

# Ankenævnet for Forsikring

Den 11. august 2021 blev i sag nr. 95164:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Qudos Insurance A/S (under konkurs)  
V/Frida Forsikring Agentur A/S  
Stationsparken 26, 1.th.  
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom består af en villa opført i 1974. Klageren overtog ejendommen den 15/5 2017. Af tilstandsrapport af 5/1 2017 fremgår bl.a.:

| Bygn.:                                        | Karakter: | Registrering og note:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>A Beboelse</b>                             |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>A. Primære bygningsdele</b>                |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten</b> |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 1.1 Tagbelægning/rygning                      | K2        | Terrassen ud for bl.a. køkken danner loft over dele af kælderen (f.eks. værksted)<br>Terrassen er belagt med ølandssten, med fuger (puds/udstøbning) mellem. Flere steder er der revner i fuger, og nogle steder mangler lidt fuger. Der er enkelte steder mangelfuld fald til afløb. Der blev konstateret lidt misfarvninger på loftet og ydervægge i værksted under terrassen, væsentligst langs ydervægge. Der kunne ikke konstateres nogen unaturlig opfugtning i betondækket (loftet) i værksted.<br>Note: På trods af fugernes tilstand kunne der ikke konstateres egentlige følgeskader (vandgennemtrængning) og det må antages at der er udført vandtæt membran på betondækket. |
| <b>2. Ydervægge</b>                           |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 2.1 Facader/gavle                             | K1        | Der er revnedannelser i murværk mod sydvest, og lidt ved sydligt hushjørne, begge konstateret ved værkstedet.<br>Note: Forholdet vurderes uden betydning for murværkets bæreevne og stabilitet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                               | K1        | Der er områder med løs og afskallet overfladebehandling på ydermur mod sydøst, ved værkstedet.<br>Note: Skaden er af mindre omfang.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                               | K2        | Der er revnedannelser i murværk mod nordøst, ved niveauforskel i terræn hvor kælderen slutter ca. midt på huset. Ligeledes ved kælder døren i samme facade, og under køkkenvindue mod sydvest.<br>Note: Der er tale om bevægelsesrevner, der udløber fra bevægelser i fundamenter, der vurderes at være en følge af forskellige funderingsforhold (kælder kontra terrændæk) Efter reparation kan revner risikere at genopstå.                                                                                                                                                                                                                                                           |

# Ankenævnet for Forsikring

2.

95164

...

## Sælgers oplysninger om ejendommen

Ja Nej

...

### 5. Kælder / krybekælder / ventileret hulrum

5.1 Er der kælder?

☒ ☐

Har du kendskab til, at der er trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gennem gulv afløb)?  
Hvis ja, hvor og hvor ofte?

☐ ☒

Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt, råd-, svampe- eller insektskader i kælderen?

☒ ☐

Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?

Fugt på væg. Vand trængt ned fra terrassedæk. Er repareret i 2015

...

### 10. VVS-installationer

...

10.3 Har du kendskab til, at der er eller har været problemer med afløbsforholdene?  
Hvis ja, hvor og hvornår? Har du gjort noget for at afhjælpe dette?

☒ ☐

Overfladevand fra tag stoppet af træerødder i kloakrøret. Helt nyt rør lagt fra hus til offentlig kloak. (Forsikringsskade) ca år 2005

Klageren har i brev af 22/4 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Skade ...42 omhandler terrassen, hvor der trænger vand ned igennem terrassen, videre ned i murværket, og ind i værkstedet. Skade ...15 omhandler mit trapperum, hvor der ligeledes trænger vand ind.

...

[Klageren] har hyret [klagerens ingeniørfirma], som er et rådgivende ingeniørfirma, til at udfærdige en tilstandsvurdering som modsvar på FF [Frida Forsikring] og [besigtigelseskonsulents] rapport. ... Tilstandsvurderingen er yderst saglig og veldokumenteret. [Ingeniørs] tilstandsvurdering bekræfter [klagerens] synspunkter og tidligere klager over afvisningen af skade ...42 og ...15.

...

### Beskrivelse af huset

Huset er bygget i 1974. Huset ligger på en skrånende grund, og er bygget i 2 plan, stue og kælder. Alle kvadratmeter er boligareal. Se nedenstående billeder.

...

De fleste vægge er opført af mursten, som enten er pudset eller vandskuret. Alle vægge er malet. Terrassen ligger direkte oven på 'disp.'-rum i kælderen. Det disp. rum bruges som værksted, og er benævnt som 'værksted' i dette dokument. Terrassen er bredere end værkstedet. Det skyldes dels, at den del af terrassen der ligger uden for værkstedet, ligger på et dækelement af beton og er udkragende, og dels at noget af terrassen ligger direkte oven på terræn. Væggen i værkstedet med vinduet, flugter med kanten af terrassen. Belægningen på terrassen er udført med Ølands klinker og mørtelfuger. Fra soveværelse og køkken, er der udgang til altan, som er konstrueret i træ, med vandtætning af zink og belægning af træ.

Husets tag er glaserede teglsten fra 2010. Der er diffusionsåbent undertag under taget, da loftet går til kip.

## Historik

Sommer 2010 – Sælger får udskiftet taget på hele huset, samt carport. Dette oplyst i tilstandsrapporten, samt i udleverede regninger fra sælger til [klageren].

Sommer 2010 – Sælger får udskiftet et vindue og en overlægger, samt udført reparation af pudsede vægge. Kun reparationen af puds er oplyst i tilstandsrapporten. Udskiftning af vindue og overlægger er undladt fra tilstandsrapporten. [Klageren] får først viden om udskiftning af vindue og overlægger efter købet, da sælger overleverer regninger herom.

2015 – Sælger får repareret terrassen pga. at der trænger vand ned i terrassen, og videre ned i kældervæggene. Dette oplyst i Tilstandsrapporten.

15. maj 2017 - Overtagelse af huset

Ca. 2. juli 2017 - Kort tid efter overtagelsen af huset (15. maj 2017) anmelder [klageren] en skade til sin husforsikring (...), da der er løst puds på en væg i værkstedet. [Klageren] antager, at der er et utæt afløb fra håndvasken i toilettet på den modsatte side af væggen. Højden passer med afløbsinstallationen. I første omgang tager [klageren] kontakt til FF, da FF er ejerskifteforsikringsselskabet. Da [klageren] forklarer skaden for FF, og oplyser, at det antages at det er afløbsinstallationen der er utæt, henviser FF [klageren] til at kontakte husforsikringen. Husforsikringen har ansvaret for skader på skjulte installationer. Husforsikringen sender en VVS'er til besigtigelse. VVS'eren mener ikke, at det kan være en utæt afløbsinstallation. Hvis det var tilfældet, ville der konstant trænge fugt ud af væggen. VVS'eren beder [klageren] banke det løse puds af, samt holde øje med om der kommer mere vand. Til [klagerens] overraskelse er pudset løs næsten helt op til loftet. På det tidspunkt gav det ingen mening hvorfor pudset skulle være løst så højt op til loftet. Inden [klageren] overtog huset stod der en kummefryser op ad væggen. Varme fra fryseren kunne i princippet have medvirket til løst puds, men ikke i en lige linje op til loftet. Med den viden [klageren] har i dag, er det langt mere sandsynligt, at det er vand der er trængt ned fra terrassen. For [klageren] viser det, at der allerede inden overtagelsen af huset, har været et fugtproblem med terrassen. [Klageren] gjorde ikke yderligere den gang, da [klageren] ikke forstod sammenhængen mellem det afskallede puds og terrassen.

13. december 2017 – [Klageren] konstaterer 1. gang, at der trænger vand ned ved vinduet i kælderen. Det giver den gang ikke mening for [klageren], da tilstandsrapporten beskriver, at der er membran på terrassen, samt at terrassen har karakteren K2. [Klageren] tager billeder af vandet, og gør ikke yderligere.

December 2018 – [Klageren] ser, at der af flere omgange ligger vand i vindueskarmen i kælderen. [Klageren] undrer sig over dette, men da det ikke kan forklares, gør [klageren] ikke yderligere. [Klageren] havde glemt, at der kom vand ind ved vinduet året før.

Januar 2019 – [Klageren] fremsender anmeldelse af vandindtrængning fra terrasse til kælder til FF. (Skade ...42)

Januar 2019 – [Klageren] fremsender anmeldelse af vandindtrængning i trappeopgang til FF. (skade ...15)

...

## Beskrivelse af sag ... – Terrasse

I anmeldelsen af skade ... til FF, oplyser [klageren], at første gang [klageren] konstaterer vandindtrængning ved vinduet, er december 2018. Da [klageren] sende anmeldelsen til FF, har [klageren] glemt, at [klageren] har taget billeder af vandindtrængningen 13. december 2017. [Klageren] opdager dette d. 19. april 2020, da [klageren] under udarbejdelse af dette klageskrift, ser sine billeder igennem på mobiltelefonen.

Det er [klagerens] opfattelse, at terrassen ikke er tæt. [Klageren] mener at vand trænger ned igennem belægningen og terrasseopbygningen, og videre ned i kælderydervæggene. Kælderydervæggene er opfugtede. Maling, vandskuring og fuger falder ud af væg mod sydøst og sydvest. Når der har været vedvarende regn, løber der vand ud af den udvendige side af kælderydervæggen. Der er gulorange udtræk på den udvendige side af kælderydervæggen. Der løber vand ud mellem bagvæg og vindue i værksted. Der er opstået stalaktitter under dækelementet under terrassen.

Puds buler op i kældervæg mod nordøst. Det er væggen med døren indtil værkstedet. Samme væg er forlænget ind i pejsestuen, hvor der afskalling af vandskuring. Underbeklædning til altan, som grænser op med terrassen er voldsomt opfugtet, bærende U-profil er voldsomt angrebet af rust og den bærende trækonstruktion er opfugtet og angrebet af råd.

Indvendigt i kælderen er der opstået skimmelsvamp i et hjørne. Der er gult plamager som trænger ud af de pudsede vægge. Luftfugtigheden ligger ca. 10 % højere i værkstedet, end i resten af huset. Se fremsendte billeder af hygrometer.

Jeg har vedligeholdt terrassen i tilstrækkeligt omfang, og jeg har af flere omgange banket løse fuger op, og fuget terrassen om. Der har været et begrænset omfang af løse fuger.

Det er min klare holdning, at den byggesagkyndige burde have givet terrassen karakteren K3 eller UN. Væggen mod sydøst, som er nævnt i punkt 2.1, er den eneste væg i hele huset, som har åbne studs-fuger ved soklen. Dette gør man kun for at lede vand væk fra hulmuren. Vinduet og overlæggen i væggen er udskiftet i 2010, hvor der ligeledes blev udbedret puds. Sælger gav mig hans faktura for det udførte arbejde, efter handlen var afsluttet. Udvendigt er væggen er repareret af en 'gør-det-selv-mand', som har brugt sandspartel til reparationen, og i øvrigt lavet et dårligt stykke håndværk. Væggen i pejsestuen er repareret med sandspartel. Reparationen er dårligt udført. I 2015 er terrassen eller væg repareret. Følgende er skrevet ind i tilstandsrapporten under sælgers oplysninger i punkt 5.1: *'Fugt på væg. Vand trængt ned fra terrassedæk. Er repareret i 2015.'*

I punkt 3.3 i tilstandsrapporten, burde sælger have oplyst den byggesagkyndige om, at væggene er blevet repareret med sandspartel efter fugtskader.

Den byggesagkyndige har i punkt 2.1 i tilstandsrapporten noteret, at væggene under terrassen fremstår med skader. Den byggesagkyndige har ikke kunne se sammenhængen mellem disse skader, sælgers oplysninger i punkt 5.1, nyt vindue, åbne studs-fuger, reparationer af væggen og terrassens tilstand.

[Klageren] mener at se en sammenhæng mellem kraftig regn, og vandindtrængning ved vinduet. Det virker som om, at vandet trænger ned gennem belægningen og løber på en membran eller oversiden af betonloftet, og ned i hulmuren. Betonloftet hviler på bagvæggen.

Nedenstående er et citat fra FF's første afvisning af 30. august 2019: *'Der er ikke sammenhæng mellem terrassen og opfugtningen af kældervæggene, hvorfor K2-anmærkningen og den tilhørende er korrekt. Denne beskikkede bygningssagkyndige har jo netop vurderet de defekte fuger ved terrassebelægningen som en alvorlig skade, men har ikke - med særlig fokus herpå - kunne konstatere vandindtrængning i kælderen som følge heraf, hvilket ellers ville være ensbetydende med en K3-anmærkning. Vi kan derfor ikke anerkende dækning for anmærkningen.'*

Det er tydeligt for både [klageren] og [klagerens ingeniør], at vandet i hulmuren stammer fra terrassen, og at karakteren burde have været K3, og at skaden derfor er dækningsberettiget.

[Klageren] har som køber ikke haft et tilstrækkeligt grundlag for at tage de korrekte forbehold inden huskøbet. Nu er [klageren] endt med skader på huset, der til stadighed udvikler sig. Det bliver en umådelig høj udgift, som [klageren] ikke har haft mulighed for at medregne i huskøbet.

## **Besvarelse af [selskabets besigtigelseskonsulents] påstande:**

[Selskabets besigtigelseskonsulent] mener, at det vand der trænger ind ved vinduet, kommer ude fra den K1 skader er der oplyst i punkt 2.1. I fremsendte dokumentation, findes der videoer og billeder, der dokumenterer, at der siver vand ud af kælderydervæggen. Vandet siver fra hulmuren og ud til det fri. Der siver ligeledes mindst 50 ml. vand ud mellem vinduet og hulmuren, på indvendig side af kælderen. Mængden er dokumenteret ved, at vandet der siver ind, er opsamlet og målt med dages mellemrum. Dato i fotoernes navne dokumenterer tid.

[Selskabets besigtigelseskonsulent] mener at der er et klamt og fugtigt indeklima i værkstedet. Da [selskabets besigtigelseskonsulent] fører tilsyn med huset, kommer han 2 dage efter [klageren] har været bortrejst i 16 dage. Dette midt i hedeølgen i sommeren 2019. Ingen har luftet ud i den periode, så naturligvis er luftfugtigheden højere end normalt. Der er ingen krav om naturlig udluftning fra dette rum. Dog har [klageren] som erstatning for de lukkede ventilationsriste, opstillet en fugtstyret affugter i rummet.

[Selskabets besigtigelseskonsulent] mener at det udelukkende er en kummeffryser der opvarmer rummet. Dette er usandt. Der har i hele husets levetid været monteret en radiator under vinduet, som [selskabets besigtigelseskonsulent] ikke bemærker under sit tilsyn.

[Selskabets besigtigelseskonsulent] mener at det afskallede puds i kældervæggen mod toilettet, skyldes kondens fra et ventilationsrør. Det er ikke fysisk muligt for kondens at sive ned i kældervæggen. [Klageren] har skilt ventilatoren ad, og har konstateret at ventilationsrøret kun rækker 25 mm ind i væggen. [Klageren] har dokumenteret en udetemperatur på 5 grader, en indetemperatur på 22 grader og 6 m/s vestenvind. Det ville det være gode forhold for, at den påståede kondens kan opstå. Dog var murværket fuldstændigt tørt.

Der er naturligvis fugtigt i rummet. Det er der naturligvis, da der siver vand ind i rummet ved vinduet, samt at der siver vand ned i hulmuren, i de vægge der ligger under terrassen. Særligt i den sydlige del af terrassen. Vandet der siver ned ved vinduet, er veldokumenteret ved fotos. De fugtige vægge er dokumenteret i et fremsendt excel-ark, samt 2 plantegninger. Der er lavet fugtmålinger på 19 vægge i huset. Næsten alle vægge har et acceptabelt og normalt fugtindhold for den årstid, hvorpå målingerne er lavet. Der er dog undtagelser at finde. F.eks. er væggene i værkstedet voldsomt opfugtet i den sydlige del af værkstedet. Luftfugtigheden i værkstedet er dokumen-

teret ved flere fotos af et hygrometer. Luftfugtigheden ligger højere end hvad der kan forventes for et godt indeklima for årstiden. Grunden hertil, er det vand der trænger ned i hulmuren.

[Klagerens ingeniør] tilstandsvurdering siger klart, at der er fejl i tilstandsrapporten, og at det er terrassens manglende tæthed, der lader vand trænge ned i væggene.

## **Beskrivelse af sag ... – Trappeopgang**

I trappeopgangen kan [klageren] konstatere, at væggene er voldsomt opfugtet og at vandskuring og maling skaller af. [Klageren] kan ligeledes konstatere, at væggene er pletvis spartlet op af en 'gør-det-selv-mand'. Pletspartlingen er udført med sandspartel. Arbejdet er ikke udført særligt pænt, men hverken [klageren] eller den byggesagkyndige har bemærket det inden huset overtages af [klageren]. Dette er ikke nævnt i tilstandsrapporten. [Klageren] har først konstateret de dårlige reparationer, da vandskuringen begyndte at falde af. For [klageren] ligner det, at sælger har 'sminket' væggene.

I punkt 3.3 i tilstandsrapporten burde sælger have oplyst den byggesagkyndige om, at væggene er blevet repareret med sandspartel efter fugtskader.

[Klageren] har efter anmeldelsen af skade ...15, konstateret opfugtning og afskalling udvendigt på murværket. Den udvendige skade ligger direkte op ad den indvendige skade. Den udvendige skade er, som de andre steder, repareret med sandspartel.

Tagdækningen støder op mod en endevæg, som 'skærer' sig ind i tagkonstruktionen. [Klageren] er overbevist om, at der trænger vand ned fra taget, hvor denne endevæg møder tagbelægningen. Vandet trænger ned i hulmuren og ud i væggene.

[Klageren] mistænker også at fugt fra terrassen foranlediger opfugtning af væggene. To af væggene støder op til terrassen. Den sydøstlige murstensvæg er opmuret direkte på det dæk, som danner loft i kælderen. Den udvendige skade er anmeldt under skade nummer ...30, og afvist af FF.

## **Besvarelse af [selskabets besigtigelseskonsulents] påstande:**

[Selskabets besigtigelseskonsulent] mener, at det er en radiator i trappeopgangen der skaber kondens på ydervæggen, som derved giver anledning til at vandskuring og maling skaller af. [Selskabets besigtigelseskonsulent] mener ligeledes, at indeklimaet i huset er fugtigt og at det er denne fugt der kan aflæses i væggene.

Radiatoren er meget sjældent i brug, da [klageren] benytter pejseindsatsen i kælderen til at opvarme stuen i kælderen. Den varme stiger op i trappeopgangen, hvorfor der ikke er behov for at bruge radiatoren i nævneværdig grad. Dette er oplyst til [besigtigelseskonsulent]. [Besigtigelseskonsulent] kan ikke oplyse hvorfor der måles fugt i de vægge, hvor der ikke er placeret en radiator. Desuden ses skaderne større i væggen mod nordvest, hvor der ikke er monteret en radiator.

[Klageren] har udført fugtmålinger i 19 vægge i huset. Disse fugtmålinger viser klart, at langt de fleste fugtmålinger ligger indenfor det spænd der forventes i et hus på denne årstid. Enkelte steder måles der voldsomt opfugtning. Dette blandt andet i trappeopgangen. Særligt i det nordlige hjørne, hvor fugten rejser sig op i en spids. Denne spids peger op mod den ydervæg, som er en del af trapperummet, men som fortsætter som adskillelse mellem terrasse og carport. Denne væg

skærer sig ind i tagkonstruktionen. Der hvor væggen skærer sig ind i tagkonstruktionen, er taget utæt.

[Selskabets besigtigelseskonsulent] mener, at det er den udvendige sandfangsbrønd, der afgiver fugt til kældervæggene. Sandfangsbrønden er af nyere dato. Det ses da den oprindelige betonbrønd er forret med en PVC-brønd. Det giver ikke mening, at eventuel fugt fra sandfangsbrønden skal stige ca. 1 meter op i murværket som en kegle. Hvis sandfangsbrønden skulle afgive fugt til væggene, ville det ses som en cirkel rundt om sandfangsbrønden, og ikke en spids kegle. Fugten spreder sig jævnt rundt i en vandret bræmme på ca. 50 cm i højden. Undtagelse er keglen, som stiger op mod væggen, som skærer ind i tagkonstruktionen.

## Konklusion

[Klagerens] observationer og påstande, samt dokumentation, ligger fuldstændig på linje med [klagerens ingeniørs] tilstandsvurdering.

## Skade ...42:

Der er givet forkert og misvisende karakter i essentielle punkter i tilstandsrapporten. Sælger har ikke givet fyldestgørende og fuldstændige oplysninger til den byggesagkyndige under udfærdigelsen af tilstandsrapporten.

[Klageren] har ikke haft tilstrækkelig mulighed for at medregne merudgifter til udbedring af en utæt terrasse, og udbedring af skader efter en utæt terrasse, i huskøbet.

## Skade ...15:

Der er intet nævnt i tilstandsrapporten vedrørende skader relateret til skade ...15. FF har intet sagligt belæg for at afvise dækning af skade ...15.

Hvis ikke utætheden i taget udbedres, vil [klageren] kontinuerligt have fugtskade i trappeopgangen.

...

## Udbedring Skade ...42

### Udvendigt

Terrasse:

- Belægning, beton, isolering og eventuel dårlig membran skal fjernes.
- Isolering, beton, membran og belægning skal genetableres.
- Membran skal udføres, således der er en opkant langs terrassens afgrænsninger.
- Genetablering af opmuret havebord.

Murværk:

- Murværk omkring værksted skal sandblæses, fuges, vandskures og males.
- Hvis isolering i hulmuren er våd, skal den skiftes eller tørres.

Vinduer og døre:

- Vindue og dør i kælder skal demonteres, og kontrolleres for nedbrydning pga. fugt. Hvis der er sket nedbrydning, skal elementer skiftes.

Altan:

- Nedbrudt U-profil og råddent træ i altanen skal skiftes.

**Indvendigt:**

- Murværk mod værksted i pejsestue skal sandblæses, vandskures og males
- Skimmel skal fjernes fra værksted.
- Puds skal fjernes fra udsatte vægge i værksted.
- Vægge i værksted skal pudses op og males.

**Udbedring Skade ...15****Udvendigt:**

Tag:

- Taget åbnes op og korrekt løsning indbygges, hvor tag møder væg.
- Hul i undertag lukkes.

Murværk:

- Murværk sandblæses, fuges, vandskures og males
- Isolering i hulmur skal kontrolleres for fugt, og eventuelt tørres.

**Indvendigt:**

- Radiator skal demonteres og genmonteres for reparation af væg.
- Murværk skal sandblæses, fuges, vandskures og males.

**Godtgørelse**

Da FF og [selskabets besigtigelseskonsulent] har afvist at give dækningstilsagn på usaglige argumenter, har [klageren] været nødsaget til at antage et anerkendt rådgivende ingeniørfirma, til at udføre en saglig og uvildig tilstandsvurdering af skade ...42 og ...15. Denne udgift må tilfalde FF, da FF uretmæssigt har afvist begge skader. [Klageren] har endnu ikke modtaget en faktura fra ingeniørfirmaet. Denne faktura vil derfor blive eftersendt til ankenævnet og FF.

Dokumentationen for disse skader har en størrelse der gør, at den ikke uploades på ankenævnets hjemmeside. Det betyder at denne dokumentation skal sendes med rekommanderet post, da der ikke må være tvivl om, at ankenævnet og FF har modtaget dokumentationen. Kvitteringer for porto eftersendes.

- Udlæg til [klagerens ingeniørfirma] til udførelse af tilstandsvurdering.
- Porto til fremsending af dokumentation til FF og Ankenævnet."

Af brev af 14/6 2020 fra selskabet til nævnet fremgår bl.a.:

**"Sagsfremstilling**

...

Den 28. januar og den 2. februar 2019 anmelder klager utæthed i terrasse og ved ydervægge under terræn. Forholdene besigtiges af FRIDA den 19. februar 2019. ... På baggrund af taksatorrapporten afviser FRIDA dækning den 29. marts 2019 med henvisning til bl.a. tilstandsrapportens K2-anmærkning vedrørende terrassebelægningen. Klager er ikke enig og påklager afgørelsen til FRIDA's kvalitets- og klageafdeling, som lader terrassebelægningen og fugt i kældervæggene besigtige af en ekstern bygningsingeniør .... På baggrund af [besigtigelseskonsulents] vurdering og efterfølgende svar på klagers spørgsmål fastholder FRIDA afvisningen med henvisning til, at den registrerede fugt i de underliggende kælderrum hovedsageligt skyldes manglende opvarmning og ventilation. Klager påklager herefter afgørelsen til Ankenævnet for Forsikring.

...

## FRIDA's opfattelse af sagen

Ifølge klager skal FRIDA dække omkostningerne til tætning af terrassen samt udbedring af vandindtrængning i trappeopgang til kældere.

### Tætning af terrasse (skade ...42)

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der foreligger et dækningsberettigende forhold.

FRIDA har besigtiget terrassen 2 gange og senest i forbindelse med sagens genbehandling, hvor besigtigelsen blev foretaget af en ekstern og uvildig bygningsingeniør ... Klager har under hele sagsforløbet – fra skadeanmeldelsen til klagesagens genbehandling – ikke påvist konkrete utætheder ved terrassen som årsag til de stedvise opfugtninger af de underliggende kældervægge, som er anført af klager og kan registreres i forbindelse med den eksterne besigtigelse. Klager har under hele sagsbehandlingen ligeledes ikke påvist, at fugten i de underliggende kældervægge ikke kan tilskrives manglende ventilerings og opvarmning af de underliggende kælderrum som anført af [besigtigelseskonsulent].

At der opstår kondensfugt i de utilstrækkeligt ventilerede og uopvarmede kælderrum med afskalende maling og puds til følge er almindeligt (jf. tilstandsrapportens OBS Punkter om kældervægge) og - til dels - klager bekendt jf. tilstandsrapportens K2 anmærkning (pkt. 1.1, litra A). At klager i perioder vælger at tillukke ventilationskanalen (jf. bilag H), har blot øge opfugtningen i det/de berørte rum. Derudover vil den også i dag manglende korrekte udbedring af tilstandsrapportens anmærkninger (pkt. 1.1 og 2.1, litra A) give anledning til en øget opfugtning af underliggende konstruktioner. Disse forhold er – efter FRIDA's opfattelse – ikke dækningsberettigende.

FRIDA er enig i, at utætheder ved terrassen og disses følgeskader er dækningsberettigende. Klager har under hele sagsbehandlingen – frem til sagens indbringelse for ankenævnet – ikke kunne påvise konkrete forhold ved terrassen, som gav anledning til vandindtrængning i de underliggende kælderrum. Klager har alene anført teoretisk mulige utætheder ved terrassen til støtte for sit krav om, at FRIDA skal dække en udskiftning af terrassebelægningen og vandtæt membran under terrassebelægningen (ølandsbrud) mv. Da der heller ikke ved den eksterne undersøgelse af terrassen kunne registreres utætheder ved terrassen (men tværtimod konstateres manglende opvarmning og ventilation), har FRIDA – efter selskabets opfattelse – med rette afvist dækning for udførelse af ny vandtæt membran.

Efter FRIDA's afgørelse af den 31. januar 2020 har klager fået undersøgt terrassedækket (den 4. marts 2020) af [klagerens ingeniørfirma] og fremlagt byggeteknisk notat af den 6. april 2020 i forbindelse med klagens indbringelse for Ankenævnet for Forsikring. Notatet påviser bl.a. svigt ved overgang mellem zinkkant og terrassedæk, som angiveligt har medført nedbrud i altankonstruktionens træ- og stålelementer.

Klager har først i forbindelse med ankenævns sagen påvist og præsenteret FRIDA for én konkret årsag til mulig skade i underliggende konstruktioner. Dette til trods for, at FRIDA ved sin afgørelse af den 31. januar 2020 har gjort klager opmærksom på, at FRIDA vil genbehandle de anmeldte forhold, hvis klager har nye oplysninger til sagen af betydning for vurderingen af denne. Klager har dermed ikke forsøgt at få sagen revurderet på baggrund af de nye oplysninger. I forbindelse med klagens indbringelse for ankenævnet har klager ligeledes fremsendt USB-stik til FRIDA, som selskabet af sikkerhedsmæssige årsager ikke må tilgå. Selskabet har returneret USB-stikket og infor-

meret klager om, hvorledes han ellers kan fremsende data, men har ikke modtaget yderligere fra klager.

På baggrund af de nye oplysninger vil FRIDA lade en ny ekstern og uvildig bygningsingeniør besigtige de af [klagerens ingeniørfirma] anførte forhold – herunder vindue placeret i gavlvæggen – og meddele dækning for nødvendig skadesudbedring samt opføre erstatning herfor. FRIDA dækker under alle omstændigheder klagers udgifter til [klagerens ingeniørfirma].

FRIDA dækker udbedring af de konkrete utætheder ved terrassedækket, som har givet anledning til vandindtrængning også ved overtagelsestidspunktet den 15. maj 2017 samt disses følgeskader. FRIDA er alene forpligtiget til at erstatte udførelse af ny vandtæt membran under flisebelægningen, hvis dette viser sig at være nødvendigt. Da de af [klagerens ingeniørfirma] anførte forhold ikke på nuværende tidspunkt nødvendiggør en udbedring ved udførelse af ny underliggende vandtæt membran på terrassedækket, er FRIDA – efter selskabets opfattelse – ikke uden nærmere besigtigelse forpligtiget til at meddele dækning herfor.

I fald det viser sig, at terrassedækket er utæt og der derfor skal udføres en ny vandtæt membran på terrassedækket, er FRIDA – grundet tilstandsrapportens K2-anmærkning (pkt. 1.1, litra A) – under alle omstændigheder ikke forpligtiget til at dække en udskiftning af terrassebelægningen (ølandsbrud), som heller ikke i dag er udbedret/udbedret korrekt jf. bl.a. [besigtigelseskonsulents] registreringer.

Klagers krav om dækning for udskiftning af terrassebelægning og membran bør derfor afvises.

## Vandindtrængning i trappeopgang

Som ved klage vedrørende utæthed ved tagterrasse er FRIDA først i forbindelse med klagens indbringelse for ankenævnet – ved notat af den 6. april 2020 fra [klagerens ingeniørfirma] – blevet gjort bekendt med nye oplysninger af væsentlig betydning for vurderingen klagers skadeanmeldelse vedrørende vandindtrængning og fugt i trappeopgang. Dette selvom FRIDA i forbindelse med sin seneste afgørelse har gjort klager opmærksom på, at FRIDA vil revurdere sagen på baggrund af sådanne oplysninger. Klager har således ikke søgt at få sagen revurderet på baggrund af de nye oplysninger.

Hvis der er forhold ved husets tagkonstruktion, som var til stede ved overtagelsen den 15. maj 2017 og som har givet/giver anledning til følgeskader ved vandindtrængning og opfugtning af ydervægge og trappeopgang, er disse dækningsberettigende jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4A-4C. FRIDA vil derfor lade de af [klagerens ingeniørfirma] anførte forhold besigtige af en ny ekstern og uvildig bygningssagkyndig og meddele dækning for nødvendig skadesudbedring samt opføre erstatning herfor. FRIDA dækker under alle omstændigheder klagers udgifter til [klagerens ingeniørfirma].

FRIDA har i forbindelse med sagens revurdering handlet i tillid til en ekstern og uvildig bygningsingeniørs vurdering, hvilket netop er et af hovedformålene med denne fremgangsmåde uanset udfaldet af den eksterne vurdering. At klager vælger at lade de afviste forhold undersøge af [klagerens ingeniørfirma] efter FRIDA's revurdering og fremlægge de nye oplysninger ved klagens indbringelse for ankenævnet uden forinden at have præsenteret de nye oplysninger for FRIDA, kan, ligesom de nye oplysninger i sig selv, efter FRIDA's opfattelse ikke lægges selskabet til last ved ankenævnets behandling af klagen.

Det er FRIDA's opfattelse, at selskabet – som sagen står – ikke uden nærmere besigtigelse af de af [klagerens ingeniørfirma] anførte mulige årsager, er forpligtiget til at meddele dækning for udbedring af fugtskader på kældervægge ved trappeopgang til kælder mv. Klagers krav om dækning for udbedring af tag, sandblæsning og overfladebehandling af murværk mm. bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 2/7 2020 til nævnet bl.a. bemærket:

## **"Tætning af terrasse (skade ...42)**

Det er påfaldende at FF skifter holdning til terrassen i forløbet, og nu ønsker endnu en besigtigelse. Skal [klageren] forvente en ny holdning til belægningen fra FF? Slutteligt konkluderer [selskabets medarbejder] selvstændigt, at det er et problem at fuger og ølandsklinker ikke er vedligeholdet. Det er der ikke belæg for i [besigtigelseskonsulents] rapport. [Klageren] har løbende vedligeholdt fuger og ølandsklinker. [Klageren] har udskiftet fuger når der har været anløb til nedbrydning. Som information til de som ikke er bygningskyndige, så er en flisebelægning, samt fuger ikke tiltænkt til at være 100 % vandtætte. Derfor placeres der en membran under en fliseopbygning. Dette er ligeledes tilfældet i et badeværelse.

...

## **Vandindtrængning ved kældervindue:**

Som det fremgår de mange billeder, der er fremsendt via USB-stikket, så trænger der meget vand ind ved vinduet. Nogen gang 0,5 dl i døgn. Et billede af netop dette problem er fremsendt i den oprindelige skadesanmeldelse, samt beskrivelse af dette problem. [Selskabets medarbejder] nævner ikke vandindtrængningen i sit svar til Ankenævnet.

...

Ved nordvestsiden af værkstedet ses der stalaktitter/salpeterudtræk 4 steder. Den ene er nævnt i [besigtigelseskonsulents] rapport **BILAG D**. 2 af stederne kan dog ses på [besigtigelseskonsulents] fotos fra besigtigelsen. De resterende er opstået efter [besigtigelseskonsulents] besøg. Markeringen længst til venstre, er den som [besigtigelseskonsulent] har nævnt i hans rapport. Markeringen længst til højre, er synlig i [besigtigelseskonsulents] billedrapport **BILAG G**. [Besigtigelseskonsulent] undrede sig over tilstedeværelsen af salpeterudtrækkene, men evnede ikke at koble salpeterudtrækkene sammen med terrassen og membranen.

...

## **Opvarmning i værksted:**

**BILAG D**. Det er uforståeligt, at FF fortsætter med at pointere, at værkstedet mangler opvarmning, når værkstedet er opvarmet af en radiator, som har været monteret i hele huset levetid. Rørføringen går op gennem gulvet. Se nedenstående billede af radiator:

...

## **Ventilation i værksted:**

Det er korrekt at [klageren] har tilstoppet ventilationsåbninger. Dog har [klageren] opstillet en fugtstyrret affugter i værkstedet som er erstatning for den manglende udluftning via ventilationsåbningerne. Hvis ikke [klageren] lukkede ventilationsåbningerne, ville det være umuligt at opretholde en tilstrækkeligt høj temperatur i kælderen, hvilket vil have forværret indeklimaet.

Med lukkede ventilationsåbninger, er værkstedet nøjagtig lige så ventileret som resten af huset. Der er kun fugtproblemer i de vægge, som terrassen har forbindelse til. Undtaget herfor er trappeopgangen, hvor der trænger vand ned via tagkonstruktionen.

Hvis indeklimaet ligger til grund for fugten i væggene, bedes FF redegøre for, hvorfor fugten ikke er ensartet i alle væggene i værkstedet, men kun i dele af væggene i værkstedet?

...

## **Udskiftning af membran:**

I fald FF er forpligtiget til at udføre en ny tæt membran, mener [selskabets medarbejder] ikke, at FF er forpligtiget til at dække en udskiftning af belægningen. Dette på baggrund af [besigtigelses-konsulents] registreringer vedr. at, *'terrassen heller ikke i dag er udbedret/udbedret korrekt.'*

[Klageren] stiller sig uforstående overfor [selskabets medarbejders] påstand, da [besigtigelseskon-sulent] oplyser følgende i sin rapport **BILAG D**:

- *'Der er ingen synlige gennemgående revner og ingen større reparationer her end generelt på terrassefugerne.'*
- *'Belægningen er med partielle smårevner, reparationer, formørkninger mv., men ingen større revner. Beklædningen er pæneste ind mod husets murede vægge og dette skyldes nok det store tagudhæng og der er fuget pænt ind mod vægge og der er ikke kommet vand ned her.'*
- *'Generelt er der ingen indikationer på, at nogen af skaderne i kælderen skulle stamme fra terrassen eller dens opbygning og jeg har taget et foto af den teoretisk godkendte snittegning fra 1974.'*

[Besigtigelseskonsulents] rapport bærer på ingen måde præg af, at [klageren] har misvedligeholdet terrassen. Dette er ej heller tilfældet, da [klageren] løbende har udbedret fuger på terrassen, i takt med at det har været nødvendigt. At en bygningsdel modtager karakteren K2, er ikke ensbetydende med at bygningsdelen skal udskiftes. Det betyder at bygningsdelen skal vedligeholdes.

Det er [klagerens] opfattelse, at FF er forpligtiget til at dække en fuld udskiftning af belægning, betonopbygning, isolering og membran.

Hvorledes vil FF forestå en udbedring af membranen, uden at berøre belægningen?

Jf. nedenstående snittegning, ligger der 2 membraner i terrasseopbygningen. Nederste membran ligger mellem nederste lag beton og isolering, og øverste membran ligger mellem isolering og øverste lag beton. [Klageren] forventer at isoleringsmaterialet er stærkt opfugtet og bør skiftes. Snittegningen ses tydeligt i tilstandsvurdering af [klagerens ingeniørfirma].

...

## **Godtgørelse:**

Frida bedes overføre 20.187,50 kr. for udlæg til [klagerens ingeniørfirma], samt 180 kr. for porto til 2 stk. rekommanderede breve (i alt 20.367,50 kr.) til kontonummer: ...

...

## **Skade ...36, råd i bjælke:**

[Klageren] har en anden verserende skade kørende ved FF. Der er råd i 2 bærende bjælker under en altan. Altanen grænser op til terrassen, og zinkinddækningen på altanen, er bygget sammen med belægningen på terrassen. Under samlingen mellem zinkinddækning og belægning, er der konstateret yderligere opfugtning af altanens bærende dele, samt nedbrydning af samme. Dette er meldt til FF, og er blevet besigtiget af en taksator. [Klageren] har ikke modtaget tilbagemelding på den del af skaden.

FF har allerede givet dækningstilsagn for udbedring af råd i de 2 bærende bjælker.

[Klageren] oplyser dette, da den nye del af skaden både er igangværende ved Ankenævnet og hos FF's taksator. [Klageren] er bekendt med at dette ikke er hensigtsmæssigt. Grunden til at [klageren] også har kontaktet FF vedrørende den nyligt konstaterede skade er, at skaden er meget lettere at udbedre samtidig med at altanen skal udbedres. Den nylige skade har intet med råd i bjælkerne at gøre, den stammer udelukkende fra den utætte terrasse.

FF kan pt. med rette nægte at udbedre den nyligt opdagede skade, men taber FF sagen ved Ankenævnet, skal en stor del af zinkinddækningen brydes op igen, for at udbedre skaden. Dette vil være fordyrende for FF."

Selskabet har i brev af 14/8 2020 til nævnet bl.a. bemærket:

"Klagers høringsvar er i det store hele en gentagelse af klagers tidligere anførte synspunkter og argumenter samt en underkendelse af konklusionen af den eksterne besigtigelse foretaget af bygningsingeniør [besigtigelseskonsulent]. Da klager nu har indvilliget i at FRIDA foranlediger en ny ekstern og uvildig ingeniørundersøgelse af de af [klagerens ingeniørfirma] anførte forhold, vil FRIDA først forholde sig til de af klager anførte forhold og krav om godtgørelse, når konklusionen af den nye eksterne besigtigelse foreligger.

Klager forsøger med sit seneste hørringsvar at fremstille en opfattelse af, at FRIDA ikke har søgt at få afklaret den 'rigtige' årsag til fugt i kælderværelserne, men i stedet vedvarende afvist dækning med henvisning til ikke teoretisk mulige årsager samt nægtet at modtage yderligere nye oplysninger i USB-stik. Ydermere inddrager klager åbenbart et nyt forhold under ankenævnsklagen vedrørende råds-kader i bjælker og tæring af jerndrager under altan ved overgangen til terrassen, som til dels er påpeget af både [besigtigelseskonsulent] og [klagerens ingeniørfirma], men som allerede er dækket af FRIDA."

I brev af 10/11 2020 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"På baggrund af klagers nye oplysninger givet ved notat af den 6. april 2020 [klagerens ingeniørfirma], har FRIDA foranlediget endnu en ekstern undersøgelse af opfugtede kælderrum under terrasse mv. med henblik på en udredning af årsagen hertil. FRIDA har i denne forbindelse anmodet [selskabets ingeniørfirma] om at udarbejde notat med dennes vurdering af årsagen/årsagerne til de opfugtede kældervægge/ydervægge samt af de nødvendige udbedringsløsninger samt økonomien forbundet hermed.

[Selskabets ingeniørfirma] har i denne forbindelse foretaget besigtigelse af ejendommen den 9. september og den 7. oktober 2020, hvor der ved den seneste besigtigelse blev foretaget videoinspektion af den brønd og afløbsledning, som afvander terrassens 2 gulvafløb. Videoinspektionen viste, at brønden og afløbsledningen er stoppet med rødder, hvilket ifølge [selskabets ingeniørfirma] giver anledning til opstuvning af vand på terrassen ved kraftigt nedbør, som i stedet trænger ned i hulmuren og de underliggende kælderrum via mulige utætheder ved gulvafløbene og kantaftslutninger ved den underliggende membran. Derudover er afvandingsrende i hulmur ved kældertrappe formentlig utæt, ligesom tagrende udført gennem hulmur også kan give anledning til vandindtrængning. Ifølge [selskabets ingeniørfirma] kan det ikke entydigt fastslås, om vandindtrængning i de underliggende kælderrum kan afhjælpes blot ved udbedring/fjernelse af træerødderne i brønden og afløbsledningen. FRIDA fremlægger TV-inspektion fra ... (**bilag L**) samt notat af

den 12. og 22. oktober 2020 samt tilhørende fotos fra [selskabets ingeniørfirma] (**bilag M, bilag N** og **bilag O**).

På baggrund af [selskabets ingeniørfirmas] vurdering kan FRIDA - udover klagers udgifter til [klagerens ingeniørfirma] for udarbejdelse af notat af den 6. april 2020 samt deltagelse ved [selskabets ingeniørfirmas] besigtigelse den 9. september 2020 – meddele dækning for udbedring af de 2 gulvafløb ved terrassen, kantaflutning på membran, indvendig afvandingsrende (ved hulmur), gennemgående tagrende samt udbedring af fugtskadet murværk og vægge i kælderrum ved de af [selskabets ingeniørfirma] anførte udbedringsmetoder. Dækningen er med forbehold for endelig godkendelse fra Garantifonden for Skadesforsikringsselskaber.

Erstatningen vil blive opgjort på baggrund af billigste tilbud på det af [selskabets ingeniørfirma] anviste udbedringsarbejde (jf. bilag N).

Udbedringen af brønd og afløbsledning dækkes ikke, allerede fordi begge er lokaliseret udenfor huset. Hertil kommer, at brønden og afløbsledningen formodes dækket af klagers husforsikring ([selskabets ingeniørfirmas] oplysning), ligesom sælger til dels har oplyst herom i tilstandsrapporten jf. sælgers oplysninger pkt. 10.3.

De af klager anførte øvrige udbedringstiltag er ifølge FRIDA omvendt ikke dækningsberettigende."

Klageren har i brev af 30/11 2020 til nævnet bl.a. bemærket:

"[Klageren] kan tilslutte sig flere af [selskabets ingeniørfirmas] punkter og konklusioner. [Klageren] er dog uenig i skadesårsag og dele af oplægget til udbedringen.

## Generelt:

- D. 15. oktober blev rødderne fjernet fra regnvandsledningen og vandlåsen af virksomheden ... Denne skadesudbedring blev afholdt af [klagerens] husforsikring.
- Pkt. 1. ... sugede brønden tom, og konstaterede at brønden, inklusiv bunden, var uden skader.
- Til [selskabets medarbejders] information, så er skaden i pkt. 10.3 i tilstandsrapporten, placeret ca. 12 meter fra sandfangsbrønden. Den 'nye' samling rødder, var placeret mellem 5-7 meter fra sandfangsbrønden. Dette er kunne ses, da husforsikringen udbedrede skaden.

## Skadesårsag:

[Klageren] mener ikke at skadesårsagen skyldes opstuvet vand i afløbsrør og på terrassen. [Klageren] har aldrig oplevet opstuvet vand på terrassen. Ligeledes hvor meget nedbør det er faldet, har der aldrig været opstuvet vand på terrassen. [Klageren] har derimod konstateret vandindtrængning ved vinduet, i våde perioder, hvor det har regnet moderat og vedvarende i 1-2 dage og derover.

Da træerødder blev fjernet d. 15. oktober 2020, burde vandindtrængning være stoppet her. At [selskabets ingeniørfirma] mener at vand fra afløbsrørene kan være skyld i vandindtrængningen efterfølgende, giver ikke mening for [klageren]. Videoinspektion af afløbsrørene viste, at der ikke var brud eller skader på dem, samt at de ikke var tilstoppede.

[Klageren] har d. 11. november taget billeder af vandfyldte beholdere under vinduet i kælderen. Disse beholdere er placeret her, for at opsamle indtrængte vand fra vinduet. Det betyder at det opsamlede vand, er opsamlet efter d. 15. oktober.

[Klageren] har desuden taget billeder af et tørt vindue i kælderen d. 15. november kl. 21.02. Se **bilag AC**. [Klageren] har igen taget et billede af vinduet d. 18. november kl. 08.34. Se **bilag AD**. D. 18. november hænger der dråber fra vinduet, hvilket dokumenterer en fortsat vandindtrængning.

**Bilag AE** viser nedbørsdata fra DMI's vejarkiv. Det dokumenterer, at der er faldet en begrænset mængde vand, som dog har været vedvarende. Terrassens belægning har altså været opfugtet i mere end et døgn. Den begrænsede mængde nedbør, kan umuligt komme fra afløbssystemet, men må komme fra hele terrassens belægning.

## Afhjælpning af skaden:

[Klageren] mener at der er undladt flere elementer og hensyn i [selskabets ingeniørfirmas] afhjælpning.

1. Alle konstruktioner der har været opfugtet, skal udtørres. [Klageren] har haft kontakt til et skadeservicefirma, som kiggede på de 3 vægge i kældertrappen. Alene udtørringen af de 3 vægge menes at vare 3-4 uger. Når FF skal i gang med udbedringen af skade ...15 og ...42, vil der foreligge et langt større udtørringsarbejde, da der skal udtørres en langt større bygningsmassen, end blot 3 vægge. Det vil kræve en del strøm at have affugtere kørende i så lang tid, hvilket FF må godtgøre økonomisk. Se **bilag AF og AG** for overblik over skadede vægge. Se **bilag AH** for rapport fra skadesservice. Rapporten fra skadesservice fastslår at skaden er opstået pga. rødder i regnvandsledningen. Skadeservicemanden havde ingen begreb om skadessammenhæng, og dermed er hans skadesårsag ikke retvisende. Han var blevet oplyst, at han skulle lave en rapport omhandlende hvilke tiltag der skulle gøres, for at udbedre skaderne rent fugtmæssigt.
2. Der skal bruges en VVS'er og en elektriker til demontering af radiatorer og elinstallationer, inden en murer kan reparere de beskadigede vægge. Disse bygningsdele skal igen monteres, når malerarbejdet er afsluttet.
3. Væggene er vandskurede. Så inden maleren kan male væggene, skal en murer have repareret og vandskuret væggene.
4. Udover hvad [selskabets ingeniørfirma] beskriver, er det også nødvendigt at udbedre membranen hvor Insitu-støbt dæk møder dækelement, samt hvor det insitu-støbte dæk, ligger af på skillevæggen i kælderen. Begge steder viser synlige tegn på vandindtrængning. Enten i form af stalaktitter udvendigt eller afskallet puds indvendigt.

Inden det giver mening at udføre overstående, skal klimaskærmen udbedres.

## Skade ...15, trappeopgang:

1. En tømrer skal åbne taget, og udbedre undertag og afløbsrende.
2. En blikkenslager skal ændre nedløb og tagrende.
3. En murer skal lukke huller i murværket.
4. En jord og kloakmand skal placere en ny sandfangsbrønd til det nye nedløbsrør, og koble det på den eksisterende regnvandsledning.

## Skade ...42, Terrasse:

1. Det er uacceptabelt kun at brække terrassedækket op langs vægge, murkroner, gulvafløb og afløbsinstallationer. Det vil give uacceptabelt mange meter støbeskel, og meget lidt tilbageværende terrassedæk. Når alt terrassedæk langs vægge, murkroner, gulvafløb osv. er brækket op, vil der ligge 3 stykker eksisterende terrassedæk tilbage, der måler 7,5\*1,5 - 3,0\*3,0 - 3,0\*4,5 meter. Det vil svække terrassekonstruktionen, og være byggeteknisk uforsvarligt. I **bilag AH - AO** ses billeder af terrassen, med markeringer af, hvor [selskabets ingeniørfirma] mener terrassedækket skal brækkes op, og hvor lidt der vil være tilbage af den originale terrasse. [Klageren] er overbevist om, at [selskabets ingeniørfirma]s løsning er både dyre og mere besværligt, end at brække hele terrassen op, og udfører den korrekt på ny. Når noget lappes sammen, i stedet for at udføre det i ét stykke, risikere FF, at konstruktionen ikke bliver tæt, hvorfor terrassen skal brækkes op på ny. Dette skal også ses i lyset af, at [selskabets ingeniørfirma] ikke har lokaliseret den rigtige skadesårsag.
2. Ved [selskabets ingeniørfirma]s løsning, skal der udføres et gulvafløb ved membranen, nede i konstruktionen. For hvor skal det vand som membranen stopper ledes hen? Pt. er membranen udført som en vandret membran, hvorved afvandingen sker ned i hulmurene. Hvis [selskabets ingeniørfirma]s løsning udføres, vil membranen skabe et 'kar' under betondæk og belægning, hvor vand vil stuve op. Hvordan skal det vand ledes væk?
3. Ved [selskabets ingeniørfirma]s løsning, vil området der skal demonteres, vil være større end de 50 cm, da Ølandsklinkerne varierer meget i størrelse og ikke følger lige linjer.
4. Ved [selskabets ingeniørfirma]s løsning vil det være meget besværligt eller umuligt at udtørre konstruktionen under terrassedækket.
5. Det er ikke æstetisk acceptabelt, at der monteres en klemmeliste langs alle vægge. I stedet skal der monteres en sokkelklinke til at skjule membranen.
6. Afløb fra carport skal kobles på den nye brønd.
7. Det vil formentlig være billigere eller til samme pris, at demontere hele terrasseopbygningen og genmontere den efter nye normer. Dermed kan der også udføres korrekt fald mod gulvafløb, samt at membranen kan monteres direkte under belægningen.
8. Der skal gøres tiltag ved skydedørsparti, således membranen kan føres med op over belægningen her. Enten skal skydedørspartiet udskiftes med et lavere skydedørsparti, for derefter at blive monteret på en hævet og støbt sokkel, som membranen kan føres op af, eller også kan der monteres et linjedræn foran skydedørspartiet, som membranen kan fastgøres på. Linjedrænet skal ligeledes bortlede overfladevand.
9. Opmuret havebord skal i alle tilfælde demonteres, så en udbedring kan finde sted. Havebordet er placeret oven på Ølandsklinkerne, hvorved det blokerer for en udbedring af den underliggende konstruktion og membran. Efter udbedringen skal havebordet genmonteres, eller erstattes af et andet havebord med stenbordplade, efter [klagerens] ønske. Prisen for genmonteringen af havebordet, kan udgøre den kontante erstatning.
10. Da vindue og dør i værksted har været udsat for fugt gennem hulmuren i en lang årrække, skal begge dele demonteres, og kontrolleres for fugtskader. Har vindue eller dør lidt skade, skal de udskiftes.
11. Både [besigtigelseskonsulent] og [selskabets ingeniørfirma] konstaterer, at plantehuller i terrassen er yderst u hensigtsmæssige, hvorfor de skal lukkes under genetableringen af terrassen.

Ud fra ovenstående fastholder [klageren], at hele terrassen skal brækkes op, og at terrassen genopbygges efter nye normer og Byg-ERFA.

## Svar på [selskabets ingeniørfirma] rapport.

Enighed med [selskabets ingeniørfirma]:

[Klageren] er enig i følgende:

1. Montering af ekstra sandfangsbrønd i indkørslen.
2. Ændring af tagrende, således den ikke løber gennem muren.
3. Ændring af afvanding fra carport, så nedbør ledes til ny brønd.
4. Ændring af afløbsrende i tagkonstruktion.
5. At membranen er skåret af tæt på betonkanten/murkronen, og dermed er den ikke tæt.

Da udbedringen af terrasse, tag og afløb er en større opgave, med mange entrepriser, samt meget ansvar og risiko, insisterer [klageren] på, at det er en ingeniørvirksomhed der udfører opgaven som totalentreprise. Det er af yderste vigtighed, at der udarbejdes detaljetegninger over de løsninger der skal udføres på kritiske steder på terrassen. Herunder murkrone, overgang mellem træterrasse og Ølandsterrasse, ved skydedør, langs murværk, overgang mellem betondæk og insitustøbt dæk. Det er for risikofyldt at lade en murer udføre de kritiske steder efter bedste evne.

[Klageren] ser at følgende entrepriser er nødvendige for en udbedring:

- VVS'er
- Elektriker
- Jord og kloak
- Beton
- Murer
- Tømrer
- Blikkenslager
- Skadeservice til udtørring
- Maler

Da det er nødvendigt med 9 entrepriser, skal der være en projektleder fra ingeniørvirksomheden tilknyttet, som kan koordinere arbejdet, samt udføre kvalitetssikring af arbejdet på kritiske tidspunkter.

Arbejder med vandtætning indebærer i sig selv en stor del risiko og ansvar, hvorfor det igen er nødvendigt, at FF kun har én leverandør at henvende sig til, hvis der efterfølgende opstår fejl og mangler, og terrassen ikke er vandtæt.

Listen over udbedringerne er ikke udtømmende, og den er med forbehold for input fra [klagerens ingeniørfirma]."

Af brev af 30/12 2020 fra selskabet til nævnet fremgår bl.a.:

"På vegne af FRIDA skal jeg hermed fremkomme med selskabets bemærkninger til klagers høringsvar af den 30. november 2020, som har været forelagt [selskabets ingeniørfirma] for dennes kommentarer. De af klager anførte påstande og forhold har ikke givet anledning til ændring af [selskabets ingeniørfirmas] opfattelse af skade/årsag til skade og udbedringsanvisning. Supplerende udtalelse af den 9. december 2020 fra [selskabets ingeniørfirma] samt korrespondance mellem FRIDA og [selskabets ingeniørfirma] i forbindelse hermed fremlægges som **bilag P** og **bilag Q**.

FRIDA har ved sine høringsvar af den 14. juni og 10. november 2020 – med forbehold for godkendelse fra Garantifonden for skadesforsikringsselskaber – meddelt dækning for klagers udgifter til [klagerens ingeniørfirma] samt de af [selskabets ingeniørfirma] anførte udbedringstiltag ved

udbedring af de 2 gulvafløb ved terrassen, kantafslutning på membran (mod betonkant/murkrone og murværk samt ved overgang mellem træterrasse og stenterrasse), indvendig afvandingsrende (ved hulmur), gennemgående tagrende, udbedring af fugtskadet murværk og vægge i kælderrum og – implicit – nødvendige udgifter til leje af affugter og elforbrug i forbindelse med udbedringsarbejdet.

Til trods herfor kræver klager stadigvæk, at FRIDA skal dække, at hele terrassen brækkes op og genopbygges efter nye normer og Byg-ERFA.

På baggrund af [selskabets ingeniørfirmas] kommentarer til klager seneste høringssvar har klager – efter FRIDA's opfattelse – ikke dokumenteret, at en udskiftning af hele terrassen er nødvendig herunder, at de af [selskabets ingeniørfirma] anførte udbedringstiltag er utilstrækkelige som udbedring af fugtskadet murværk og vægge i kælderrum samt årsagen hertil. Hertil kommer, at tilstandsrapportens K2-anmærkning vedrørende terrassebelægningen stadigvæk ikke er udbedret fuldstændigt og dermed korrekt."

Klageren har i brev af 14/2 2021 til nævnet bl.a. bemærket:

"Det er helt naturligt, at [klageren] fortsat klager over FF, når det udbedringsforslag FF fremlægger ikke er tilstrækkeligt, til at sikre en tæt og fuldstændig udbedring. Løsningsforslaget fra FF er desuden byggeteknisk en dårlig løsning, som ikke engang er billigere end en total udskiftning af terrassen. FF's løsningsforslag er risikable, da der fortsat vil være usikkerhed omkring, hvorvidt den eksisterende membran er utæt andre steder end langs murværket. FF har ej heller oplyst, hvad der skal ske med det vand, som membranen stopper. Ved FF's løsningsforslag, vil vandet stuve op under belægningen, og her vil vandet blive, da der ikke er afløb fra membranen. Bilag X dokumentere at en total udskiftning af terrassen er nødvendig.

[Klageren] tvivler på, at FF kan finde en entreprenør der vil udføre udbedringerne efter [selskabets ingeniørfirmas] anvisninger, og samtidig garantere at terrassen er tæt.

Angående K2 bemærkningen, må [klageren] endnu en gang gentage, at [klageren] løbende udskifter fuger, når og hvis de bliver løse og trænger til udskiftning. [Klageren] undre sig dog over, hvad interesse FF har i K2 bemærkningen, når nu FF gentagende gange har påstået at belægningen er tæt.

[Klagerens ingeniørfirma] anbefaler at den nye terrasse udføres med almindelige udendørsklinker. Denne løsning kan [klageren] tilslutte sig. Ølandsklinker koster omkring 450 kr. i indkøb, og er dyre at montere end almindelige udendørsklinker. Alt i alt en bedre og billigere løsning for FF.

Regningen for [klagerens ingeniørfirma] arbejde vil blive uploadet så snart [klageren] modtager den. [Klageren] forventer at Frida straks vil overføre beløbet for de 3 regninger, som [klageren] har afholdt til [klagerens ingeniørfirma]. Det er store beløb for en familie at have i udlæg."

I brev af 5/3 2021 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"På vegne af FRIDA skal jeg hermed fremkomme med selskabets bemærkninger til klagers høringssvar af den 14. februar 2021 herunder notat af den 11. februar 2021 fra [klagerens ingeniørfirma], som ikke ændrer ved selskabets opfattelse af sagen og den allerede meddelte dækning.

Det er således også FRIDA's opfattelse, at selskabet ikke er forpligtet til at dække klagers efterfølgende udgifter til [klagerens ingeniørfirma] ud over dem, selskabet allerede har meddelt dækning for jf. selskabets indlæg af den 14. juni 2020.

Klager bedes derfor fremsende timeopgørelse fra [klagerens ingeniørfirma] for denne assistance til og med udarbejdelsen af byggeteknisk notat af den 6. april 2020.

FRIDA fremlægger [selskabets ingeniørfirma] supplerende udtalelser af den 3. marts 2021 (**bilag R**), hvori [selskabets ingeniørfirma] fastholder anførte udbedringsmetode, som FRIDA har meddelt dækning for."

Hertil har klagerens i brev af 23/3 2021 til nævnet bl.a. bemærket:

"FF og [selskabets ingeniørfirma] mangler fortsat at forholde sig til:

- En tæt løsning ved vinduespartiet, hvor membranen ikke kan føres op over belægningen. Her er vinduespartiet monteret direkte ovenpå belægningen, og derved også oven på det betonlag der skal brydes op.
- Hvad skal der ske med det vand som den nuværende membran skal tilbageholde? Hvor skal det opstuvende vand ledes hen?
- Hvorfor mener FF og [selskabets ingeniørfirma] ikke det er rimeligt, at vindue og dør i kælder skal demonteres og udskiftes hvis de er medtaget af den årelange vandindtrængning?

Det er nu 3. gang at [klageren] beder om en redegørelse for ovenstående spørgsmål. Det undrer [klageren], at det ikke er muligt for FF og [selskabets ingeniørfirma] at svare på ovenstående spørgsmål.

[Selskabets ingeniørfirma] og FF forholder sig ej heller til:

- [Klagerens ingeniørfirmas] konstatering at [selskabets ingeniørfirma] løsningsforslag er byggeteknisk en meget dårlig løsning og udførelsesmæssig ikke mulig. Hvis [selskabets ingeniørfirma] og FF ikke er enig, bør [selskabets ingeniørfirma] og FF frembringe et sagligt argument imod [klagerens ingeniørfirma], og ikke blot gentage sit løsningsforslag.
- [Klagerens ingeniørfirma] konstatering at såfremt det kun er kanten af terrassedækket der nedbrydes, vil det være uundgåeligt at beskadige den eksisterende membran. Hvis [selskabets ingeniørfirma] og FF ikke er enig, bør [selskabets ingeniørfirma] og FF frembringe et sagligt argument imod [klagerens ingeniørfirma], og ikke blot gentage sit løsningsforslag.
- Det faktum at skadesårsagen ikke er 100 % kortlagt, og at der derved ikke er garanti for, at der ikke er utætheder andre steder i den eksisterende membran. Skadesårsagen findes først, når hele betonlaget er fjernet. Hvis [selskabets ingeniørfirma] og FF ikke er enig, bør [selskabets ingeniørfirma] og FF frembringe et sagligt argument imod [klagerens ingeniørfirma], og ikke blot gentage sit løsningsforslag.

Såfremt at det er [selskabets ingeniørfirma] løsning der ender med at blive udført, så skal [klageren] bede om at få oplyst, hvordan FF vil forholde sig, hvis [selskabets ingeniørfirmas] tiltag ikke er tilstrækkelige, og terrassen fortsat er utæt.

Hvad angår skaderne indvendigt i trappeopgangen, så er det fuldstændig korrekt konstateret af [selskabets ingeniørfirma], at skaderne var tilstede da [klageren] overtog huset. Skaderne var repareret med sandspartel og malet, så skaderne ikke var synlige, medmindre man nærstuede væggen. Havde [klageren] gjort det, ville han have set reparationer som var dårligt udført. Men

det var ikke muligt at se, at skaderne stadig var aktive og ville udvikle sig. Der er ej heller anført nogen bemærkninger i tilstandsrapporten angående væggene indvendigt i trappeopgangen. Der er tidligere fremlagt billeder fra salgsoptagningen, som ikke viser nogen synlige skader i trappeopgangen. Disse billeder er taget ca. primo januar 2017. [Selskabets ingeniørfirma] konstaterer er netop essensen i, hvad en ejerskifteforsikring skal dække. Det skal oplyses, at trods kloakken blev udbedret d. 15. oktober 2020, er der fortsat fugtindtrængning i væggene i trappeopgangen. Puds og maling skaller fortsat af.

[Klageren] fastholder, at FF skal dække samtlige udgifter til [klagerens ingeniørfirma], da FF og [selskabets ingeniørfirma] fortsat ikke leverer en byggeteknisk korrekt løsning til udbedring af terrassen. Ej heller har FF og [selskabets ingeniørfirma] forholdt sig til de ovenstående relevante punkter fra [klagerens ingeniørfirma] seneste notat. **Se bilag AR, AS og AT.** I Bilag AT fremgår det, at dette bilag er 1. aconto. Der fremsendes ikke flere regninger i forlængelse af bilag AT.

[Klageren] fastholder ligeledes at FF, skal dække udgifter til begge rekommanderede breve i klagesagens begyndelse. **Se bilag AU og AV.**

[Klageren] fastholder at terrassen skal udbedres efter [klagerens ingeniørfirma] anvisninger.

[Klagerens] krav bør efterkommes, da FF og [selskabets ingeniørfirma] forslag er byggeteknisk ukorrekt, meget risikofyldt og ikke kan sikre at terrassen bliver tæt.

[Klageren] sætter sin lid til, at Ankenævnet kan se en rød tråd i FF's forretningsmodel. Talrige grundløse afvisninger af sagen, en kommunikationsstrategi som går ud på at forhale sagen, vage byggetekniske argumenter og sidst, men ikke mindst, en usikker og risikabel løsning, der kun måske er tilstrækkelig. FF er en useriøs virksomhed, der ikke ønsker at leve op til sit ansvar.

Da det øjensynligt ikke er muligt for FF og [selskabets ingeniørfirma] at besvare eller forholde sig til ovenstående punkter, kan klagen herefter behandles af nævnet."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Af selskabets taksatorrapport efter besigtigelse den 19/2 2019 fremgår bl.a.:

**"1. Hvilke forhold er anmeldt til forsikringen – hvad kan konstateres?**

Kunden anmelder følgende: *'I vores indvendige trappe i huset, er der 3 ydervægge. Det stykke af væggen som ligger under terræn, viser tegn på vandindtrængning. Væggen er vandskuret, og det tynde lag puds er begyndt at løsne sig og falde af. Ved nærmere eftersyn af væggen, kan man se at væggen har været repareret tidligere.'*

Ved min besigtigelse fugtmålte jeg med en Gann måler på de 3 vægge på reposen på trappen mellem stue og kælder. Den højeste værdi var 191 digits ved det nordøstlige hjørne og 90 digits i det sydvestlige hjørne. Der ses lidt salpeterudslet og også tegn på tidligere reparationer i filsen.

På væg under loft ved toiletrum målt 112 digits (forhøjet fugt).

På væg i værksted mod nordøst sås udblomstringer på væggen og også her var der forhøjet fugt.

På væg mellem pejsestue og disp.rum/værksted målt 112 digits (forhøjet fugt).

Udvendigt ses at belægningen med Ølandsfliser ligger ujævnt og at der er defekter i fuger mv. Der ses ingen opkant eller lignende mellem fliser og ydervægge og der er bare en støbt fuge.

På væggen mod nordøst mod haven ses en del defekter i maling/fils og fuger i murværket.

## 2. Hvad er forholdets årsag?

Skadeårsag: Utætheder i overgang mellem terrasse og kældervæg/facadevægge, utætheder i fuger mellem Ølandsten. Skadeårsagen er oplyst kunden og han ved også hvad der er nævnt i TR og vilkår. Sagen sendes til skade fordi karaktergivningen er Flere med K1 og enkelt med K2, noter og beskrivelse er som sådan gode nok.

## 3. Skadesomfang samt rimelig og nødvendig udbedring af forholdet - pris

Udbedring: Udbedring af fuger og overgange mellem ydervægge og terrassedæk, udbedring af revner i facadevægge mod nordvest. Frida forsikring kan ikke deltage i denne udgift da forholdet er nævnt i TR og på grund af den foreliggende klausul som lyder: *'Forsikringen dækker ikke følger af eller årsagerne til de revner/sætninger som er beskrevet i tilstandsrapportens side 8-11 punkt 2 'Ydervægge' og i samme rapport under punkt 4 'Fundament / Sokler'. Dette skyldes, at revner/sætninger giver risiko for yderligere skadesudvikling af den konkrete skade samt risiko for at skaden medfører fugtskader og statisk ustabilitet. Det betyder, at forsikringen ikke omfatter denne risiko og det bør give anledning til udbedring eller undersøgelse af såvel forhold, følgeskader og årsag til at skaderne har kunnet opstå.'*

## 4. Er der alternative måder, at udbedre på, som er billigere og/eller bedre?

Nej."

Klageren har i brev af 21/5 2019 til selskabet bl.a. oplyst:

"Jeg har udført vedligeholdelse af fugerne i efteråret 2017, 2018, 2019, og gør der fortsat. Da jeg startede vedligeholdelsen i 2017 var det ikke pga. opfugtning af underliggende konstruktioner, da jeg pga. tilstandsrapporten ikke mente der var en risiko for de underliggende konstruktioner. Det var simpel vedligeholdelse, da jeg ikke mente at fugerne ikke så ordentlig ud, samt at jeg mener de bør være fyldte."

Selskabets besigtigelseskonsulent har i brev af 7/8 2019 til klageren bl.a. anført:

"Følgende blev konstateret indvendigt:

**...15:**

Der kunne i trappeopgangen i kælderen konstateres, at der ved generelle målinger med fugtmåler, var et varieret fugtforhold på de murede, vandskurede og malede vægge mod sokkel med følgende benævnelse:

- Øverst på væggen over jordhøjde: fugtigt,
- Midt på væg mellem gulv og loft: fugtigt
- Og vægge nederst mod gulv: fugtigt.

Generelt blev der ikke nogen af stederne konstateret en sammenhæng fra evt. udefrakommende skadeårsag, da fugtniveauet med en vis variabel var i samme område.

Specifikt var der dog i det vestlige hjørne en kegleformet udtrækning/salpeterudfældning (meget fugtigt) af endnu ukendt årsag.

Yderligere var der forøget fugt omkring radiator mod sydvestlige væg ud mod terrassen og som formodet skyldes kondensfugt fra radiator. Ved siden af radiator er der rustudtrækning i lejefuge formodet fra rusten murbinder. Af andre relevante forhold kan følgende konstateres ved besigtigelsen: Ingen naturlig ventilation eller luftcirkulation i kælder, ingen opvarmning af radiator og der er løbende foretaget småreparationer af væggene og murerarbejdet er generelt ikke pænt udført.

Slutteligt orienterede skadelidte om, at der kom kraftig regn dagen før besigtigelsen, som blev udført i pænt solskinsvejr. Se i øvrigt for ovennævnte, som dokumentation, de 4 første fotos under fotoreport nr. 1.

## ...42:

Indvendig kælderskillevæg (sammen væg som ovenfor er facademur) som ligger mellem Pejsestue og Disp. Rum mod sydøst:

Generelt kunne man mod gulv konstatere småreparationer især mod gulv, men fugtniveauet var generelt fint og acceptabelt. Ved besigtigelse af det tilstødende disp. rum kunne det konstateres, at der op mod væggen var monteret en reol med en hel del værktøj og diverse anden indbo, som måske kan forklare disse reparationer pga. manglende luft.

Et enkelt sted i den øverste del af væggen mod sydøst mod hhv. væg og vindue var der et højere fugtniveau i midtsonen og som nærmest var kegleformet opad med små separate salpeterudtrækninger, så der kan ikke være tale om udefrakommende fugt. Skaden ligger i op til vinduesparti mod øst indvendigt med gardiner og solen var som nævnt fremme og vi kunne se, at den øverste del af murværket aldrig kan blive varmet op og derfor altid vil ligge i mørke. Et hurtigt udvendigt kig på murværket viste det samme billede som indvendigt.

Konklusionen må derfor være, at der er tale om skade pga. manglende opvarmning /skygge og igen var der ingen naturlig ventilation eller luftcirkulation.

Se i øvrigt for ovennævnte, som dokumentation, fotos 5-11, i fotoreport 1.

## Disp. Rum (værksted)

I det sydligste hjørne op mod loftsdek er der revne og skimmeludtrækninger og meget fugtigt. Ved siden af revnen mod sydvest op mod loftet er der ventilationsventil, der er blevet lukket af skadelidte sidste år og ellers ingen ventilation eller luftskifte. Det er her mod sydøst at der er blevet udskiftet et vindue af sælger inden skadelidtes overtagelse af ejendom. Årsagen til skaden er en anelse usikker, men kan skyldes noget fugt udefra og formodet fra en lidt besynderlig afslutning af terrassedækkets afgrænsning mod udvendig væg mod sydøst. Revnen anses ikke for nævneværdigt bæreevnesvækket eller til fare for stabiliteten. Og er nævnt i tilstandsrapport.

I samme rum er der partielt i en stribe ved indiv. kældervæg mellem det disp. rum og gangen til højre for døren, af skadelidte, fjernet noget puds, som angiveligt skulle have været skruet (løst/hult). Der kunne stadig konstateres en smule skruk puds, men ellers viste fugtmålinger fine og acceptable forhold. Pudset er taget ned i det disp. rum fra ca. 45 cm. Fra loftet og så i en 25-40

cm. Bredde ned til ca. 30 cm. Over gulv. Ved skadestedet står en stor kumrefryser med kompressor op mod væggen og på den anden side er der en ubenyttet ventilationskasse op mod loft fra toilet til udvendig kælderfacadevæg. Toilettet benyttes ikke synderligt af skadelidte, men han vidste, at ventilatoren i rummet ikke virkede og det så ud til, at risten udvendigt ikke var dækket til. Opbygningen af ventilationskassen er ukendt, men formodet bare en kasse og den eneste plausible forklaring der kan gives er, at der formodet er tale om kondensfugt fra ventilationskassen, som vil blive fortættet mod den varmeste flade og det er mod den varmere væg ovenover fryseren og hvilket harmonerer godt med, at der ikke er skade på den allerøverste del af væggen.

Se i øvrigt for ovennævnte, som dokumentation, foto 12-18, i fotorapport 1.

Følgende blev konstateret udvendigt:

**...15:**

Der blev foretaget en specifik besigtigelse af terrassebeklædningen mv. umiddelbart vest for indvendige kældertrappe. Det pågældende sted er ølandsbeklædningen måske den pæneste del af beklædningen på terrassen, dvs. uden smårevner og reparationer, som ellers genkendeligt for størstedelen af den øvrige terrasse. Det kan dermed afvises, at forholdene skulle have noget med udførelsen af beklædningen at gøre. Der er en tagnedløbsbrønd umiddelbart udenfor 'keglen' med skaden indvendigt og denne brønd afleder vandet fra taget på hele sydsiden og taget er oplyst udført i juli 2010. Den gamle oprindelige betonbrønd er nu, (formodet i 2010) blevet 'foret' med et nyt PVC-rør med tilgang inde i denne og vi kan ikke se hvad der er lavet for neden, men det er meget sandsynligt, at den partielle skade med keglen skyldes at der kommer vand ud i/ved brønden eller afløbsrør herfra. Det er faktisk den eneste mulige forklaring, men måske en sag der skal meldes til husforsikringen.

Se i øvrigt, som dokumentation, øvrige fotos 1-6 iht. Billedrapport 2.

**...42:**

Besigtigelse af det sydlige hjørne af terrassebeklædningen gav ingen forklaring på revnen i hjørnet af det disp. Rum op mod dækket. Der er ingen synlige gennemgående revner og ingen større reparationer her end generelt på terrassefugerne. Det eneste som er lidt specielt er kantafslutningen af betonen ud mod murværk, som er uden nævneværdigt udhæng, men det har umiddelbart intet med revnen eller fugten på indvendig side at gøre. Murværket mod sydøst er generelt medtaget af fugt med partielt udfaldne fuger og maleafskalninger.

Se i øvrigt, som dokumentation, øvrige fotos 7-10 iht. Billedrapport 2.

Hele terrassen (over kælderen og underliggende adgang med trappe) er besigtiget og følgende kunne konstateres: Hele terrassen er beklædt med ølandsbeklædning med undtagelse af 4 'huller' i denne til hhv. blomsterbede og så et enkelt af disse med et større træ. Hullet med træet ligger tæt på hvor ventilationsristen fra toilettet kommer igennem væggen og der er salpeterudtrækninger umiddelbart ved underliggende konstruktioner tæt på denne. Herudover er der 2 gulvafløb, som ikke ser ud til overalt at være de laveste punkter. Belægningen er med partielle smårevner, reparationer, formørkninger mv., men ingen større revner. Beklædningen er pæneste ind mod husets murede vægge og dette skyldes nok det store tagudhæng og der er fuget pænt ind mod vægge og der er ikke kommet vand ned her. Der er en revne imellem de 2 bærende murværk i det sydligste hjørne, men det skyldes spændingsrevner, da den ene bærer monteret betonelement og den anden det støbte etagedæk hen over kælderen, men revnen er uden konstruktiv fare.

Slutteligt blev det af skadelidte fremført, at der måske var en mangel ved træterrassebeklædningen mod øst mod ølandsbeklædningen mod sydøst, idet der ikke er nogen dækliste. Der er til orientering membraner under begge konstruktioner og en dækliste mellem de 2 bygningsdele er ikke et krav og der er heller ikke konstateret nogen form for skade specifikt fra dette.

Generelt er der ingen indikationer på, at nogen af skaderne i kælderen skulle stamme fra terrassen eller dens opbygning og jeg har taget et foto af den teoretisk godkendte snittegning fra 1974.

Se i øvrigt, som dokumentation, øvrige fotos 11-18 iht. Billedrapport 2.

### **Min vurdering af de anmeldte forhold**

- Skade ...15: Skaden bør generelt kunne afvises pga. manglende opvarmning, ventilation og luftcirkulation (daglig anvendelse).

Det eneste specielle er tagnedløbsbrønd eller afløbsrør fra denne, der kunne tyde på en utæthed og da det er det eneste tagnedløb fra sydfacaden vil der komme meget vand her. Umiddelbart dækker husforsikringen formodet ikke brønden eller evt. fejlkonstruktioner eller montage i den forbindelse, men afløbsrør og evt. følgeskader skal de dække.

Skade ...42: Skaden (erne) bør generelt kunne afvises pga. manglende opvarmning, ventilation og luftcirkulation (daglig anvendelse) eller forholdene er nævnt i tilstandsrapporten, som angivet for oven i rapporten. Det eneste forhold, der efter min overbevisning er en smule usikkert er forholdet ved sydøstlige facademur/gesimsen fra betondækket, da der her ikke er nogen god afslutning, da der ingen overlæg eller inddækning er udført og man kan nemt diskutere om der er noget i det. Det er et faktum at der er skader på denne væg med vandskuring og maling, men det er også nævnt i tilstandsrapport som en K1, så burde kunne afvises.

Skaden ligner på den anden side skade på facademur ind under træterrassen mod øst og den er ikke nævnt i tilstandsrapport. Måske stadig generelt til afvisning, da der ikke nødvendigvis er nogen årsag/sammenhæng.

Med baggrund i ovennævnte mener jeg umiddelbart, at ingen af forholdene kan betragtes som dækket under ejerskifteforsikringen.

**Konklusion: De anmeldte forhold ...15 og ...42 er ikke dækket af jeres ejerskifteforsikring."**

Klagerens rådgivende ingeniørfirma har i rapport af 6/4 2020 bl.a. anført:

### **"Skade ...42 - Terrassedæk**

Skaden omhandler fugtproblemer ved terrassedæk med ølandssten, som danner loft i kælderen værksted samt fugtproblemer i værkstedets ydervægge.

Ved besigtigelsen kunne der, konstateres massiv fugtforekomst indvendigt ved overgang mellem vægge/loft samt ved øverste fals på vindue, placeret i gavlvæggen.

Bygningsejer [klageren], oplyser, at der på nedbørsdage kommer op til 50ml vand i døgnet fra samlingen mellem vinduet og bagmur, og ned i værkstedet.

Jf. de eksisterende tegninger fra etablering af tagterrassen, skulle der være ilagt to membraner i terrassedækket.

Ved besigtigelsen kunne der på kantstøbningen af dækket ses en deling af lagene i dækket som ikke stemmer overens med tegningen og dermed en ændret udførelse der ikke er byggeteknisk korrekt.

[Klageren] oplyser at de eksisterende tegninger havde sælger overtaget af tidligere ejer og har derfor været tilgængelige under udarbejdelsen af tilstandsrapporten.

På kantstøbning ses 140mm beton - 60mm påstøbning med ølandsklinker - 25mm kant i beton. Membraner er ikke visuelt i kantstøbningen.

Jf. eksisterende tegninger er det 120mm beton - membran - 75mm isolering - membran - 60mm beton - 35mm klinker. Opkant vurderes ud fra tegninger til at være ca. 50-60mm.

Der konstateres svigt ved overgangen fra terrassedækket til altandækket. Bundpladen i altandækket er udført i zink hvor zinkkanten er støbt sammen med terrassedækket og afsluttet med en gummifuge. Membranen der er angivet på de eksisterende tegninger er ikke sammenhængende med zinkinddækningen.

På store dele af overgangen ses fugeslip, der giver direkte adgang for vand fra terrassens overflade til at trække ind i konstruktionen og ned i værkstedets ydervæg vendende mod sydøst.

Den massive fugtpåvirkning har medført at altankonstruktionens træ- og stålelementer er kraftigt nedbrudte og skal udskiftes for at undgå svigt i konstruktionens bæreevne.

Der konstateres fugtskader på vægge under overgangen fra terrassedækket til altanen. Der ses skader på puds som opstår af fugt. Ligeledes ses der efterreparationer på væggene. Reparationerne er udført med sandspartel, hvilket ikke er byggeteknisk korrekt på en pudset overflade.

Udvendigt konstateres tydelige spor af massiv fugtbelastning, der har medført defekte fuger og vandskuring/maling der skaller.

[Klageren] oplyser, at udvendig side af ydervægge i værkstedet mod syd stod uden afskalninger, ved overtagelsen af ejendommen, hvorimod der var enkelte områder på væggen mod sydøst, hvor der var afskalninger som nævnt i tilstandsrapporten. Det kan ses på ydervæggen vendende mod syd, at der har været udført fuge- og pudsreparationer af flere omgange. Ydervæggen fremstår med forskellige fugetyper og flere områder med reparationer af pudsen.

[Klageren] oplyser, at sælger, efter overtagelse af huset, udleverede regninger som dokumentation for tidligere udførte arbejder i forhold til garantier m.m.

En af de fremsendte regninger dokumenterer, at der i 2010 er udskiftet et vindue, lavet pudsreparationer samt udskiftet en overligger. Det fremgår ikke af den fremsendte regning, hvor pudsreparationer samt udskiftningen af overligger er foretaget, men det vurderes at være udført i forbindelse med udskiftningen af vinduet i værkstedet samt reparation af ydervæggen.

[Klageren] oplyser, at alle vinduer, på nær vinduet til kælderens værksted, var originale ved overtagelse af huset.

Billedet viser plamager hvor vand trænger ud af ydervæggen.

Jf. tilstandsrapporten har sælger svaret på spørgsmål vedr. kendskab til ejendommen.

Ith. pkt. 5.1 oplyser sælger, at der tidligere har trængt fugt ned gennem terrassedækket. Dette er udbedret i 2015. Det vurderes, at udbedringen ikke har været udført korrekt eller tilstrækkeligt, da der stadig kommer vand igennem terrassedækket.

Iht. pkt. 3.1 oplyser sælger at der er udbedret en revne i ydervæggen tilbage i 2010. Det vurderes at være udført på den regning, hvor der også er skiftet vindue i værkstedet.

Iht. pkt. 7.3 oplyser sælger at han ikke har haft kendskab til reparationer efter fugt- eller rådska-der i vinduer. Det vurderes at sælger har haft kendskab til fugtproblemet mellem vindue/væg og terrassedæk og derfor har udskiftet vinduet i værkstedet pga. råd, men har ikke oplyst det til byggesagkyndig i forbindelse med tilstandsrapporten.

Med overstående to forhold fra tilstandsrapporten taget i betragtning vurderes det at karakteren af terrassedækket ikke er vurderet korrekt og at sælger har tilbageholdt oplysninger.

Billedet viser væggen, på besigtigelsen, der står med store mængder afskalninger grundet fugtbelastning.

Billedet viser væggen, ved overtagelse, der står uden afskalninger og uden spor af fugt.

Punkt 1.1 i tilstandsrapporten, er vurderet til karakteren K2, hvor der i noten ikke nævnes noget om følgeskader. Vurderingen på nuværende tidspunkt er, at der er opstået massive følgeskader på grund af vandgennemtrængning og at der ikke som angivet på de eksisterende tegninger, er udført to membraner i terrassedækket. På baggrund af ovenstående burde punktet af haft karakteren K3.

Pkt. 2.1, stk. 1 i tilstandsrapporten, omhandler væggene mod syd og sydvest, begge vurderet til karakteren K1. Vurderingen på nuværende tidspunkt er et murværk der fremstår med tydelige og mange efterreparationer som er udført løbende. Den af sælger fremsendte regning til bygnings-ejer på bl.a. pudsreparationer, underbygger tesen om at der tidligere har været problemer med vand i ydervæggene.

Pkt. 2.1, stk. 2 i tilstandsrapporten beskrives at væggen mod sydøst er med afskalninger og løst puds. Vurderingen er, at fugten i væggene kommer fra overfladevand, der ledes ind ved overgangen mellem terrassedækket og altanen. Denne fugt opstår grundet en byggeteknisk forkert løsning, som også var synlig på det tidspunkt, hvor ejendommen sælges og dermed burde have været nævnt i tilstandsrapporten.

Idet sælger ikke oplyser køber om de tidligere udførte pudsreparationer af væggene og tilstandsrapporten ikke kommenterer på den byggetekniske fejl i konstruktionen, bør de konstaterede skader dækkes af ejerskifteforsikringen.

Løsning: For at løse fugtproblemet ved vinduet/væg og terrassedækket bør øverste betonlag samt isolering bortskaffes. Herefter ilægges ny membran korrekt samt nyt isolering og til sidst ny beton samt belægninger.

## **Skade ...15 - Fugtproblemer i trapperum under terræn.**

Skaden omhandler fugt på indvendige vægoverflade i trapperum.

Der er ikke registreret noget i tilstandsrapporten vedr. fugt i trapperummet.

Ved besigtigelsen konstateres der massiv fugtophobning på væggenes indvendige overflade. På trapperummets ind- og udvendige vægoverflader ses tydelige tegn på efterreparationer som vurderes at være udført af flere omgange. Reparationerne er udført med sandspartel, hvilket ikke er byggeteknisk korrekt på en pudset overflade.

Vurderingen er, at fugten kommer af overfladevand, der trænger ind mellem tag og endevæg, hvor terrasse og carport er bygget sammen. Der ligger store mængder overfladevand som ikke ledes væk.

I selve tagkonstruktionen er afstanden mellem tagsten og undertag for lille, hvorfor undertaget kan slå op i tagstenene, ved kraftige vindstød og dermed blive ødelagt. Huller i undertaget vil lede overfladevand direkte ned i toppen af væggen, og via hulrummet i væggen, ned til væggen i trapperummet.

Jf. udsnit af Byggeskadefondens detaljetegning, bør der være en rende til bortledning af overfladevand mellem væg og tagsten, på min. 200 mm. Ved besigtigelsen blev afstanden mellem væg og tagsten målt til at være mellem 20 og 30 mm.

Overordnet vurderes det at fugtproblemet i trapperummets væg opstår på grund af byggetekniske fejl i sammenbygningen mellem tagkonstruktion og endevæggen, hvor overfladevand ikke ledes korrekt væk, og dermed løber ind i toppen af væggen.

Fugtskaden opstår grundet en byggeteknisk forkert løsning, som også var synlig på det tidspunkt, hvor ejendommen sælges og dermed burde have været nævnt i tilstandsrapporten.

Idet sælger ikke oplyser køber om de tidligere udførte pudsreparationer af væggene og tilstandsrapporten ikke kommenterer på den byggetekniske fejl i konstruktionen, bør de konstaterede skader dækkes af ejerskifteforsikringen."

I notat af 12/10 2020 fra selskabets rådgivende ingeniørfirma med tilhørende fotorapport hedder det bl.a.:

"Ejer af ejendommen [klageren] deltog i begge besigtigelser. I den første besigtigelse deltog tillige ... fra [klagerens ingeniørfirma].

Det skal nævnes, at det tegningsmateriale, der er tilgængeligt på weblager, ikke er retvisende for så vidt angår kælder og terrasse, ligesom der ikke findes en samlet afløbsplan for ejendommen, hvilket vanskeliggør en fastlæggelse af årsagen til fugt i kælder samt i terrasse.

...

## **Skade ...15**

Ved kældertrappe er der skader på 3 vægge langs kældergulv mod terræn pga. vandindtrængen.

Besigtigelsen og TV-inspektionen afdækkede følgende forhold:

1. Tagvand fra halvdelen af ejendommen og fra carport samt overfladevand fra 2 gulvafløb på terrassen ledes til betonbrønd, der er 'foret' med et nyt PVC-rør med tilgang inde i denne. Det kan umiddelbart ikke ses, hvad der er lavet i bunden af brønden. TV-inspektionen viste, at der var en samling af større træerødder ved vandlås i brønden og ved afløbsledning fra brønd/vandlås og videre til brønd i offentlig vej. Den 'forede' brønd er placeret helt tæt på væg til kældertrappe og videre er vandlåsen placeret under mur mellem carport og terrasse. På grund af træerødder var det ikke muligt for TV-inspektionen at komme ud af vandlåsen med deres kamera.

Det må antages, at den 'forede' brønd, der optager vand fra den halve tagflade, carporten og terrassen formentlig ved skybrud ikke er i stand til at klare den samlede vandmængde - også som en naturlig følge af, at der i vandlåsen og afløbsledningen til brønd i offentlig vej sidder træerødder, der forhindrer en normal vandgennemstrømning. I givet fald vil der, ved skybrud og ved opstuvning, blive trykket vand ud gennem brud på samlingen mellem vandlås og afløbsledning og videre ned omkring vægge i kældertrappen samtidig med, at der vil ske en opstuvning af vand på terrassen, som ikke kan afvandes gennem nævnte 2 gulvafløb, der er placeret på terrassen med afløb til den 'forede' brønd. Som følge af at vandet fra terrassen ikke uhindret kan blive afledt gennem afløb og videre som følge af, at afløb fra den 'forede' brønd og til brønd i offentlig vej delvist er blokeret af træerødder, vil vandet på terrassen søge ud i siderne på terrassen, hvor der ikke er en tæt samling mellem membran og murkrone og mellem membran og murværk, hvorfor vandet vil blive ledt ned omkring kældertrappen og ind i kældervægge.

2. I tagkonstruktionen er der en mindre afløbsrende, som formentlig ikke er tæt, hvorfor der også kan komme vand ned i vægge omkring kældertrappen herfra. Et forhold, som [klagerens ingeniørfirma] beskriver på side 5 af 6 nederst i deres byggetekniske notat, dateret 2020.04.06. Ligeledes er der ført en tagrende gennem hulmur, der er sammenmuret med mur omkring kældertrappe. Det kan ikke udelukkes, at denne tagrende er utæt, eller at den ved skybrud bliver fyldt op eller bliver stuvet op, så vandet løber ud over tagrenden og ned i hulmuren og videre ind i muren omkring kældertrappen og ind i kældervægge.

3. Der er yderligere det forhold, at terrassen som nævnt bliver afvandet af 2 gulvafløb, der med hver sin afløbsledning er tilkoblet ovennævnte brønd. På den ene afløbsledning er der tilkoblet afløb fra tag på carport. Afløbsledningerne fra de 2 afløb i terrassen og afgrening for afløb fra carport ligger ganske tæt op imod kældertrappen. Der er forskel på udførelsen af de 2 afløb. Det kan se ud som om, der på et tidspunkt har været en skade omkring det afløb, der ligger tættest på væg mod kældertrappe. Såfremt der i forbindelse reparationen ikke er sikret en tæthed mellem gulvafløb i terrassen og den underliggende membran, vil der kunne trænge vand ned omkring kældertrappen og ind i kældervægge.

Ved TV-inspektionen blev der ikke konstateret brud på ledningerne. Der har formentlig tidligere været en udfordring i at afvande terrassen, da det kan konstateres, at der, måske for en del år tilbage, er etableret et vandspyd fra terrassen gennem mur til forkant facademur for at bidrage til at afvande terrassen.

Der kan ikke entydigt peges på årsagen til skaden ud fra ovennævnte iagttagelser som følge af, at der kan være komplementære skadesårsager, som et resultat af at der er flere faktorer, der kan være medvirkende til at forårsage skaden, men givet er det, at en afhjælpning af skaderne fra de konstaterede trærdødder sammenholdt med etablering af en ny brønd med tætte indføringer vil bidrage væsentlig til en afhjælpning af skaden sammenholdt med, at det sikres, at der er en tæt samling i tagkonstruktionen, som beskrevet nederst på side 5 af 6 i Ingeniørnotat fra [klagerens ingeniørfirma]. Videre at det sikres, at den nævnte tagrende, der går gennem hulmuren tæt på kældertrappen, er tilstrækkelig sikret, så der ikke ved skybrud løber vand ud over kanterne og ned i hulmuren. Det anbefales, at der etableres et afløb på begge sider af muren, og at den gennemgående tagrende i hulmuren fjernes.

## Skade ...42

Vand fra terrassen trænger ned i kælderen, ned ved vindue og murede vægge rundt om terrassen

Besigtigelsen afdækkede følgende forhold:

1. Der er tydelige tegn på vandindtrængning i vægge og ved overgang mellem væg og loft i kælderrum under terrassen. Årsagen skal formentlig findes i manglende tæthed mellem gulvafløb i terrassen og den underliggende membran. Det ser umiddelbart ud til, at begge gulvafløb og afløbsledninger er placeret i hulmur. Såfremt samlingen mellem afløb og membran ikke er tæt, vil der trænge vand ned konstruktionen og videre vil vandet kunne løbe på undersiden af afløbsledningerne i hulmuren. I kælderrum er der synlige skader på væg og loft og især omkring det ene gulvafløb.

2. Vandindtrængen ved vinduer og murede vægge rundt om terrassen skyldes formentlig, at membranen på terrassen ikke er ført op og udover betonkant/murkronen og forsegle på denne. Membranen er sandsynligvis skåret af tæt på betonkanten/murkronen, og dermed er den ikke tæt. Ligeledes er der en utæt overgang i membranen mellem terrassedæk og zinkafdækning for træterrasse. Og endelig mangler der en afdækning med drypkant på betonkanten/murkronen.

3. Det skal nævnes, at der på ydersiden af hulmuren mod det fri er skader i samlingen mellem væg og dæk, som må formodes at stamme fra en mangelfuld overgang mellem membranen og murkronen.

Årsagen til fugt i kældervægge og loft skal formentlig findes i utætheder i gulvafløb og manglende tæthed i overgang mellem stenterrasse og træterrasse samt manglende tæthed mellem membranen og murværk. Fugt i ydervægge skyldes formentlig, at membranen på terrassen ikke er ført op og udover betonkant/murkronen og forsegle på denne og afsluttet med zink og drypkant.

## Sammenfatning:

Årsagerne til opfugtningen i vægge omkring kældertrappe, kældervægge og ydervægge er med stor sandsynlighed forårsaget af utætheder i brønd, trærdødder i afløb, opstuvning af vand på terrassen og manglende tætte samlinger mellem membran og betonkant/murkrone og murværk

samt utæt overgang mellem træterrasse og stenterrasse, manglende tæthed mellem gulvafløb og membran og endelig manglende afdækning på betonkant/murkrone med zink og drypkant.

Træerødder i afløb/vandlås og de skader, der er konstateret, er formentlig skader, der har været der i mange år – og med stor sandsynlighed også været der på overtagelsestidspunktet. De synlige skader er formentlig løbende blevet lappet og malet. Særlig den afskallede facademaling på sydsiden bærer tydeligt præg af, at den har været lappet mange gange.

Skaderne skal formentlig også tilskrives, at der er blevet anvendt byggemetoder/løsninger, som er atypisk for god byggeskik i 1970, året for ejendommens opførelse, og hvad man må forvente sammenlignet med en alders- og typetilsvarende ejendom i almindelig god stand. Særligt at membranen ikke er ført op på murkronen og afsluttet med en zinkafdækning med en kraftig drypkant og videre, at membranen ikke er ført op på murværk og afsluttet med f.eks. med en klemliste, må siges at være atypisk. Det er også atypisk, at placere en tagrende gennem en hulmur, og placere gulvafløb på terrassen over en hulmur.

## Vurdering af billigste nødvendige udbedringsmetode

1. Reparation af membranen ved afslutning mod betonkant/murkrone og murværk samt ved overgang mellem træterrasse og stenterrasse anslået 75.000 kr. + moms. Det skal præciseres, at det er nødvendigt med en zinkafdækning på betonkant/murkrone med en kraftig drypkant og en klemliste på murværk anslået 15.000 kr. + moms. Reparation indvendig og udvendig af murværk og efterfølgende malerbehandling 25.000 kr. + moms.

2. Fugt i vægge omkring kældertrappe og kældervægge vil kunne løses ved et etablere en ny og gerne større brønd, nye og større afløb i terrassen og tætning af afløbsrende i tagkonstruktionen samt et nyt nedløb eventuelt med egen brønd til erstatning for tagrende gennem hulmur anslået 30.000 kr. + moms.

## Ad 1

I Ingeniørnotat fra [selskabets besigtigelseskonsulent] nederst side 4 af 6 anbefales det, at den skønnede skade på brønden meldes til husforsikringen. Det skal nævnes, at den skade [selskabets besigtigelseskonsulent] anbefaler, ikke er den skade, der er blevet konstateret ved TV-inspektionen. Ejendommens ejer har oplyst, at skaden er anmeldt, og at der har været foretaget en undersøgelse, der viste, at der var træerødder i vandlås og i afløbsledningen, og at husforsikringen vil dække de omkostninger, der er forbundet hermed.

...

Omkring halvdelen af den ene tagflade afvandes gennem tagrende, der er placeret i hulmur tæt på kældertrappe og videre gennem nedløbsrør til brønden, der er foret med et PVC-rør.

Den anden halvdel af den ene tagflade samt carport og terrasse afvandes ligeledes gennem denne brønd. Det er uvist, hvorfor brønden for år tilbage er blevet foret med et PVC-rør. Ved skybrud er det meget store mængder vand, der skal passere gennem denne brønd og videre ud til brønd i offentlig vej. Der kan formentlig ikke undgås en vis opstuvning med risiko for, at regnvand vil finde andre veje og herunder i hulmur, mellem membranen og murkrone/murværk og eventuelle utætte samlinger omkring gulvafløb i terrasse. De konstaterede træerødder i brønden vil naturligt reducere muligheden for normal gennemstrømning og forstærke risikoen for opstuvning.

Hele vejen rundt om terrassen er der formentlig ikke en tilstrækkelig tæt samling/forsegling mellem membranen og murkrone/væg, der kan holde vandet væk fra kælderloft og kældervægge.

- Membranen skal føres op og ud over murkronen og afsluttes med en drypkant.
- Ved vægge skal membranen føres op og fastholdes med et indskud f.eks. af zink eller klemliste.

Der har muligvis været en skade her på et tidspunkt, der har medført, ophugning og reparation af det ene gulvafløb.

Hvis membranen ikke er fastholdt tæt til skålen, vil der kunne sive vand ned langs kanterne på gulvafløbet og videre ned i loft og vægge. Det samme er gældende for det andet gulvafløb.

- Afløb bør hugges op og udskiftes med en større dimension.
- Der skal sikres en tæt samling mellem afløb og den underliggende membran.
- Der etableres en tæt overgang mellem stenterrasse og træterrasse på zinkunderlag
- Det nuværende vandspyd bør udskiftes med en større dimension med et større udlæg."

Selskabets rådgivende ingeniørfirma har i notat af 22/10 2020 til selskabet videre bl.a. anført:

"Refererende til telefonsamtale d.d. skal jeg hermed præcisere indholdet af mit notat af 12.10.2020.

Som det også fremgår af mit notat af 12.10.2020 er det min vurdering, at brønden, der er placeret udenfor huset og udenfor kælderrum under terrasse, bærer en del af skylden for de skader, der er registreret.

Forklaringen er den, at der ved tv-inspektionen blev konstateret træørdder ved overgangen fra vandlås i brønden og til afløbsledning i et omfang så det ikke var muligt at få 'øjet' ud gennem vandlåsen. Træørdderne har forhindret fri passage for den vandmængde, der kommer fra halvdelen af huset samt fra en stor carport tillige med vand fra terrassen.

Som følge af at vandet ikke optimalt har kunnet blive afledt, er der ved skybrud formentlig opstuvet vand i brønden, på terrassen, i tagkonstruktion samt ved tagrenden der er ført gennem hulmur. Vandet har som følge heraf fundet andre veje, og det er ned i vægge, omkring kældertrappe og ned i loft og vægge under terrassen.

Husejer har efter mine besigtigelser den 9. september 2020 og den 7. oktober efterfølgende oplyst, at ejendommens husforsikring har afholdt omkostningen til fjernelse af de nævnte træørdder.

Fjernelse af træørdderne vil ikke forhindre, at der fortsat vil trænge vand ned i vægge omkring kældertrappe og vand ned i loft og vægge under terrassen som følge af den manglende forsegling af membran langs kanter på terrasse og ved overgang mellem terrasse og murværk, mellem sten- og træterrasse samt ved utætte gulvafløb i terrassen.

De arbejder, der skal gennemføres for at afhjælpe ovenstående er følgende:

1. Langs de frie kanter og langs murværk på terrassen fritlægges med forsigtighed den eksisterende membran i en bredde på ca. 50 cm. Der påsvejses en ny membran, der føres op og fastgøres på murkrone og på murværk. Belægning reetableres. På murkrone monteres der zinkinddækning med en kraftig drypkant. Ved murværk afsluttes der med indskud af zink eller klemliste. Ved overgang mellem sten- og træterrasse sikres en tæt overgang.
2. De 2 gulvafløb i terrassen hugges op, og der monteres nye og større afløb, der er tæt forseget til den eksisterende membran.
3. Afløbsrende i tagkonstruktionen omlægges med en sikker tæt og synlig afslutning til murværk.
4. Tagrende i hulmuren fjernes, og der etableres en brønd og et tagnedløb på forsiden af væg mod terrasse. Det vil være optimalt om tagvand fra carport tilkobles den nye brønd for at etablere en mere balanceret afledning af regnvand.
5. Afskallet murværk afrenses og males.
6. I kælderrum foretages der reparationer på vægge med efterfølgende malerbehandling.

Det er min vurdering, at ovenstående arbejde vil kunne gennemføres for en pris på 145.000 kr. inkl. moms som beskrevet i notat af 12.10.2020."

Af notat af 9/12 2020 fra selskabets rådgivende ingeniørfirma til selskabet fremgår bl.a.:

"Med henvisning til din mail af 7. december samt vedhæftede modsvar på Frida Forsikrings 3. høringsvar fra husejer, modtager du hermed mine supplerende kommentarer.

## **Skade ...15 Trappeopgang**

Som jeg tidligere har nævnt, er det min opfattelse, at følgende forhold er årsag til skaden:

- Den gennemgående tagrende i hulmur ved trappeopgang
- Den manglende forsegling af membran langs med mur omkring trappeopgang
- Utæt afløbsrende i tagkonstruktionen
- Trærødder i vandlås ved brønden, der er placeret udenfor huset, men klods på trappeopgangen.

Det fremgår af notat fra husejer, dateret den 30. november 2020, at der ikke på noget tidspunkt er oplevet opstuvet vand på terrassen. En mulig årsag til skaden, som jeg tidligere har lagt til grund for min vurdering.

Med udgangspunkt i, at der ikke forekommer opstuvning, må det herefter antages, at regnvand, der er ledt til brønden, har delt sig. En del af regnvandet er afledt gennem vandlås med trærødder og videre ud til det offentlige system. En andel del af regnvandet er presset ud gennem de skader, trærødderne har forvoldt på vandlås og rør og videre ned omkring vægge omkring trappeopgang og op i væggene.

Ovennævnte konstatering ændrer ikke på min anbefalingsmetode til afhjælpning af skaden ved, at der skal etableres en ny brønd, tagrenden i hulmur skal fjernes, og membran skal forsegles til murværk, samt at afløbsrende i tagkonstruktion skal være tæt.

## Skade ...42 Terrasse

Som jeg tidligere har nævnt, er det min opfattelse, at følgende forhold er årsag til skaden

- Den manglende forsegling af membran langs med mur og murkrone
- Manglende drypkant på murkrone
- Mulig utætte gulvafløb i terrassen
- Defekt samling mellem sten- og træterrasse

Ovennævnte konstatering ændrer ikke på min anbefalingsmetode til afhjælpning af skaden ved at få etableret en supplerende membran, der bliver fastgjort til murkrone og murværk. Ved murværk kan membran fastholdes med klemliste eller med zinkinds kud. Videre at der etableres en tæt samling mellem stenterasse og træterrasse og endelig, at de 2 gulvafløb udskiftes.

Arbejderne skal naturligvis udføres med forsigtighed, da terrassen formentlig er skrøbelig som følge af ælde og manglende vedligeholdelse, som det også fremgår af de billeder, husejer har vedhæftet i modsvar på Frida Forsikrings 3. høringsvar.

Det skal præciseres, som tidligere nævnt, at Skade ...15 Trappeopgang og Skade ...42 Terrasse er skader, der gennem mange år har udviklet sig, og i øvrigt skader der er tidstypiske for ejendomme, der er opført i 60'erne og i 70'erne."

Klagerens rådgivende ingeniørfirma har i notat af 11/2 2021 bl.a. anført:

"Nærværende notat indeholder kommentarer og vurderinger af udbedringsforslag samt økonomi på udbedringsarbejder som er beskrevet af Fridas [selskabets ingeniørfirma] i forhold til skade ...15 og ...42.

Alle angivne priser er ekskl. moms. Grundlag for vores anslåede priser er den gule V&S prisbog årg. '21.

...

## Skade ...15 - Fugtproblemer i trapperum under terræn.

Løsningerne med etablering af ny sandfangs brønd med tilkoblet tagvand fra carporten, ændring af tagrenden så den ikke går gennem muren, og ændring af vandrenden i taget vurderes at være en gode og holdbare løsninger. Ovenstående sammenholdt med udbedring af membraner og afløb i terrassen vurderes at holde fugten væk fra murværket i kældertrappen.

Økonomisk er der i [selskabets ingeniørfirmas] rapport ikke taget højde for, hverken udbedringsarbejder i form af lukning af hullet i murværket hvor tagrende går igennem eller udbedring af væggene i kældertrappen.

Lukning af hullet er af mindre karakter, men vægge i kældertrappe bør udtørres, afrenses, pudses og males. Dette gælder både indvendigt og udvendigt. Derudover er der endvidere installationer som skal de- og genmonteres, før udbedringsarbejderne kan påbegyndes.

Udbedringsarbejderne, jf. [selskabets ingeniørfirmas] rapport, er anslået til 30.000 kr., og vurderes at kunne udbedre de forhold der er påpeget.

Dog indeholder [selskabets ingeniørfirmas] anslåede pris ikke udgifter til udbedring samt udtørring af væggene. Dette anslås til en meromkostning på 25.000 kr.

## **Skade ...42 - Terrassedæk.**

Løsningen hvor terrassedæk skæres 50 cm fra facade og murkrone vurderes som en uhensigtsmæssig løsning. Ved denne løsning bliver der udført en stor mængde støbeskel og meget lidt tilbageværende dækkonstruktion. Løsningen med at skære betondækket vurderes som en løsning der ikke er udførelsmæssig mulig.

Støbeskel skal skæres og udføres langs fugerne på terrassebelægningen (ølandsklinker i varierende størrelser) og kan ikke skæres i en lige linje, som jeg antager at [selskabets ingeniørfirmas] løsning tager udgangspunkt i.

Lagene i eksisterende konstruktion vil skulle blotlægges som en trappe, med ca. 150 mm overlæg, for at binde nyt og gammelt sammen.

Når eksisterende belægning samt betonlag nedbrydes vil det, efter min vurdering, ikke kunne undgås at beskadige underliggende membran. Ydermere skal der bores store mængder strittere i eksisterende betonlag for at opretholde kontakt mellem nye og gamle bygningsdele.

Det vurderes at løsningen med de mange meter, støbeskel udgør den samme udgift til udbedringen af hele terrassens opbygning.

Hvis kun dele af terrassens opbygning udbedres, er der ingen garanti for at de små mængder af resterende membraner er tætte eller ikke bliver beskadiget under udførelsen.

Udbedringsarbejderne vedr. terrassen, jf. [selskabets ingeniørfirmas] rapport, er anslået til 75.000 kr. Dette vurderes ikke at kunne afholde omkostningerne til udbedringsarbejderne herfor. Efter min vurdering vil arbejdet kunne udføres til 160.000 kr.

Udbedringsarbejderne vedr. betonkant/murkrone og klemliste på murværk, jf. [selskabets ingeniørfirmas] rapport, er anslået til 15.000 kr. Dette vurderes at kunne afholde omkostningerne til udbedringsarbejderne herfor.

Udbedringsarbejderne vedr. udvendigt murværk mod haven samt udtørring af vægge i kælder, jf. [selskabets ingeniørfirmas] rapport, er anslået til 25.000 kr. Dette vurderes at kunne afholde omkostningerne til udbedringsarbejderne herfor. Dog indeholder den anslåede pris ikke udgifter til udtørring af vægge i kælderen samt udgifter til de- og genmontering af dør og vindue i kælder. Døren og vinduet bør undersøges for evt. fugtskader, og konstateres dette, bør de udskiftes.

For at sikre at terrassen udføres tæt, er det eneste rigtige at udskifte hele konstruktionen over in-situ-dækket. Både den del der ligger over huset samt den fritliggende del. I modsat fald vil der være stor risiko for at overgangen mellem ny og gammel membran ikke vil opnå fuld tæthed. Samtidig er det yderst problematisk at det ikke er muligt visuelt at konstatere, om der er sket/eller sker skade på membran under den del af konstruktionen som bevares.

Den nye konstruktion bør, som eksisterende, indeholde to membraner. En på overside af insitu-dæk samt en oversiden af nyt betonlag. Derudover bør der etableres en udspyr til at lede eventuel vand på nederste membran ud af konstruktionen.

Membranen der etableres på nyt betonlag skal føres op bagved sokkelklinke og dette giver en problemstilling hvor der er skydedør. Her skal membran afsluttes på anden vis end ved sokkelkliner.

Da der i eksisterende tegningsmateriale ikke angivet noget om overgangen mellem terrassen der ligger over huset og det fritliggende stykke terrasse bør dette også skulle eftergås samt sikres en tæt overgang. Det samme gør sig gældende ved overgangen mellem terrasse og træterrasse ved køkkendøren.

I den ny opbygning bør plantehuller samt æbletræ bortskaffes og ikke genetableres da disse uhensigtsmæssigt placeret.

Ydermere er skadesårsag ikke endeligt klarlagt og der kan være andre steder hvor fugten kan komme fra.

Ud fra en økonomisk betragtning anbefaler jeg en udskiftning af hele terrassens opbygning, da det vurderes at dette kan udføres billigere end min anslåede pris for udførelse af udbedringsarbejderne jf. [selskabets ingeniørfirmas] løsningsforslag. Ydermere anbefales det at der anvendes almindelige udendørsklinker i stedet for ølandsklinker."

I notat af 3/3 2021 fra selskabets rådgivende ingeniørfirma hedder det bl.a.:

## **"Skade ...15 Trappeopgang.**

Som jeg tidligere har nævnt, er det min opfattelse, at følgende forhold er årsag til skaden:

- Den gennemgående tagrende i hulmur ved trappeopgang
- Den manglende forsegling af membran langs med mur omkring trappeopgang
- Utæt afløbsrende i tagkonstruktionen
- Trætrødder i vandlås ved brønden, der er placeret udenfor huset, men klods på trappeopgangen.

I forhold til mine tidligere kommentarer har jeg ikke supplerende kommentarer, da notat fra [klageren] og notat fra [klagerens ingeniørfirma] ikke indeholder nye oplysninger til sagen, der på afgørende måde ændrer den af mig anviste udbedringsmetode, der indeholder etablering af en ny brønd, tagrenden i hulmur skal fjernes, og membran skal forsegles til murværk, samt at afløbsrende i tagkonstruktion skal være tæt.

Jeg vil ikke undlade at nævne, at de skader, der er konstateret ved trappeopgang, er skader, der efter min vurdering alle er af ældre dato, og således også har været tilstede ved overtagelsen den 15. maj 2017, og at skaderne siden da må forventes at have udviklet sig.

## **Skade ...42 Terrasse.**

Som jeg tidligere har nævnt, er det min opfattelse, at følgende forhold er årsag til skaden:

- Den manglende forsegling af membran langs med mur og murkrone
- Manglende drypkant på murkrone

- Mulig utætte gulvafløb i terrassen
- Defekt samling mellem sten- og træterrasse

I forhold til mine tidligere kommentarer har jeg ikke supplerende kommentarer, da notat fra [klageren] og notat fra [klagerens ingeniørfirma] ikke indeholder nye oplysninger til sagen, der på afgørende måde ændrer den af mig anviste udbedringsmetode, der indeholder etablering af en supplerende membran, der bliver fastgjort til murkrone og murværk. Ved murværk kan membran fastholdes med klemliste eller med zinkinds kud. Videre at der etableres en tæt samling mellem stenterrasse og træterrasse og endelig, at de 2 gulvafløb udskiftes.

Jeg vil ikke undlade at nævne, at de skader, der er konstateret på terrassen, er skader, der efter min vurdering alle er af ældre dato og således også været tilstede ved overtagelsen den 15. maj 2017, hvilket også delvist er reflekteret i Huseftersyn. Siden overtagelsen må det antages, at skaderne har udviklet sig.

Det skal præciseres, som tidligere nævnt, at skaderne formentlig også skal tilskrives, at der er blevet anvendt byggemetoder/løsninger, som er atypisk for god byggeskik i 1970, året for ejendommens opførelse, og skader som følge af utilstrækkeligt vedligehold gennem flere årtier sammenholdt med manglende afdækninger og inddækninger af membran ved murværk og forkant terrasse. Løsningen med en åben og synlig tagrende gennem en hulmur ved trappeopgangen er problematisk.

Videre skal det nævnes, at de skader, der er konstateret ved trappeopgang og på terrassen ikke er almindelig forekomne skader sammenlignet med en alders- og typetilsvarende ejendom i almindelig god stand.

Som svar på spørgsmålet om hvorvidt K2-anmærkningen i tilstandsrapporten vedrørende terrassebelægningen efter min opfattelse er udbedret helt og korrekt ved min seneste besigtigelse, kan jeg oplyse, at K2-anmærkningen i tilstandsrapporten ikke, efter min opfattelse, er udbedret."

Af polisen fremgår bl.a.:

**"For denne police gælder disse forbehold/klausuler**

- Forsikringen dækker ikke følger af eller årsagerne til de revner/sætninger som er beskrevet i tilstandsrapportens side 8-11 punkt 2 'Ydervægge' og i samme rapport under punkt 4 'Fundament/Sokler'. Dette skyldes, at revner/sætninger giver risiko for yderligere skadesudvikling af den konkrete skade samt risiko for at skaden medfører fugtskader og statisk ustabilitet. Det betyder, at forsikringen ikke omfatter denne risiko og det bør give anledning til udbedring eller undersøgelse af såvel forhold, følgeskader og årsag til at skaderne har kunnet opstå.
- Forsikringen dækker ikke skade, følger af skade eller årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra de huller og andre skader på ejendommens tagbelægning der fremgår af tilstandsrapportens side 8-11 under punkt 1 'Tagkonstruktion/-belægning/skorsten'. Når der er skade på tagbelægningen, er der risiko for yderligere skade på andre bygningsdele. Det kan være spær og lægter, isolering og andre vigtige bygningsdele. Tagbelægningen er en vigtig del af ejendommens værn mod vejr og vind. Det er derfor vigtigt at den er intakt. Det betyder for dig, at forsikringen ikke dækker denne risiko."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

**"4. Hvilke skader dækker forsikringen**

...

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

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

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

...

**5. Hvilke forhold dækkes ikke**

...

**B** Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet har fået forelagt fotos fra sagen. Nævnets sekretariat har gennemset videosekvenser fremlagt af klageren.

**Nævnet udtaler:**

Den forsikrede ejendom er en villa opført i 1974 i to plan på en skrånende grund. Stueplan og kælderplan er godkendt til beboelse. Ud for stueplanet er der en stenterrasse med ølandsklinker på et betondæk. Terrassen befinder sig oven på værkstedet i kælderplanet og er udkrængende i forhold til værkstedets facade. Stenterrassens ene ende er sammenbygget med en altan i træ. Stenterrassens anden ende støder op til et rum med en trappeopgang.

Klageren overtog ejendommen den 15/5 2017. Han har i januar 2019 anmeldt, at der sker vandindtrængen i trappeopgangen og fra terrassen til kælderen. Han har konstateret, at der løber vand ind øverst ved vinduet i værkstedet, og at der er opfugtede vægge i værkstedet og i trappeopgangen. Puds buler op, vandskuring og maling skaller af, og der er opstået skimmelsvamp i

et hjørne. Udvendigt er der konstateret opfugtninger og afskalninger på murværket ud for de indvendige skader. Når det har regnet, løber der vand ud af den udvendige side af kælderydevæggen, og der er gulorange udtræk. Skaderne er af en tidligere ejer generelt forsøgt udbedret med sandspartel. Klageren har anført, at utætheder ved terrassebelægningen er skyld i, at der løber vand ned i hulmuren og opfugter ydermuren ved værkstedet, og at en utæthed i tagkonstruktionen – ved en rende hvor en væg "skærer sig ind i taget" – er skyld i vandindtrængen i trappeopgangen. Klageren har rekvireret et ingeniørnotat af 6/4 2020, hvor fugtskaderne beskrives.

Selskabets rådgivende ingeniørfirma har i notater af 12/10 2020, 22/10 2020, 9/12 2020 og 3/3 2021 anført, at den præcise skadeårsag ikke er fastlagt. Ingeniørfirmaet vurderer, at fugtskaderne kan tilskrives en kombination af forhold – herunder muligt utætte gulvafløb i terrassen, manglende forsegling af membran langs mur, murkrone og ved samling mellem sten- og træterrasse, manglende drypkant på murkrone, utætheder ved afløbsrende i tagkonstruktionen ved mur, utætheder ved den gennemgående tagrende i hulmuren ved trappeopgang og trætrødder i vandlåsen ved tagbrønden uden for huset nær trappeopgang. Flere af de anvendte byggemetoder/løsninger er atypiske for god byggeskik på tidspunktet for ejendommens opførelse.

Selskabet har anerkendt at dække "de af [selskabets ingeniørfirma] anførte udbedringstiltag ved udbedring af de 2 gulvafløb ved terrassen, kantaftslutning på membran (mod betonkant/murkrone og murværk samt ved overgang mellem træterrasse og stenterrasse), indvendig afvandingsrende (ved hulmur), gennemgående tagrende, udbedring af fugtskadet murværk og vægge i kælderrum og nødvendige udgifter til leje af affugter og elforbrug i forbindelse med udbedringsarbejdet", jf. selskabets breve af 10/11 2020 og 30/12 2020. Selskabet har anført, at erstatningen vil blive opgjort på baggrund af billigste tilbud på udbedring. Selskabet har desuden anerkendt at dække klagerens udgifter til ingeniørnotat af 6/4 2020 og ingeniørens deltagelse ved selskabets ingeniørfirmas undersøgelser den 9/9 2020. Selskabet har afvist at dække klagerens udgifter til efterfølgende ingeniørbistand.

Nævnet bemærker, at selskabets dækningstilsagn, jf. selskabets brev af 10/11 2020, ikke omfatter udbedring af brønd/ny sandfangsbrønd og afløbsledning, idet disse er lokaliseret uden for huset. Nævnet kan ikke pålægge selskabet at dække forhold uden for de forsikrede bygninger, da dette falder uden for ejerskifteforsikringens dækningsområde.

Klageren kræver, at selskabet dækker, at betonlaget og fliser på hele terrassen udskiftes og genopbygges med nye fliser, jf. anvisningerne fra hans rådgivende ingeniør. Han kræver, at udbedringsarbejdet udføres som en totalentreprise ved et ingeniørfirma, og at der tilknyttes en koordinerende projektleder. Han kræver, at selskabet dækker alle hans udgifter til ingeniør samt hans portoudgifter til fremsendelse af rekommanderede breve med sagsmateriale i forbindelse med klagesagens indbringelse.

Nævnet bemærker, at nævnet på det foreliggende grundlag ikke finder anledning til at træffe afgørelse om andre forhold i relation til de anmeldte skader end disse konkrete krav fra klageren, idet det – som sagen foreligger oplyst – ikke står klart, om der foreligger yderligere konkret tvist med selskabet. Klageren har i sine partsindlæg af 30/11 2020, 14/2 2021 og 23/3 2021 påpeget en række problemstillinger vedrørende udførelsesarbejdets praktiske udførelse, som klageren mener mangler afklaring i forhold til selskabets erstatningstilbud – blandt andet vedrørende udtørring og udbedring af indvendige vægge, afslutning af terrassemembran ved skydedøren og på huset generelt og tiltag til afvanding af vand på terrassemembranen. Der er endnu ikke indhentet konkrete entreprisetilbud, og almindelige, praktiske problemstillinger angående skadeudbedringen må i første række søges afklaret nærmere med de tilbudsgivende entreprenører for at finde løsninger. Nævnet bemærker, at for så vidt der måtte blive konstateret et yderligere skadeomfang – eksempelvis ved kælder døren og kældervinduet, som klageren frygter er fugtskadede – må dette bedømmes og håndteres, når/hvis sådanne skader konstateres.

Selskabets ingeniørfirma har anført, at billigste, nødvendige udbedringsmetode for så vidt angår terrassen indebærer en partiel reparation af terrassemembranen ved afslutninger mod murværk, murkrone og ved overgang mellem træterrasse og stenterrasse. Kanterne skal frit-

lægges i ca. 50 cm bredde, og der påsvejses ny membran. Ved murkrone monteres zinkinddækning med kraftig drypkant, og langs murværk afsluttes der med zinkindsrud eller klemliste. Der sikres tæt overgang til træterrassen. Endvidere skal terrassens to gulvafløb hugges op og udskiftes til større afløb, og der skal sikres tæt overgang mellem afløb og membran.

Klagerens ingeniørfirma har i notat af 11/2 2021 anført, at selskabets ingeniørfirmas løsning med at skære i betondækket langs kanter er uhensigtsmæssig. Løsningen giver en stor mængde støbeskel og meget lidt tilbageværende dækkonstruktion. Udbedringsarbejdet indebærer en risiko for, at den tilbageværende membran beskadiges under arbejdet, og tætheden af den samlede membran vil ikke kunne efterprøves eller garanteres. Ydermere er skadeårsagen ikke endeligt klarlagt, og der kan være andre steder, hvor fugten kan komme fra. Ingeniørfirmaet anfører, at det eneste rigtige er at udskifte hele konstruktionen over det underliggende insitu-støbte dæk for at sikre, at terrassen udføres tæt. Ingeniørfirmaet vurderer, at udgiften til en udbedring af hele terrassens opbygning i øvrigt vil være den samme eller lavere end udgiften til at foretage opskæring med de mange meter støbeskel – hvis selskabets ingeniørfirmas løsning udførelsesmæssigt da overhovedet er mulig.

Efter en gennemgang af sagen kan nævnet ikke kritisere, at selskabet for så vidt angår terrassen opgør erstatningen på grundlag af udbedringsomkostningerne for en partiel udbedring af terrassemembranen langs kanter og afslutninger.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at nævnet ikke finder det bevist, at der er skader vedrørende terrassemembranen andre steder end langs kanter og afslutninger.

Nævnet har videre lagt vægt på, at en partiel udbedring af terrassemembranen er anbefalet og fastholdt af selskabets ingeniørfirma som billigste udbedringsmetode. Nævnet finder, at der derved foreligger et sagkyndigt og tilstrækkeligt grundlag for selskabet til at kunne opgøre erstatningen på grundlag af et konkret udbedringstilbud for en partiel udbedring af terrassemembranen langs kanter og afslutninger.

Det, som klageren og hans ingeniørfirma har anført – herunder at en partiel udbedring af terrassemembranen vil føre til et langt støbeskel – beviser ikke, at en partiel udbedring af terrassemembranen ikke vil være en håndværksmæssig forsvarlig løsning, og kan ikke føre til et andet resultat.

Nævnet bemærker, at klageren står frit i forhold til at anvende den erstatning, som selskabet opgør angående terrassen, til at få udført en udbedring, hvor hele terrassedækket udskiftes.

Nævnet finder efter sin gennemgang af sagen, at det ikke er godtgjort, at det forsikringsdækkede udbedringsarbejde er af en sådan karakter, at der er grundlag for at pålægge selskabet at bekoste, at der tilknyttes en koordinerende projektleder ved skadeudbedringen.

Nævnet finder, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at betale for klagerens udgifter til rådgivende ingeniør i videre omfang end tilbudt af selskabet, der har anerkendt at dække klagerens udgifter til ingeniørnotat af 6/4 2020 og ingeniørens deltagelse ved selskabets ingeniørfirmas undersøgelser den 9/9 2020.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at ingeniørens efterfølgende arbejde – herunder i forbindelse med udarbejdelse af ingeniørnotat af 11/2 2021 – ikke har ført til, at klageren har opnået yderligere forsikringsdækning end tilbudt af selskabet på grundlag af selskabets ingeniørfirmas notater. Udgifterne til ingeniørens efterfølgende arbejde har således ikke været nødvendige for, at klageren har kunnet opnå dækning efter forsikringsaftalen.

Idet det fremgår af § 23, stk. 3, af nævnets vedtægter, at "ingen af parterne betaler omkostninger ved tvistløsningsbehandlingen til den anden part", finder nævnet, at der i denne sag ikke pålægge er grundlag for at pålægge selskabet at betale klagerens portoomkostninger til fremsendelse af sagsmateriale i forbindelse med indbringelse af klagesagen for nævnet.

Som følge heraf

# Ankenævnet *for* Forsikring

42.

95164

b e s t e m m e s :

---

Klageren får ikke medhold.

Da selskabet efter klagens indbringelse for nævnet delvist har imødekommet klagerens krav, tilbagebetales klagegebyret.



Jens Kruse Mikkelsen  
formand