, bag hvilken der overvejende sandsynligt ikke er etableret en tæt konstruktion. Herfra trænger vandet ind bag pudslaget, ind i isoleringslaget.



Foto angiver Stern, bag hvilken vand vurderes at kunne trække op bag, og ind bag pudslaget.

- Ved sålbænke, hvor vand løber op bag sålbænksprofilen, bag hvilken, der overvejende sandsynligt ikke er etableret en tæt konstruktion. Herfra trænger vandet ind bag pudslaget, ind i isoleringslaget.



Fotos angiver forsøg på udbedring af sålbænk, samt skader i fals og på facade som følge af vandindtrængen.

- Ved vinduesfalse ved overgang mellem false og sålbænke. Sålbænke er ikke ført ind i pudslag, hvorfor der ved konstruktionssamlingen kan trænge vand ind bag pudslaget, ind i isoleringen.

Det vurderes, at indtrængende vand i isoleringslaget, søger ned gennem isoleringen og koncentrerer sig over vinduer og fordeler sig hen over vinduesfalsene og ved enden af facadeelementerne søger videre ned i isoleringen. De opfugtede isoleringslag vil eksponeret for frost, udvider sig og foranlediger frostsprængninger i pudslagene.

Udbedring

Årsagen til vandindtrængen skal standses. Eksempelvis

- skal der etableres en tæt murkrone-/sternkant-konstruktion, hvor konstruktionen bag sternkanten er udført til tæt konstruktion. Sternkanten skal udføres således, at denne i indbyrdes samlinger er tætte og i henhold til anvisninger i henhold til gældende teknisk fælleseje. Leverandøren af facadepudssystem anviser eksempelvis højde på sternkant til 150 mm.

...

- skal der etableres sålbænke, bag hvilke, der er tætte konstruktioner/tilslutninger til pudslaget.

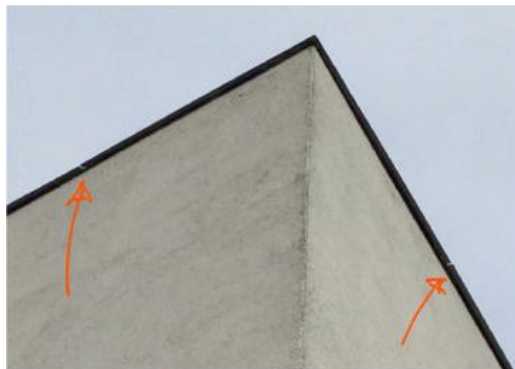
- Skal enderne af sålbænkene føres ind bag pudslaget, ligesom den synlige del af sålbænkene skal udføres med endebunde således, at vand ikke kan løbe på langs ad sålbænkene, og i koncentreret form ud over enderne af sålbænkene.

...

STERNKANT

Registrering

Der registreres sternkant i aluminium, som vurderes, at være i højde på ca. 60-70 mm. Der registreres åbninger i samlinger mellem aluminiumsprofiler. Åbningerne vil kunne samle vand, som vil kunne løbe ned ad facade og danne spor/misfarvninger i facadepudsen.



Der registreres via foto fra destruktivt indgreb, åbninger bag sternkant, hvor vand overvejende sandsynligt vil kunne trænge ind bag pudslaget. (Se også afsnittet Facadepuds)



Foto angiver Stern, bag hvilken vand vurderes at kunne trække op bag, og ind bag pudslag.

Årsag

Årsagen til åbninger i samlinger vurderes at være, at disse ikke er konstrueret og udført med overlæg. Årsagen til åbninger bag sternkant behandles i afsnittet 'Facadepuds'.

Udbedring

Det vurderes, at sternkanten skal udskiftes langs hele tagfladen således, at underliggende overgang mellem facadepuds og tagbelægning kan udføres i tæt konstruktion. Der skal leveres ny sternkantprofil i ny udformning. Se videre afsnittet facadepuds.

Der henvises videre til facadepudsleverandørens anvisninger, som hoslægges som bilag. Der henvises videre til Byg-Erfa blad vedhæftet i kopi, hvor udførelse af sternkant behandles.

Drift og vedligehold

Til sikring af bebyggelsernes arkitektur og udfaldskrav hertil, anbefales beboerforeningen i fælles interesse, at indgå aftale om type, farve og dimension på sternkantprofil. Det vurderes, at en for høj kantprofil vil influere markant uheldigt på bebyggelsernes arkitektur.

...

KONKLUDERENDE BEMÆRKNINGER

Den besigtigede ejendoms klimaskærm vurderes at være repræsentativ for boligforeningen boliger og udhuse, herunder er ejerforeningens øvrige boliger opført i tilsvarende materialer og efter samme konstruktionsprincipper.

Det vurderes videre, at de angivne bygningsskader generelt er repræsentative for også ejerforeningens øvrige bebyggelser, stedvist umiddelbart vurderet i større eller mindre omfang for de øvrige bebyggelser, alt afhængigt af placering, eksponering for vejrliget, tidspunkt for opførelse etc.

Som tidligere angivet i delafsnittene, opfordres medlemmerne af ejerforeningen under hensyn til fastholdelse af bebyggelsernes arkitektur, at etablere aftale om ensartet udførelse af drift- og vedligehold, samt metodik af samme.

Det vurderes, at ejerforeningen med stor økonomisk og byggeteknisk fordel, sammen kan foretage indhentning af tilbud fra entreprenører med henblik på indgåelse af aftale med en rammeentreprenør til at forestå udbedring af bygningsskader, samt udførelse af drift- og vedligehold.

Det vurderes, at de enkelte beboere, trods ensartede bebyggelser, kan have vidt forskellige omfang af bygningsskader.

En eventuel rammeaftale med en entreprenør, kan således foreslås, at indgå med angivelse af enhedspriser, eksempelvis en kvadratmeterpris for reparation af pudslag etc. Herved vil mange problemstillinger mellem beboerne formentlig kunne undgås.

Vi er orienteret om, at ... var totalentreprenør for opførelse af bebyggelserne og at selskabet er likvideret som følge af konkurs.

Det vurderes, at der er mulige projekteringsfejl, samt mulige udførelsesfejl, hvorfor ejerforeningen opfordres til at undersøge, hvorvidt underrådgivere og underentreprenørers garantiperioder er udløbet, eller om forældelse eventuelt kan være afbrudt af en eller flere i bebyggelserne.

Endelig skal beboerne opfordres til at tage kontakt til deres respektive forsikringsgivere med henblik på erstatning som følge af mulige bygningsskader."

Af beskrivelse fra facadefirma fremgår bl.a.:

"• Hvor stort er omfanget?

Har opmålt 15 m² puds

Samt 30 lbm. Murkrone

Udskiftning af sålbænke samt nye fuger

• Hvad er årsagen til skaden?

Årsagen er manglende tæthed ved murkronen den plade som er monteret under alu inddækningen er for kort. Og derfor kan man ikke lave en tætning. Inddækning ved murkronen er for lille og der er ingen fremspring på den. Og der kan nemt komme vand ind bagved og ned i isoleringen.

Manglende tæthed ved sålbænken. Sålbænkene mangler buk i sidefalsen det gør at der ikke kan laves en rigtig tæthed.

• Hvordan kan skaden repareres?

Murkronen skal udskiftes og der skal monteres en Attika profil bagved inddækningen og samtidig laves der en tætning med fugebånd.

Over vinduerne i stueplan skal profilerne tages ned og isolering skal kontrolleres for om det er vådt.

Derefter skal der laves puds rep. på de berørte områder

• Hvad koster det at udbedre skaden?

Pris for udskiftning af murkronen samt div. Profiler til tætning i alt

kr. 21.250,00 + moms

Pris for rep. div. Puds skader opmålt 15 m²

kr. 14.300,00 + moms

Udskiftning af sålbænke samt nye gummifuger

kr. 7.400,00 + moms"

Af vurdering fra taksator fremgår bl.a.:

"Jeg var hos dig den 23.4.2018, hvor jeg ifølge aftale selv så udvendigt på det anmeldte vedrørende:

1. Puds på facader, sag ...

2. Murkroner, sag ...

3. Sålbænke, sag ...

Ifølge aftale så jeg selv på det udefra, idet du ikke ønskede at være til stede. Du har oplyst der ikke er indvendig skade. Nedenstående behandling er således alene sket på grundlag af tidligere fremsendte og min egen besigtigelse hos dig.

1. Puds på facader, sag ...

Der er revnet og løs puds over vinduespartiet ved køkken/alrum. Det vurderes at dette er området der er henvist til i fremsendte fotos og skrivelse fra]facadefirma], idet pudsen på øvrige områder fremtræder uden skader i samme omfang.

Den aktuelle konstruktion med udvendig puds på isolering kræver løbende almindeligt vedligehold af pudsen. Almindeligt vedligehold på den aktuelle ydervægskonstruktion er ikke at sammenligne med fx almindeligt vedligehold af en ydervæg af murværk. Den aktuelle konstruktion påkræver udvidet vedligehold i forhold til fx en ydervæg af murværk da konstruktionen er sårbar hvis revnedannelser ikke straks reparerer. Derfor er det vigtigt at pudsen eftergås løbende, således revner mv. løbende bliver repareret for at undgå fx revnedannelser videreudvikler sig. Dette erstattes ikke af ejerskifteforsikringen.

Ud fra det besigtigede og det oplyste antages der ikke at der i din ejertid er udført vedligehold af pudsen. Det antages heller ikke pudsen har været vedligeholdt med maling af overfladebehandlingen.

Ejerskifteforsikringen er trådt i kraft den 6.12.2015. Du har anmeldt forholdet den 28.2.2018. Skaden er således først anmeldt mere end 2 år og 2 måneder efter overtagelsen.

Set i lyset af ovenstående anses udbedringen af den revnede og løse puds over det store vinduesparti ikke at være et dækningsberettiget forhold på ejerskifteforsikringen, idet skaden ikke var til stede ved overtagelsen. Udbedringen anses som almindeligt vedligehold nu mere en to år efter overtagelsen.

Tilstandsrapporten fra 2015 beskriver:

2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K0	Facader ses med synlige reparationer/ nuanceforskelle.
	K1	Der er revne i facadepuds over køkkenvindue ved 1. sal.

Hvis den beskrevne revne i facadepuds - som var til stede allerede ved tilstandsrapportens udarbejdelse den 15.9.2015 - over køkkenvindue ved 1. sal ikke er blevet udbedret i din ejertid, kan revnen have udviklet sig.

Dermed kan revnen også have været medvirkende årsag til den revnede og løse puds over vinduespartiet ved køkken/alrum, såfremt revnen var i samme område.

Hvis dette er tilfældet, er dette også begrundelse for at forholdet ikke er dækningsberettiget på ejerskifteforsikringen.

Tilstandsrapporten beskriver desuden:

3.4 Sålbenke	K3	Sålbenk er utæt ved fals ved stort vinduesparti på 1. sal over køkken. Flere	
nrstyreisen	Langeline Allé 17 2100 København Ø	TF: 4171 7770 E-mail: hese@mbti.dk	Side 8 af 19
useftersyn	HE nr. 2550	Lb. nr. H-15-02550-0206	Tilstand V
gistrering af bygningens tilstand - fortsat			
1:	Karakter: Registrering og note: afslutninger mellem sålbænke og false er delvist løse bl.a. mod sydvest. Note: Der er risiko for opfugtning af facade.		

Hvis sålbænke ikke er blevet udbedret og har været medvirkende årsag til revnet og løs puds over vinduespartiet ved køkken/alrum, er dette også begrundelse for at forholdet ikke er dækningsberettiget på ejerskifteforsikringen.

2. Murkroner, sag ...

Ved min besigtigelse kunne der ikke konstateres skade eller usædvanlige forhold som følge af den aktuelle udførelse af murkronerne. Det fremgår heller ikke af det tidligere fremsendte fotos, at murkronernes aktuelle udførelse har været årsag til skade eller usædvanlige forhold.

Det anses ikke sandsynligt at revnet og løs puds over vinduespartiet ved køkken/alrum er forårsaget af murkronernes aktuelle udførelse. I givet fald havde der været revnet og løs puds i stort omfang andre steder, særligt på vægflader nærmere murkronerne end området over vinduespartiet i stueetagen.

Der er således ikke tale om et dækningsberettiget forhold vedrørende murkronerne.

3. Sålbenke, sag ...

Tilstandsrapporten beskriver:

3.4 Sålbenke	K3	Sålbenk er utæt ved fals ved stort vinduesparti på 1. sal over køkken. Flere	
nrstyreisen	Langeline Allé 17 2100 København Ø	TF: 4171 7770 E-mail: hese@mbti.dk	Side 8 af 19
useftersyn	HE nr. 2550	Lb. nr. H-15-02550-0206	Tilstand Ve
gistrering af bygningens tilstand - fortsat			
1:	Karakter: Registrering og note: afslutninger mellem sålbænke og false er delvist løse bl.a. mod sydvest. Note: Der er risiko for opfugtning af facade.		

Du har således være orienteret om at 'Flere afslutninger mellem sålbænke og false er delvist løse...' med risiko for opfugtning af facade.

Skaden blev i 2015 givet karakteren K3 som er således beskrevet i tilstandsrapporten:

Kritiske skader	K3
Beskriver skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.	
Dette svigt risikerer at medføre skade på andre bygningsdele.	

Skader der er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten er ikke dækket af ejerskifteforsikringen. Løse afslutninger mellem sålbænke og false, og skader som følge af dette, er således ikke et dækningsberettiget forhold på ejerskifteforsikringen.

De anmeldte forhold anses således ikke som dækningsberettiget på din ejerskifteforsikring."

Af vurdering fra selskabets seniortaksator fremgår bl.a.:

"Puds på facader ...

I angiver, at årsagen skulle være manglende tæthed ved murkronen og manglende tæthed ved sålbænke, bl.a. fordi der er anvendt en inddækning med for lille overlæg på facaden og nogle fejlprojekterede sålbænke.

Begge årsager er behandlet under henholdsvis skade 4 og skade 5.

Facaderne fremstår med skader et par steder. Det være sig på facade ved køkkenvindue, hvor der ses farveforskel i puds efter tidligere reparation, hvor der også ses en ældre revne i pudsens gående ud fra fals/sålbænk.

Tilsvarende revner ses ved andre false/sålbænke.

Som nævnt herover dækker ejerskifteforsikringen skader, som er til stede ved købers overtagelse af ejendommen.

Du har anmeldt skaderne på de pudsede facader flere år efter din overtagelse.

Det er sikret i egenskab af ejer af ejendommen, som skal godtgøre og dokumentere, at en skade eller en årsag til en senere opstået skade har været til stede ved købet og overtagelsen af ejendommen, samt at forholdet opfylder det for ejerskifteforsikringen gældende skadebegreb.

Eftersom du har pligt til at anmelde skaden til os umiddelbart efter konstatering, må vi konkludere, at skaden først er konstateret i 2018.

Herudover skal vi konkludere, at der tilsyneladende ikke er foretaget nogen form for vedligeholdelsesarbejder ved de pudsede facader heller ikke ved bestående skader konstateret af den bygningssagkyndige i forbindelse med bygningsgennemgangen, som ligger til grund for tilstandsrapporten.

Ofte har pudsede facader kortere vedligeholdelsesintervaller end f.eks. traditionelle facader opført i tegl. Når der er aktuelle skader, er det naturligvis vigtigt, at disse udbedres så hurtigt som muligt, inden de udvikler sig.

Tilstandsrapporten er udarbejdet medio september 2015, og du anmelder skaden ultimo februar 2018. Hvor der var aktuelle skader på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse, har der i princippet været risiko for tilførsel af fugt i hen ved 2½ år siden.

Der er også forløbet to vintre, hvor ophobet fugt har kunnet fryse og give anledning til frostsprængninger og deraf forværring af skaden.

Du anfører godt nok, at skaden forneden på facaden ligger flere meter fra revnen under køkkenvinduet.



Dette foto er fra vores taksators besigtigelse den 23. april 2018. Her ses både revnen gående fra fals/sålbænk ved køkkenvinduet og revnedannelser over vinduespartiet under.

Revnedannelserne strækker sig videre ud under facaden uden for køkkenvinduet, men over vinduespartiet under.

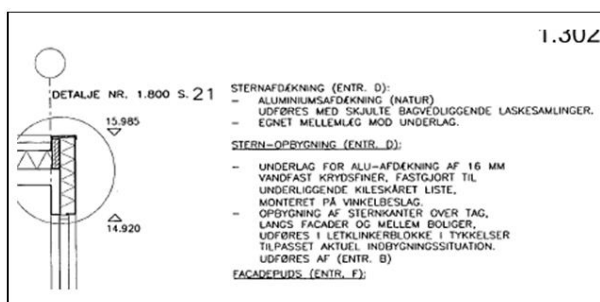
Omfanget er stort set det samme som det tidligere reparerede, der også har sit udspring fra revnen under køkkenvinduet og ud mod højre set fra terræn.

...

Sammenfattende er det min vurdering, at skaden ikke kan henføres til ejerskifteforsikringens dækning, da det ikke er godtgjort, at forholdet var til stede ved købet og overtagelsen af ejendommen, og at der til dels er tale om skader, som der er gjort opmærksom på i tilstandsrapporten, som i øvrigt kan have udviklet sig grundet undladelse af nødvendig vedligeholdelse. Endelig er det også min vurdering, at revnerne til dels er forventelige, når de til byggeriet anvendte konstruktioner, materialer og byggemetoder tages i betragtning.

Murkroner ...

Når det gælder utætheder ved murkronen, så har du ladet afmontere en del af inddækningen. Fotodokumentation fra det pågældende sted findes alene at dokumentere, at der er anvendt et profil, som ikke dækker ret langt ned ad facaden. Den pågældende detalje er beskrevet på snittegning i byggesagen, se herunder.



På baggrund af din fotodokumentation synes der at være tilføjet et ekstra aluminiumsprofil, som dækker over det, som ligger helt ind over murkronen.

Det supplerende profil dækker ikke ret meget mere end det indvendige profil, dog kan vi også udlede, at der ingen steder er tegn på opfugtning af hverken vandfast krydsfiner eller af kileskåret li-ste.



Facadepuds ses heller ikke at være med skade eller blot begyndende skade.

Murkronen fremstår umiddelbart ubehandlet på den vandrette flade, og den vil derfor være eksponeret for opfugtning ved direkte vandpåvirkning.

Det forekommer i den sammenhæng ikke sandsynligt, at pudsskaderne alene skal opstå nederst på facadestykket og ikke på hele facaden og i særdeleshed på den øvre del, hvor opfugtningen alt andet lige må være størst.

På tidspunktet for din anmeldelse og fotodokumentation er konstruktionen ca. 11 år gammel.

Du nævner selv, at der ikke er tegn på skader indvendigt.

Derfor er det også vores opfattelse, at netop det forhold, at der ikke er tegn på aktuelle skader ved den blotlagte murkrone og på puds samme sted samt for den sags skyld også indvendigt, vidner om, at konstruktionen har fungeret efter hensigten og fortsat gør.

Vi er helt med på, at det kunne være hensigtsmæssigt med et aluminiumsprofil, som gik længere ned på facaden, men det er åbenbart ikke nødvendigt.

Det er åbenbart noget, som producenten anviser i dag og måske også gjorde i 2007, men vi kender ikke producentens anvisning fra den gang, og det er i øvrigt også underordnet, når der ikke er sket en skade.

I øvrigt skal vi henvise til uddrag af snittegning, hvor der er projekteret med en relativ beskeden inddækning.

Endelig skal vi bemærke fra rapport udarbejdet af ejerforeningens arkitekt, at de netop henstiller til, at foreningen bør have faste aftaler om bl.a. dimension på sternkantprofil, idet det vurderes, at en for høj kantprofil vil influere markant uheldigt på bebyggelsernes arkitektur.

At der er anvendt et relativt lille sterkantprofil, kan således være begrundet i det arkitektoniske udtryk, hvilket i øvrigt vurderes at være identisk med det projekterede. Det er der ikke noget problem i, når konstruktionen har vist at fungere efter hensigten.

Sammenfattende skal jeg konkludere, at det ikke er godtgjort eller dokumenteret, at den til murkronen anvendte konstruktion, materialer og byggemetode hverken er udtryk for en skade i ejerskifteforsikringens forstand eller giver nærliggende risiko herfor.

Sålbænke ...

...

De eksisterende sålbænke er de oprindelige, og der er således ikke foretaget nogen udbedring af forholdet i 11 år eller 2½ år fra tilstandsrapportens udarbejdelse.

Ejerforeningens arkitekt skriver også i sin rapport, 'Årsagen til, at sålbænke ikke er ført ind bag facadepuds vurderes at være, at facadeelementleverandøren på tidspunktet for ejendommens udførelse ikke have denne detalje i sine vejledninger, ligesom projekterende ikke havde projekteret denne detalje således'.

Videre anfører arkitekten, 'Det vurderes, at sålbænkene skal udskiftes således, at disse udføres ført ind bag facadepuds, samt med lukkede endebunde'.

Når det ikke er en kendt detalje på udførelsestidspunktet, så må det antages udført ved brug af de metoder, materialer og konstruktioner, som var gængs på udførelsestidspunktet og dermed ikke udtryk for en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ejerskifteforsikringen dækker som nævnt indledningsvis ikke skader eller forhold, som der er gjort opmærksom på i tilstandsrapport for ejendommen.

Den dækker heller ikke skader, som er opstået, fordi køber ikke har fulgt opfordringen i tilstandsrapporten om udbedring af et forhold inden for overskuelig tid.

Du fastholder, at konstruktionen under sålbænken ikke er udført korrekt.

Vi skal ikke afvise, at det forholder sig sådan, men det er ikke årsagen til revner i puds, og det er i øvrigt ikke dokumenteret, at det har medført nævneværdige skader på den bagvedliggende konstruktion eller giver nærliggende risiko herfor.

I øvrigt vil en udbedring af det i tilstandsrapporten anførte forhold formentlig kræve, at sålbænkene generelt skulle afmonteres. I forlængelse heraf ville det således være muligt at foretage de nødvendige tiltag til ændring af konstruktionen, hvis det måtte ønskes.

Sammenfattende skal jeg derfor konkludere, at forholdet ikke kan henføres til ejerskifteforsikringens dækning. Dels opfylder det ikke det for ejerskifteforsikringen gældende skadebegreb, dels er du gennem tilstandsrapporten gjort bekendt med, at der var tale om en kritisk skade, som du burde have udbedret inden for overskuelig tid efter din overtagelse."

Ankenævnet for Forsikring

27.

94567

Af faktura for udbedring fra facadefirma dateret den 8/11 2018 fremgår bl.a.:

Facadepuds

Beskrivelse	Antal	Enhed	å pris	Beløb
Facadepuds: 14 spande Grundpuds 4 m profiler 20 m2 Net				7.360,00
Arbejdsløn	72,000	timer	450,00	32.400,00
Tømrer: Arbejdsløn og Materialer				2.500,00
Betaling: Netto 8 dage			Nettobeløb	42.260,00
Forfaldsdate: 16-11-2018			Moms 25,00 % af	10.565,00
			Total	52.825,00

Reklamation inden 5 dage

Af forsikringsbetingelserne 2535003 fremgår bl.a.:

"18. Hvad dækker forsikringen

...

Skade

18.3

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

Ved »skade« forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, 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.

19. Hvad dækker forsikringen ikke

Følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning:

a Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen – der er opført i 2007 – den 6/12 2015. Den 28/4 2018 anmeldte han, at husets facader var konstrueret forkert, herunder at murkronen var utæt, at sålbænkene var utætte, og at facadepudsen skallede af. Klageren kræver, at selskabet udbetaler erstatning for udskiftning af murkronen og sålbænkene. Derudover kræver han erstatning for reparation af facadepudsen. Han har anført, at skaderne på facadepudsen skyldes, at vand trænger op under murkronen og ned bag facadepudsen, hvor det samler sig over de underliggende vinduesåbninger. Han har også anført, at sålbænken over køkkenvinduet – som er omtalt i tilstandsrapporten – ikke er årsag til afskalningen i facadepudsen ved køkkenvinduet, idet der vandret er 3,5 meter fra revnen i facadepudsen ved sålbænken til startpunktet af afskalningen ved køkkenvinduet. Han har desuden anført, at omtalen af sålbænke i tilstandsrapporten ikke udelukker, at den underliggende konstruktion er lavet forkert.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at det ikke er dokumenteret, at murkronen er utæt, idet der ikke er konstateret skader på facadepudsen ved murkronen. Hvad angår sålbænkene henviser selskabet til, at forholdet er omtalt i tilstandsrapporten med en K3-anmærkning, og at skaderne på facadepudsen skyldes sålbænken ved vinduet over køkkenvinduet, som er omtalt i tilstandsrapporten. Selskabet har også anført, at klageren ikke har udført vedligeholdelse af facaderne i sin ejertid, og at forholdene derfor udgør en videreudvikling og forværring af de anførte forhold vedrørende facadepudsen i tilstandsrapporten.

Selskabet har over for nævnet herudover anført, at klageren har stillet sig i en bevismæssigt vanskelig position. Selskabet har herved blandt andet anført, "Herefter påklages afgørelsen til Klageansvarlige Enhed [KE]. I forbindelse med klagebehandlingen ønskede KE, at indhente en uvildig vurdering af sagen fra en murværkssagkyndig, herunder en vurdering af hvad et muligt destruktivt indgreb ville bibringe sagen. December 2018 rykker klager KE for svar, og oplyser samtidig, at udbedring har fundet sted. Klager afviser gennemførelse af uvildig undersøgelse,

da der allerede foreligger rapport fra [rådgivende arkitektfirma] samt klagers murermeister (bilag 32 - 38). ... Vores tidligere anmodning om en genbesigtigelse i klageforløbet er derfor velbegrundet ikke mindst af hensyn til den ubesigtigede murkrone, men også med henblik på vurdering af mulige relevante destruktive indgreb. Vi henviser i det hele til KEs klagebesvarelse i bilag 42, herunder det forhold at klager har afskåret mulighed for byggeteknisk undersøgelse i ejerskifteforsikringens kontekst. Vi bemærker, at en byggeteknisk besigtigelse kunne være gennemført i forbindelse med udbedringen af facadepuds (bilag 30), da man her ville få en fint indblik i den underliggende konstruktion".

Klageren har i klagen til nævnet heroverfor bemærket, "Gjensidige påstår i sin afgørelse, at vi modsætter os en uvildig eksperts vurdering af sagen. Deres manglende argument for hvad en fornyet besigtigelse af skaden ville bringe, var vores grundlag for ikke at ønske en ny besigtigelse. På daværende tidspunkt er skaden allerede besigtiget af håndværker og af to af Gjensidiges taksatorer, derudover er der lavet en uvildig analyse af ... arkitekter og arkitektfirmaet ... Yderligere er denne sag dokumenteret med omfattende billedmateriale. Vi har i hele processen været villige til at dele alle tænkelige tilgængelige oplysninger om forhold som kan være af betydning for bedømmelsen af skaden, i kraft af de gentagne besigtigelser af huset, samt den uvildige vurdering som er lavet af huset og er rapporteret i bilag 3. Det bemærkes af Gjensidige at ... arkitekter ikke betragtes som uvildige, da de er rekvireret af grundejerforeningen. ... arkitekters undersøgelse er rekvireret og betalt af grundejerforeningen i forbindelse med deres udarbejdelse af en generel vedligeholdelsesplan, og ikke specifikt i forbindelse med vores sag. Den er derfor ikke betalt af os, men af en tredje part".

Af tilstandsrapporten fremgår det, at facader/gavle er anmærket med "K0 facader ses med synlige reparationer/nuanceforskelle. K1 Der er revne i facadepuds over køkkenvindue ved 1. sal". Vedrørende fuger fremgår det, at "K1 Der er stedvis begyndende fugeslip, bl.a. ved stort vinduesparti på 1. sal er nedslidt. Fuger ses generelt med reparationer. Note: Der ses ingen følgeskader". Vedrørende sålbænke fremgår det, at "K3 Sålbænk er utæt ved fals ved stort vinduesparti på 1. sal over køkken. Flere afslutninger mellem sålbænke og false er delvist løse bl.a. mod sydvest. Note: Der er risiko for opfugtning af facade".

Af byggeteknisk rapport foretaget på et andet hus i ejerforeningen end klagerens fremgår det, at "**FACADEPUDS Registrering** Der registreres på alle facader spor efter udbedringsforsøg efter tidligere mulige skader på facadepuds. Der registreres skader i facadepuds, generelt placeret over facadeelementer, samt i umiddelbar nærhed af facadeelementernes vindues- og dørfal-se.... **Opbygning** Facadepudssystemet er opbygget som en uventileret konstruktion. Bagmur er opført som betonelementkonstruktion. Udenpå betonelementer er der monteret et isolering-slag, hvorpå der er påført et facadepudssystem. **Årsag** Det vurderes, at årsagen til skaderne i facadepuds, er indtrængende vand, som trænger ind bag pudslaget, typisk ved sammenbyg-ningsdetaljer, eksempelvis - Ved murkrone/stern, hvor vand løber op bag sternprofilen, bag hvilken der overvejende sandsynligt ikke er etableret en tæt konstruktion. Herfra trænger van-det ind bag pudslag, ind i isoleringslaget ... - Ved sålbænke, hvor vand løber op bag sålbænks-profilen, bag hvilken, der overvejende sandsynligt ikke er etableret en tæt konstruktion. Herfra trænger vandet ind bag pudslag, ind i isoleringslaget ... - Ved vinduesfalse ved overgang mellem false og sålbænke. Sålbænke er ikke ført ind i pudslag, hvorfor der ved konstruktionssamlingen kan trænge vand ind bag pudslaget, ind i isoleringen. Det vurderes, at indtrængende vand i iso-leringslaget, søger ned gennem isoleringen og koncentrerer sig over vinduer og fordeler sig hen over vinduesfalsene og ved enden af facadeelementerne søger videre ned i isoleringen. De op-fugtede isoleringslag vil eksponeret for frost, udvider sig og foranlediger frostsprængninger i pudslagene. **Udbedring** Årsagen til vandindtrængen skal standses. Eksempelvis - skal der etab-leres en tæt murkrone-/sternkant-konstruktion, hvor konstruktionen bag sternkanten er udført til tæt konstruktion. Sternkanten skal udføres således, at denne i indbyrdes samlinger er tætte og i henhold til anvisninger i henhold til gældende teknisk fælleseje. Leverandøren af facade-pudssystem anviser eksempelvis højde på sternkant til 150 mm. ... - skal der etableres sålbæn-ke, bag hvilke, der er tætte konstruktioner/tilslutninger til pudslaget. - Skal enderne af sålbæn-kene føres ind bag pudslaget, ligesom den synlige del af sålbænkene skal udføres med ende-bunde således, at vand ikke kan løbe på langs ad sålbænkene, og i koncentreret form ud over enderne af sålbænkene. ... **STERNKANT Registrering** Der registreres sternkant i aluminium, som vurderes, at være i højde på ca. 60-70 mm. Der registreres åbninger i samlinger mellem alumi-niumsprofiler. Åbningerne vil kunne samle vand, som vil kunne løbe ned ad facade og danne

spor/misfarvninger i facadepuds. ... Der registreres via foto fra destruktivt indgreb, åbninger bag sternkant, hvor vand overvejende sandsynligt vil kunne trænge ind bag pudslaget. (Se også afsnittet Facadepuds) ... **Årsag** Årsagen til åbninger i samlinger vurderes at være, at disse ikke er konstrueret og udført med overlæg. Årsagen til åbninger bag sternkant behandles i afsnittet 'Facadepuds'. **Udbedring** Det vurderes, at sternkanten skal udskiftes langs hele tagfladen således, at underliggende overgang mellem facadepuds og tagbelægning kan udføres i tæt konstruktion. Der skal leveres ny sternkantprofil i ny udformning. Se videre afsnittet facadepuds. Der henvises videre til facadepudsløserens anvisninger, som hoslægges som bilag. Der henvises videre til Byg-Erfa blad vedhæftet i kopi, hvor udførelse af sternkant behandles. ... **KONKLUDERENDE BEMÆRKNINGER** Den besigtigede ejendoms klimaskærm vurderes at være repræsentativ for boligforeningen boliger og udhuse, herunder er ejerforeningens øvrige boliger opført i tilsvarende materialer og efter samme konstruktionsprincipper. Det vurderes videre, at de angivne bygningsskader generelt er repræsentative for også ejerforeningens øvrige bebyggelser, stedvist umiddelbart vurderet i større eller mindre omfang for de øvrige bebyggelser, alt afhængigt af placering, eksponering for vejrliget, tidspunkt for opførelse etc. ... Det vurderes, at de enkelte beboere, trods ensartede bebyggelser, kan have vidt forskellige omfang af bygningsskader".

Af vurdering fra selskabets seniortaksator fremgår det, at "**Puds på facader** ... I angiver, at årsagen skulle være manglende tæthed ved murkronen og manglende tæthed ved sålbænke, bl.a. fordi der er anvendt en inddækning med for lille overlæg på facaden og nogle fejlprojekterede sålbænke. Begge årsager er behandlet under henholdsvis skade 4 og skade 5. Facaderne fremstår med skader et par steder. Det være sig på facade ved køkkenvindue, hvor der ses farveforskel i puds efter tidligere reparation, hvor der også ses en ældre revne i puds gående ud fra fals/sålbænk. Tilsvarende revner ses ved andre fals/sålbænke. Som nævnt herover dækker ejerskifteforsikringen skader, som er til stede ved købers overtagelse af ejendommen. Du har anmeldt skaderne på de pudsede facader flere år efter din overtagelse. Det er sikret i egenskab af ejer af ejendommen, som skal godtgøre og dokumentere, at en skade eller en årsag til en senere opstået skade har været til stede ved købet og overtagelsen af ejendommen, samt at forholdet opfylder det for ejerskifteforsikringen gældende skadebegreb. Eftersom du har pligt

til at anmelde skaden til os umiddelbart efter konstatering, må vi konkludere, at skaden først er konstateret i 2018. Herudover skal vi konkludere, at der tilsyneladende ikke er foretaget nogen form for vedligeholdelsesarbejder ved de pudsede facader heller ikke ved bestående skader konstateret af den bygningsagkyndige i forbindelse med bygningsgennemgangen, som ligger til grund for tilstandsrapporten. Ofte har pudsede facader kortere vedligeholdelsesintervaller end f.eks. traditionelle facader opført i tegl. Når der er aktuelle skader, er det naturligvis vigtigt, at disse udbedres så hurtigt som muligt, inden de udvikler sig. Tilstandsrapporten er udarbejdet medio september 2015, og du anmelder skaden ultimo februar 2018. Hvor der var aktuelle skader på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse, har der i princippet været risiko for tilførsel af fugt i hen ved 2½ år siden. Der er også forløbet to vintre, hvor ophobet fugt har kunnet fryse og give anledning til frostsprængninger og deraf forværring af skaden. Du anfører godt nok, at skaden forneden på facaden ligger flere meter fra revnen under køkkenvinduet. ... Dette foto er fra vores taksators besigtigelse den 23. april 2018. Her ses både revnen gående fra fals/sålbænk ved køkkenvinduet og revnedannelser over vinduespartiet under. Revnedannelserne strækker sig videre ud under facaden uden for køkkenvinduet, men over vinduespartiet under. Omfanget er stort set det samme som det tidligere reparerede, der også har sit udspring fra revnen under køkkenvinduet og ud mod højre set fra terræn. ... Sammenfattende er det min vurdering, at skaden ikke kan henføres til ejerskifteforsikringens dækning, da det ikke er godtgjort, at forholdet var til stede ved købet og overtagelsen af ejendommen, og at der til dels er tale om skader, som der er gjort opmærksom på i tilstandsrapporten, som i øvrigt kan have udviklet sig grundet undladelse af nødvendig vedligeholdelse. Endelig er det også min vurdering, at revnerne til dels er forventelige, når de til byggeriet anvendte konstruktioner, materialer og byggemetoder tages i betragtning. **Murkroner** ... Når det gælder utætheder ved murkronen, så har du ladet afmontere en del af inddækningen. Fotodokumentation fra det pågældende sted findes alene at dokumentere, at der er anvendt et profil, som ikke dækker ret langt ned ad facaden. Den pågældende detalje er beskrevet på snittegning i byggesagen, se herunder. ... På baggrund af din fotodokumentation synes der at være tilføjet et ekstra aluminiumsprofil, som dækker over det, som ligger helt ind over murkronen. Det supplerende profil dækker ikke ret meget mere end det indvendige profil, dog kan vi også udlede, at der ingen steder er tegn på opfugtning af hverken vandfast krydsfiner eller af kileskåret liste. ... Facadepuds ses heller ikke

at være med skade eller blot begyndende skade. Murkronen fremstår umiddelbart ubehandlet på den vandrette flade, og den vil derfor være eksponeret for opfugtning ved direkte vandpåvirkning. Det forekommer i den sammenhæng ikke sandsynligt, at pudsskaderne alene skal opstå nederst på facadestykket og ikke på hele facaden og i særdeleshed på den øvre del, hvor opfugtningen alt andet lige må være størst. På tidspunktet for din anmeldelse og fotodokumentation er konstruktionen ca. 11 år gammel. Du nævner selv, at der ikke er tegn på skader indvendigt. Derfor er det også vores opfattelse, at netop det forhold, at der ikke er tegn på aktuelle skader ved den blotlagte murkrone og på puds samme sted samt for den sags skyld også indvendigt, vidner om, at konstruktionen har fungeret efter hensigten og fortsat gør. Vi er helt med på, at det kunne være hensigtsmæssigt med et aluminiumsprofil, som gik længere ned på facaden, men det er åbenbart ikke nødvendigt. Det er åbenbart noget, som producenten anviser i dag og måske også gjorde i 2007, men vi kender ikke producentens anvisning fra den gang, og det er i øvrigt også underordnet, når der ikke er sket en skade. I øvrigt skal vi henvise til uddrag af snittegning, hvor der er projekteret med en relativ beskeden inddækning. Endelig skal vi bemærke fra rapport udarbejdet af ejerforeningens arkitekt, at de netop henstiller til, at foreningen bør have faste aftaler om bl.a. dimension på sternkantprofil, idet det vurderes, at en for høj kantprofil vil influere markant uheldigt på bebyggelsernes arkitektur. At der er anvendt et relativt lille sterkantprofil, kan således være begrundet i det arkitektoniske udtryk, hvilket i øvrigt vurderes at være identisk med det projekterede. Det er der ikke noget problem i, når konstruktionen har vist at fungere efter hensigten. Sammenfattende skal jeg konkludere, at det ikke er godtgjort eller dokumenteret, at den til murkronen anvendte konstruktion, materialer og byggemetode hverken er udtryk for en skade i ejerskifteforsikringens forstand eller giver nærliggende risiko herfor. **Sålbænke** ... De eksisterende sålbænke er de oprindelige, og der er således ikke foretaget nogen udbedring af forholdet i 11 år eller 2½ år fra tilstandsrapportens udarbejdelse. Ejerforeningens arkitekt skriver også i sin rapport, 'Årsagen til, at sålbænke ikke er ført ind bag facadepuds vurderes at være, at facadeelementleverandøren på tidspunktet for ejendommens udførelse ikke have denne detalje i sine vejledninger, ligesom projekterende ikke havde projekteret denne detalje således'. Videre anfører arkitekten, 'Det vurderes, at sålbænkene skal udskiftes således, at disse udføres ført ind bag facadepuds, samt med lukkede endebunde'. Når det ikke er en kendt detalje på udførelsestidspunktet, så må det antages udført ved

brug af de metoder, materialer og konstruktioner, som var gængs på udførelsestidspunktet og dermed ikke udtryk for en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Ejerskifteforsikringen dækker som nævnt indledningsvis ikke skader eller forhold, som der er gjort opmærksom på i tilstandsrapport for ejendommen. Den dækker heller ikke skader, som er opstået, fordi køber ikke har fulgt opfordringen i tilstandsrapporten om udbedring af et forhold inden for overskuelig tid. Du fastholder, at konstruktionen under sålbænkene ikke er udført korrekt. Vi skal ikke afvise, at det forholder sig sådan, men det er ikke årsagen til revner i pudsen, og det er i øvrigt ikke dokumenteret, at det har medført nævneværdige skader på den bagvedliggende konstruktion eller giver nærliggende risiko herfor. I øvrigt vil en udbedring af det i tilstandsrapporten anførte forhold formentlig kræve, at sålbænkene generelt skulle afmonteres. I forlængelse heraf ville det således være muligt at foretage de nødvendige tiltag til ændring af konstruktionen, hvis det måtte ønskes. Sammenfattende skal jeg derfor konkludere, at forholdet ikke kan henføres til ejerskifteforsikringens dækning. Dels opfylder det ikke det for ejerskifteforsikringen gældende skadebegreb, dels er du gennem tilstandsrapporten gjort bekendt med, at der var tale om en kritisk skade, som du burde have udbedret inden for overskuelig tid efter din overtagelse".

Af forsikringsbetingelsernes punkt 18.3 fremgår det, at forsikringen dækker skade eller nærliggende risiko for skade. Det fremgår videre, at det ved skade forstås "brud, lækage, deformation, 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". Det fremgår også, at der 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". Af betingelsernes punkt 19.a fremgår det, at "følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning: a Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det ikke i sig selv udgør en skade, at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt korrekt. Afgørende er derimod om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Murkrone

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved husets murkroner, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i forsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse vedrørende murkronerne.

Nævnet har lagt vægt på, at der ikke er konstateret skader på facadepuds eller fugt i facadekonstruktionen ved murkronerne.

Nævnet har desuden lagt vægt på, at den byggetekniske rapport ikke vedrører en undersøgelse af klagerens hus, men omhandler et andet tilsvarende hus i ejerforeningen, og at arkitekten i rapporten har anført, at "det vurderes, at de enkelte beboere, trods ensartede bebyggelser, kan have vidt forskellige omfang af bygningsskader".

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren har stillet sig i en bevismæssigt vanskelig position ved at udbedre forholdet, inden sagen var afsluttet og på et tidspunkt, hvor selskabets klageafdeling tilbød, at der blev indhentet en rapport vedrørende klagerens ejendom fra en murværks-sagkyndig.

Sålbænke

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved husets sålbænke, som er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse vedrørende sålbænkene.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at husets sålbænke var omtalt med en K3-anmærkning, hvor flere afslutninger mellem sålbænke og false er omtalt, og der er en note om, at der er risiko for opfugtning af facade.

Facadepuds

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der var forhold ved facadepuds, som på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i forsikringens forstand, når der ses bort fra de forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har foretaget udvendig vedligeholdelse i sin ejertid, at der i tilstandsrapporten med en K1-anmærkning er angivet en revne i facadepuds over køkkenvindue, at facadekonstruktionen i huset med facadepuds oven på isolering kræver skærpet opmærksomhed på reparation af revner, og at klageren anmeldte forholdet 2 år og 2 måneder efter overtagelsen af huset.

Nævnet har også lagt vægt på, at der på samme facade i tilstandsrapporten med en K3-anmærkning er angivet en utæt sålbænk med risiko for opfugtning af facaden.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren har stillet sig i en bevismæssigt vanskelig position ved at udbedre forholdet, inden sagen var afsluttet og på et tidspunkt, hvor selskabets klageafdeling tilbød, at der blev indhentet en rapport vedrørende klagerens ejendom fra en murværks-sagkyndig.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Ankenævnet *for* Forsikring

37.

94567

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen

formand