

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 7. februar 2024 blev i sag nr. 95466:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Klageren er sikret under en byggeskadeforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 2011-2012. Klagerens advokat har i klageskema af 29/6 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Ved entreprisaftale dateret den 4. marts 2011, indgik mine klienter aftale med [entreprenør] om at sidstnævnte som entreprenør skulle opføre mine klienters private hus ..., jf. vedhæftede bilag 1.

Imidlertid blev der både ved 1-års og 5-årseftersynet og også ind imellem konstateret en del mangler ved ejendommen, jf. vedhæftede bilag 2-5.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker at byggeskadeforsikringen bliver pålagt at dække samtlige de mangler, der er nævnt i vedhæftede bilag 2-5."

I brev af 27/7 2020 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"2.0 Indledning

Der klages over, at selskabet ikke kan anerkende at skulle erstatte de forhold, der er nævnt i 5. års eftersynet på klagers ejendom over den tegnede Byggeskadeforsikring.

Forsikringen, der har betingelser 0806 (**bilag A**) blev tegnet med ikrafttræden den 8. december 2011. På forsikringen er der en selvrisiko på 10.000 kr. af ethvert forhold, dog maksimum 20.000 kr. over hele forsikringsperioden. Forsikringsperioden er på 10 år.

3.0 Kort sagsfremstilling

Den 4. februar 2016 anmeldte klager via mail, at der skulle være konstateret fugt i de indvendige vægge (**bilag B**). Med mailen fulgte kopi af 5 års eftersynet på ejendommen (**bilag C**). Selskabet sendte den 9. februar 2016 en mail til klager, hvori det oplyste, at selskabet ville afvente hvorledes entreprenøren ville forholde sig til sagen (**bilag D**).

Den 20. februar 2016 sendte selskabet en ny mail, hvori det anmodede om oplysninger om sagens stade (**bilag E**).

Den 7. marts 2016 modtog selskabet en mail fra klager om, at der var aftalt møde med entreprenøren den 11. marts 2016 (**bilag F**). Selskabet meddelte klager den 10. marts 2016, at det herefter ville afvente udfaldet af dette møde (**bilag G**).

Herefter hører selskabet ikke yderligere til indtil den 6. april 2020, hvor klager sender en mail til selskabet (**bilag H**).

Selskabets samarbejdspartner sendte den 15. april 2020 en mail til klager, hvori de anmodede om yderligere oplysninger til sagen (**bilag I**). Den 21. april 2020 modtog selskabet en mail fra klager, og med mailen fulgte en række dokumenter (**bilag J**). Som **bilag L-M** fremlægges en del af de dokumenter, som selskabets modtog med mailen.

Den 26. juni 2020 rettede klagers advokat henvendelse til den klageansvarlige afdeling i selskabet (**bilag N**). Da selskabet ikke nåede at svare på mailen inden den af advokaten fastsatte frist blev sagen indbragt for nævnet.

...

5.0 Vores vurdering

Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at ejendommen er færdig opført 8. december 2011, hvor forsikringen trådte i kraft.

Der har således været afholdt de lovpligtige henholdsvis 1 og 5 års gennemgang af ejendommen.

Den 4. februar 2016 rettede klager henvendelse til selskabet vedrørende fugt i indervægge, og på baggrund af oplysninger fra klager, opfordrede selskabet klager til at holde selskabet underrettet om entreprenørens og klagerens samarbejde vedrørende afhjælpninger af skader. Dette sker den 10. marts 2016, jfr. bilag G.

Selskabet hører ikke yderligere til sagen indtil den 6. april 2020, eller mere end 4 år efter meddelelsen om, at klager skulle holde selskabet underrettet. Selskabet var derfor gået ud fra, at forholdet var ordnet i mindelighed mellem klager og entreprenøren, hvorfor sagen var blevet afsluttet.

5.1 Forældelse

Krav mod forsikringsselskaber forældes efter Forsikringsaftalelovens § 29, sammenholdt med de almindelige bestemmelser i Forældelsesloven.

I henhold til disse forældes et krav tre år efter kravet har fortættet sig på en sådan måde, at en forsikringstager burde vide, at der er tale om et forhold, som bør anmeldes til forsikringsselskabet.

Klager anmeldte forholdet til selskabet den 2. februar 2016, hvorfor forældelsen må beregnes ud fra denne dato.

I selskabets mail af 10. marts 2016 var en opfordring til, at klager skulle holde selskabet underrettet, og samtidig er der en form for afvisning af dækningen, idet der tidligere er blevet henvist til entreprenørens udbedringsret.

Idet klager ikke holder selskabet underrettet om forløbet er selskabet gået ud fra, at sagen var løst mellem entreprenøren og klager.

Det er selskabets opfattelse, at da der er gået mere end 3 år fra denne opfordring til at holde selskabet orienteret, og indtil klager vendte tilbage med oplysninger om, at der ikke var foretaget udbedring af forholdet, er forholdet forældet efter de gældende forældelsesbestemmelser.

Som minimum er der udvist retsfortabende passivitet i forhold til selskabet, idet klager burde have underrettet selskabet om hvorledes forhandlingerne med entreprenøren forløb.

Måtte nævnet finde, at der ikke er tale om forældelse, eller at der ikke er udvist retsfortabende passivitet, vil selskabet genoptage behandlingen af de anmeldte forhold."

Klagerens advokat har i brev af 10/8 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Det er ikke korrekt, at mine klienter ikke har haft fat i Tryg siden 2016, sådan som Tryg skriver.

Mine klienter har haft kontakt med Tryg over i al fald to omgange pr. telefon i den mellemliggende periode.

[Entreprenør] var forbi mine klienters hus i foråret 2016, hvor han kiggede på boblerne i stuen indvendigt. Han valgte blot at skrabe malingen af for at se, om der var fugt, hvilket der ikke var. [Entreprenør] meddelte herefter mine klienter, at 'sådan var det tit og ofte i nye huse, og at det bare skulle males over, og så var der ikke mere i det'.

Det gjorde mine klienter så, efter anvisningen fra [entreprenør], og derfor gjorde mine klienter ikke mere ved det overfor Tryg dengang.

I 2018 opdagede mine klienter så, at boblerne var brudt igennem igen. Mine klienter ringede til [entreprenør], som var på ferie, og mine klienter talte med ... og blev enige med ... om, at mine klienter skulle sende en mail, jf. vedhæftede scan af mailkorrespondancen af 26. marts 2018. Det gjorde mine klienter så og anmodede [entreprenør] om at foretage udbedringer. [Entreprenør] svarede ikke på denne mail. Mine klienter rykkede ham med igen undlod han at svare.

Mine klienter har så efterfølgende haft fat i [klagerens byggesagkyndige] som har udarbejdet den rapport, som var medsendt i klageskrivelsen, ligesom mine klienter også har haft fat i Tryg og meddelt Tryg telefonisk, at skaden ikke var udbedret ved den af entreprenøren foreslåede udbedring, eller rettere sagt: at skaden var konstateret på ny.

Så mine klienter har i al fald haft fat i Tryg to gange pr. telefon efterfølgende, hvilket Tryg også må kunne se i Tryg's system. Tryg meddelte mine klienter, at mine klienter skulle forsøge at tage kon-

takt til [entreprenør] igen, hvilket mine klienter så igen forsøgte uden held, og det er derfor, at mine klienter tilskrev Tryg i april 2020 på ny.

Da ... fra Byggeskadeforsikringen kom forbi i foråret 2020, nævnte han også, at aldrig havde set bobler så højt oppe på et murværk indvendigt, da det tit kommer nedefra, men det her konstaterede startede midt på vægge, hvilket absolut ikke er normal kutyme, jf. ... fra Byggeskadeforsikringen.

Som følge af, at Byggeskadeforsikringen/Tryg rent faktisk i foråret 2020 har været ude at besigtige forholdene – uden forudgående at påstå, at sagen var forældet – ligesom Tryg ved skrivelsen af 15. april 2020 ... jo ikke har gjort forældelse eller passivitet gældende, må jeg bestride, at Tryg allerede som følge af sin førnævnte handle måde ikke nu flere måneder efter (nemlig 1. juni 2020) kan gøre gældende, at det nu er Tryg's opfattelse, at sagen er forældet eller bortfaldet passivitet. Tryg's ret til nu at gøre dette gældende er således bortfaldet ved passivitet, ligesom det også materielt bestrides, at sagen skulle være forældet eller bortfaldet ved passivitet fra mine klienters side, jf. Tryg's førnævnte handle måde."

Selskabet har den 14/9 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Selskabet frafalder forældelsesindsigelsen, og har sendt sagen retur til yderligere sagsbehandling."

Selskabet har i brev af 20/1 2021 til nævnet videre bl.a. anført:

"Efter at ejendommen har været genstand for besigtigelse af vores samarbejdspartner, har vi modtaget rapport fra samme. Rapporten fremlægges som **bilag O**.

Af rapporten fremgår det blandt andet, at der udvendigt ikke er tegn på skader af facaden, bortset fra, at de kosmetiske forhold ved de vest- og sydvendte facader.

Der er således ikke tegn på, at facaderne skulle være afsyret for hårdt, som anført af klagers rådgiver (bilag 3), eller at afsyringen af facaderne skulle have medført skader på ejendommen. Det er endvidere taksatorens opfattelse, at der ikke kan foretages den type fugtmålinger af facaden, som der er foretaget af klagers rådgiver.

Ud fra dette finder vi det ikke dokumenteret, at der udvendigt på facaderne er forhold, som opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Indvendigt i ejendommen kunne der to steder konstateres skjolder og bobler på ydervæggens bagmur. Der er tale om partielle skjolder og bobler, og det er vores opfattelse, at hvis årsagen skulle findes i ydermuren, ville skadebilledet have været mere omfattende, end det, der er konstateret.

I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på, at der ved taksatorens besigtigelse ikke kunne måles fugt på vægoverfladerne og i dørfalse mv.

Af sagens bilag 3 fremgår det, at malingen de pågældende steder falder af i flager, hvilket efter vores opfattelse klart indikerer, at der ikke er anvendt diffusionsåben maling de pågældende steder. Dette er ligeledes i overensstemmelse med klagers rådgivers opfattelse.

Ud fra de foreliggende oplysninger finder vi det ikke dokumenteret, at afskallingerne eller boblerne opfylder definitionen på en Byggeskade, hvorfor vi må fastholde, at vi ikke kan tilbyde dækning i sagen."

Af brev af 18/2 2021 fra klagerens advokat til nævnet fremgår bl.a.:

"Jeg er bestemt ikke enig med indholdet af Trygs skrivelse, idet jeg skal henvise til de af mig tidligere fremsendte skrivelser og procesindlæg med bilag.

At der efter Trygs taksators opfattelse ikke kan foretages fugtmålinger af facaden er direkte i modstrid med sagkundskaben, og jeg skal i den forbindelse henvise til vedhæftede fugtmålingsrapport fra [klagerens byggesagkyndige] af 9. november 2020, hvorefter der med helt sædvanligt fugtmålerudstyr er foretaget fugtmåling af facaden, som viser, at der i omfattende grad er fugt i facaden."

Klagerens advokat har i brev af 3/11 2021 til nævnet bl.a. anført:

"De supplerende tekniske undersøgelser af ejendommen er nu fremkommet i form af den her vedhæftede erklæring med bilag udarbejdet af skønsmand ...

Det bemærkes, at ... er en uvildig skønsmand, som er blevet os foreslået af Voldgiftsnævnet, jf. ... skrivelse fra Voldgiftsnævnet af 28. januar 2021, og som er godkendt af [entreprenørs] advokat, jf. ... skrivelse af 24. februar 2021, og herefter udmeldt af Retten i den retssag, som har versereret imellem [entreprenør], som Tryg er byggeforsikringsselskab for, og min klient.

Nb: Jeg kan imidlertid oplyse, at på trods af den af os imod [entreprenør] anlagte retssag og på trods af den fremkomne skønserklæring fra den uvildige skønsmand ..., som er byggesagkyndig, så har [entreprenør] nægtet at udføre udbedringsarbejderne, hvilket det fortsat nægter (og dette på trods af, at det fremgår af den nu fremkomne skønserklæring, at samtlige de i skønserklæringen nævnte forhold er konstateret af skønsmanden, og at samtlige forhold skyldes, at arbejderne ikke er udført håndværksmæssigt korrekt af [entreprenør]).

Der foreligger således nu dokumentation fra en uvildig sagkyndig, udpeget af Voldgiftsnævnet og Retten for, at samtlige de i vedhæftede skønserklæring beskrevne forhold ikke skyldes vejrlig eller manglende vedligeholdelse fra klagerens side, men derimod skyldes, at arbejderne ikke er udført håndværksmæssigt korrekt af Trygs kunde, for hvem Tryg har tegnet byggeskadeforsikring.

Der er kun enkelte ting i skønserklæringen, som skønsmanden ikke mener er mangler, og på baggrund af den nu fremkomne skønserklæring, skal jeg således herved gøre følgende påstande gældende på vegne af klager i nærværende ankenævns sag:

Indklagede forsikringsselskab tilpligtes at foranledige håndværksmæssigt korrekt udbedring af følgende i skønserklæringen beskrevne forhold:

1.A: Udskiftning/Håndværksmæssig korrekt udbedring af samtlige mursten (skønsmanden har i sit svar på spørgsmål 2.A udtrykkeligt oplyst, at forholdet ikke er udført håndværksmæssigt korrekt).

1.AA: Der skal ske håndværksmæssig korrekt af samtlige revner i murværk (skønsmanden har i sin besvarelse af spørgsmål 2.AA udtrykkeligt oplyst, at forholdet ikke er udført håndværksmæssigt korrekt).

1.B: Fugerne er i forskellige farver og der er striber i dem. Dette skal udbedres håndværksmæssigt korrekt (skønsmanden har udtrykkeligt i sin besvarelse af spørgsmål 2.B oplyst, at forholdet ikke er udført håndværksmæssigt korrekt).

1.E: Kloakudluftningen er ikke ført korrekt gennem taget. Dette skal udbedres (skønsmanden har udtrykkeligt i sin besvarelse af spørgsmål 2.E oplyst, at forholdet ikke er udført håndværksmæssigt korrekt).

1.F: Tagstenene ligger forskudt for hinanden på østsiden samt på nordsiden ved indgangsparti. Dette skal udbedres håndværksmæssigt korrekt (skønsmanden har udtrykkeligt i sin besvarelse af spørgsmål 2.F oplyst, at ovenstående ikke er monteret i henhold til gældende forskrifter og anbefalinger).

1.G: Skotrenden er ikke nedsænket håndværksmæssigt korrekt. Dette skal udbedres (skønsmanden har udtrykkeligt i sit svar på 1.G oplyst, at den ikke er nedsænket håndværksmæssigt korrekt).

1.H: Vægmaling slipper murværket. Dette skal udbedres håndværksmæssigt korrekt (skønsmanden har udtrykkeligt i sin besvarelse af spørgsmål 2.H oplyst, at forholdet ikke er udført håndværksmæssigt korrekt).

1.L: Skotrenderne er ikke nedfældet håndværksmæssigt korrekt i spær, ligesom undertag går ud i skotrende men ikke i overensstemmelse med leverandøranvisninger og god håndværksmæssig skik. Dette skal udbedres håndværksmæssigt korrekt (jf. skønsmandens besvarelse af spørgsmål 1.L og 2.L).

1.M: Gulve i vådrum har ikke korrekt håndværksmæssigt fald mod afløb. Dette skal udbedres håndværksmæssigt korrekt (skønsmanden har i sin besvarelse af spørgsmål 1.M oplyst, at gulvene ikke har korrekt fald mod afløb, jf. også skønsmandens besvarelse i spørgsmål 2.M).

1.N: Der er ikke i vådrum udført håndværksmæssig korrekt vandafvisende overflade (vådrumssikring) for badekars overkant og op til 2-3 m over gulv og ½ m ud fra badekars begrænsning. Dette skal udføres håndværksmæssigt korrekt (skønsmanden har i sit svar på 1.N og 2.N bekræftet, at forholdet ikke er udført håndværksmæssigt korrekt).

1.O: Der er ikke udført tilstrækkelig ventilation ved tagfod. Dette skal udføres håndværksmæssigt korrekt (skønsmanden har i sin besvarelse af spørgsmål 2.O oplyst, at forholdet ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, jf. skønsmandens besvarelse af spørgsmål 1.O og 2.O).

1.Q: Der er revnedannelse ved muroverligger. Dette skal udføres håndværksmæssigt korrekt (skønsmanden har i sin besvarelse af spørgsmål 2.Q oplyst, at førnævnte forhold ikke er udført håndværksmæssigt korrekt).

1.S: Vindtrækbånd er ikke strammet håndværksmæssigt korrekt op. Dette skal udføres håndværksmæssigt korrekt (skønsmanden har i sin besvarelse af spørgsmål 2.S oplyst, at forholdet ikke er udført håndværksmæssigt korrekt).

1.T: Forhøjet fugt i vægge skal udbedres håndværksmæssigt korrekt (skønsmanden har i sin besvarelse af spørgsmål 2.T oplyst, at forholdet ikke er udført håndværksmæssigt korrekt).

1.U: Revner i gesims mod sydøst. Dette skal udbedres håndværksmæssigt korrekt (skønsmanden har i sin besvarelse af spørgsmål 2.U oplyst, at forholdet ikke er udført håndværksmæssigt korrekt).

1.V: Vindtrækbånd er indbygget på overside af spærkonstruktion (således at de kommer i direkte kontakt med undertaget). Dette skal udføres håndværksmæssigt korrekt (skønsmanden har sin besvarelse af spørgsmål 2.V oplyst, at det pågældende forhold ikke er udført håndværksmæssigt korrekt).

1.W: Vindtrækbånd er placeret således, at de ikke kommer i kontakt med undertag som anvist i leverandørens anvisninger. Dette forhold er ikke udført håndværksmæssigt korrekt, og det skal udføres håndværksmæssigt korrekt (skønsmanden har i sin besvarelse af spørgsmål 2.W oplyst, at forholdet ikke er udført håndværksmæssigt korrekt).

1.X: Tagsten er ikke udført med håndværksmæssigt korrekt overlæg, ligesom samlingerne er åbne. Førnævnte skal udbedres håndværksmæssigt korrekt (skønsmanden har i sin besvarelse af spørgsmål 2.X oplyst, at førnævnte forhold ikke er udført håndværksmæssigt korrekt).

1.Y: Der er ikke etableret håndværksmæssigt korrekt gennemføring af gasskorstenen. Dette skal udføres håndværksmæssigt korrekt (skønsmanden har i sin besvarelse af spørgsmål 2.Y fundet, at forholdet ikke er udført håndværksmæssigt korrekt).

1.Z: Der er ikke udført håndværksmæssigt korrekt brandsektionering imellem garage og beboelse (BD30 konstruktion). Dette skal udføres håndværksmæssigt korrekt (der henvises til skønsmandens svar på spørgsmål 2.Z, hvorefter skønsmanden oplyser, at forholdet ikke er udført håndværksmæssigt korrekt).

1.Æ: Fordelingsledninger for varmt brugsvand er ikke isoleret håndværksmæssigt korrekt. Disse skal isoleres håndværksmæssigt korrekt (det fremgår af skønsmandens besvarelse af spørgsmål 1.Æ og 2.Æ, at forholdet ikke er udført håndværksmæssigt korrekt).

1.Ø: Fordelingsledninger for cirkulation er ikke isoleret håndværksmæssigt korrekt. Disse skal isoleres håndværksmæssigt korrekt (der henvises til skønsmandens svar på spørgsmål 1.Ø og 2.Ø, hvoraf fremgår, at forholdet ikke er udført håndværksmæssigt korrekt).

1.Å: Der er ikke etableret teknisk håndværksmæssigt korrekt isolering af ventilationsrør. Dette skal udbedres håndværksmæssigt korrekt (skønsmanden har sin besvarelse af spørgsmål 1.Å og 2.Å bekræftet, at forholdet ikke er udført håndværksmæssigt korrekt).

Klagers principale påstand:

Det er således klagers principale påstand, at indklagede forsikringsselskab skal pålægges at forandlede samtlige ovennævnte forhold udbedret håndværksmæssigt korrekt (da der nu foreligger dokumentation for forholdene, og herunder at forholdene skyldes, at de ikke er udført håndværksmæssigt korrekt af indklagede forsikringsselskabs kunde).

Klagers subsidiære påstand:

Indklagede forsikringsselskab skal subsidiært pålægges at betale erstatning til klageren svarende til samtlige de totale udbedringsomkostninger ved en håndværksmæssigt korrekt udbedring af samtlige de ovennævnte forhold."

Hertil har selskabet i brev af 15/11 2021 til nævnet bl.a. bemærket:

"Af indlægget fremgår det blandt andet, at klager har en verserende retssag mod forsikringstageren vedrørende en række anførte fejl og mangler ved den opførte ejendom. Selskabet er ikke part i denne sag, og har derfor ikke haft indflydelse på valget af Syn og skønsmand eller på formuleringen af spørgsmålene til Syn og skønsmanden.

Det kan dog af indlægget konstateres, at det er de samme anførte fejl og mangler ved arbejdet, der føres retssag om, og som klager nu ønsker nævnets stillingtagen til i forhold til Byggeskadeforsikringen.

For god ordens skyld skal selskabet henlede nævnets opmærksomhed på, at det forhold, at et arbejde eventuelt ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, ikke i sig selv medfører, at der er tale om et forhold, der er omfattet af en byggeskadeforsikring. Det konkrete forhold skal opfylde definitionen på en dækningsberettigende Byggeskade, jfr. betingelsernes pkt. 4.1-4.3.

Dog vil forhold, der opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade være forhold, der er omfattet af entreprenørernes udbedringsret og udbedringspligt, og dermed være forhold, som forsikringstageren kan pålægges at skulle udbedre.

I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på, at forsikringsselskabet har en regresret mod entreprenørerne; men at selskabet ved denne regresret ikke kan opnå bedre resultat overfor entreprenøren, end klager ville have kunnet opnå. Dette medfører, at selskabets regresret lider skæbnesammenfald med afgørelsen af klagers retssag mod entreprenøren.

Selskabet er således af den opfattelse, at der allerede verserer en retssag om det materielle i sagen, nemlig spørgsmålet om, hvorvidt der er fejl eller mangler ved ejendommen, samt om forsikringstageren skal udbedre disse.

I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på vedtægternes § 4, hvoraf det blandt andet fremgår, at nævnet skal afvise klager, der er under behandling af blandt andet domstolene.

Nærværende Ankenævns sag vedrører fugt i indervægge, jfr. bilag D-G, herunder en vurdering af, om dette forhold kunne skyldes afsyring af ydermuren.

Alle de øvrige forhold, der er nævnt i klagers seneste indlæg til nævnet, har ikke tidligere været anmeldt til selskabet og derfor ikke været behandlet. I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på vedtægternes § 4, stk. 3, hvorefter nævnet kan afvise at behandle en klage, hvis forbrugeren ikke forudgående overfor den erhvervsdrivende har klaget over den erhvervsdrivendes afgørelse.

Idet de nye forhold ikke tidligere har været anmeldt til selskabet, har selskabet naturligvis ikke haft mulighed for at træffe en afgørelse i sagerne, og klager har derfor ikke haft mulighed for at klage over den trufne afgørelse.

Måtte nævnet finde, at sagen ikke skal eller kan afvises ud fra ovenstående, **opfordres** klager til at fremlægge samtlige akter fra den verserende retssag. Selskabet vil derefter komme med et indlæg til sagen."

Af brev af 5/1 2022 fra nævnets sekretariat til sagens parter fremgår bl.a.:

"Det er sekretariatets umiddelbare vurdering, at sagen ikke kan afvises på nuværende tidspunkt, idet vi bemærker, at selskabet ikke er part i retssagen. Efter vores vurdering minder situationen om de tilfælde, hvor en forbruger indgiver klage til Disciplinærnævnet over den byggesagkyndige – som har udarbejdet tilstandsrapporten – for at få erstatning fra den byggesagkyndige.

...

For så vidt angår de nye forhold som klageren ikke har anmeldt til selskabet – bemærker sekretariatet, at disse ikke indgår i denne klagesag, idet klager på vanlig måde må anmelde forholdene til selskabet."

I brev af 17/2 2022 fra klagerens advokat til nævnet hedder det bl.a.:

"Det skal indledningsvist oplyses, at klagerne er forbrugere, der intet kendskab har til byggeri, og som flere gange forgæves har henvendt sig til Tryg, men blot er blevet holdt hen.

Jeg henviser mailkorrespondance fra min klient til Tryg af 6. april 2020 med fotos ... samt mailkorrespondancen fra februar og marts 2016 ...

Jeg må også som følge heraf fastholde, at min klient har gjort, hvad min klient kunne for at reklamere overfor forsikringsselskabet, som imidlertid har pure afvist at dække skaderne, på trods af at en nu udpeget uvildig skønsmand – som vel at mærke ikke er Trygs egen vurderingsmand – i den af mig fremsendte skønserklæring har fastslået, at der er tale om skader, der er at karakterisere som dækningsberettigende byggeskader.

Endvidere fremgår de øvrige skader af 1 års rapporten og 5 års rapporten, ligesom jeg på vegne af mine klienter har reklameret over disse overfor Tryg, idet Tryg allerede forinden sagens indbringelse for Ankenævnet for Forsikring har modtaget de ovennævnte 2 rapporter, der er udarbejdet af Byggeskadeforsikringen og således også for længst fremsendt til Tryg. Disse 2 rapporter angiver – sammen med skadesrapporten fra [klagerens byggesagkyndige] samtlige mangler, der også er nævnt i skønserklæringen fra den uvildige skønsmand, og Tryg har således været i besiddelse af samtlige førnævnte rapporter, hvorved der er reklameret herover.

Faktum er således, at de af mig i min tidligere skrivelse til Forsikringsankenævnet opremsede skader alle er konstateret i såvel det uvildige 1 års eftersyn, 5 års eftersyn, den uvildige skønserklæring og rapporten fra [klagerens byggesagkyndige]. Det er således alene den af Tryg ensidigt udarbejdede skadesrapport, der ikke vil anerkende manglerne, men denne kan naturligvis ikke lægges til grund, når samtlige førnævnte uvildige rapporter giver mine klienter medhold i, at skaderne foreligger.

Jeg skal således bestride, at klager ikke har klaget over de pågældende forhold overfor Tryg, men hvis jeg skal forstå Trygs skrivelse af 15. december 2021 således, at der nu er nogle af skaderne, som Tryg godt vil dække, så skal jeg opfordre Tryg til at oplyse, hvilke af skaderne, Tryg godt vil dække, da disse jo så vil kunne udgå af sagen.

Der er endvidere klaget overfor den erhvervsdrivende, [entreprenør], jf. både de med nærværende skrivelse fremlagte mails (hvoraf fremgår, at [entreprenør] rent faktisk var indkaldt til at besigtige skaderne tilbage i 2016), ligesom dette også fremgår af 1 års gennemgang og 5 års gennemgang, hvor [entreprenør] var part i sagerne, jf. de med min indbringelsesskrivelse fremlagte 1 års og 5 års gennemgangsrapporter.

Såfremt Ankenævnet for Forsikring måtte ønske yderligere dokumentation for yderligere reklamationer overfor [entreprenør], så anmoder jeg Nævnet om at give mig meddelelse herom, hvis Nævnet finder dette fornødent for at kunne træffe afgørelse om, hvorvidt – naturligvis – ikke skal afvises på grund af manglende reklamation overfor den erhvervsdrivende.

Jeg må fastholde, at [entreprenør] tidligere under sagen har meddelt, at han ikke ønsker at foretage udbedring, og hertil kommer, at [entreprenørs] udbedringsret efter min opfattelse er bortfaldet, da der er reklameret overfor ham, men uden at han har villet foretage udbedring på nogen måde (herved har han også påtaget sig en standpunktsrisiko, der medfører, at han ikke bagefter vil kunne få medhold i at han kan foretage udbedring, når han har nægtet udbedring i første omgang).

Også som følge heraf vil Tryg være forpligtet til at betale for udbedring af de af mig tidligere nævnte skader.

Det eneste tilbageværende spørgsmål er, om der er tale om dækningsberettigede byggeskader, og der må jeg bare henvise til den af mig tidligere fremsendte skønserklæring herom. Nævnet er selvfølgelig velkomne til at få en uvildig skønsmænd fra Nævnet til at besigtige forholdene også, hvis Nævnet skønner dette nødvendig, men det kan selvfølgelig ikke accepteres, at Trygs egenhændigt udsendte egen vurderingsmands vurdering af, om der er tale om en dækningsberettiget skade eller ej, kan lægges til grund. Der må den uvildige skønsmænds vurdering dog trods alt have større vægt."

Selskabet har i brev af 15/3 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Formalitets indsigelser

Selskabet fastholder, at allerede verserer for retten.

Sagen vedrører en byggeskadeforsikring, der i overensstemmelse med loven, er tegnet af bygherren til at dække en række byggeskader, når de har årsag i forhold ved opførelse af bebyggelsen.

...

Eller med andre ord skal Byggeskadeforsikringen dække de i betingelserne nævnte forhold, hvis disse er forårsaget ved, at udførelsen af arbejdet ikke er håndværksmæssig korrekte.

Nævnet opmærksomhed henledes på, at der skal være tale om væsentlige, brud, lækager, deformationer, ødelæggelser eller svækkelser i bygningen. Endvidere skal der være tale om forhold, som på afgørende måde nedsætter bygningens brugbarhed efter dens formål.

I forbindelse med en anmeldt skade vil selskabet underrette bygherren, og opfordre samme til at lade byggeskaden udbedre, jfr. betingelsernes pkt. 7.1.

Klager har anlagt retssag mod bygherren med anbringelse om, at en lang række forhold skulle have sin årsag i, at ejendommen ikke er udført håndværksmæssigt korrekt.

Det er fortsat selskabets opfattelse, at hvis der var forhold, som kunne betegnes som en byggeskade i betingelsernes forstand, ville disse være en undergruppe af de forhold, som klager har anlagt sag mod bygherren om, hvorfor, der allerede verserer en retssag om nærværende sag.

Det er endvidere selskabets opfattelse, at hvis klager ikke får medhold i retssagen mod bygherren, vil der ikke være tale om forhold, der har sin årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen, hvorfor der allerede af den grund ikke vil være tale om et forhold, der opfylder skadebegrebet i forsikringen.

Hvis klager måtte få medhold i retssagen, vil det i relation til Byggeskadeforsikringen efterfølgende skulle vurderes, om forholdet opfylder punkterne 4.1-4.3.

Samtidig følger det af retssagen, at hvis klager måtte få medhold i nogle dele af sagen eller samtlige nævnte forhold, vil bygherren blive dømt til at udbedre forholdene eller betale en erstatning for udbedringen af forholdene. Beregningen af denne erstatning svarer til beregningen af erstatningen over Byggeskadeforsikringen.

For god ordens skyld skal vi påpege, at vi ikke med disse betragtninger har taget stilling til, om bygherren vil blive pålagt et ansvar i sagen. Dette er op til retten at afgøre.

Selskabet kan acceptere, at sagen sættes i bero, indtil retten har truffet sin afgørelse. Det er dog, som ovenfor anført, selskabets opfattelse, at der efter afgørelsen i retten ikke vil være et forhold i relation til byggeskadeforsikringen, idet der enten ikke er tale om forhold, der opfylder definitionen på et dækningsberettiget forhold, eller bygherren er blevet pålagt at udbedre forholdet, eller svare en erstatning til udbedringen af forholdet.

Faktuelt

Af svarene i syn og skønserklæringen fremgår det, at der er forhold, som skønsmanden vurderer, ikke er udført håndværksmæssigt korrekt.

Det er ikke i erklæringen påvist, at disse forhold udgør væsentlige brud, lækage, deformationer, ødelæggelser eller svækkelser af bygningen, ligesom det ikke er påvist, at der er tale om fysiske forhold, som på afgørende måde nedsætter bygningens brugbarhed efter dens formål.

Nævnets opmærksomhed henledes på, at ejendommen er beboet, og at der ikke er påvist forhold, der skulle medføre, at ejendommen ikke ville kunne beboes.

Det er klager, der har bevisbyrden for, at der er tale om et dækningsberettigende forhold, og det er fortsat selskabets opfattelse, at klager ikke har løftet denne bevisbyrde."

Hertil har klagerens advokat i brev af 13/4 2022 til nævnet bl.a. bemærket:

Ankenævnet for Forsikring

12.

95466

"Jeg skal således principalt gøre gældende, at klagesagen ikke skal afvises, jf. de grunde, jeg tidligere har nævnt i min tidligere skrivelse.

...

Herudover skal jeg vedrørende det materielle gøre gældende, at det jo netop fremgår af den uvildige skønsmands skønserklæring, at de pågældende forhold, jeg har gjort gældende, at Tryg Forsikrings byggeskadeforsikring skal dække, ikke er udført håndværksmæssigt korrekt.

...

Det bestrides naturligvis, at en byggeskadeforsikring ikke skal dække skader, hvis blot ejendommen kan bebos; dette er i direkte modstrid med loven om lovpligtige byggeskadeforsikringer, der jo netop skal beskytte forbrugerne mod sådanne forhold, og det er også i strid med lovens bemærkninger og formål.

Det fremgår netop af den udarbejdet skønserklæring, at der er tale om væsentlige deformationer og skader på bygningen, der er omfattet af den af Tryg tegnet lovpligtige byggeskadeforsikring (eller som subsidiært i henhold til lovens ordlyd og formål skulle have været omfattet)."

Klagerens advokat har i brev af 5/9 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg skal herved fremsende den supplerende skønserklæring i sagen, som er udarbejdet af den uvildigt udpegede skønsmand, ...

Denne supplerende skønserklæring bekræfter, at samtlige de af mig i min skrivelse til Ankenævnet for Forsikring af 3. november 2021 nævnte forhold er forårsaget af, at Tryg Forsikrings forsikringstager, [entreprenør] ikke har udført de i min skrivelse til Ankenævnet af 3. november 2021 nævnte forhold håndværksmæssigt korrekt, og jeg fastholder som følge heraf klagers principale påstand, nemlig at indklagede forsikringsselskab skal pålægges at foranledige samtlige de i min skrivelse af 3. november 2021 til Ankenævnet for Forsikring nævnte forhold udbedret håndværksmæssigt korrekt og uden udgift for min klient.

Subsidiært gør jeg gældende, at indklagede forsikringsselskab skal pålægges at betale erstatning til klageren svarende til samtlige de totale udbedringsomkostninger ved en håndværksmæssig korrekt udbedring af samtlige de i min skrivelse til Forsikringsankenævnet af 3. november 2021 nævnte forhold, idet skønsmanden nu i vedlagte supplerende skønserklæring har opgjort udbedringsomkostningerne til følgende beløb:

1.	Udbedring af husets murværk/facade, 174,6 m ² x kr. 2.300 (kr. 1.840,00 + moms = kr. 2.300), jf. skønsmandens besvarelse af den supplerende skønserklæring, side 5 øverst	kr.	401.580,00
2.	Udbedring af revnedannelser i vægge, jf. skønsmandens besvarelse af SS6 (side 8 i den supplerende erklæring, sammenholdt med svar på SS14 på side 14 i den supplerende erklæring, kr. 30.329 + moms =)	kr.	37.911,25

Ankenævnet for Forsikring

13.

95466

3.	Udbedring af kloak (der skal udluftes over tag), jf. skønsmandens besvarelse af 2.E i den første skønserklæring, korrigeret til 2022-priser, jf. skønsmandens besvarelse af spørgsmål SS14 under 2.E på side 14 i den 2. skønserklæring), kr. 16.248 ekskl. moms =	kr.	20.310,00
4.	Udbedring af ikke-korrekt udført tagbeklædning, jf. skønsmandens svar på 2.F (i den første skønserklæring), opgraderet til 2022-priser i skønsmandens svar på SS14 (side 14 i den 2. skønserklæring), kr. 75.822 ekskl. moms =	kr.	94.777,50
5.	Udbedring af væg, jf. skønsmandens besvarelse af spørgsmål 2.H i den første skønserklæring, af svar på SS10 i den 2. skønserklæring, korrigeret til 2022-priser = 350 m væg x kr. 81 + moms =	kr.	35.437,50
6.	Udbedring af gulve i vådrum, jf. skønsmandens svar på 2.M i den første skønserklæring, korrigeret til 2022-priser, jf. skønsmandens besvarelse af spørgsmål SS14 (under 2.M) i den 2. skønserklæring, kr. 81.238 ekskl. moms	kr.	101.547,50
7.	Udbedring af vådrum, stort badeværelse, jf. skønsmandens besvarelse af spørgsmål 1.N og 2.N i den 1. første skønserklæring, korrigeret til 2022-priser (svar på SS14 under 2.N i den 2. skønserklæring), kr. 27.079 ekskl. moms =	kr.	33.848,75
8.	Udbedring af tagbelægtning, undertag og ventilation, jf. skønsmandens besvarelse af spørgsmål 1.O, jf. svar på 2.O i den første skønserklæring, korrigeret til 2022-priser i skønsmandens svar på SS14 (under 2.O) i den 2. skønserklæring, kr. 86.654 ekskl. moms =	kr.	108.317,50
9.	Udbedring af 2 stk. revner ved muroverligger, jf. skønsmandens besvarelse af spørgsmål Q i den første skønserklæring, korrigeret med skønsmandens svar på SS11 i den 2. skønserklæring, korrigeret til 2022-priser i skønsmandens besvarelse af SS14 (under 2.Q) i den 2. skønserklæring, kr. 5.416 ekskl. moms x 2 vinduesåbninger, dvs. 2 stk. inkl. moms	kr.	13.540,00
10.	Udbedring - vindtrækbånd, jf. skønsmandens besvarelse af spørgsmål 1.S og 2.S i den første skønserklæring, korrigeret til 2022-priser, jf. skønsmandens besvarelse af SS14 (under 2.S) i den 2. skønserklæring, ekskl. moms kr. 10.832 =	kr.	13.540,00
11.	Udbedring af ikke-korrekt brandsektionering imellem garage og beboelse, jf. skønsmandens besvarelse af spørgsmål SS13 i den supplerende skønserklæring, kr. 30.000 ekskl. moms =	kr.	37.500,00
12.	Udbedring af isolering, jf. skønsmandens svar på spørgsmål 1.Æ, jf. 2.Æ i den første skønserklæring, korrigeret til 2022-priser, jf. skønsmandens besvarelse af spørgsmål SS14 (under 2.Æ) i den 2. skønserklæring, kr. 10.832 ekskl. moms	kr.	13.540,00

Ankenævnet for Forsikring

14.

95466

13.	Udbedring af yderligere isolering, jf. skønsmandens besvarelse af spørgsmål 1.Å og 2.Å i den første skønserklæring, korrigeret til 2022-priser (jf. skønsmandens besvarelse af spørgsmål SS14 under 2.Å i den 2. skønserklæring), kr. 5.416 ekskl. moms	kr.	<u>6.770,00</u>	
	I alt	kr.	<u>918.620,00</u>	„

I brev af 25/10 2022 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Som det fremgår af indlægget er det klagerens advokats opfattelse, at selskabet som Byggeskade-forsikring skal yde erstatning på samtlige de punkter, som er gennemgået i forbindelse med syn og skønserklæringen. Selskabet har ikke været part i dette syn og skøn.

Det fremgår endvidere af de foreliggende oplysninger, at retssagen, der ligger til grund for syn og skønnet, mod Entreprenøren fortsat pågår, og det er fortsat selskabets opfattelse, at nærværende sag bør afvente, at retssagen mellem Entreprenøren og klageren har fundet sin afslutning.

...

Endvidere er dækningsomfanget på Byggeskade-forsikringen en delmængde af de krav, der eventuelt ville kunne gennemføres i forhold til mangelskravene efter entrepriseretten. Dette er begrundet i skadebegrebet på Byggeskade-forsikringen.

...

Det er fortsat selskabets opfattelse, at det forhold, at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt korrekt i sig selv ikke gør, at der er tale om en dækningsberettigende byggeskade. Det afgørende er, om forholdet opfylder forsikringens definition af en Byggeskade, jfr. betingelsernes pkt. 4.1-4.3.

...

Herudover er der det forhold, at selskabet har regresret overfor entreprenøren, og denne regresret betyder blandt andet, at selskabet ikke kan stilles bedre overfor entreprenøren end klageren ville være. Dette medfører, at hvis dommeren i retssagen måtte finde forhold, hvor klageren ikke har dokumenteret, at entreprenøren skal foretage udbedring, vil selskabet miste sin mulighed for regres, hvis selskabet havde givet medhold i forholdet. Herved vil klageren få en gevinst på et forhold, der ellers ikke ville skulle ydes erstatning for."

Af brev af 1/12 2022 fra klagerens advokat til nævnet fremgår bl.a.:

"Det, der er specielt i nærværende sag, er, at byggeskade-forsikringsselskabet (som oprindeligt var Frida Forsikring, som efterfølgende er overtaget af Tryg som indklagede), selv af egen drift har indkaldt og afholdt 1 års og 5 års gennemgang på min klients ejendom ... med den af byggeskade-forsikringsselskabet selv valgte byggesagkyndige, som udfærdigede såvel 1 års og 5 års gennemgang.

...

Jeg gør således gældende, at de forhold, der er nævnt i 1 års henholdsvis 5 års gennemgangen ... alle er opdaget og beskrevet i de 2 førnævnte rapporter af byggeskade-forsikringens egen valgte byggesagkyndige, som således har beskrevet de nævnte forhold som værende byggetekniske svigt ved ejendommen.

Det fremgår også af den nu afsagte dom i sagen imellem klager og entreprenøren, at der er tale om byggetekniske svigt ved ejendommen, og den uafhængige domstol har dermed taget stilling til, at der er tale om byggetekniske svigt ved ejendommen (og dermed svigt, som byggeskadeforsikringen skal dække).

Det samme gælder for de byggetekniske svigt ved ejendommen, som byggeskadeforsikringen på forhånd har taget ud forinden 1 års og 5 års gennemgangen med den begrundelse, at det på forhånd er klart, at der er tale om byggetekniske svigt, hvorfor byggeskadeforsikringen også skal dække disse, nemlig de i vedhæftede bilag 4 beskrevne byggetekniske svigt:

3.1. Den forhøjede fugt i vægge, som har medført følgeskader på væggene og muren (dvs. de misfarvninger af muren, der er beskrevet i min seneste opgørelse til Ankenævnet, og som beløbsmæssigt er opgjort til kr. 401.000 i udbedringsomkostninger samt endvidere de på side 5 i bilag 4 beskrevne revner i gesims mod sydøst). Det fremgår af den vedhæftede dom, at Retten har afgjort, at der er tale om den samme skade, hvorfor byggeskadeforsikringen allerede selv har anerkendt denne i vedhæftede bilag 4.

Jeg henviser til vedhæftede bilag 4 samt til byggeskadeforsikringens indkaldelse af klagerne til 5 års eftersynet (bilag 3,2).

Endvidere vedlægger jeg som bilag 5 kopi af byggeskadeforsikringens indkaldelse af mine klienter til 1 års gennemgang og som bilag 6 vedlægges byggeskadeforsikringens skrivelse til [entreprenør] vedrørende byggeskadeforsikringens forespørgsel til [entreprenør] om, hvorvidt han har udarbejdet de skader, der er beskrevet i 1 års gennemgangen og som endvidere er beskrevet i den som bilag 7 fremlagte skadesoversigt fra 1 års gennemgangen vedrørende de skader, som byggeskadeforsikringen betragter som byggetekniske svigt, udover de øvrige i 1 års gennemgangen nævnte øvrige byggetekniske svigt (nemlig diffusionsåben undertag af banevare, skotrender der ikke er nedfældet i spær og undertag der ikke går ud i skotrende, manglende fald mod afløb i vådområde samt at vådrum skal udføres med vandafvisende overflade (vådrumssikring) fra badekarrets overkant og endelig, at der ikke er tilstrækkelig ventilation ved tagfod, jf. vedhæftede bilag 7).

Det gøres således gældende, at eftersom det er byggeskadeforsikringen selv, der har indkaldt til 1 års og 5 års gennemgang, og eftersom det er byggeskadeforsikringsselskabet selv, der har foranlediget såvel de tidligere fremlagte 1 års og 5 års gennemgange samt de her fremlagte bilag 4 og bilag 7 nævnte beskrivelser af øvrige byggetekniske svigt udarbejdet, så har byggeskadeforsikringsselskabet også dermed anerkendt, at de i bilag 4 og bilag 7 (samt de øvrige i 1 års- og 5 års gennemgangen) nævnte byggetekniske svigt, netop er byggetekniske svigt, som byggeskadeforsikringsselskabet dermed har anerkendt at ville betale for ubedringen af. Retten har netop også afgjort, at der ER tale om byggetekniske svigt – og dermed om svigt, som byggeskadeforsikringen har pligt til at dække.

Allerede som følge af byggeskadeforsikringsselskabets egen anerkendelse heraf, er byggeskadeforsikringsselskabet forpligtet til at betale for ubedringen heraf, jf. min tidligere opgørelse herover.

Som det fremgår af min tidligere skrivelse til Ankenævnet af 17. februar 2022 bilag 1 og 2, så har klager tidligere reklameret overfor Tryk over forholdene.

Særligt bemærkes det, jf. bilag 1 med min skrivelse til Ankenævnet af 17. februar 2022, at klagerne også den 6. april 2020 har reklameret overfor Tryg vedrørende misfarvningerne og fugerne udvendigt på murværket, som klagerne først kunne se udvendigt i marts 2018, jf. klagers forklaring for Retten, der er gengivet i vedhæftede retsbogsudskrift (dvs. de udvendige misfarvninger af murstenene og fugerne, som jeg i henhold til den uvildige skønserklæring har opgjort til udbedlingsomkostninger på de kr. 401.000).

Jeg må således gøre gældende, at der er reklameret rettidigt herover overfor byggeskadeforsikringsselskabet, som i øvrigt selv har anerkendt skaderne, der beskrevet i den af byggeskadeforsikringen selv udarbejdede 1 års og 5 års gennemgang samt i de vedhæftede skadeoversigter, som jeg fremlægger her som bilag 4 og bilag 7.

Retsforholdet imellem klager i nærværende sag og byggeskadeforsikringsselskabet, adskiller sig afgørende i forhold til retsforholdet imellem klager og entreprenør i retssagen derved, at entreprenøren i retssagen ikke på noget tidspunkt har anerkendt at være ansvarlig for skaden, hvorfor Retten kom til, at klager i retssagen havde reklameret for sent. I relation til retsforholdet imellem klageren og byggeskadeforsikringsselskabet har sidstnævnte – i modsætning til entreprenøren – selv anerkendt skaderne, hvorfor byggeskadeforsikringens forpligtelse til at dække disse ikke er bortfaldet på grund af forældelse.

Da både bilag 4 og bilag 7 samt 1 års og 5 års gennemgangen er udarbejdet af byggeskadeforsikringsselskabet selv – efter at byggeskadeforsikringsselskabet selv har indkaldt klagerne til gennemgangen (og da det således ikke er [entreprenør], der har taget initiativ til – endsige deltaget på – 1 års og 5 års gennemgang), så er retsforholdet imellem klagerne og byggeskadeforsikringsselskabet i nærværende sag anderledes, end retsforholdet er imellem klagerne og [entreprenør] (idet [entreprenør] aldrig har anerkendt skaderne – i modsætning til byggeskadeforsikringsselskabet)."

Selskabet har i brev af 16/1 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Indledningsvis henledes nævnets opmærksomhed på, at ... Byret i dommen afsagt 25. november 2022 fandt, at klagerens krav mod bygherren, og dermed forsikringstageren på Byggeskadeforsikringen, var forældet, da sagen blev indbragt for retten den 23. september 2020.

Til grund for dette har domstolen blandt andet lagt vægt på, at klageren senest efter 5-årsgennemgangen den 22. januar 2016 var bekendt med de anførte byggetekniske svigt på ejendommen.

Sagen i Nævnet er anlagt den 29. juni 2020 eller mere end 4 år og 5 måneder efter klageren var eller burde være bekendt med de byggetekniske svigt.

Eftersynsrapporterne er, som oplyst nedenfor opdelt i to versioner, dels en gennemgang af de byggetekniske svigt, og dels en rapport over dækningsberettigede skader, jfr. bilag C.

På baggrund af anden del af eftersynsrapporterne er det selskabets opfattelse, at klager ved modtagelsen af henholdsvis 1. års og 5. års eftersynsrapporter, har været orienteret om, at selskabet havde anerkendt de i rapporternes anden del oplyste forhold.

Dette medfører i henhold til FAL § 29, stk. 5, at selskabet ved fremsendelse af rapporternes anden del, har taget stilling til forholdene, samt at eventuelle krav i relation til disse forhold er forældet tidligst tre år efter modtagelsen af rapporterne.

Det er endvidere selskabets opfattelse, at nærværende Ankenævns sag er så tæt forbundet med sagen mod Bygherren, at nærværende sag ligeledes er forældet efter de gældende forældelsesregler.

I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på betingelsernes pkt. 7.3, hvorefter selskabet efter modtagelse af en anmeldelse af en byggeskade, underretter Bygherren om forholdet, og opfordrer Bygherren til at udbedre indenfor en rimelig tid.

Samtidig henledes nævnets opmærksomhed på, at selskabet, som udgangspunkt har en regresret mod Bygherren for eventuelle Byggeskader, som selskabet skal udrede.

Imidlertid vil selskabet efter de almindelige regresregler ikke kunne stilles bedre overfor Bygherren end Husejeren ville have været. Sidstnævnte medfører, at selskabets krav mod Bygherren er forældet, idet klagerens krav er forældet, hvorfor selskabet ikke har mulighed for, at gennemføre et regreskrav mod Bygherren.

I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på de almindelige regler om tabsbegrænsningspligt, og det er selskabets opfattelse, at klager, ved at lade krav mod Bygherren forælde, ikke har iagttaget denne tabsbegrænsningspligt.

Ad eftersynene

...

Det er således ikke, som anført af klagers advokat en særlig situation, at eftersynene er foretaget; men der er tale om, at selskabet har opfyldt de forpligtigelser omkring eftersyn, som både fremgår af Bekendtgørelsen Kapitel 4 og betingelsernes pkt. 6.

Eftersynsrapportens første del angiver som nævnt byggetekniske svigt, mens eftersynsrapportens anden del, jfr. f.eks. bilag C '5. års eftersyn del II', angiver en skadeoversigt over dækningsberettigede skader.

Dette fremgår af overskriften på anden del af eftersynsrapporterne

Skadeoversigt med dækningsberettigede skader, 5. års eftersyn - [REDACTED]
--

At rapporterne er opdelt i disse to dele medfører dels, at Byggeskadeforsikringsselskabet har taget stilling til, hvilke byggetekniske svigt, der kan og vil blive betragtet som dækningsberettigende forhold, og dels at en Husejer, her klageren, bliver bekendt med hvilke skader, der er anerkendt allerede ved modtagelsen af rapporterne. Endvidere er de byggetekniske svigt, der er anført i rapporternes første del, men ikke overført til anden del, afvist som værende ikke dækningsberettigende forhold, over den tegnede Byggeskadeforsikring.

Sammenfattende er det selskabets opfattelse, at krav i relation til de forhold, der er anført i eftersynsrapporterne er forældet efter de gældende forældelsesregler.

Yderligere

Herudover finder selskabet ikke, at klageren har dokumenteret, at de forhold, som nu nævnes i indlægget opfylder definitionen på en dækningsberettigende forhold over den tegnede Byggeskadeforsikring.

Definitionen af en dækningsberettigende skade fremgår dels af bekendtgørelsen over Byggeskadeforsikring, og dels af betingelsernes pkt. 4."

I brev af 2/3 2023 fra klagerens advokat til nævnet hedder det bl.a.:

"Det er korrekt, at Retten i ... i dom afsagt den 25. november 2022 fandt, at klageren ikke har reklameret rettidigt overfor bygherren.

For det første er mine klienter og jeg uenige i dette (og Ankenævnet for Forsikring er jo ikke i forholdet imellem byggeskadeforsikringen og klageren bundet af, at en byret i en retssag imellem klagerne og bygherren kommer til dette resultat).

Men for det andet – og vigtigere – så er retsforholdet imellem klager og byggeskadeforsikring ikke det samme, som retsforholdet imellem klager og bygherre.

Bygherren har jo ikke – i modsætning til byggeskadeforsikringen – anerkendt, at en række af de skader på min klients ejendom, der fremgår af den af byggeskadeforsikringsselskabet foranledigede afholdte 1 års og 5 års gennemgang på min klients ejendom, foreligger ...

Det fremgår således af førnævnte 1 års og 5 års eftersyn, at byggeskadeforsikringsselskabet har anerkendt en lang række af de mangler og skader på ejendommen, som jeg på vegne af mine klienter har anmeldt overfor byggeskadeforsikringsselskabet og efterfølgende overfor Ankenævnet for Forsikring som værende dækningsberettigede.

For anerkendte skader løber der en ny 10-årige forældelsesfrist, og allerede som følge heraf er de således anerkendte skader ikke forældede.

Men hertil kommer, at forældelsesfristerne uagtet ovennævnte – først kan regnes fra det tidligste tidspunkt, hvor mine klienter kunne kræve at få fordringen opfyldt. Og mine klienter kunne ikke kræve fordringen opfyldt overfor byggeskadeforsikringen, før det var afklaret i hvilket omfang, bygherren ville blive dømt til at betale for udbedring heraf eller ej, jf. også Trygs tidligere bemærkninger herom.

Og da det endvidere bemærkes i den afsagte dom – og i øvrigt også i skønserklæringerne ... – at der er tale om byggetekniske svigt og mangler ved ejendommen, som således hermed er dækningsberettigede i byggeskadeforsikringen, så gøres det gældende fra klagerens side, at Tryg som byggeskadeforsikring er forpligtet til at dække skaderne, som af mig tidligere opgjort i en tidligere skrivelse overfor Ankenævnet, ligesom det gøres gældende, at der ikke foreligger forældelse.

I øvrigt bemærkes, at mine klienter flere gange telefoniske har reklameret overfor byggeskadeforsikringen, ligesom mine klienter også ved skrivelser af 28. februar 2016 ... og af 6. april 2020 ... har reklameret overfor byggeskadeforsikringen).

I øvrigt fremgår det af klagerens ... forklaring for Retten (jf. nederst side 4ff i dommen ...), at hele spørgsmålet omkring skaderne på murværket på husets facade først blev kendt af mine klienter i marts 2018, hvor klagerne bemærkede, at murværket forandrede sig, og at der kom et hvidt slør over murstenene.

Da netop denne skade – som beløbsmæssigt er opgjort til kr. 401.000 i udbedringsomkostninger, jf. det af mig tidligere nævnte – ikke er nævnt i hverken 1 års eller 5 års gennemgangen for byggeskadeskadeforsikringen, hvordan skulle klagerne så som almindelige forbrugere uden forstand byggetekniske forhold have nogen chance for at opdage skaderne på facaden forinden marts 2018, når end ikke den af byggeskadeforsikringen hyrede byggesagkyndige, der udarbejdede 1 års og 5 års gennemgangen kunne se eller opdage skaderne på facaden udvendigt på dette tidspunkt?

Som følge af de ovennævnte forhold har min klient reklameret rettidigt overfor byggeskadeforsikringsselskabet, og kravene er ikke overfor byggeskadeforsikringsselskabet forældede.

Det gøres afslutningsvist gældende, at klageren har dokumenteret, at de forhold, der klages over, er dækningsberettigede forhold i henhold til byggeskadeforsikringen, idet definitionen om, at der skal være tale om byggetekniske svigt er opfyldt, jf. den uvildige skønsmands besvarelse af de ovennævnte skønserklæringer."

Selskabet har i brev af 20/3 2023 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vedrørende forældelse.

Det tidligere fremførte fastholdes i sin helhed, og det er således fortsat selskabets opfattelse, at der er indtrådt forældelse i sagen.

Der er endvidere efter selskabets opfattelse ikke belæg for, at der skulle løbe en 10-årig forældelse efter de gældende bestemmelser, blandt andet fordi erstatningens størrelse ikke har været fastlagt, jfr. forudsætningerne i Forældelseslovens § 5.

Det forhold, at klageren skulle have haft rettet henvendelse til selskabet, som oplyst af klagerens advokat, medfører ikke en afbrydelse af forældelsen.

Sammenfattende fastholdes det, at kravet er forældet efter de gældende regler.

Hvad dækker byggeskadeforsikringen

Klagerens advokat argumenterer afslutningsvis i sit indlæg for, at de anmeldte forhold skulle være omfattet af forsikringen allerede fordi, der foreligger et byggeteknisk svigt.

I bekendtgørelse om Byggeskadeforsikring, bekendtgørelse nr. 1292 af 24/10/2007 § 5, samt i betingelserne for forsikringen pkt. 4 er en Byggeskade defineret som: ... Bekendtgørelsen fremlægges som **Bilag P**.

At der eventuelt skulle være tale om byggetekniske svigt medfører således ikke i sig selv, at der er tale om en 'Byggeskade', som defineret i betingelserne og i bekendtgørelsen.

Selskabet finder fortsat ikke, at klageren har dokumenteret, at de anførte forhold opfylder denne definition på en dækningsberettigende skade.

Murværket

Klageren har i sit indlæg særligt påpeget forhold omkring murværket, hvorfor selskabet vælger at kommentere på dette i nærværende indlæg.

Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at klager har anmeldt hvidligt udtrækning på den murede overflade.

Selskabet har besigtiget forholdet, jfr. selskabets **bilag O**, og har meddelt klageren, at der ikke er dækning over den tegnede byggeskadeforsikring.

Der er ikke fremlagt dokumentation for, at de anmeldte forhold omkring murværket har medført, en ødelæggelse eller svækkelse af murens funktion, og det fremgår af klagerens bilag '*Erklæringsbilag B*' at de målinger, der er foretaget på indvendige vægge dokumenterer, at der er tale om tørre vægge.

Det er således selskabets opfattelse, at forholdet omkring ydermuren ikke opfylder definitionen på en dækningsberettiget Byggeskade.

I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på nævnets kendelse nr. 95618, der ligeledes omhandlede facademur. Kendelsen fremlægges som **Bilag Q**. I den sag var der endvidere dokumenteret frostsprængninger, samt fugeudfald, hvilket ikke er dokumenteret i denne sag. Nævnet fandt at forholdet omkring murværket ikke opfyldte definitionen på en dækningsberettigende byggeskade."

Nævnets sekretariat har i mail af 19/4 2023 til selskabet bl.a. anført:

"Sekretariatet skrev den 5/1 2022 til sagens parter, at '*For så vidt angår de nye forhold som klageren ikke har anmeldt til selskabet – bemærker sekretariatet, at disse ikke indgår i denne klagesag, idet klager på vanlig måde må anmelde forholdene til selskabet.*'

Det er vores vurdering af sagens nuværende stade, at alle de skadeforhold, som klageren har gjort gældende – dels i klageskemaet, dels bl.a. i partsindlæg af 3/11 2021 og 5/9 2022 – må anses for anmeldt til selskabet, og at nævnet på nævnsmødet bør tage stilling til klagerens krav vedrørende alle skadeforhold.

1) Vi skal spørge, om dette giver selskabet anledning til yderligere bemærkninger i sagen.

Selskabet gør i partsindlæg af 16/1 2023 og efterfølgende gældende, at der er indtrådt forældelse. Den 14/9 2020 skrev selskabet til nævnet, at *'Selskabet frafalder forældelsesindsigelsen, og har sendt sagen retur til yderligere sagsbehandling.'*

2) Vi skal bede om selskabets bemærkninger til, om selskabets tilkendegivelse den 14/9 2020 om at frafalde forældelsesindsigelsen er bindende for selskabet."

I brev af 13/7 2023 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Selskabet har den 14. september 2020 meddelt nævnet, at det ikke ville gøre forældelse gældende i sagen. På dette tidspunkt var følgende forhold indbragt for nævnet:

- 1) misfarvede mursten
- 2) fuger i forskellige farver
- 3) bobler på væggene
- 4) revner i bagmuren
- 5) kloakudluftning ikke ført ud
- 6) tagsten ligger forskudt
- 7) skotrende skulle ikke være nedsænket korrekt.

Disse 7 forhold vil i det efterfølgende blive benævnt OA 1-7.

Selskabet kan naturligvis ikke den 14. september 2020 ikke tage stilling til, om endnu ikke anmeldte forhold skulle være forældet eller ej.

Ved klagerens henvendelse af 3. november 2021 fremsatte klageren en række yderligere krav, der er fremført som nr. 1.H til 1.Å i henvendelsen.

I klagers indlæg af 9. december 2022, er der oplistet de forhold, som klageren ønsker dækket over Byggeskadeforsikringen, herunder er fremført de omkostninger, som klageren kræver erstattet. Det er disse forhold, der efter Nævnets opfattelse nu må anses som anmeldt til selskabet. Forholdene har ikke tidligere været anmeldt til selskabet af klager eller dennes advokat.

Idet forholdene tidligst er anmeldt til selskabet den 3. november 2021, og selskabets frafald af forældelse blev givet 14. september 2020 altså forud for, at forholdene blev anmeldt til selskabet, er det selskabets opfattelse, at frafaldet af forældelsesindsigelsen ikke vil kunne gøres gældende, da frafaldet af indsigelsen naturligt alene kan vedrøre forhold, der allerede er anmeldt til selskabet.

Flere disse forhold vil være forældet på det tidspunkt hvor de blev anmeldt til selskabet.

Denne opfattelse er i overensstemmelse med Dommen afsagt af ... Byret den 25. november 2022, fremlagt af klager, men genuploades med denne skrivelse.

Selskabet tillader sig at henvise til præmisserne i dommen som helhed.

Det er således selskabets opfattelse, at forhold 7 + 9-23 i dette brev gennemgang af sagerne må anses for forældet.

Det er forholdene i klagerens to indlæg henholdsvis af 3. november 2021 og 5. september 2022, som nævnets i henvendelsen ønsker en nærmere stillingtagen til. Jeg vil efterfølgende gennemgå de enkelte forhold i relation til Byggeskadeforsikringen.

For god overskueligheds skyld vil klagerens indlæg dateret 3 november 2021, fremadrettet blive benævnt **KL1**, mens indlægget af 5. september 2022 vil blive benævnt **KL2**.

Indledningsvis henledes nævnets opmærksomhed på, at syn og skønsrapporten, og det erklæringsbilag, der henvises til er udarbejdet mere end 9 år efter ejendommen var opført.

1. Misfarvning af facader **KL1 pkt. 1A, KL2 pkt. 1; OA1**

Af skønsmandens besvarelse fremgår det, at der er konstateret hvidligt skær på facaderne mod syd og vest.

Der er ikke i sagen dokumentation for, at forholdet udgør væsentlig brud, lækage, deformation, ødelæggelse eller svækkelse i eller af bygningen, jfr. **Bilag A. pkt. 4.1**.

Endvidere er der ikke dokumentation for, at forholdet nedsætter bygningens brugbarhed efter den formål, **Bilag A** pkt. 4.2, eller at det indebærer nærliggende risiko for skader, jfr. **Bilag A** pkt. 4.3.

Det er derfor selskabets opfattelse, at forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade over den tegnede Byggeskadeforsikring.

Denne opfattelse er i overensstemmelse med Nævnets kendelse nr. 95618, hvor nævnet ved en ejendom opført i 2015 ikke fandt, at kalkudfald på facader udgjorde en dækningsberettigende skade.

Selskabet må derfor fastholde, at det ikke kan tilbyde dækning for dette forhold.

2. Revnedannelse i vægge **KL1 pkt. 1AA; OA4**

Af skønsmandens besvarelse fremgår det, at der er konteret revner i murværket de anviste steder, og der henvises til foto 66 og 67 i erklæringsbilag A.

...

Af disse billeder kan det konstateres, at der er tale om revnedannelse 2 steder, og det kan efter selskabets opfattelse ikke afvises, at der er tale om almindelig forekommende konsolideringsrevner.

Der er ikke i sagen dokumentation for, at forholdet udgør væsentlig brud, lækage, deformation, ødelæggelse eller svækkelse i eller af bygningen, jfr. **Bilag A. pkt. 4.1**.

Endvidere er der ikke dokumentation for, at forholdet nedsætter bygningens brugbarhed efter den formål, **Bilag A** pkt. 4.2, eller at det indebærer nærliggende risiko for skader, jfr. **Bilag A** pkt. 4.3.

Herudover er det selskabets opfattelse, at forholdet må falde ind under betingelsernes pkt. 17 Eksempler på skader, som ikke er dækket.

Af pkt. 17.12 fremgår det, at forsikringen ikke dækker revner uden konstruktiv betydning i sokler, sokkelpuds, murværk og indervægge.

3. Fugerne er i forskellige farver **KL1, pkt. 1B, OA2**

At fugerne skulle have forskellige farver opfylder ikke definitionen på en dækningsberettigende Byggeskadeforsikringen, jfr. ovenstående omkring misfarvning af murværket.

4. Kloakudluftning skulle ikke være ført ud. **KL1 pkt. 1E og KL2 pkt. 3, OA5**

Af erklæringsbilag A pkt. E fremgår følgende:

'E Om kloakudluftning er ført gennem taget eller ej.

Metode: Visuel besigtigelse af de udpegede områder, foto registrering. Der kunne ikke registreres en udluftningsventil fra kloaksystemet. Kloaker kunne ikke konstateres udluftet over tag. Der kunne ikke konstateres vakuum ventil. Foto 28.'

Som **Bilag Q** fremlægger selskabet en pjece om konsekvenser af manglende udluftning af kloaksystemet.

Der foreligger ikke oplysninger i sagen om, at klager skulle have oplevet lugtgener fra kloakken, eller at der skulle være sket overløb, som beskrevet i pjecen.

Selskabet er dog uanset dette indstillet på at anerkende dækningen for dette forhold.

Erstatningen er i **KL2** opgjort til 20.310 kr., hvorfra skal fradrages egen betalingen på 10.000 kr., hvorefter erstatningen vil udgøre 10.310 kr.

Uagtet at det af betingelsernes, **Bilag A** pkt. 8.6 fremgår, at selskabet kun har pligt til at betale erstatningen, hvis det pågældende forhold udbedres, er selskabet indstillet på, til fuld og endelig afgørelse af dette punkt, at udbetale beløbet, når der modtages oplysninger om, hvilken konto beløbet kan indsættes på med frigørende virkning.

5. Tagstenene ligger forskudt **KL1 pkt. 1F og KL2 pkt. 4, OA 6**

Af syn og skønsrapporten fremgår det, at en del tagsten ikke skulle være monteret håndværksmæssigt korrekt.

Der foreligger ikke oplysninger om, at dette forhold skulle have medført skader. Der er således ikke konstateret vandindtrængning grundet forholdet, og på billederne i erklæringsbilag A fremstår loftsrummet som tørt.

Selskabet finder det ikke dokumenteret, at forholdet opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, jfr. betingelserne Bilag A pkt. 4.

Vi må derfor meddele, at vi ikke kan tilbyde dækning for omlægningen af taget.

6. Skotrende ikke nedsænket korrekt **KL1 pkt. 1G, OA 7**

Der er ikke i fremlagt dokumentationen for, at forholdet har medført vandindtrængning i den periode, som der er gået fra opførelsen og indtil syn og skønserklæringens udarbejdelse.

Selskabet finder det ikke dokumenteret, at den manglende nedsækning af skotrenden opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade herunder, at forholdet indebærer en nærliggende risiko for skader.

Det er selskabets opfattelse, at forholdet falder ind under betingelsernes **Bilag A** pkt. 17 eksempler på skader, som ikke er dækket: Under pkt. 17.6 er blandt andet følgende nævnt: *'inddækninger og skotrender med fejl, men uden nærliggende risiko for skader.'*

Selskabet fastholder afvisningen af dette forhold.

7. Vægmalings slipper væg **KL1 pkt. 1H og KL2 pkt. 5.**

Af syn og skønssrapporten fremgår det, at der efter syn og skønsmændens opfattelse ikke er anvendt korrekt maling.

Det er selskabets opfattelse, at afskallingen af malingen ikke har konstruktiv betydning for ejendommen.

Selskabet finder det ikke dokumenteret, at der er tale om væsentlig brud, lækage, deformation, ødelæggelse eller svækkelse i eller af bygningen, jfr. Bilag A pkt. 4.1.

Endvidere er der ikke dokumentation for, at forholdet nedsætter bygningens brugbarhed efter den formål, Bilag A pkt. 4.2, eller at det indebærer nærliggende risiko for skader, jfr. Bilag A pkt. 4.3.

Forholdet opfylder således ikke definitionen på en dækningsberettigende skade.

8. Skotrende ikke nedfældet i spær, og undertag ikke udført efter anvisning **KL1 pkt. 1L delvis OA7**

Syn og skønsmændene henviser til besvarelse af spørgsmål G, svarende til dette brev pkt. 6.

Det under pkt. 6 fastholdes også i relation til denne skade, og det er ikke dokumenteret, at forholdet omkring lægningen af undertaget ved skotrenden udgør en dækningsberettigende skade.

9. Gulve i vådrum har ikke korrekt fald **KL1 pkt. 1M KL2 pkt. 6;** ikke tidligere anmeldt

Af skønssrapporten fremgår det, at der er et mindre bagfald på badeværelsesgulvet uden for brusenichen. Der er konstateret korrekt fald inde i brusenichen.

Selskabet finder det ikke dokumenteret, at forholdet opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Endvidere er det selskabets opfattelse, at det forhold, at klager skal tørre vand op på gulvet ikke nedsætter bygningens brugbarhed nævneværdigt, samt at det ikke indebærer en nærliggende risiko for skader på ejendommen.

Forholdet er ikke omfattet af dækningen.

10. Manglende vådrumssikring ved badekar **KL1 pkt. 1N, KL2 pkt. 6**, ikke tidligere anmeldt

Af skønsrapporten fremgår det blandt andet, at det kunne konstateres, at der ikke skulle være udført korrekt vådrumssikring over badekarret.

Der er ikke dokumentation for, at dette har medført en skade, eller at det indebærer en nærliggende risiko for skader på ejendommen.

Det kan efter selskabets opfattelse ikke afvises, at den anvendte maling er vandafvisende, hvorfor der ikke vil kunne trænge vand ind i muren bag malingen.

Muren er udført af ikke organisk materiale.

Selskabet finder det ikke dokumenteret, at der er tale om et dækningsberettigende forhold.

11. Ikke tilstrækkelig ventilation ved tagfod. **KL1 pkt. 1O; KL2 pkt. 8**, ikke tidligere anmeldt

I erklæringsbilag A er forholdet fotograferet og beskrevet på følgende måde:

'Der kunne ikke konstateres nok ventilering ved tagfod, idet den udførte isolering af isoleringsbatt granulat er udført i direkte kontakt med det tilstødende undertag. Foto 48. Foto 49.'

Bilaget er som tidligere nævnt udarbejdet mere end 9 år efter opførelsen af ejendommen.

På billederne kan der ikke konstateres tegn på opfugtning eller skimmelvækst, der overstiger, hvad der er sædvanligt i et loftsrum.

På dette grundlag finder selskabet ikke, at der er tale om en byggeskade som defineret i betingelserne.

Endvidere finder selskabet det ikke dokumenteret, at forholdet indebærer en nærliggende risiko for skader på ejendommen. Hvis forholdet indebar en nærliggende risiko, ville der efter 9 år være tegn på opfugtning eller skimmel, som følge af den manglende ventilation.

Skaden er ikke dækket over byggeskadeforsikringen.

12. Revnedannelse ved muroverligger **KL1 pkt. 1Q, KL2 pkt. 9**, ikke tidligere anmeldt.

Af syn og skønsrapporten fremgår det, at der skulle være konstateret revnedannelser ved to muroverligger, henholdsvis ved garage og ved en stue.

Selskabet finder det ikke dokumenteret, at der er tale om væsentlig revnedannelse, eller at det indebærer nærliggende risiko for skader, som defineret i betingelserne Bilag A.

Herudover fremgår det af **KL2**, at omkostningerne til udbedringen af revnerne i de to forskellige dele af bygningen udgør 5.416 kr. ekskl. moms pr. styk. Da der er tale om revnedannelse to forskellige steder, er det selskabets opfattelse, at der er tale om to forhold, med hver sin egenbetaling på 10.000 kr.

Omkostningerne til udbedringen af de enkelte forhold overstiger således ikke selvrisikoen. Forholdet er ikke dækket af forsikringen.

13. Vindtrækbånd ikke korrekt opstrammet KL1 pkt. 1S, KL2 pkt. 10, ikke tidligere anmeldt

Forholdet er i erklæringsbilag A beskrevet på følgende måde:

'S Om vindtrækbånd er strammet håndværksmæssigt korrekt op.

Metode: Visuel besigtigelse og tekniske undersøgelser ved fotoregistrering og opmåling/konstatering.

Der var kun synlige vindtrækbånd i tagfladen der kunne besigtiges. Tagflade ved loft til kip er ikke undersøgt. Det kunne konstateres at vindtrækbånd ikke er strammet op. Vindtrækbånd bliver derved ikke aktiveret ved vindpåvirkning, og tagskiven er som følge deraf ikke stabil.

Undersøgelser i forbindelse med 1.S er svarende til 1.V. Foto 51. Foto 52.'

Der er ikke dokumentation for, at den anførte manglende opstramning af vindtrækbåndene skulle have medført en skade i de 9 år, der er gået mellem opførelsen af ejendommen, og besigtigelsen.

I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på, at der i perioden fra december 2011 til april 2021 har været 14 navngivne storme i Danmark. Første navngivne storm var i 2013, hvorfor der ligeledes kan have været yderligere storme efter ejendommen var opført.

Ud fra det foreliggende finder selskabet det ikke dokumenteret, at den manglende opstramning af vindbåndene har medført en skade, eller indebærer en nærliggende risiko for skader på ejendommen.

Forholdet opfylder ikke definitionen på en dækningsberettigende skade.

14. Fugt i vægge KL1 pkt. 1T, ikke tidligere anmeldt

Af syn og skønsrapporten svar under pkt. 10 fremgår det blandt andet, at der ved skønsforretningen ikke kunne konstateres fugt i vægge i stue mod vest, samt kontor mod vest.

Der er således ikke i forbindelse med syn og skønsforretningen konstateret opfugtede vægge.

Imidlertid angiver syn og skønsmanden, at der er slatudfald indvendigt et enkelt sted, og at dette kan skyldes at studsfluge ikke skulle være korrekt rensset ud og med korrekt fald.

Der er ikke i sagen fremlagt dokumentation for, hvad omkostningerne til art gennemgå de pågældende studsfluger i området, og tilrette disse; men det er selskabets opfattelse, at det næppe kan overstige egenbetalingen på 10.000 kr.

Forholdet er ikke dækket over forsikringen på det foreliggende.

15. Revner i gesims mod sydøst, ikke tidligere anmeldt

I erklæringsbilag A er forholdet beskrevet på følgende måde:

'U Om der kan konstateres revner i gesims imod sydøst.

Metode: Visuel besigtigelse af de udpegede områder, foto registrering opmåling.

Der kunne konstateres, at der er revner i gesims mod sydøst og vest i alt 4 stk. Foto 56. Foto 57.'

Revnerne har ud fra det foreliggende ikke konstruktiv betydning, og der er ikke tale om væsentlige brud, lækage, deformering eller svækkelse i eller af bygningen, Jfr. Bilag A pkt. 4.1.

Endvidere er der ikke tale om et forhold, der på afgørende måde nedsætter bygningens brugbarhed i forhold til dens formål.

Forholdet opfylder ikke definitionen på en dækningsberettigende skade, og der kan derfor ikke tilbydes dækning for udbedringen.

16. Vindtræksbånd på oversiden af spærkonstruktion **KL1 pkt. 1V**, ikke tidligere anmeldt

Syn og skønsmanden oplyser i rapporten, at der ikke kunne konstateres skader på undertaget på nuværende tidspunkt, mere end 9 år efter overtagelsen.

1

Henset til tidsforløbet, samt kommentarerne om stormskader under pkt. 13 i nærværende brev, finder selskabet ikke, at det er dokumenteret, at der er nærliggende risiko for skader, som følge af forholdet.

Forholdet opfylder ikke definitionen på en dækningsberettigende skade.

17. Vindbånd **KL1 pkt. 1W, KL2 pkt. 10**, ikke tidligere anmeldt

Forholdene omkring vindbånd er gennemgået under dette brevs pkt. 16 og pkt. 13.

18. Tagsten ikke udført korrekt. **KL1 pkt. 1X**

Er gennemgået ovenfor under pkt. 5.

19. Gas aftræksrør ikke ført korrekt ud. **KL1 pkt. 1Y**, ikke tidligere anmeldt.

Forholdet er beskrevet i syn og skønserklæringen svar 2X, hvoraf det fremgår, at syn og skønsmanden ikke vurderer, at gennemføringen er udført korrekt.

Af erklæringsbilag A fremgår følgende vedrørende forholdet:

'Y Om der er etableret håndværksmæssigt korrekt gennemføring af gasskorstenen.

Metode: Visuel besigtigelse af de udpegede områder, foto registrering opmåling. Der kunne konstateres, at der i loftsrum er, ikke er etableret korrekt gennemføring af gas skorsten. Foto 58.'

Uden yderligere uddybning formoder selskabet, manglen består i manglende krave mellem røret og undertaget.

Omkostningerne til etablering af en sådan kan ikke overstige egenbetalingen på 10.000 kr.

Herudover er det selskabets opfattelse, at forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende Byggeskade, eller indebærer en nærliggende risiko for skader, når henses til, at det pågældende billede er taget mere end 9 år efter ejendommens opførelse.

Forholdet er ikke omfattet af forsikringen.

20. Ukorrekt brandsektionering. **KL1 pkt. 1Z, KL2 pkt. 11**, ikke tidligere anmeldt

Af syn og skønserklæringens svar på pkt. 2Z fremgår følgende:

'Det er skønsmandens vurdering på baggrund af skønsforretningen, erklæringsbilag A, at pågældende forhold ikke er udført håndværksmæssigt korrekt.'

Forholdet er i erklæringsbilag A beskrevet på følgende måde:

'Z Om der er udført håndværksmæssig korrekt brandsektionering imellem garage og beboelse (herunder om der er krav om minimum BT30 konstruktion samt om denne er udført)

Metode: Visuel besigtigelse af de udpegede områder, foto registrering opmåling.

Garageloft. Der kunne konstateres et lag træbeton med åbne samlinger. Det er således ikke udført korrekt brandsektionering mellem garage og beboelse iht. et krav om min. BD 30 konstruktion. Dette kan ikke overholdes ved et lag træbeton med åbne samlinger. Foto 59. Foto 60. Foto 61.'

Umiddelbart er det selskabets opfattelse, at forholdet ikke udgør en dækningsberettiget skade efter betingelsernes Bilag A, pkt. 4.1, 4.2 eller 4.3.

Det er endvidere selskabets opfattelse, at den manglende brandsektionering ikke erfaringsmæssigt medfører, at der vil opstå brand i ejendommen, jfr. princippet i nævnet kendelse nr. 90980 om fortolkning af nærliggende risiko ved en ejerskifteforsikring.

Imidlertid må selskabet konstatere, at der formentligt er tale om et ulovligt forhold, og selskabet er derfor, hvis nævnet ikke måtte finde, at kravet er forældet, indstillet på, at tilbyde en erstatning på 27.500 kr. svarende til kravet i **KL2** pkt. 11 minus egenbetalingen på 10.000 kr.

21. Fordelingsledning for varmt vand er ikke korrekt isoleret **KL1 pkt. 1Æ, KL2 pkt. 12**, ikke tidligere anmeldt

I erklæringsbilaget er forholdet beskrevet på følgende måde:

'Æ Om fordelingsledninger for varmt brugsvand er isolerede (og i benægtende fald, om de er udført håndværksmæssigt korrekt).

Metode: Visuel besigtigelse af de udpegede områder, foto registrering opmåling.

Teknikskab. Fordelingsledninger for varmt brugsvand er ikke isoleret. Foto 62.'

Forholdet er ikke omfattet af betingelsernes pkt. 4.1, ligesom forholdet ikke nedsætter bygnings brugbarhed efter den formål, betingelsernes pkt. 4.2, eller indebærer en nærliggende risiko for, at der sker skader, som defineret i betingelserne.

Forholdet kan medføre et tab grundet varmespild, men forsikringen er en skadesforsikring, der dækker skader, som defineret i betingelserne, og ikke rene økonomiske tab.

Der kan ikke tilbydes dækning for forholdet over den tegnede Byggeskadeforsikring.

22. Fordelingsleder for cirkulation isolering. **KL1 pkt. 1Ø**, ikke tidligere anmeldt

Forholdet er beskrevet på følgende måde i Erklæringsbilag A:

'Ø Om fordelingsledninger for cirkulation er isoleret håndværksmæssigt korrekt.

Metode: Visuel besigtigelse af de udpegede områder, foto registrering opmåling.

Teknikskab. Fordelingsledninger for cirkulation er ikke isoleret. Foto 63.'

Forholdet er ikke omfattet af betingelsernes pkt. 4.1, ligesom forholdet ikke nedsætter bygnings brugbarhed efter den formål, betingelsernes pkt. 4.2, eller indebærer en nærliggende risiko for, at der sker skader, som defineret i betingelserne.

Forholdet kan medføre et tab grundet varmespild, men forsikringen er en skadesforsikring, der dækker skader, som defineret i betingelserne, og ikke rene økonomiske tab.

Der kan ikke tilbydes dækning for forholdet over den tegnede Byggeskadeforsikring.

23. Isolering af ventilationsrør. KL1 pkt. 1Å, KL2 pkt. 13, ikke tidligere anmeldt.

Forholdet er ikke omfattet af betingelsernes pkt. 4.1, ligesom forholdet ikke nedsætter bygnings brugbarhed efter den formål, betingelsernes pkt. 4.2, eller indebærer en nærliggende risiko for, at der sker skader, som defineret i betingelserne.

Forholdet opfylder således ikke definitionen på en dækningsberettigende skade over Byggeskade-forsikringen, hvorfor der ikke kan ydes dækning til udbedringen."

Klagerens advokat har i brev af 21/8 2023 til nævnet bl.a. bemærket:

"Jeg skal indledningsvist i det hele fastholde de af mig tidligere fremsatte påstande og anbringender på vegne af klagerne, idet Trygs procesindlæg af 13. juli 2023 ikke giver mig anledning til at ændre herved.

Jeg har endvidere noteret mig, at Tryg har bekræftet, at de 7 forhold, der er nævnt på side 1 som pkt. 1-7 i Trygs skrivelse til Ankenævnet af 13. juli 2023 ikke forældede. Dette er der således indgået en procesaftale imellem parterne om, og det anmoder jeg om at Ankenævnet lægger til grund for så vidt angår disse 7 forhold.

For så vidt angår de øvrige forhold, herunder de forhold, der er nævnt i min skrivelse af 3. november 2021 på vegne af klagerne til Tryg, så skal jeg for det første gøre gældende, at disse forhold heller ikke er forældede, og jeg skal til støtte herfor henvise til det af mig i mine tidligere procesindlæg til Ankenævnet nævnte.

Samtlige forhold, der er nævnt i min skrivelse af 3. november 2021, og dermed anmeldt overfor Tryg senest ved førnævnte skrivelse, er for det første forhold, der alle sammen tidligere er påpeget overfor Tryg, nemlig dels ved at de er oplyst i 1 års og 5 års gennemgangen, som begge er initieret gennemført på Trygs foranledning, og dels er anmeldt af [klageren] direkte overfor Tryg ved skrivelser af 6. april 2020 henholdsvis ved mail korrespondancen fra februar og marts 2016, idet førnævnte mails er fremlagt som bilag 1 og 2 med min skrivelse til Ankenævnet for Forsikring af 17. februar 2022.

Hertil kommer, at det i nærværende sag omhandlede enfamiliehus ... overhovedet ikke var indflytningsklar den 2. december 2011, som er det tidspunkt, hvor Tryg påstår, at byggeskadeforsikringen skulle træde i kraft; som det fremgår af side 2 nederst i retsbogsudskriften fra den af Retten i ... den 25. november 2022 afsagte dom (som Tryg har vedlagt i sin skrivelse af 13. juli 2023 til Ankenævnet), så var der netop enighed imellem entreprenøren og bygherren om, at mine klienter først flyttede ind i ejendommen i februar 2012, fordi huset simpelthen først stod færdigt i februar 2012.

Jeg gør derfor principalt gældende, at den 10-årige lovpligtige byggeskadeforsikring derfor også først lovlig kan og bør træde i kraft i februar 2012 (og ikke allerede den 2. december 2011, sådan som Tryg gør gældende). Dette beder jeg venligst tillige Ankenævnets stillingtagen til.

De af klageren anmeldte krav af 3. november 2021 er således anmeldt forinden den 10-åriges udløb, og dette i øvrigt uanset om man regner fristen fra februar 2012 (sådan som jeg mener, at man bør gøre, jf. førnævnte) eller fra 2. december 2011.

Da der ikke efter min opfattelse i mit indlæg af 9. december 2022 er nye og yderligere forhold nævnt, der ikke allerede er medtaget i klagerens anmeldelse af krav overfor Tryg af 3. november 2021, så gør jeg også af denne grund gældende, at kravene ikke er forældede, heller ikke de øvrige forhold, som Tryg påstår er forældede.

Det gøres tillige gældende, at mine klienter jo ikke har kunnet anmelde krav, før mine klienter er blevet gjort bekendt med kravenes eksistens (nemlig ved den uvildige skønsmands vurdering under retssagen), hvorfor mine klienter ikke har kunnet reklamere før, at mine klienter har kunnet gøre sig bekendt med forholdene.

Under alle omstændigheder er der enighed imellem Tryg og klageren om, at hovedpunkterne i sagen, ikke er forældede, nemlig de 7 punkter, der er nævnt på forsiden af Trygs skrivelse af 13. juli 2023.

Jeg gør dog gældende, jf. det ovenfor nævnte, at ej heller de øvrige forhold er forældede.

Vedrørende selvrisko:

Jeg skal generelt i sagen gøre gældende, at da der er tale om et byggeri, så kan Tryg kun fratrække 1 selvrisko på 1 gang kr. 10.000 (og ikke kr. 10.000 i selvrisko pr. skade på byggeriet). Det er ét hus og ét samlet byggeri og dermed må det betragtes som 1 skade, der kun berettiger til fradrag af en gang selvrisko på kr. 10.000 i alt (og altså ikke kr. 10.000 i selvrisko pr. skade).

Manglerne materielt:

Jeg skal indledningsvist og for samtlige manglers vedkommende gøre gældende, at det følger enten direkte – eller indirekte – af den uvildige skønsmands vurdering i skønserklæringerne, der er fremlagt for Retten i ... under retssagen imod entreprenøren, at samtlige mangler udgør en decideret mangel i byggeteknisk forstand, og dermed også er en mangel, der er omfattet af Trygs forsikringsdækning.

Jeg gør dette gældende for så vidt angår samtlige skader, og jeg skal i den forbindelse i det hele henvise til det af mig tidligere nævnte.

Jeg skal også i den forbindelse nævne, at disse mangler fra klagers side er blevet dokumenteret i form af svarene i skønserklæringerne fra den af Retten udpegede uvildige skønsmand, hvis vurdering naturligvis må stå højere end Trygs egen taksators partiske vurdering.

Det er jo netop hele formålet med en retssag, at der udpeges en uvildig skønsmand, og at dennes vurdering lægges til grund af Retten, og dermed bør vurderingen også lægges til grund af Ankenævnet.

Tryg har i sit indlæg af 13. juli 2023 blot fremlagt nogle enkelte billeder med nogle enkelte revner i furer og mursten, men det er selvfølgelig ikke et korrekt og fuldstændig billede af skadernes omfang på ejendommen; Tryg har jo ikke fremlagt hele den billedserie, der viser samtlige skader på hele ejendommen, men Tryg har kun taget et lille udpluk af skader, som giver et helt forkert billede af skadernes reelle omfang.

Igen må det være skønsmandens uvildige, faglige, sagkyndige vurdering, der lægges til grund, og jeg skal derfor blot henvise til skønsmandens erklæringer og skønmandens besvarelser heri, der

klart statuerer, at der er tale om byggetekniske mangler, jf. skønserklæringerne, der tidligere er fremlagt.

Det er direkte flabet, når Tryg tillader sig at skrive, at skaderne '*ikke nedsætter ejendommens brugbarhed*'. Det kan oplyses, at ejendommen i dag som den står nu er usælgelig på grund af alle de mange skader og mangler ved ejendommen. Det bestrides, at en mangel ved et byggeri kun er dækningsberettiget via byggeskadeforsikringen, såfremt manglen gør huset ubeboeligt.

Det bestrides, at nogle af de anmeldte skader skulle være omfattet af betingelsernes pkt. 17 vedrørende skader, der ikke er dækningsberettigede.

Det bestrides endvidere, at revnerne er uden konstruktiv betydning, og der henvises i den forbindelse til skønsmandens besvarelse af skønserklæringerne.

Samtlige skønsmandens besvarelser af skader på ejendommen, som er de skader, der er medtaget i min skrivelse af 3. november 2021 til Tryg, er ifølge skønsmandens egne besvarelser konstruktive fejl og mangler ved ejendommen, som enten indebærer nærliggende risiko for skader/følgeskader, eller er uopretlige skader, som man er nødt til at udbedre ud fra en konstruktiv vurdering, eller som i sig vil udvikle sig yderligere, såfremt udbedring ikke finder sted.

På den baggrund gøres det gældende, at samtlige de anmeldte skader er dækningsberettigede.

Tryg henviser flere steder til, at Tryg 'ikke kan se på de fotos, der foreligger i erklæringsbilagene og skønserklæringen', at der skulle være skader. Imidlertid kan jeg hertil anføre, at Tryg dels ikke fremlægger hele erklæringerne – som Ankenævnet jo imidlertid er i besiddelse af – og dels heller ikke henviser til skønsmandens faktisk besvarelse, som jo selvfølgelig er afgørende for konklusionen om, at der netop foreligger skader!

Jeg skal endvidere generelt oplyse, at i relation til de punkter, som Tryg ikke mener koster ret meget at få udbedret, så anmoder jeg jo netop Tryg om at foretage fysisk udbedring af de pågældende punkter for Trygs egen regning, hvilket vi fastholder som vores principale ønske, og kun subsidiært gør vi krav på erstatning i form af forsikringsudbetaling gældende."

Hertil har selskabet i brev af 25/9 2023 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vedrørende forældelsesspørgsmålet fastholdes det tidligere fremførte i sin helhed.

Med hensyn til forsikringstiden fremgår det af betingelsernes pkt. 11. fremgår det, at forsikringen gælder i en 10-årig periode regnet fra dagen efter aflevering har fundet sted.

Af byretsdommen fremgår det, at der mellem bygherren og klageren var enighed om, at klageren først flyttede ind i februar 2012; men det fremgår ikke af dommen, om denne lidt senere indflytning skyldes, at der ved afleveringsforretningen blev konstateret fejl og mangler i et sådant omfang, at der skulle foretages udbedringer.

Selskabet må derfor på det foreliggende fastholde, at den tidligere nævnte forsikringstid fastholdes, og at forsikringen derfor ophørte 2. december 2021.

Endvidere fastholdes det, at der ved klagerens indlæg den 9. december 2022 var nye og yderligere forhold, der blev anmeldt til forsikringen.

Vedrørende selvrisko

Det er selskabets opfattelse, at der er tale om forskellige skadeårsager, hvorfor selskabet er berettiget til af opkræve flere selvrisici.

I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på kendelse 93971, hvor et forsikringselskab blev fundet berettiget til at opkræve flere selvrisko, da der var tale om forskellige skadeårsager. Kendelsen fremlægges som **Bilag R**.

Imidlertid fremgår det af policen, at den maksimale egenbetaling udgør 20.000 kr. Policen fremlægges som **Bilag S**.

Vedr. manglerne materielt

Det tidligere fremførte fastholdes i sin helhed.

Selskabet finder det fortsat ikke dokumenteret, at de nævnte forhold opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på, at der ikke i skadedefinitionen er henvist ejendommens værdi; men alene til ejendommens brugbarhed efter dens formål.

Afslutningsvis rejser klagerens advokat krav om, at selskabet skal foranledige de anførte mangler udbedret.

I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på, at et forsikringsforpligtigelse i forbindelse med dækningsberettigende skade består i, at opføre forsikringserstatningen og udbetale i takt med, at udbedringen finder sted.

Dette har Nævnet blandt andet fastslået vedrørende bygningsforsikringer i kendelse nr. 98433. Kendelsen fremlægges som **Bilag T**.

Uagtet at kendelsen vedrører Bygningsforsikringer er det selskabets opfattelse, at resultatet bør være tilsvarende ved dækningsberettigende skader på en Byggeskadeforsikring."

Klagerens advokat har i brev af 3/10 2023 til nævnet bl.a. bemærket:

"Jeg skal endvidere på vegne af mine klienter oplyse, at på det tidspunkt, hvor mine klienter skulle være flyttet ind i huset, dvs. i december 2011, der stod huset helt råt og ufærdigt og manglende alle installationer, der gjorde det muligt at bo i huset. Det var dette, der var årsagen til, at overtagelsesdagen blev udskudt til den 1. februar 2012 (altså som følge af at der blev konstateret så væ-

sentlige fejl og mangler ved huset, at det ganske enkelt ikke var indflytningsklart i december 2011).

Når det således fremgår af dommen, at der var enighed imellem parterne om, at overtagelsesdagen blev udskudt til februar 2012, så gør det – jf. det ovenfor nævnte og jf. min klients forklaring for Byretten – i direkte modstrid hermed, at forsikringen så alligevel skulle være ophørt den 2. december 2021.

Dette bestrides, og det fastholdes, at min klients krav ikke er forældet.

Det bestrides endvidere, at der er tale om forskellige skadesårsager på en måde, der gør, at Tryk skulle være berettiget til at opkræve selvrisici for hver enkelt delskade – dette ville gøre hele princippet om lovpligtige byggeskadeforsikringer illusorisk, da det selvfølgelig er selve det mangelfulde byggeri, der er forsikringsbegivenheden, og ikke hver enkelt af de mange mangler, der er blevet konstateret på byggeriet.

Det fastholdes, at det fremgår af den uvildige for Retten udmeldte skønsmands konklusioner, at de nævnte forhold opfylder definitionen på en også for forsikringsselskabet dækningsberettiget skade, da der er tale om byggetekniske svigt."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Af 1-års eftersynsrapport af 25/2 2013 udarbejdet for byggeskadeforsikringen fremgår bl.a.:

Eftersynsrapport, 1. års eftersyn - [REDACTED]
--

...

Bygningsdel: 2.4 Ydervægge

...

Beskrivelse af svigt/byggeskade: Der er revnedannelse ved muroverligger.

...

Placering af bygningsdel med svigt/byggeskade: Ved garageporten.

...

Årsag til svigt: Følgeskade

Svigtets alvorlighed: Intakt eller med mindre svigt.

...

Bygningsdel: 2.8 Tagværker

...

Beskrivelse af svigt/byggeskade: Vindtrækbånd er ikke strammet op. Vindtrækbånd bliver derved ikke aktiveret ved vindpåvirkning, og tagskiven er som følge deraf ikke stabil.

...

Placering af bygningsdel med svigt/byggeskade: I tagrum.

...

Årsag til svigt: Fejl i udførelsen.

Svigtets alvorlighed: Intakt eller med mindre svigt.

...

Bygningsdel: 4.1 Tage med inspicerbart tagrum

...

Beskrivelse af svigt/byggeskade: Der er ikke ventileret ved tagfod, idet den udførte isolering af isoleringsbatts/granulat er udført i direkte kontakt med det tilstødende undertag.

...

Placering af bygningsdel med svigt/byggeskade: I tagrum.

...

Årsag til svigt: Fejl i udførelsen.

Svigtets alvorlighed: Væsentlige byggetekniske svigt eller byggeskade af mindre omfang.

...

Bygningsdel: 4.9 Skotrender og vandrender

...

Beskrivelse af svigt/byggeskade: Skotrender er ikke nedfældet i spær, og undertag går ikke ud i skotrende som foreskrevet i Byg-Erfablad (27) 97 11 25 og i leverandøranvisninger. Skotrender skal monteres således at overside af spær flugter med overside af skotrende.

...

Placering af bygningsdel med svigt/byggeskade: Skotrender mod nord og syd.

...

Årsag til svigt: Fejl i projekteringen.

Svigtets alvorlighed: Intakt eller med mindre svigt.

...

Bygningsdel: 5.1 Terrændæk.

...

Beskrivelse af svigt/byggeskade: Ifølge SBI Anvisning 200 - Vådrum, skal gulve have fald mod afløb i de områder, hvor der forventes jævnlig vandpåvirkning. Normalt anvendes et fald på 1-2 %.

...

Placering af bygningsdel med svigt/byggeskade: I badeværelse ved soveværelse.

...

Årsag til svigt: Fejl i udførelsen.

Svigtets alvorlighed: Mindre væsentlige byggetekniske svigt eller byggeskade.

...

Bygningsdel: 5.3 Ydervægge i vådzone

...

Beskrivelse af svigt/byggeskade: Ifølge By og Byg Anvisning 200 - Vådrum, skal der udføres vandafvisende overflade (vådrumssikring) fra badekarrets overkant og op til 2,3 m over gulv og 0,5 m ud fra badekarrets begrænsning.

...

Placering af bygningsdel med svigt/byggeskade: I badeværelse ved soveværelse.

...

Årsag til svigt: Fejl i projekteringen.

Svigtets alvorlighed: Mindre væsentlige byggetekniske svigt eller byggeskade.

...

Vedr. svigt på bygningsdel 2.4, Bærende/stabiliserende vægge af murværk:
Revnedannelse ved muroverligger ved garageporten.

...

Vedr. svigt på bygningsdel 2.8, Præfabrikerede gitterspær og bjælkespær med vindkryds af stål-bånd på spærfod til afstivning af loftskiven:

Vindtrækbånd mangler opstramning for at stabilisere tagskiven.

...

Vedr. svigt på bygningsdel 4.1, Betontagsten, diffusionsåben undertag af banevare:

Der er ikke tilstrækkelig ventilation ved tagfod.

...

Vedr. svigt på bygningsdel 4.9, Skotrender og vandrender (Skotrender med zinkafdækning på brædder):

Skotrender er ikke nedfældet i spær, og undertag går ikke ud i skotrender.

...

Vedr. svigt på bygningsdel 5.1, Klinker, vådrumsmembran, gulvopbygning, beton. kapillarbrydende isolering:

Der er ikke tilstrækkeligt fald mod gulvafløb i brusenichen i badeværelse ved soveværelse. Gulvet er derfor ikke udført i henhold til gældende normer.

...

Vedr. svigt på bygningsdel 5.3, Fliser, vådrumsmembran, murværk, isolering, skalmur:

Det kan ikke konstateres at der er udført vådrumssikring omkring badekar.

...

Skadeoversigt med dækningsberettigede skader		
Nr.	Bygningsdelstype	Bygningsdel
4.1	Betontagsten, diffusionsåben undertag af banevare	Tage med inspicerbart tagrum

...

Vedr. svigt på bygningsdel 4.1, Betontagsten, diffusionsåben undertag af banevare:

Der er ikke tilstrækkelig ventilation ved tagfod.

...

Bearbejdet eftersynsrapport, 1. års eftersyn - [REDACTED]

...

Indledning
Denne rapport er en bearbejdet eftersynsrapport. En bearbejdet eftersynsrapport laves på baggrund af eftersynsrapporten og er en oversigt over de byggeskader, som forsikringsselskabet har vurderet ikke er dækket af forsikringen.
Erhvervs- og Byggestyrelsen anbefaler, at du undersøger muligheden for selv at udbedre skaderne. Du kan finde hjælp til dette ved at gå ind på www.boligejer.dk/byggeskadedatabase , hvor der er samlet en række beskrivelser af de mest almindelige skader samt vejledning til, hvordan de udbedres.

...

Bygningsemne: Bygningsdele vedr. tage.

- Skotrender er ikke nedfældet i spær, og undertag går ikke ud i skotrende som foreskrevet i Byg-Erfablad (27) 97 11 25 og i leverandøranvisninger. Skotrender skal monteres således at overside af spær flugter med overside af skotrende.

Bygningsdel: Skotrender og vandrender - Skotrender og vandrender (Skotrender med zinkafdækning på brædder)

Bygningsemne: Bygningsdele i og omkring vådrum.

- Ifølge SBI Anvisning 200 - Vådrum, skal gulve have fald mod afløb i de områder, hvor der forventes jævnlig vandpåvirkning. Normalt anvendes et fald på 1-2 %.

Bygningsdel: Terrændæk. - Klinker, vådrumsmembran, gulvopbygning, beton, kapillarbrydende isolering

- Ifølge By og Byg Anvisning 200 - Vådrum, skal der udføres vandafvisende overflade (vådrumssikring) fra badekarrets overkant og op til 2,3 m over gulv og 0,5 m ud fra badekarrets begrænsning.

Bygningsdel: Ydervægge i vådzone - Fliser, vådrumsmembran, murværk, isolering, skalmur."

Selskabet har i brev af 4/3 2013 til klageren bl.a. anført:

"Vi sender dig en kopi af 1. års eftersynsrapporten og skaderapporten, som er lavet i henhold til Lov om Byggeskade. ... Hvis der under gennemgangen blev fundet byggetekniske svigt, der opfylder skadebegrebet på byggeskadeforsikringen, ville de fremgå af skadeoversigten. Vi vedlægger en kopi af det brev, som vi har sendt til byggefirmaet."

Selskabet har i brev af 4/3 2013 til entreprenøren bl.a. anført:

"Vi sender jer en kopi af eftersynsrapporten og skadeoversigten, som er lavet i henhold til Lov om Byggeskade.

Der blev under gennemgang af ejendommen konstateret byggetekniske svigt, der opfylder skadebegrebet på byggeskadeforsikringen, og som fremgår af skadeoversigten.

Vi beder jer om hurtigst muligt at besigtige de konstaterede skader og indenfor 14 dage fra d.d. give os skriftlig besked om:

- skaderne er udbedret
- eller oplyse tidspunkt for, hvornår udbedringen finder sted."

Af 5-års eftersynsrapport af 22/1 2016 udarbejdet for byggeskadeforsikringen fremgår bl.a.:

Eftersynsrapport, 5. års eftersyn - [REDACTED]
--

...

Kommentarer til eftersynet

...

Der kunne ikke registreres en udluftsventil fra kloaksystemet, som beskrevet i projektmaterialet. Kloaker skal udluftes over tag. Alternativ kan der etableres en vaccumventil, som skal være synlig.

...

Bygningsdel: 2.8 Tagværker

...

Beskrivelse af svigt/byggeskade: Vindtrækbånd er indbygget på oversiden af spærkonstruktionen, således at de kommer i direkte kontakt med undertaget. Undertage af banevare, har erfaringsmæssigt ikke den tilstrækkelig styrke til, at modstå påvirkningen fra vindtrækbåndene på længere sigt. Vindtrækbånd skal placeres således, at de ikke kommer i kontakt med undertag, som anvist bl.a. i TRÆ 58 udgivet af TRÆinformation samt leverandørens anvisninger.

Forsikringselskabets bemærkninger: Forholdet nedsætter ikke på afgørende måde brugbarheden af bygningen. Forholdet vurderes endvidere ikke at være væsentligt i en grad, så der er tale om en dækningsberettiget byggeskade.

...

Placering af bygningsdel med svigt/byggeskade: I loftrum

Årsag til svigt: Fejl i udførelsen

Svigtets alvorlighed: Mindre væsentlige byggetekniske svigt eller byggeskade.

...

Bygningsdel: 3.1 Indv. tunge og udv. tunge ydervægge, normalkonstruktion

...

Beskrivelse af svigt/byggeskade: Der kunne registreres forhøjet fugt i vægge i stue samt i kontor. Fugten har medført følgeskade på indervæggens overfladebehandling/vandskuring.

Der er revner i gesims.

Forsikringselskabets bemærkninger: Forholdet skal udbedres.

...

Placering af bygningsdel med svigt/byggeskade: Murværk mod vest samt sydøst.

Årsag til svigt: Fejl i udførelsen

Svigtets alvorlighed: Væsentlige byggetekniske svigt eller byggeskade af mindre omfang.

...

Bygningsdel: 4.1 Tage med inspicerbart tagrum

...

Beskrivelse af svigt/byggeskade: Tagsten er ikke med korrekt overlæg, og samlinger er åbne.

Forsikringselskabets bemærkninger: Forholdet er ikke vurderet væsentligt i en grad, så der er tale om en dækningsberettiget byggeskade, men entreprenør bedes undersøge og udbedre forholdet.

...

Placering af bygningsdel med svigt/byggeskade: Tag mod nord

Årsag til svigt: Fejl i udførelsen

Svigtets alvorlighed: Mindre væsentlige byggetekniske svigt eller byggeskade.

...

Bygningsdel: 4.7 Gennemføringer i øvrigt

...

Beskrivelse af svigt/byggeskade: Der er ikke etableret korrekt gennemføring af gas skorsten.

Forsikringselskabets bemærkninger: Forholdet er ikke vurderet væsentligt i en grad, så der er tale om en dækningsberettiget byggeskade, men entreprenør bedes undersøge og udbedre forholdet.

...

Placering af bygningsdel med svigt/byggeskade: Loftrum

Årsag til svigt: Fejl i udførelsen

Svigtets alvorlighed: Mindre væsentlige byggetekniske svigt eller byggeskade.

...

Bygningsdel: 4.9 Skotrender og vandrender

...

Beskrivelse af svigt/byggeskade: Skotrender er ikke nedfældet og ikke udført korrekt.

Forsikringselskabets bemærkninger: Forholdet nedsætter ikke på afgørende måde brugbarheden af bygningen. Forholdet vurderes endvidere ikke at være væsentligt i en grad, så der er tale om en dækningsberettiget byggeskade.

...

Placering af bygningsdel med svigt/byggeskade: Skotrender

Årsag til svigt: Fejl i udførelsen

Svigtets alvorlighed: Mindre væsentlige byggetekniske svigt eller byggeskade.

...

Bygningsdel: 5.5 Indervægge i vådzone

...

Beskrivelse af svigt/byggeskade: Ifølge By og Byg Anvisning 200 – Vådrum, skal der udføres vand-afvisende overflade (vådrumssikring) fra badekarrets overkant og op til 2,3 m over gulv og 0,5 m ud fra badekarrets begrænsning.

Forsikringsselskabets bemærkninger: Forholdet nedsætter ikke på afgørende måde brugbarheden af bygningen. Forholdet vurderes endvidere ikke at være væsentligt i en grad, så der er tale om en dækningsberettiget byggeskade.

...

Placering af bygningsdel med svigt/byggeskade: Stort badeværelse

Årsag til svigt: Fejl i udførelsen

Svigtets alvorlighed: Intakt eller med mindre svigt.

...

Bygningsdel: 10.1 Brand- og røgspredning

...

Beskrivelse af svigt/byggeskade: Der er ikke udført korrekt brandsektionering mellem garage og beboelse. Der er krav om min. BD 30 konstruktion. Dette kan ikke overholdes ved blot et lag træ-beton med åbne samlinger.

Forsikringsselskabets bemærkninger: Forholdet nedsætter ikke på afgørende måde brugbarheden af bygningen. Forholdet vurderes endvidere ikke at være væsentligt i en grad, så der er tale om en dækningsberettiget byggeskade.

...

Placering af bygningsdel med svigt/byggeskade: Garageloft

Årsag til svigt: Fejl i projekteringen

Svigtets alvorlighed: Intakt eller med mindre svigt.

...

Bygningsdel: 14.5 Fordelingsledninger

...

Beskrivelse af svigt/byggeskade: Fordelingsledninger for varmt brugsvand er ikke isoleret. Ledninger skal isoleres iht. DS 452 - Termisk Isolering af tekniske installationer.

Forsikringsselskabets bemærkninger: Forholdet er ikke vurderet væsentligt i en grad, så der er tale om en dækningsberettiget byggeskade, men entreprenør bedes undersøge og udbedre forholdet.

...

Placering af bygningsdel med svigt/byggeskade: Teknikskab

Årsag til svigt: Fejl i udførelsen

Svigtets alvorlighed: Mindre væsentlige byggetekniske svigt eller byggeskade.

...

Bygningsdel: 14.5 Fordelingsledninger

...

Beskrivelse af svigt/byggeskade: Fordelingsledninger for cirkulation er ikke isoleret. Ledninger i teknikskab skal isoleres iht. DS 452 - Termisk Isolering af tekniske installationer.

Forsikringselskabets bemærkninger: Forholdet er ikke vurderet væsentligt i en grad, så der er tale om en dækningsberettiget byggeskade, men entreprenør bedes undersøge og udbedre forholdet.

...

Placering af bygningsdel med svigt/byggeskade: Teknikskab

Årsag til svigt: Fejl i udførelsen

Svigtets alvorlighed: Mindre væsentlige byggetekniske svigt eller byggeskade.

...

Bygningsdel: 14.7 Ventilation

...

Beskrivelse af svigt/byggeskade: Der er ikke etableret teknisk isolering af ventilationsrør.

Forsikringselskabets bemærkninger: Forholdet er ikke vurderet væsentligt i en grad, så der er tale om en dækningsberettiget byggeskade.

...

Placering af bygningsdel med svigt/byggeskade: Loftrum mod sydvest

Årsag til svigt: Fejl i udførelsen

Svigtets alvorlighed: Intakt eller med mindre svigt.

...

Vedr. svigt på bygningsdel 2.8, Præfabrikerede gitterspær med vindkryds af stålband på spærfod til afstivning af loftskiven:

I loftrum

...

Vedr. svigt på bygningsdel 3.1, Murværk, isolering, skalmur i facaden:

Der kunne registreres forhøjet i vægge i stue mod vest, samt i kontor mod vest. Fugten har medført følgeskade på indervæggens overfladebehandling/vandskuring.

...

Vedr. svigt på bygningsdel 3.1, Murværk, isolering, skalmur i facaden:

Der er revner i gesims mod sydøst.

...

Vedr. svigt på bygningsdel 4.1, Betontagsten, diffusionsåben undertag af banevare:

Tag mod nord.

...

Vedr. svigt på bygningsdel 4.7, Undertagsgennemføringer:

Der er ikke etableret korrekt gennemføring af gas skorsten.

...

Vedr. svigt på bygningsdel 4.9, Zink skotrender på brædder:

Skotrender er ikke nedfældet og ikke udført korrekt.

...

Vedr. svigt på bygningsdel 5.5, Fliser, vådrumsmembran, murværk:

Ifølge By og Byg Anvisning 200 – Vådrum, skal der udføres vandafvisende overflade (vådrumssikring) fra badekarrets overkant og op til 2,3 m over gulv og 0,5 m ud fra badekarrets begrænsning.

...

Vedr. svigt på bygningsdel 10.1, Brandsektionering mellem bygninger:

Ankenævnet for Forsikring

40.

95466

Loft i garage.

...

Vedr. svigt på bygningsdel 10.1, Brandsektionering mellem bygninger:

Der er ikke udført korrekt brandsektionering mellem garage og beboelse. Der er krav om min. BD 30 konstruktion. Dette kan ikke overholdes ved blot et lag træbeton med åbne samlinger.

...

Vedr. svigt på bygningsdel 14.5, Fordelingsledninger, brugsvand koldt:

Fordelingsledninger for cirkulation er ikke isoleret. Ledninger i teknikskab skal isoleres iht. DS 452 - Termisk Isolering af tekniske installationer.

...

Vedr. svigt på bygningsdel 14.5, Fordelingsledninger, brugsvand varmt:

Fordelingsledninger for varmt brugsvand er ikke isoleret. Ledninger skal isoleres iht. DS 452 - Termisk Isolering af tekniske installationer.

...

Vedr. svigt på bygningsdel 14.5, Fordelingsledninger, varme frem og retur:

Fordelingsledninger for varmt brugsvand er ikke isoleret. Ledninger skal isoleres iht. DS 452 - Termisk Isolering af tekniske installationer.

...

Vedr. svigt på bygningsdel 14.7, Ventilation, varme kanaler i kolde rum:

Loftrum mod sydvest.

...

Skadeoversigt med dækningsberettigede skader		
Nr.	Bygningsdelstype	Bygningsdel
3.1	Murværk, isolering, skalmur i facaden	Indv. tunge og udv. tunge ydervægge, normalkonstruktion

...

Vedr. svigt på bygningsdel 3.1, Murværk, isolering, skalmur i facaden:

Der kunne registreres forhøjet i vægge i stue mod vest, samt i kontor mod vest. Fugten har medført følgeskade på indervæggens overfladebehandling/vandskuring.

...

Vedr. svigt på bygningsdel 3.1, Murværk, isolering, skalmur i facaden:

Der er revner i gesims mod sydøst."

Klageren har i mail af 4/2 2016 til entreprenøren med cc til selskabet bl.a. anført:

"I forbindelse med byggeskadeforsikringen på [adresse] har vi haft 5 års gennemgang af vores hus sammen med forsikringen. Og i forlængelse af denne gennemgang er der udarbejdet en skaderapport og en rapport med fejl og mangler som skal udbedres snarest. Du skulle have modtaget rapporterne ellers vedhæfter vi dem her.

Da der i skaderapporten har vist sig fugt i flere rum som breder sig stille og roligt ønsker vi at få kigget på det problem hurtigst muligt, så det ikke breder sig yderligere."

I mail af 9/2 2016 fra selskabet til klageren hedder det bl.a.:

Ankenævnet for Forsikring

41.

95466

"Jeg kan se, at du allerede har kontaktet [entreprenør] med henblik på udbedring af den fugt, der er noteret i 5 års gennemgangen. Jeg afventer nærmere omkring hvorledes entreprenøren forholder sig hertil samt om han ønsker at benytte sin afhjælpningsret og -pligt."

I mail af 20/2 2016 fra selskabet til klageren hedder det bl.a. videre:

"I fortsættelse af din e-mail af 4. februar 2016 modtager jeg gerne oplysning om, hvorvidt entreprenøren har anerkendt, at der skal ske udbedring af fugten, der er registreret i 5 års gennemgangen."

Klageren har den 7/3 2016 til selskabet bl.a. anført:

"Vi får besøg af [entreprenør] på fredag d. 11/3."

Hertil har selskabet i mail af 10/3 2016 til klageren bl.a. bemærket:

"Jeg afventer blot udfaldet af mødet."

Klageren har i mail af 31/1 2018 til entreprenøren bl.a. anført:

"Vi snakkede sammen for et godt stykke tid siden omkring fugt i vores murværk i flere rum bl.a. vores stue. Du var forbi og kigge på det og fik skrabet en del maling af og mente det var regnens skyld og at det ville tørre igen og så skulle det bare males over.

Nu står vi her igen med samme problem, hvor det hele bobler op, så nu vil vi gerne have kigget på problemet og fundet ud af hvad det kommer af. Så problemet skal løses og udbedres og det hjælper ikke at male det over igen. Vi ser frem til at høre fra dig."

Klageren har i mail af 26/3 2018 til entreprenøren bl.a. anført:

"Nu er vi ved at nærme os efter påske, hvor vi havde en aftale om, at du ville kigge forbi og se nærmere på vores murerværk. ... har fri de 4 dage efter påske, så det kunne være dejligt, hvis du ville kigge forbi der. Vi ringer til dig nu her onsdag, så kan vi aftale, hvilken dag og tidspunkt."

Af rapport af 14/5 2018 fra klagerens byggesagkyndige fremgår bl.a.:

"Opgave: Byggeteknisk gennemgang

... er blevet tilkaldt til ejendommen, som er opført i 2012, grundet maling som enkelte steder slipper væggene. Dette problem har bygherre oplevet før, ligesom byggeskadeforsikringen også har påpeget opfugtning af bagmur enkelte steder.

Gennemgangen giver anledning til følgende bemærkninger.

Undersøgelser

- Her ses vægmaling som slipper murværket og der måles ganske lidt fugt i området.

- Ved nærmere undersøgelser at malingen kan det konstateres at denne kan tages af i større elastiske flager, hvilket indikere at malingen ikke er diffusionsåben således murværket kan afgive evt. fugt.
- Ved gennemgang af det udvendige murværk bemærkes det at facaderne mod Syd og Vest har en anden farve end resten af murværket. Det fremstår med et hvidligt skær.
- Ved kontrolmålinger med Testo 616 og Tramex fugtmålere kunne der på de misfarvede facader måles over 20% fugt i murværket.
- Ved kontrolmålinger på de andre facader kunne der ikke konstateres forhøjet fugtniveau.
- Der blev ligeledes fortaget undersøgelser af isoleringens tilstand gennem ventilations fuger nederst i murværket, her kunne der ikke konstateres forhøjet fugtniveau. Det bemærkes at mange af de åbne studsfiger var lukket bagerst i fugen af mørtel og havde derfor ingen virkning.

Andet

Udover dette notat skal fejl, konstruktionsfejl og mangler som er nævnt i 1 og 5 års gennemgange af Byggeskadeforsikringen ligeledes udbedres. Forsikringen skiver netop at fejl og mangler skal udbedres af den ansvarlige entreprenør.

Det vurderes at årsagen til misfarvninger på nogle af facaderne skyldes enten fejl i brændingen på murstenene eller, mere sandsynligt, for kraftig afsyring af stenene under opførelsen. Det at stenene kan optage og indeholde så meget vand viser at overfladen er brudt og facaderne vil have en væsentlig nedsat levetid grundet opfugtning.

Det vurderes at facaderne skal mures op med en ny holdbar mursten, teglværket bør inddrages i denne proces for rådgivning."

Af "bilag 2" fremlagt af klageren sammen med klageskemaet fremgår bl.a.:

- "- Murstenene er helt hvide af et tåget slør. Meget ensartet på hele sydsiden & vestsiden. Smager ikke af salt som de nok burde gøre hvis det var salt udtræk.
- Fugerne er meget forskellige i farverne & striber i dem. Blandingsforholdet er vidt forskelligt.
- Bobler på væggene. Stue lille værelse. ... værelse. Soveværelse.
- Der er mange revner i bagmuren rundt i huset.
- Kloak udluftning er ikke ført gennem taget som, den skal efter reglerne (1 & 5 års eftersyn).
- Tagstenene ligge forskudt for hinanden, på øst siden. Samt nordsiden ved indgangs parti (1 & 5 års)
- Skotrenden står der den er ikke nedsænket. (1 & 5 års)"

Klageren har i mail af 6/4 2020 til selskabet bl.a. anført:

"Vi har haft kontakt med jer tidligere. Da vi har bobler i vores murværk i stuen og det ene værelse indvendig. Samtidig har vi et murværk og fuger der ser ganske forfærdelig ud udvendig. Mursten er helt matte og hvide og fuger er zebra farvet.

Vi har haft fat i byggemester [entreprenør], men der sker ingenting. 1 års og 5 års gennemgang er heller aldrig bragt i orden.

Vi har haft en byggesagkyndig på besøg som mener at murværket har fået for meget vand under byggeriet og at murstenen er afsyret for hårdt og mener at det vil smuldre op med tiden. Hvad vi selv kan se, så kan mursten hvis slet ikke tåle afsyring. Vi har også haft fat i Teknologisk Institut, men får nu behov for jeres hjælp. Derfor vores henvendelse igen.

Vi har brug for at få undersøgt, hvad der er galt med vores murværk både indendørs og udendørs. Og er der en sammenhæng? Vi vedhæfter her en del billeder."

Af mail af 15/4 2020 fra selskabets skadekonsulent til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg kan se i jeres anmeldelse at Teknologisk Institut har besigtiget forholdene, vi ønsker en kopi af alle udarbejdet rapporter og korrespondance mellem jer og byggefirmaet. Til information må skaden ikke udbedres før vi har behandlet sagen. ... Vi vil efterfølgende kontakte dig, når vi har modtaget rapporter og oplysninger."

Selskabets skadekonsulent har i mail af 16/6 2020 til klageren bl.a. anført:

"Jeg har nu modtaget sagens dokumenter fra Tryg og kan se at den sidste kontakt med Tryg er den 10. marts 2016, hvor ... skriver at Tryg afventer resultatet af møde med byggefirmaet den 1. marts 2016. Det er i sagen ingen oplysninger om resultatet af mødet og vi kan ikke se at der er vendt tilbage i sagen før den 15. april 2020.

På baggrund af de oplysninger der er i sagen, er sagen forældet i henhold til loven om forældelse. En sag bliver forældet hvis der ikke vendes tilbage på forsikringens henvendelser senest 3 år efter modtagelsen af forsikringsselskabets svar."

Af rapport af 9/11 2020 fra klagerens byggesagkyndige fremgår bl.a.:

"Fugt- og byggeteknisk gennemgang

...

Formålet med besigtigelsen er jf. fremsendte ordrebekræftelse, at gennemgå boligen og undersøge for de fugtproblemer som ejer har konstateret, og ønsker afklaret.

...

Besigtigelsen er visuel med overflademålinger, og der er ikke lavet destruktive indgreb ifm. vores undersøgelser af ejendommen i dag.

...

Fugtmålinger

TROTEC 3000

Fugtmålinger er bl.a. foretaget som GANN målinger med målerapparatet Trotec 3000. Målinger læses med tællertal/digts og tolkes således uagtet om der måles på mur, beton eller lignende.

...

TRAMEX

Fugtmålinger er også foretaget med TRAMEX overfladescanner. Målinger indstilles til rette bygningsmateriale ...

...

Vurderinger

- Det registreres at mange studsfuger ikke er i funktion. Hvor det er muligt at måle fugtniveau i hulmur, kan der registreres højere RF end i udeluften.
- Generelt registreres der en RF i hulmur på ca. 85 %.
- RF måling på den sydlige væg.
- Generelt er facader På sydfacader meget spættet.
- På sydgavl registreres der vådt murværk.
- Facader fremstår spættet.
- Facade mod øst fremstår med forventelig fugtniveau, og der registreres minimale aftegninger på murværk.
- På gavlvæg i stue ses der afskalning på maling i 70-120 cm højde, der kan d.d. ikke registreres fugt i konstruktionen.
- I værelse ses der mindre områder med bobler. I malingen, der kan ikke registreres fugt."

I selskabets interne taksatorrapport af 19/11 2020 hedder det bl.a.:

"ANMELDTE FORHOLD: 1: Fugtpletter på indvendige vægge

GENERELT OM HUSET: Huset er opført i 2012 og fremstår i pæn og god stand, inde som ude.

FORHOLD 1 Fugtpletter på indvendige vægge

BESKRIVELSE: Forholdene er besigtiget med begge ejere og konsulent fra [klagerens byggesagkyndige]. Når jeg refererer til en rapport, så er det den som anden konsulent fra [klagerens byggesagkyndige] der er lavet 14/5 2018. Han er ikke længere i firmaet.

Vi starter udenfor hvor konsulenter oplyser at facader mod Vest og Syd er meget mere fugtige end de resterende, og mener det formentlig er afsyringsfejl eller forkert brænding af sten.

Rapporten siger at fugtmålinger på udvendig facade er 20 % på vest og sydfacade, og ingen forhøjet fugt på de resterende. Tænker den nye konsulent blot har sine udtalelser ud fra selvsamme rapport.

Det er min vurdering af en fugtmåling af mursten kan være ret misvisende, og ikke kan bevise at der er tale om syrefejl eller brændingsfejl. Det ville være meget underligt at det kun er på to af siderne. [Klagerens byggesagkyndige] anbefaler at facader mures om.

Jeg ser at de to facader har en anden overflade, men ingen direkte skader ud over misfarvninger. Se billeder under dok.

Forholdet omkring facaderne mener jeg ikke er dækket af forsikringen, da jeg ikke ser en nærliggende risiko for skade på bygning. En facademur vil altid være 'utæt', og fugt vil presses frem og tilbage alt efter vejrforholdene.

Herefter går turen indvendig, hvor ejere viser mig de to steder hvor der er skjolder/bobler på ydervæggens bagmur. De to steder er identiske med de to forhold der er nævnt fra starten.

Konsulent mener at der er årsagssammenhæng mellem skaderne på indvendige vægge, og de ydre forhold nævnt ovenover. Jeg tænker at hvis der skulle være årsagssammenhæng, så burde alle vægge være omfattet og ikke kun to steder i mindre omfang.

Rapporten oplyser at de flager der er faldet af, indikerer at der ikke er brugt diffusionsåben maling.

Ejere og mails oplyser at ejere har haft mureren ude tidligere, og han har rensset væggene hvor der var pletter, og der er herefter malet. Skjolder kommer igen, og de prøver at komme i kontakt med mureren, men de kan ikke få ham i tale.

Jeg måler for fugt på alle vægflader, i dørfalse mm. og finder ingen fugt.

BILLEDER FORHOLD 1: Foto 1: Skjolder sidder halvt oppe i højre side af vinduesparti."

Af syn- og skønserklæring af 26/10 2021 fremgår bl.a.:

"10. Spørgsmål fra rekvirenten

Spørgsmål 1: Skønsmanden bedes oplyse, om følgende forhold kan konstateres ved ejendommen ...:

Svar på spørgsmål 1:

1A. Om murstenene er helt hvide (det bedes oplyst, om dette er normalt for en ejendom af denne type og alder, ligesom omfanget heraf bedes beskrevet samt om der er tale om saltudtræk eller ej; Skønsmanden bedes om nødvendigt fremsende prøve af mursten til teknisk undersøgelse).

...

Ved gennemgang af det udvendige murværk bemærkes det at facaderne mod Syd og Vest har en anden farve end resten af murværket. Det fremstår med et hvidligt skær. Der ses mod vest og syd hvide aftegninger - slør - saltudtrækninger/blomstreringer. Der henvises til erklæringsbilag A foto 1-5.

Rekvirenten oplyste at det opleves som udtræk er blevet være med tiden.

Der er oplyst ved rekvirent at anvendt tegl Bison 2.4.30 Egersund, mørtel anvendt ved opmuring foreligger der ikke oplysninger om. Der henvises til fremlagt datablad for anvendt tegl, Erklæringsbilag H ...

Skønsmanden forespurgte på skønssforretningen til: *'... oplysninger om tekniske data på mørtel og facadeteglsten. Der ønskes oplyst og fremsendt producent, type, datablad med specifikationer og montagevejledning. Herudover ønskes samme tekniske dokumentation for fugtspærre i murværk.'* Der er ikke modtaget det ønskede materiale for besvarelsen.

Ved de tekniske undersøgelser og analyserne foretaget den 7. oktober 2021, Erklæringsbilag B ... kunne der konstateres følgende:

'Den 7. oktober 2021 blev der foretaget en besigtigelse af udvendigt murværk. Herunder ses fotos af gavl mod syd. Der ses hvidlige udfældninger på overside af tegl mursten.

...

Herunder ses hhv. til venstre gavl mod vest og til højre ses facade mod syd. På overflader af tegl mursten ses generelt hvidlige aflejringer.

...

Herunder tv. ses opbrusning på hvidlige aflejringer ved påføring af fortyndet saltsyre (HCL). På billedet herunder th. ses farveskift fra klar til rødbedefarvet ved påføring af phenolphthalein og skrabelet i overfladen. Phenolphthalein anvendes til at undersøge en kalkholdig mørtels hærdningsgrad.

...

Uhærdet kalk (CalciumHydroxid ($\text{Ca}(\text{OH})_2$)) er stærkt basisk. Som bl.a. beskrevet i Byg-Erfa blad nr. 011002 (se udklip herunder), kan Phenolphthalein anvendes til at undersøge en kalkholdig mørtels hærdningsgrad. Forsøget viser således, at mørtlen kun er hærdet i de yderste 1-2 mm.

...

På facade mod syd blev den første hele sten fra vestligt hjørne i 3. skifte over soklen taget ud.

Der blev påført Phenolphthalein på liggefladen med muremørtel på denne og underliggende teglsten. Herved blev det tydeligt, at kalken i muremørtlen generelt er u-hærdet. Phenolphthalein skifter farve fra klar til rødbedefarvet fra yderst til inderst.'

...

Ved de tekniske undersøgelser blev der foretaget følgende test – analyser

Saltsyretester på syd og vest facader:

- Ved prøvning med fortyndet saltsyre på tegloverflade blev brusningstendensen registreret. Der ses, at der forekommer brusning på alle testede overflader men i forskellig grad. Dette indikerer, at der er tale om kalkaflejringer, hvor der ses hvidlige udfældninger i overflade af murværk.

Test af kalkholdig mørtels hærdningsgrad på syd og vest facaden

- Der kunne registreres rødfarvning aftegninger ved alle prøvninger – ved destruktiv udtagning af sten ved sydfacaden – se vedlagte skitse – kunne der i hele stens dybde registreres rødfarvning.

1AA. Om der kan konstateres revner i murværk i øvrigt på de under skønsforretningen påviste steder.

...

Ved syns- og skønsforretningen den 23. april 2021 erklæringsbilag A, konstaterede skønsmanden revner i murværket på de foreviste steder, som mindre revner ved studs- og lejefuger og manglende fugemateriale 6 til 8 steder på de mod syd og vest, der henvises til erklæringsbilag A. Erklæringsbilag A foto nr. 66 og 67.

1B. Om fugerne er forskellige i farver, og der er striber i dem. Blandingsforholdet i fugerne er forskelligt.

...

Der ses mod vest og syd fuger med forskellige nuancer både i ligge fuger og studs-fuger indenfor samme område, herudover partielt porøse overflader. Der henvises til erklæringsbilag A foto 6-10.

Ved de tekniske undersøgelser og analyserne foretaget den 7. oktober 2021, Erklæringsbilag B ..., kunne der konstateres følgende:

'De mørke områder på overflade af mørtelfuger, som ses på billeder herunder, vurderes at være resultat af afrensning med saltsyre. Saltsyre reagerer let med kalk i mørtlen. De mørke aflejringer i overfladen af mørtelfuger vurderes således at være saltet calciumchlorid (CaCl₂), der er dannet ved at saltsyre (HCL) har reageret med kalk i mørtlen. Om der er udført for kraftig afsyring i forhold til teglbranchens anbefaling, kan evt. testes ved at indsende mørtelprøve til Teknologisk Institut, murværk.

...

Det er ikke oplyst, hvilken muremørtel, der er anvendt. Undersøgelserne på stedet tyder dog i retning af, at der er anvendt en KC-mørtel.

Det er oplyst, at opmuring har fundet sted i oktober – november 2011.

At hvidlige misfarvninger (udvasket u-hærdet kalk) ses særligt udpræget på syd- og vestvendte ydervægge (mod fremherskende vindretning), tyder på, at der ikke har været foretaget tilstrækkelig afdækning af nyopført murværk.

Hygroskopiske calciumchlorid aflejringer i overfladen af mørtelfuger har i opmurationsperioden og i efterfølgende vintermåneder medvirket til, at fugtindholdet ved overflade af mørtelfuger har været så højt (over 7 vægtprocent), at u-hærdet kalk i muremørtlen ikke har kunnet hærde.

At mørtel fuger er glittet med fugejern/-kugle er uheldigt i forhold til en KC-mørtel i forhold til en skrabefuge foretaget med tilpasset træstykke eller rundstok. Ved en ru overfladebehandling bliver fugeoverfladen mere porøs og åben for tilgang af atmosfærisk luft. Den u-hærdede kalk i muremørtlen skal reagere med CO₂ i luften for at kunne hærde/ karbonatisere.

...

1C. Om der er bobler på væggene i stue, lille værelse, børneværelse samt soveværelse.

...

Ved syns- og skønsforretningen den 23. april 2021 erklæringsbilag A, konstaterede skønsmanden bobler på væggene i stue, lille værelse, børneværelse samt soveværelse, der henvises til erklæringsbilag A. Skønsmanden udtog 2 maling prøver en fra stue og en fra entre.

GANN-måling. Der er foretaget GANN måling der henvises til tekniske undersøgelser ved spørgsmål 1.T, samt besvarelsen heraf.

- Stue: Der kunne registreres udslags ud bulninger – bobler på vestvendt gavlvæg.
- Soveværelse: Der kunne konstateres udslags ud bulninger – bobler på vestvendt gavlvæg.
- Lille værelse: Der kunne konstateres udslags ud bulninger – bobler på vestvendt gavlvæg.
- Garage: Fugt ud bulninger ved fundament/sokkel samt i lysninger ved port.
- Entre: Ved indvendig væg, Der kunne konstateres udslags ud bulninger – bobler.

Der kunne registreres forhøjet i vægge i stue mod vest, samt i kontor mod vest. Fugten har medført følgeskade på indervæggens overfladebehandling/vandskuring. Der henvises til erklæringsbilag A, foto nr. 11 til nr. 20. Der henvises endvidere til besvarelsen af spørgsmål 1.T.

1D. Om der kan konstateres revner i bagmuren rundt i huset.

...

Ved syns- og skønsforretningen den 23. april 2021 erklæringsbilag A, konstaterede skønsmanden revner i bagmuren rundt i huset på foreviste steder, der henvises til erklæringsbilag A.

Der kunne konstateres revnedannelser i stue og i garage. Der er registeret revne i liggefuger og ved overligger mod vest i stue og ved garageport. Der er målt revnevidder på 0,5-1,5 mm. Der henvises til erklæringsbilag A foto nr. 21 til nr. 27.

1E. Om kloakudluftning er ført gennem taget eller ej.

...

Ved syns- og skønsforretningen den 23. april 2021 erklæringsbilag A, kunne skønsmanden ikke konstatere om kloakudluftningen var ført over taget, der henvises til erklæringsbilag A:

'Der kunne ikke registreres en udluftningsventil fra kloaksystemet. Kloaker kunne ikke konstateres udluftet over tag. Der kunne ikke konstateres vakuum ventil.' Der henvises til erklæringsbilag A foto nr. 28.

1F. Om tagstenene ligger forskudt for hinanden på østsiden samt på nordsiden ved indgangsparti.

...

Ved syns- og skønsforretningen den 23. april 2021 erklæringsbilag A, kunne skønsmanden konstatere at tagstenene ligger forskudt for hinanden på østsiden samt på nordsiden ved indgangsparti, der henvises til erklæringsbilag A.

Der kunne opmåles ca. 30 til 40 kvm på østsiden og 20 til 30 kvm på øst siden. Der henvises til erklæringsbilag A foto nr. 29 til nr. 32.

1G. Om skotrenden er nedsænket håndværksmæssigt korrekt

...

Ved syns- og skønsforretningen den 23. april 2021 erklæringsbilag A, kunne skønsmanden konstatere at skotrenden ikke er nedsænket håndværksmæssigt korrekt, der henvises til erklæringsbilag A.

Der kunne konstateres ved skotrender mod nord og syd, at skotrender ikke er nedfældet i spær, og undertag er ikke ført ud i skotrende. Der henvises til erklæringsbilag A foto nr. 33 til 35.

1H. Om vægmaling slipper murværket.

...

Ved syns- og skønsforretningen den 23. april 2021 erklæringsbilag A, kunne skønsmanden konstatere at vægmaling enkelte steder slipper murværket, der henvises til erklæringsbilag A.

Ved nærmere undersøgelser af prøverne af malingen kan det konstateres at denne kan tages af i større elastiske flager. Prøver og flager indikerer at malingen ikke er diffusionsåben således murværket kan afgive evt. fugt. Der henvises til erklæringsbilag A foto nr. 36.

...

1I. Om der er fugt i murværket.

...

Ved syns- og skønsforretningen den 23. april 2021 erklæringsbilag A, kunne skønsmanden konstatere at der nogle steder er fugt i murværket, der henvises til erklæringsbilag A.

Der kunne registreres følgende ved skønsforretningen:

Der kunne konstateres målinger mod vest og syd på mellem 139 og 69 passende med de indvendige udblusninger i vandskuring/behandling. Der er tidligere registeret ca. 85% RF i hulmuren.

Der henvises til erklæringsbilag A foto nr. 37 til nr. 40.

Der bemærkes i denne forbindelse, at murværk ikke kan forventes at være fuldstændig tæt ved påvirkning af kraftig slagregn. Der findes ikke et specifikt krav til tæthed af facademurværk, men et implicit krav er at kontaktarealet mellem mørtel og mursten skal være 95 % i skærpet kontrolklasse og 85 % i normal kontrolklasse.

1J. Om malingen er diffusionsåben (forstået således, at murværket kan afgive evt. fugt).

...

Der henvises til besvarelsen af 1.H.

1K. Om der kan konstateres misfarvninger på facaderne.

...

Der henvises til spørgsmål 1.A. Ved gennemgang af det udvendige murværk bemærkes det at facaderne mod Syd og Vest har en anden farve end resten af murværket. Det fremstår med et hvidligt skær.

1L. Om skotrenderne er nedfældet håndværksmæssigt korrekt i spær, samt om undertag går ud i skotrende som foreskrevet i BYG-Erfa-blad (27)911125 og af leverandøranvisningerne.

...

Der henvises til besvarelsen af spørgsmål G.

Der kunne konstateres ved skotrender mod nord og syd at skotrender ikke er nedfældet i spær, og undertag er ikke ført ud i skotrende.

1M. Om det kan konstateres, om gulve i vådrum har korrekt håndværksmæssigt fald mod afløb i de områder, hvor der forventes jævnlig vandpåvirkning.

...

Ved syns- og skønsforretningen den 23. april 2021 erklæringsbilag A, kunne skønsmanden konstatere at gulve i vådrum ikke har korrekt fald mod afløb, der henvises til erklæringsbilag A.

I badeværelse ved soveværelse

I bruseniche har gulvet er fald mod afløb på 1,0 cm pr. meter. Der er udenfor brusenichen registreret bagfald på gulv væk fra bruseniche på 0,6 cm på en meter.

Der er ikke gulvafløb udenfor bruseområdet – brusenichen.

Der henvises til erklæringsbilag A foto nr. 41 til nr. 44. Der henvises til BYGERFA vedlagt denne erklæring som Erklæringsbilag C, BYGERFA 50_210205_udforelse-af-vadrum-fald-og-vandtaetning.

I SBI Anvisning 252 beskrives, hvorledes gulve og vægge i vådrum kan udføres. NB SBI 252 har afløst SBI 200. SBI-anvisning 252 - Vådrum side 40.

...

1N. Om der i vådrum er udført håndværksmæssig korrekt vandafvisende overflade (vådrumssikring) for badekars overkant og op til 2-3 m over gulv og 0,5 m ud fra badekars begrænsning.

...

Ved syns- og skønsforretningen den 23. april 2021 erklæringsbilag A, kunne skønsmanden konstatere at vådrum ikke er udført håndværksmæssig korrekt vandafvisende overflade (vådrumssikring) for badekars overkant og op til 2-3 m over gulv og 0,5 m ud fra badekars begrænsning, der henvises til erklæringsbilag A.

Stort badeværelse.

Der kan ikke konstateres vådrumssikring ved badekar. Der kan konstateres vandskurerede vægge med malerbehandling.

Der henvises til erklæringsbilag A foto nr. 45 til nr. 47. Der henvises til BYGERFA vedlagt denne erklæring som Erklæringsbilag C, BYGERFA 50_210205_udforelse-af-vadrum-fald-og-vandtaetning.

10. Om der er udført tilstrækkelig ventilation ved tagfod.

...

Ved syns- og skønsforretningen den 23. april 2021 erklæringsbilag A, kunne skønsmanden konstatere at der ikke er udført tilstrækkelig ventilation ved tagfod, der henvises til erklæringsbilag A.

'Der kunne ikke konstateres nok ventilering ved tagfod, idet den udførte isolering af isoleringsbatts/granulat er udført i direkte kontakt med det tilstødende undertag.'

Erklæringsbilag A foto nr. 48 og 49.

Der skal være 70 mm ventilationsspalte ved baneundertage, der henvises til vedlagte erklæringsbilag Erklæringsbilag D, BYGERFA 27_070629_undertage_diffusionstaette-og-diffusionsabne og Erklæringsbilag E, BYGERFA 27_131105_tagkonstruktioner-med-stor-haeldning_ventilation-af-tagrum_hanebandslofter-og-skunkrum.

Uddrag erklæringsbilag E: *'Tage uden undertag skal normalt have mindst 70 mm høj ventilationspalte (inkl. mindst 38 mm høje lægter) mellem isolering og underside af tagdækning for at sikre tilstrækkelig ventilation.'*

Iht. til producents oplægningsvejledning, Erklæringsbilag F Oplægningsvejledning IBF, er der angivet følgende på side 4:

...

1Q. Om der kan konstateres revnedannelse ved muroverligger (stedet påvises ved skønsforretningen).

...

Ved syns- og skønsforretningen den 23. april 2021 erklæringsbilag A, kunne skønsmanden konstatere revnedannelse ved muroverligger (steder forevist ved skønsforretningen) ved garageport og ved muroverligger i stue mod vest gavl, der henvises til erklæringsbilag A. Der henvises til erklæringsbilag A foto nr. 50.

...

1S. Om vindtrækbånd er strammet håndværksmæssigt korrekt op.

...

Ved syns- og skønsforretningen den 23. april 2021 erklæringsbilag A, kunne skønsmanden konstatere at vindtrækbånd ikke er strammet op, der henvises til erklæringsbilag A.

'Der var kun synlige vindtrækbånd i tagfladen der kunne besigtiges. Tagflade ved loft til kip er ikke undersøgt. Det kunne konstateres at vindtrækbånd ikke er strammet op. Vindtrækbånd bliver der ved ikke aktiveret ved vindpåvirkning, og tagskiven er som følge deraf ikke stabil.'

Der henvises til erklæringsbilag A foto nr. 51 til nr. 53. Undersøgelser i forbindelse med 1.S er svarende til 1.V.

1T. Om der kan konstateres forhøjet fugt i vægge i stue mod vest samt i kontor mod vest, samt om der kan konstateres følgeskade på undervæggens overfladebehandling/vandskuring.

...

Ved syns- og skønsforretningen den 23. april 2021 erklæringsbilag A kunne skønsmanden ikke konstatere forhøjet fugt i vægge i stue mod vest samt i kontor mod vest, skønsmanden kunne ikke konstatere følgeskade på undervæggens overfladebehandling/vandskuring, der henvises til erklæringsbilag A.

'Murværk i kontor og stue mod vest samt sydøst. Der kunne ikke registreres forhøjet fugt i vægge i stue samt i kontor. Der kunne konstateres målinger mod vest og syd på mellem 38 og 44, hvilket er GANN målinger svarende til tørt.'

Der henvises til erklæringsbilag A foto nr. 54 og 55.

Der kunne ved de tekniske undersøgelser udført den 7. oktober 2021 konstateres samme fugtindhold, der henvises til Erklæringsbilag B, ..., hvoraf der fremgår:

'Der blev med HF-sensor og målehoved, der måler 5-7 cm i dybden målt fugt på indvendig side af ydervægge i stue mod vest og i kontor mod vest. (se pilmarkering på plantegning herunder).

...

Billeder herunder viser måling af fugt på indvendig side af vinduesfals i kontor. Med måleapparatet indstillet til murværk, måles der 0,1 % fugt i murværk, hvilket svarer til tørt murværk.

...

Billeder herunder viser måling af fugt på indvendig side af vinduesfals mod vest i stue. Med måleapparatet indstillet til murværk, måles der 0,1 % fugt i murværk, hvilket svarer til tørt murværk.

...

Billeder herunder viser måling af fugt på indvendig side af vinduesfals mod vest i stue. Med måleapparatet indstillet til murværk, måles der 0,1 % fugt i murværk, hvilket svarer til tørt murværk.

På billedet herunder th. ses udbuling af malingslaget på vinduesfalsen mod vest i stue. På billedet herunder tv. ses samme område af falsen, efter at malingslaget er skrabet af. Der ses hvidlige, pulveragtige aflejringer bag malingslaget.

Disse aflejringer er med overvejende sandsynlighed vandopløselige salte fra murværk (tegl og mørtel), som ved udtørring fra indvendig overflade er omdannet til fast stof (krystaller), under malingslaget.'

...

Der bemærkes i denne forbindelse vedr. de tekniske undersøgelser konstatering af udkradsede studsfiger, Erklæringsbilag B, ...:

'Studsfiger ved sokkel

Der er registreret etablering af udkradsede studsfiger for hvert 5. studsfige ved sokkel, sædvanligvis er faglig skik efter hvert 3.-4. studsfige ved sokkel. Der kunne endvidere ikke konstateres insekt net i studsfige – og der var mørtel rester der delvis hindrede funktionen af dræning (og ventiler) af skalmuren.

Herunder tv. ses eksempel på studsfige ved sokkel, som ikke er kradset tilstrækkeligt ud. Billedet herunder th. viser samme studsfige efter at muremørtel er renset ud, og bunden af studsfigen har hældning ud ad i forhold til murpap under nederste skifte i murværket.'

...

Forholdet kan have en medvirkende virkning til årstidsbestemte opfugtninger af murværk.

1U. Om der kan konstateres revner i gesims imod sydøst.

...

Ved syns- og skønsforretningen den 23. april 2021 erklæringsbilag A, kunne skønsmanden konstatere revner i gesims mod sydøst og vest i alt 4. stk., der henvises til erklæringsbilag A. Der henvises til erklæringsbilag A foto nr. 56 og 57.

1V. Om vindtrækbånd er indbygget på overside af spærkonstruktionen (således at de kommer i direkte kontakt med undertaget), samt om det konstaterede er håndværksmæssigt korrekt udført.

...

Ved syns- og skønsforretningen den 23. april 2021 erklæringsbilag A, kunne skønsmanden konstatere at vindtrækbånd er indbygget på spær oversider, således at de kommer i direkte kontakt med undertaget. Der er for nuværende ikke beskadigelser i undertaget, men da det er en banevare, har undertaget erfaringsmæssigt ikke den tilstrækkelig styrke til at modstå påvirkningen fra vindtrækbåndene på længere sigt, der henvises til erklæringsbilag A.

Undersøgelser i forbindelse med 1.S er svarende til 1.V, der henvises til samme fotos.

1W. Om vindtrækbånd er placeret således, at de ikke kommer i kontakt med undertag som anvist bl.a. i TRÆ58 (Udgivet af TRÆ Information samt leverandørens anvisninger).

...

Der henvises til besvarelsen af spørgsmål V.

1X. Om tagsten er udført med håndværksmæssig korrekt overlæg, samt om samlingerne er åbne.

...

Ved syns- og skønsforretningen den 23. april 2021 erklæringsbilag A, kunne skønsmanden konstatere at tagstenene ligger forskudt for hinanden på østsiden samt på nordsiden ved indgangsparti, der henvises til erklæringsbilag A.

Der kunne opmåles ca. 30 til 40 kvm på østsiden og 20 til 30 kvm på øst siden. Der henvises til erklæringsbilag A foto nr. 29 til nr. 32. Der henvises til undersøgelser ved 1.F.

1Y. Om der er etableret håndværksmæssigt korrekt gennemføring af gasskorstenen.

...

Ved syns- og skønsforretningen den 23. april 2021 erklæringsbilag A kunne skønsmanden konstatere ved besigtigelse i tagrummet, at der ikke er etableret korrekt undertagsgennemføring ved gas skorsten, der henvises til erklæringsbilag A. Der henvises til erklæringsbilag A foto nr. 58.

1Z. Om der er udført håndværksmæssig korrekt brandsektionering imellem garage og beboelse (herunder om der er krav om minimum BT30 konstruktion samt om denne er udført).

...

Ved syns- og skønsforretningen den 23. april 2021 erklæringsbilag A, kunne skønsmanden konstatere, at der ved garageloft er et lag træbeton med åbne samlinger. Det er således ikke udført korrekt brandsektionering mellem garage og beboelse iht. et krav om min. BD 30 konstruktion.

Dette kan ikke overholdes ved et lag træbeton med åbne samlinger, der henvises til erklæringsbilag A foto nr. 59 til nr. 61.

Skønsmanden anbefaler at væggen mellem tagrum ved garage og beboelse undersøges ved destruktive prøver for konstatering af udførelsen. Væggen og de omkringliggende bygningsdele kunne udgøre en BD 30 konstruktioner.

1Æ. Om fordelingsledninger for varmt brugsvand er isolerede (og i benægtende fald, om de er udført håndværksmæssigt korrekt).

...

Ved syns- og skønsforretningen den 23. april 2021 erklæringsbilag A, kunne skønsmanden konstatere, at der ved teknikskab er fordelingsledninger for varmt brugsvand som ikke er isoleret – dette er ikke iht. danske normer og vejledninger, der henvises til erklæringsbilag A foto nr. 62.

1Ø. Om fordelingsledninger for cirkulation er isoleret håndværksmæssigt korrekt.

...

Ved syns- og skønsforretningen den 23. april 2021 erklæringsbilag A, kunne skønsmanden konstatere, at der ved teknikskab er fordelingsledninger for cirkulation som ikke er isoleret – dette er ikke iht. danske normer og vejledninger, der henvises til erklæringsbilag A foto nr. 63.

1Å. Om der er etableret teknisk håndværksmæssig korrekt isolering af ventilationsrør.

...

Ved syns- og skønsforretningen den 23. april 2021 erklæringsbilag A, kunne skønsmanden konstatere, at der i loftsrum mod syd ikke er etableret teknisk isolering af ventilationsrør – dette er ikke iht. danske normer og vejledninger, der henvises til erklæringsbilag A foto nr. 64 og 65.

Spørgsmål 2: I det omfang skønsmanden kan konstatere de ovennævnte forhold, bedes skønsmanden ud for hvert enkelt punkt beskrive det nærmere omfang heraf, om det pågældende konstaterede forhold er udført håndværksmæssigt korrekt og/eller i strid med gældende regler og normer på området, angive udbedringsforslag samt angive udbedringsomkostningerne herved (inkl. materialer, arbejds løn og moms) både angivet i 2020-priser, henholdsvis i 2015-priser, henholdsvis i 2012-priser.

Svar på spørgsmål 2:

De angivne forslag til afhjælpning - udbedring, er at betragte som forslag der bygger på de informationer der er skaffet ved skønsforretningen og tekniske undersøgelser, samt det i sagen fremlagte materiale for skønsforretningen.

Bygningen kan afvige fra disse forudsætninger, og ethvert forslag skal derfor færdigprojekteres af rådgivende arkitekt/ingeniør/entreprenør før endelig prissætning og udførelse.

Det understreges, at skønsmandens stillingtagen til spørgsmål i nærværende sag herunder er baseret på en skønsmæssig vurdering. De skønnede – anslåede omkostninger vil kunne variere i forhold til konkrete indhentede tilbud.

Der anvendes følgende indekseringstal, Byggeomkostningsindeks for boliger i alt
4. kvartal 2020: 105,7 4. kvartal 2015: 100,9 4. kvartal 2012: 96

2A. Det er skønsmandens vurdering på baggrund af skønsforretningen, erklæringsbilag A og de tekniske undersøgelser erklæringsbilag B at pågældende forhold ikke er udført håndværksmæssig korrekt, der henvises til besvarelsen af spørgsmål 1.A.

Skønsmanden vurderer, at en egnet udbedringsmetode er udkradsning af fuger i de berørte områder og herefter omfugning af husets murværk. Der kunne forsøges at foretage udbedringen ved en partiel udkradsning af fuger og herefter omfugning i de områder hvor de konstaterede skader forekommer men, der er en risiko for, at resultatet der opnås med en partiel udbedring ikke vil udligne nuanceforskellene og eller der vil opstå andre og nye farveforskelle.

Det vurderes, at omfugningen skal fortages med en egnet mørtel – og der med fordel kunne udføres et prøvefelt. Det er skønsmandens vurdering at en udbedring som anført ovenfor vil have økonomiske omkostninger på ca. 1.500 - 1.700 kr. pr. m2 facade ekskl. moms.

...

2AA. Det er skønsmandens vurdering på baggrund af skønsforretningen, erklæringsbilag A og de tekniske undersøgelser erklæringsbilag B at pågældende forhold ikke er udført håndværksmæssig korrekt.

Skønsmanden vurderer, at en egnet udbedringsmetode og omkostningerne hertil er inkluderet i besvarelsen af spørgsmål 2.A.

2B. Det er skønsmandens vurdering på baggrund af skønsforretningen, erklæringsbilag A og de tekniske undersøgelser erklæringsbilag B at pågældende forhold ikke er udført håndværksmæssig korrekt, der henvises til besvarelsen af spørgsmål 1.B.

Skønsmanden vurderer, at en egnet udbedringsmetode og omkostningerne hertil er inkluderet i besvarelsen af spørgsmål 2.A.

2C (og 2.D). Skønsmanden vurderer, at der kan være flere konkurrerende årsager til de konstaterede revnedannelser, der henvises til besvarelsen af spørgsmål 1.C(D).

- Svind i forbindelse med udtørring af murværket
- Revnedannelser som følge af stabilitets problemer i bygningen (optagelse af lodrette kræfter)
- Der tages i besvarelsen forbehold for revnedannelser som følge af utilstrækkelig fundering/bæreevne samt og i kombination til opbygning/bæreevne af terrændæk med komprime-

ret sand, isolering, armeret beton, skønsmanden har ikke muligheder for skønsmæssig vurdering heraf.

Revnedannelser som følge af stabilitets problemer i bygningen – stabilitetsundersøgelser.

En gennemgang og beregning af bygningens stabilitet vurderes at kunne foretages af en bygningsingeniør (certificeret statiker) i løbet af 5 til 7 timer inkl. besigtigelse, samlet for 7.000 kr. inkl. moms

Revnedannelser som følge af utilstrækkelig fundering - Geotekniske undersøgelser - fundering

Der tages et generelt forbehold herfor, dog forekommer de konstaterede revner ikke sætningsprægede.

Skønsmanden kan mht. svindrevnerne foreslå en egnet udbedringsmetode, men der gøres opmærksom på at udbedringen her ikke tager højde for stabilitets- og funderingsmæssige forhold som medvirkende årsager til revnedannelser, disse skal afklares og udbedres særskilt.

Da svind ved udtørring af murværket er permanent, vil løsningen være at indlægge opklodsning i lejefugerne og derefter reparere puds og maling.

Anslået udgift pr. revne er for afdækning, skåning, lønninger til murer og maler samt materialer 2.800 kr./revne.

I alt anslås en udbedringsomkostning på 30.000 kr. (30 steder skønnet) inklusive moms og alle eventuelle nødvendige følgeudgifter.

...

2E. Det er skønsmandens vurdering på baggrund af skønsforretningen, erklæringsbilag A at pågældende forhold ikke er udført håndværksmæssig korrekt, der henvises til besvarelsen af spørgsmål 1.E.

Skønsmanden vurderer, at en egnet udbedringsmetode er, at kloakken skal udluftes over tag. Alternativ kan der etableres en vaccumventil, som skal være synlig.

Det vurderes at forholdet inkl. alle omkostninger kan udføres for ca. 15.000 kr. ekskl. moms.

2F. Taget er udført med en mat sort betontagsten fra IBF-tagsten A308. IBF skriver i sine monteringsvejledninger, se erklæringsbilag F, på side 4 at IBF-tagsten(dobbelt-S) oplægges med undertag (vedlagt som bilag).

Der er i særdeleshed ved skotrende og på valme flere steder hvor tagstenen ikke syntes at være godt tilpasset og derfor ikke falder helt tæt sammen, hvorfor der flere steder ses lys ud gennem tagfladen.

Dette er ikke i henhold til leverandørens anvisninger da monteringsvejledningen tillægger det stor vigtighed at stenene er godt tilpasset. (se vejledning side 20). Flere steder på tagfladerne ses der lys ud gennem sprækker mellem tagstenene, flere steder ved skotrende er der tydelige huller mellem stenene. Det kunne endvidere konstateres, at rygningbåndene ved grater rygningbånd

ikke er trykket tilstrækkelig fast til tagsten. Der er derfor ikke sikkerhed for at regn og fygesne holdes ude.

Tagbeklædningen er iht. ovenstående ikke monteret i henhold til gældende forskrifter og anbefalinger, herunder tagstensleverandørens anvisninger og således heller ikke i henhold til almindelig god håndværksmæssig standard.

Skønsmanden anser en egnet udbedringsmetode at eftergå taget og delvis omlægge dette, med særlig fokus på randzoner (kebler, kip og grater). Der udføres i nødvendigt omfang tilpasninger, udskiftninger af tagsten således at huller tætnes. En grundig og omhyggelig gennemgang sikrer, at der kan opnås mekanisk tæt forbindelse mellem tagbelægningen enkelte dele. Anslået udgift 2 dage

for en mand pr. område; 1 skotrende, 5 grater og 2 kiplinier. Dette giver inkl. diverse materialer ca. 70.000 kr. inklusive moms og alle eventuelle nødvendige følgeudgifter.

...

2G. Der henvises til besvarelsen af spørgsmål 2.E.

2H. Det er skønsmandens vurdering på baggrund af skønsforretningen, erklæringsbilag A, at pågældende forhold ikke er udført håndværksmæssig korrekt, der henvises til besvarelsen af spørgsmål 1.H.

Skønsmanden vurderer, at en egnet udbedringsmetode er

- Afrensning af plastmaling fra overflader
- ...
- Grund maling
- Dækkende maling
- ...

Det vurderes at forholdet inkl. alle omkostninger kan udføres for ca. 75 kr. pr. m² væg ekskl. moms.

...

2I. Det er skønsmandens vurdering, at murværk ikke kan forventes at være fuldstændig tæt ved påvirkning af kraftig slagregn. Der findes ikke et specifikt krav til tæthed af facademurværk, men et implicit krav er at kontaktarealet mellem mørtel og mursten skal være 95 % i skærpet kontrolklasse og 85 % i normal kontrolklasse, der henvises til besvarelsen af spørgsmål 1.L.

Det er skønsmandens vurdering at forholdene iht. besvarelse af spørgsmål A, B, og de konstaterede revner i udvendigt murværk har en indflydelse på fugt i murværk. Når disse forhold er udbedret, er det skønsmandens vurdering, at der ikke er behov for yderligere udbedringstiltag.

2J. Der henvises til besvarelsen af spørgsmål 2.H.

2K. Der henvises til besvarelsen af spørgsmål 2.B.

2L. Det er skønsmandens vurdering på baggrund af skønsforretningen, erklæringsbilag A, at pågældende forhold ikke er udført håndværksmæssig korrekt, der henvises til besvarelsen af spørgsmål 1.L.

Det er skønsmandens vurdering at udbedringsmetode og omkostningsfastsættelsen er inkluderet i besvarelsen af spørgsmål 2.F.

2M. Det er skønsmandens vurdering på baggrund af skønsforretningen, erklæringsbilag A, at pågældende forhold ikke er udført håndværksmæssig korrekt, der henvises til besvarelsen af spørgsmål 1.M.

Ifølge SBI Anvisning 200 — Vådrum, skal gulve have fald mod afløb i de områder, hvor der forventes jævnlig vandpåvirkning. Normalt anvendes et fald på 1-2 %.

En egnet udbedringsmetode skal udføres iht. SBI 252, der henvises til BYGERFA vedlagt denne erklæring som Erklæringsbilag C, BYGERFA ... udforelse-af-vadrum-fald-og-vandtaetning. I SBI Anvisning 252 beskrives, hvorledes gulve og vægge i vådrum kan udføres. NB SBI 252 har afløst SBI 200.

Det er skønsmandens vurdering, at arbejder omfatter

- Nedbrydning af eksisterende klinkegulv i nødvendigt omfang – inkl. sokkelklinker/vægfliser
- Udførelse af opretning af underlag med korrekt fald (og evt. med ekstra gulvafløb - dog ikke medtaget her).
- Vådrumssikring
- Gulvklinker og Sokkelklinkevægfliser opsættes – klæbes
- Fugninger inkl. elastiske fuger
- ...

Der vurderes at ovenstående arbejder kan omkostningsfastsættes til ca. 75.000 kr. ekskl. moms.

...

2N. Det er skønsmandens vurdering på baggrund af skønsforretningen, erklæringsbilag A, at pågældende forhold ikke er udført håndværksmæssig korrekt, der henvises til besvarelsen af spørgsmål 1.N.

Stort badeværelse. Ifølge By og Byg Anvisning 200 — Vådrum, (SBI200) skal der udføres vandafvisende overflade (vådrumssikring) fra badekarrets overkant og op til 2.3 meter over gulv og 0,5 meter ud fra badekarrets begrænsning.

En egnet udbedringsmetode skal udføres iht. SBI 252, der henvises til BYGERFA vedlagt denne erklæring som Erklæringsbilag C, BYGERFA...udforelse-af-vadrum-fald-og-vandtaetning. I SBI Anvisning 252 beskrives, hvorledes gulve og vægge i vådrum kan udføres. NB SBI 252 har afløst SBI 200.

Det er skønsmandens vurdering, at arbejder omfatter

- Nedbrydning af eksisterende vægbehandling i nødvendigt omfang – inkl. elastiske fuger
- Udførelse af opretning af underlag
- Vådrumssikring
- Vægfliser opsættes – klæbes
- Fugninger inkl. elastiske fuger
- ...

Der vurderes at ovenstående arbejder kan omkostningsfastsættes til ca. 25.000 kr. ekskl. moms.

...

20. Det er skønsmandens vurdering på baggrund af skønsforretningen, erklæringsbilag A, at pågældende forhold ikke er udført håndværksmæssig korrekt, der henvises til besvarelsen af spørgsmål 1.O.

Der skal være 70 mm ventilationsspalte ved baneundertage, der henvises til vedlagte erklæringsbilag Erklæringsbilag D, BYGERFA...undertage_diffusionstaette-og-diffusionsabne og Erklæringsbilag E, BYGERFA...tagkonstruktioner-med-stor-haeldning_ventilation-af-tagrum_hanebandslofter-og-skunkrum.

Uddrag erklæringsbilag E: *'Tage uden undertag skal normalt have mindst 70 mm høj ventilationspalte (inkl. mindst 38 mm høje lægter) mellem isolering og underside af tagdækning for at sikre tilstrækkelig ventilation.'*

Yderligere henvises til Erklæringsbilag G_frithaengende-undertage-af-banevarer_monteringsdetaljer hvor en egnet udbedringsmetode er angivet.

...

Det er skønsmandens vurdering, at en egnet udbedringsmetode kan være at omlægge tagbelægning, lægtning, undertag og således der sikres den nødvendige ventilation.

Det vurderes at forholdet bedst håndteres med den øvrige omlægning iht. besvarelse af spørgsmål vedr. tagbelægningen.

Det vurderes at der udover omkostningsfastsættelsen i spørgsmål 2.F skal tillægges ca. 80.000 kr. ekskl. moms for arbejderne. (således at der samlet er omkostningsfastsat 150.000 kr. i 2020 priser).

...

2Q. Det er skønsmandens vurdering på baggrund af skønsforretningen, erklæringsbilag A, at pågældende forhold ikke er udført håndværksmæssig korrekt, der henvises til besvarelsen af spørgsmål 1.O.

Det vurderes, at en egnet udbedringsmetode kan anføres som nedenstående arbejder. Der kan med fordel udføres en mock up. Det er skønsmændenes vurdering at en udbedring som anført nedenfor vil have økonomiske omkostninger på ca. 5.000 kr. ekskl. moms pr. vinduesåbning ekskl. moms.

...

Arbejderne for afhjælpning - udbedring vurderes at have følgende omfang:

- Understøtninger af ovenfor liggende konstruktioner
- Udfræsning for og montage af vederlag med neoprenplader ved teglbjælkeender
- Elastiske fuger ved bjælkeender
- Ny fugtspærre korrekt monteret og klæbet på bagmur og ført frem til facaden.
- Nye elastiske fuger med bagstop m.m. ved vinduer
- Nye teglsten og nye fuger udført i FM mørtel i nødvendigt omfang
- Nødvendige reparationer
- ...

Hertil vil komme rådgiverhonorar.

...

2S. Det er skønsmandens vurdering på baggrund af skønsforretningen, erklæringsbilag A, at pågældende forhold ikke er udført håndværksmæssig korrekt, der henvises til besvarelsen af

spørgsmål 1.S. Vindtrækbånd er ikke strammet op. Vindtrækbånd bliver derved ikke aktiveret ved vindpåvirkning, og tagskiven er som følge deraf ikke stabil.

Det er skønsmandens vurdering, at en egnet udbedringsmetode, foretages i forbindelse med om-lægning af tagbelægningen, udføres ved demontering af eksisterende vindtrækbånd – genanven-delse og montering iht. producents anvisninger ved opstramning til korrekt styrke.

Det vurderes at omkostningerne hertil vil være ca. 10.000 kr. ekskl. moms udført i sammenhæng med øvrige udbedringsarbejder.

...

2T. Det er skønsmandens vurdering på baggrund af skønsforretningen, erklæringsbilag A, at på-gældende forhold ikke er udført håndværksmæssig korrekt, der henvises til besvarelsen af spørgsmål 1.T.

Vedr. udbedringsmetode og omkostningsfastsættelse er dette inkluderet i besvarelsen af spørgsmål 2.C og 2.H.

2U. Det er skønsmandens vurdering på baggrund af skønsforretningen, erklæringsbilag A, at på-gældende forhold ikke er udført håndværksmæssig korrekt, der henvises til besvarelsen af spørgsmål 1.U.

Udbedringsmetode og omkostningsfastsættelse er indeholdt ved besvarelsen af 2.A og 2.B.

2V. Det er skønsmandens vurdering på baggrund af skønsforretningen, erklæringsbilag A, at på-gældende forhold ikke er udført håndværksmæssig korrekt, der henvises til besvarelsen af spørgsmål 1.V.

Vedr. udbedringsmetode og omkostningsfastsættelse er dette inkluderet i besvarelsen af spørgsmål 2.S.

2W. Det er skønsmandens vurdering på baggrund af skønsforretningen, erklæringsbilag A, at på-gældende forhold ikke er udført håndværksmæssig korrekt, der henvises til besvarelsen af spørgsmål 1.W.

Vedr. udbedringsmetode og omkostningsfastsættelse er dette inkluderet i besvarelsen af spørgsmål 2.S.

2X. Det er skønsmandens vurdering på baggrund af skønsforretningen, erklæringsbilag A, at på-gældende forhold ikke er udført håndværksmæssig korrekt, der henvises til besvarelsen af spørgsmål 1.X.

Vedr. udbedringsmetode og omkostningsfastsættelse er dette inkluderet i besvarelsen af spørgs-mål 2.F og 2.O.

2Y. Det er skønsmandens vurdering på baggrund af skønsforretningen, erklæringsbilag A, at på-gældende forhold ikke er udført håndværksmæssig korrekt, der henvises til besvarelsen af spørgsmål 1.Y.

Det er ikke muligt for skønsmanden at angive en egnet udbedringsmetode og omkostningsfastsætte denne. Der anbefales at der tages kontakt til leverandøren af gasfyret for anvisning af egnet udbedring der kan opfylde alle myndighedskrav.

2Z. Det er skønsmandens vurdering på baggrund af skønsforretningen, erklæringsbilag A, at pågældende forhold ikke er udført håndværksmæssig korrekt, der henvises til besvarelsen af spørgsmål 1.Z.

Skønsmanden kan ikke angive en egnet udbedringsmetode eller omkostningsfastsætte udbedringsarbejdet – der bør udarbejdes et projekt der kan opfylde krav til en BD 30 konstruktion – og som ville kunne opnå en myndighedsgodkendelse.

2Æ. Det er skønsmandens vurdering på baggrund af skønsforretningen, erklæringsbilag A, at pågældende forhold ikke er udført håndværksmæssig korrekt, der henvises til besvarelsen af spørgsmål 1.Æ.

Der bør isoleres således krav til teknisk isolering DS 452 kan opfyldes. Det er skønsmandens vurdering at omkostningsfastsættelsen kan ske indenfor 10.000 kr. ekskl. moms, set sammen med 2.Ø.

...

2Ø. Det er skønsmandens vurdering på baggrund af skønsforretningen, erklæringsbilag A, at pågældende forhold ikke er udført håndværksmæssig korrekt, der henvises til besvarelsen af spørgsmål 1.Ø.

Vedr. udbedringsmetode og omkostningsfastsættelse henvises til besvarelsen af 2.Æ.

2Å. Det er skønsmandens vurdering på baggrund af skønsforretningen, erklæringsbilag A, at pågældende forhold ikke er udført håndværksmæssig korrekt, der henvises til besvarelsen af spørgsmål 1.Å.

Der bør isoleres således krav til teknisk isolering DS 452 kan opfyldes. Det er skønsmandens vurdering at omkostningsfastsættelsen kan ske indenfor 5.000 kr. ekskl. moms.

...

11. Spørgsmål fra modpart 1

...

Spørgsmål 1A: I forlængelsen af besvarelsen af spørgsmål 1, bedes skønsmanden oplyse, hvornår de konstaterede forhold måtte eller burde være synlige for ejerne af huset.

Svar på spørgsmål 1A:

Det er skønsmandens vurdering, at de enkelte konstaterede forhold som helhed ville være synlig indenfor 5 år efter byggeriets aflevering (Aflevering oplyst til februar 2012, af bilag 1 fremgår december 2011), der er dog konstaterede forhold som er vanskelig konstaterbare uden fornøden byggeteknisk faglig indsigt og erfaring.

Skønsmanden har gennemgået det i sagen fremlagte materiale og fremhæver i forbindelse med ovenstående besvarelse følgende bilag

- Bilag 2 Kopi af opgørelse af mangler
- Bilag 3 Kopi af byggeteknisk gennemgang fra [klagerens byggesagkyndige]

- Bilag 4 Kopi af skadesoversigt fra byggeskadeforsikring
- Bilag 5 Kopi af skadesoversigten med dækningsberettigede skader fra byggeskadeforsikring
- BILAG 7 rapport - fugt og byggetekn gennemgang

Bilag 2 fremstår udateret (men henviser formentlig til sagens bilag 4 og 5), bilag 3 er dateret den 14.05.2018, bilag 4 er dateret 25. februar 2013, bilag 5 er dateret 22. januar 2016, bilag 7 er dateret 9. september 2020.

...

Det er skønsmandens vurdering, at de enkelte konstaterede forhold i overvejende grad, fremgår af sagens bilag 4 og sagens bilag 5.

Der nævnes her, at det er skønsmandens vurdering, at undersøgelserne af murværk - fremlagt som sagens bilag 3 og sagens bilag 7, ikke er beskrevet med samme skadesbillede iht. sagens bilag 4 og 5 mht. misfarvninger m.m. (byggeskadeforsikringen har beskrevet opfugtning af bagmuren enkelte steder)."

Af supplerende syn- og skønserklæring af 6/7 2022 fremgår bl.a.:

"8. Supplerende spørgsmål fra rekvirenten

...

Spørgsmål SS 1:

I fortsættelse af skønsmandens besvarelse af spørgsmål 1.I bedes skønsmanden venligst oplyse, hvad de oplyste tal 'mellem 139-169' dækker over (er det procent eller er det andet?).

Skønsmanden bedes endvidere venligst foretage en måling af fugten på de præcise steder, der påvises under den supplerende skønsskrivelse og ud for hver enkelt sted angive resultatet af fugtmålingen og om målingen er højere i murværket på de pågældende steder, end hvad der følger af gældende krav og/eller sædvanlig byggeskik.

I bekræftende fald bedes skønsmanden angive årsagen hertil, angive udbedringsforslag samt angive omkostningerne herved (inkl. arbejds løn, materiale og moms).

Svar på spørgsmål SS 1:

Skønsmanden kan oplyse, at de målingerne oplyst som værdier mellem 139-69 har en måleenhed der benævnes GANN digits.

Det er skønsmandens vurdering på baggrund af tekniske og destruktive undersøgelser, at målingerne af fugt niveauet i murværket på de pågældende steder der er foretaget undersøgelser, ikke viser usædvanligt fugtindhold i en klimaskærm – hulmur, som den aktuelle, og fugtindholdet vurderer således ikke fugtindholdet højere end hvad der følger af gældende krav og/eller sædvanlig byggeskik for murværket.

Idet der, ved skønsmandens tekniske undersøgelser, ikke er påvist usædvanlige fugtindhold i murværket der indgår i bygningens klimaskærm, besvares sidste led af spørgsmålet ikke mht. årsager, udbedringsforslag samt omkostningerne herved.

Uddybende besvarelse

Skønsmanden kan oplyse at der iht. besvarelsen af spørgsmål 1.I er anvendt en GANN måler med anførte målerskala, som oplyst og anført i Erklæringsbilag A ... Referat skønsforretning ... - ..., og som anført i Erklæringsbilag B ... - Referat skønsforretning ... - ..., der henvises til side 11 foto nr. 2. Skalaen der anvendes, dækker flere materialer og måleinstrumentet indstillet på materialets densitet. Der kan oplyses at Strøjer tegl B430 Bison har en densitet på 1.750 kg/m³. Måleenheden kan oplyses til Måleenhed Gann digits.

Den anvendte skala har et spænd fra tørt til meget vådt, hvor yderste højre kolonner angiver grænsen for vådt materiale. Ved måleenheder over 130 er der for tegl målt vådt/opfugtet materiale, ved måleenheder på 69 er der målt halvtørt materiale. Der henvises til Erklæringsbilag A Skønserklæring, ...besvarelsen af spørgsmål 1.I hvor der er anført

'Der bemærkes i denne forbindelse, at murværk ikke kan forventes at være fuldstændig tæt ved påvirkning af kraftig slagregn. Der findes ikke et specifikt krav til tæthed af facademurværk, men et implicit krav er at kontaktarealet mellem mørtel og mursten skal være 95 % i skærpet kontrolklasse og 85 % i normal kontrolklasse.'

Som aftalt på den supplerende skønsforretning foretages ikke nye fugt målinger af skønsmanden under besvarelsen af SS1, der er foretaget en HF sensor måling ved besvarelsen af SS3. Der henvises til Erklæringsbilag B ... - Referat skønsforretning 220627 – ... siderne 12 til 15. De tekniske undersøgelser har ved skanning vist tørt: *'Med måleapparatet indstillet til murværk, måles der 0,1 % fugt i murværk, hvilket svarer til tørt murværk.'*

Yderligere er der ved de tekniske undersøgelser af SS3 foretaget destruktivt indgreb, der henvises til foto nr. 9 til 12, der er herved registreret: *'Fotos, der viser, hvor skønsmanden/teknisk assistance borede hul i studsfuge over soklen, og udtog tør prøve af mineraluld fra hulmuren – der blev registreret tørt murværk og tørt isoleringsmateriale.'*

Spørgsmål SS 2:

I skønsmandens besvarelse af spørgsmål 2.A anfører skønsmanden, at der ved den foreslåede udbedringsmetode er en risiko for, at resultatet ikke vil udligne nuanceforskellene og/eller der vil opstå andre og nye farveforskelle. Skønsmanden bedes derfor angive et alternativt udbedringsforslag, hvor skønsmanden angiver, hvilket udbedringsforslag, der skal til, for at sikre, at der ikke vil være nuanceforskelle eller opstå nye farveforskelle efter udbedringen samt angive udbedringsomkostningerne (inkl. materialer, arbejds løn og moms) herved.

Skønsmanden bedes i den forbindelse oplyse, om den af skønsmanden i besvarelsen på spørgsmål 2.A nævnte udbedring i form af udkradsning af fuger i de berørte området og herefter omfugning af husets murværk vil sikre, at facaden derved er tilstrækkeligt hærdet til at sikre, at de eksisterende farveforskelle på stenene vil forsvinde.

Skønsmanden bedes i den forbindelse tillige oplyse, om det vil være nødvendigt at pille hele facaden ned på samtlige mure på huset og etablere en helt ny facade på samtlige mure på huset for at undgå, at der opstår nuanceforskelle eller nye farveforskelle, og i bekræftende fald hvad udbedringsomkostningerne (inkl. materialer, arbejds løn og moms) hertil.

Svar på SS 2:

Ved besvarelsen af spørgsmål 1.A, der henvises til Erklæringsbilag A Skønserklæring..., er der konstateret:

'Ved gennemgang af det udvendige murværk bemærkes det at facaderne mod Syd og Vest har en anden farve end resten af murværket. Det fremstår med et hvidligt skær. Der ses mod vest og syd hvide aftegninger – slør – salt udtrækninger/blomstreringer.'

Under besvarelsen af spørgsmål 2.A der henvises til Erklæringsbilag A Skønserklæring, ... har skønsmanden anført:

'Skønsmanden vurderer, at en egnet udbedringsmetode er udkradsning af fuger i de berørte områder og herefter omfugning af husets murværk. Der kunne forsøges at foretage udbedringen ved en partiel udkradsning af fuger og herefter omfugning i de områder hvor de konstaterede skader forekommer men, der er en risiko for, at resultatet der opnås med en partiel udbedring ikke vil udligne nuanceforskellene og eller der vil opstå andre og nye farveforskelle.'

Det er skønsmandens vurdering, at der ved at anvende ovenstående udbedringsmetode på samtlige facader, gavle, gesimser, sålbænke vil risikoen for ikke at kunne udligne nuanceforskellene og eller at der vil opstå andre og nye farveforskelle minimeres.

Skønsmanden henviser vedr. udbedringsmetode samt udbedringsomkostninger til besvarelsen af spørgsmål 2.A i Erklæringsbilag A Skønserklæring, ...

...

For at fjerne belægninger på overflade af teglsten, vil MV-produkter eller Sytan sandsynligvis foreslå afrensning af teglsten efter udkradsning af fuger (før omfugning). - Den beskrevne rækkefølge kan ændres i forhold til entreprenørens anbefaling.

Omkostningerne er som anført her. Der er ved Danmarks statistik fremkommer nyt byggeomkostningsindeks for 1. kvartal 2022 – 115,9 (boliger i alt)

- Pris 1. kvartal 2022: 1.625-1.840 kr. pr. m2 facade ekskl. moms

Mængde er anslået til ca. 150 - 160 m2. $((20+20+9+4+14)*2,6=174,6$ m2 – vinduer og døre tillæg for gesimser, sålbænke og lysninger).

...

Det er skønsmandens vurdering, at den af skønsmandens anførte udbedringsmetode udført for hele bygningen, som anført ovenfor vil sikre, at facaden derved er tilstrækkeligt hærdet, hvorved at, at de eksisterende farveforskelle på stenene vil forsvinde med tiden.

Der henvises i denne forbindelse produktdatablad med specifikationer for den anvendte teglsten, Erklæringsbilag C ... samt specifikationer om anvendelse vedlagt som Erklæringsbilag D ...

Teglstenen kan rengøres med egnet produkt (svag syreblanding), hvilket angives på producentens hjemmeside, der henvises til Erklæringsbilag E ... Afsyringsvejledning..., så der vil kunne ske en efterbehandling såfremt dette måtte vise sig nødvendigt.

Der er skønsmandens vurdering, at det ikke vil være nødvendigt at nedtage murværket på samtlige mure på huset og etablere en helt ny facade på samtlige mure på huset for at undgå, at der opstår nuanceforskelle eller nye farveforskelle.

Spørgsmål SS 3:

I fortsættelse af skønsmandens besvarelse af spørgsmål 2.A bedes skønsmanden oplyse, om der kan konstateres fugt i isoleringen bagved de sten, hvor der er konstateret farveforskelle.

Skønsmanden bedes foretage fugtopmåling heraf.

Såfremt dette kan konstateres, bedes skønsmanden angive årsagen hertil, angive udbedringsforslag samt angive udbedringsomkostningerne herved (inkl. arbejds løn, materiale og moms).

Svar på SS 3:

Der har ved skønsforretningen og de tekniske undersøgelser ikke kunnet konstateres fugt i isoleringen bagved de sten, hvor der er konstateret farveforskelle.

Der henvises til Erklæringsbilag A Skønserklæring, ... besvarelsen af spørgsmål 1.I hvor der er anført

'Der bemærkes i denne forbindelse, at murværk ikke kan forventes at være fuldstændig tæt ved påvirkning af kraftig slagregn. Der findes ikke et specifikt krav til tæthed af facademurværk, men et implicit krav er at kontaktarealet mellem mørtel og mursten skal være 95 % i skærpet kontrolklasse og 85 % i normal kontrolklasse.'

Erklæringsbilag B ... - Referat skønsforretning 220627 – fremsendt siderne 12 til 15. De tekniske undersøgelser har ved skanning vist tørt: *'Med måleapparatet indstillet til murværk, måles der 0,1% fugt i murværk, hvilket svarer til tørt murværk.'*

Yderligere er der ved de tekniske undersøgelser af SS3 foretaget destruktivt indgreb, der henvises til foto nr. 9 til 12, der er herved registreret: *'Fotos, der viser, hvor skønsmanden/teknisk assistance borede hul i studsuge over soklen, og udtog tør prøve af mineraluld fra hulmuren – der blev registreret tørt murværk og tørt isoleringsmateriale.'*

Spørgsmål SS 4:

I fortsættelse af skønsmandens besvarelse af spørgsmål 2.A bedes skønsmanden oplyse, om murværket er afsyret/afsyret for hårdt i forhold til sædvanlig håndværksmæssig skik. I bekræftende fald bedes skønsmanden angive konsekvenserne herved, angive årsag, udbedringsforslag samt angive udbedringsomkostningerne ved udbedring heraf (inkl. arbejds løn, materiale og moms).

Svar på SS 4:

Der er ved skønsforretningen besluttet ikke at foretage analyse ved TI.

'Skønsmanden/Teknisk assistanse har været i dialog med TI, som oplyser, at det ikke er muligt at afgøre om murværket har været afsyret kraftigere, end forskrifterne på opførelsestidspunktet. TI's erfaringsgrundlag med denne metode baserer sig med på undersøgelser af murværk op til 6 år ef-

ter opførelsen. Det aktuelle murværk er opført i 2011. Det blev derfor besluttet ikke at lade denne analyse udføre hos TI.'

Der endvidere er konstateret at den anvendte teglsten ikke er fra Egersund som tidligere oplyst men Strøjer Tegl. Der henvises i denne forbindelse produktdatablad med specifikationer for den anvendte teglsten, Erklæringsbilag C ... samt specifikationer om anvendelse vedlagt som Erklæringsbilag D ...

Teglstenen kan rengøres med egnet produkt (svag syreblanding), hvilket angives på producentens hjemmeside, der henvises til Erklæringsbilag E ... Afsyringsvejledning...

Det er skønsmandens vurdering, at der ikke 11 år efter udførelsen kan angives en besvarelse af, om den anvendte syreblanding har levet op til producentens anvisninger, eller om der er afsyret/afsyret for hårdt i forhold til sædvanlig håndværksmæssig skik, producentens anvisninger.

Spørgsmål SS 5:

I fortsættelse af skønsmandens besvarelse af spørgsmål 2.C (og 2.D) bedes skønsmanden supplerende oplyse følgende: Skønsmanden bedes venligst efter forevisning af revnerne oplyse, præcist hvor mange revner, der kan konstateres.

Svar på SS 5:

Skønsmanden har ved de tekniske undersøgelser konstateret følgende revner på de foreviste steder, der henvises til Erklæringsbilag B ... - Referat skønsforretning 220627 – fremsendt, siderne 16 til 18:

Stue		Løbende meter
Foto nr. 21	1. stk.	1,75 meter
Foto nr. 22	1. stk.	3,20 meter
Foto nr. 23	2. stk.	1,0 meter
Foto nr. 24	3. stk.	1,0 meter
Foto nr. 25	1. stk.	0,75 meter
Garage		
Foto nr. 26/27	1. stk.	2,25 meter
I alt	9. stk.	Ca. 9,95 afrundet til 10 meter

Henvisningen til foto nr. – er som anført til referat fra skønsforretningen afholdt den 22. april 2021.

'Besvarelsen baseres på de undersøgelser der er foretaget ved skønsforretningen den 22. april 2021 samt ved de tekniske undersøgelser den 7. oktober 2021, vedlagt Skønserklæring ...

Spørgsmål SS 6:

I fortsættelse af skønsmandens besvarelse af spørgsmål 2.C (og 2.D) skriver skønsmanden i næstsidste afsnit, at den anslåede udgift til udbedring pr. revne udgør kr. 2.800. I det næstfølgende afsnit skriver skønsmanden, at udbedringsomkostningen anslås til kr. 30.000 inkl. moms

for anslået 30 revner og i det næstfølgende afsnit anfører skønsmanden et beløb på kr. 30.000 ekskl. moms.

Skønsmanden bedes venligst oplyse, hvilket af de ovenfor nævnte udbedringsomkostninger pr. revne ekskl. moms, der kan lægges til grund.

Svar på SS 6:

Der er i Erklæringsbilag A Skønserklæring, ... under besvarelsen af spørgsmål 2C(D) anført:

'Anslået udgift pr. revne er for afdækning, skåning, lønninger til murer og maler samt materialer 2.800 kr./revne. I alt anslås en udbedringsomkostning på 30.000 kr. (30 steder skønnet) inklusive moms og alle eventuelle nødvendige følgeudgifter.'

Skønsmanden præciserer og justerer sin tidligere besvarelse med, at udbedringsomkostningerne er for afdækning, skåning, lønninger til murer og maler samt materialer 2.800 kr. ekskl. moms pr. løbende meter revne (lbm.).

I alt med opmålte ca. 10 lbm. Svarende til 28.000 kr. ekskl. moms.

Spørgsmål SS 7:

I fortsættelse af skønsmandens besvarelse af spørgsmål 2.C (og 2.D) – hvor skønsmanden har vurderet, at de kan være flere konkurrerende årsager til de konstaterede revnedannelser, herunder

- Svind i forbindelse med udtørring af murværket
- Revnedannelser som følge af stabilitetsproblemer i bygningen
- Revnedannelser som følge af utilstrækkelig fundering/bæreevne samt og i kombination til opbygning/bæreevne af terrændæk med komprimeret sand, isolering, armeret beton

anmode skønsmanden om at oplyse, hvilke (eller hvilken) af de ovennævnte skadesårsager, der er årsag til den konstaterede revnedannelse, ligesom det bedes oplyst, hvad årsagen til den/de pågældende anførte skadesårsager er (herunder om arbejdet ikke er udført håndværksmæssigt korrekt og/eller ikke er udført i overensstemmelse med gældende normer og regler på området).

Svar på SS 7:

Skønsmanden henviser ved sin besvarelse til de tekniske undersøgelser gennemført ved skønsforretningen, Erklæringsbilag B ... - Referat skønsforretning 220627 – fremsendt.

Skønsmanden fremkommer med en skønsmæssig vurdering, bl.a. baseret på BYGERFA (anviste undersøgelse metoder), der henvises til BYGERFA erfaringsblad 071227 Revner i bygninger undersøgelse og analyse, vedlagt denne skønserklæring som erklæringsbilag F ... samt BYGERFA erfaringsblad 071228 Revner i bygninger eksempler årsag og risiko vedlagt denne skønserklæring som Erklæringsbilag G ...

Yderligere har skønsmanden inddraget SBI 254 Småhuse - styrke og stabilitet 1 udg. 2014, samt sagens bilag 10 og den registrerede tegningsmæssige angivelse af funderingen. Der tages forbe-

hold for om der er udført fundering, som anført anbefalet i den geotekniske rapport, hvilket ikke fremgår noget sted.

...

Der er ingen identifikation og registrering af revnedannelser i murværket udvendigt, i gulve eller lofter m.m. som indikerer, at revnerne har en sandsynlig årsag i manglende fundering af bygningen.

På baggrund af undersøgelserne vurderer skønsmanden følgende iht. de tekniske undersøgelser:

Garage foto 26 og 27:

Skønsmanden vurderer, at nedenstående skadesårsager, der er årsag til den konstaterede revnedannelse:

- Overbelastningsrevner fra brug af garageport, samt forskellige materialesammensætninger der sammen med svind, udtørring og krympning i forbindelse med murværket er overvejende skadeårsager.

Stue foto 21 og 25:

Skønsmanden vurderer, at nedenstående skadesårsager, der er årsag til den konstaterede revnedannelse:

- Stabiliteten er ved plade skive virkning i lofts-/tagkonstruktionen (13 mm gipsplader), der kan ved begrænsninger – specielt ved gavl mod vest ses at kun et lille vægfelt optager den vandrette – horisontale kraft komponent. Dette sammenholdt med gavlspærrets fastgørelse samt svind- og krympning i forbindelse med udtørring af murværk vurderes at være primære skadesårsager.
- Ved langsgående revne ved væg mod loft vurderes primær skades årsag svind- og krympning i forbindelse med udtørring af murværk samt materialernes forskellige sekundærebevægelser i forbindelse med RF med heraf følgende svigt i fuge at være primære skadesårsager.
- Ved øvrige revner vurderes den primære årsag, svind- og krympning i forbindelse med udtørring af murværk.

Det er skønsmandens vurdering at der er tale om manglende forvanding af murværket for sikring af udtørring ved udførelsen af murværket, og hermed er arbejdet ikke er udført håndværksmæssigt korrekt og/eller ikke er udført i overensstemmelse med gældende normer og regler på området MUR & TAG angiver følgende:

'For hurtig udtørring af murværket kan medføre revnedannelse i overgangen mellem sten og fuger - og undertiden også i fugemørtlen. Risikoen for revner øges, når mørtlen er meget cementrig, og når sandet er meget finkornet, samt hvis der i forbindelse med efterfugning ikke er foretaget en forskriftsmæssig udkradsning.

Man kan reducere risikoen for revnedannelse ved at forvande murværket, samt ved at undgå efterfugning i varme perioder (over ca. 20 °C) og i direkte sol.'

De nævnte revner kan alle udbedres efter den skønsmæssige vurderede udbedringsmetode, som beskrevet af skønsmanden.

...

Spørgsmål SS 10:

I fortsættelse af skønsmandens besvarelse af spørgsmål 2.H bedes skønsmanden opmåle og oplyse præcis hvor mange m² væg, der efter skønsmandens opfattelse er nødvendig at foretage den foreslåede udbedring på.

Svar på SS 10:

Skønsmanden har opmålt og skønsmæssig beregnet 350 m² væg, der efter skønsmandens opfattelse er nødvendig at foretage den foreslåede udbedring på.

Skønsmanden har på baggrund af skønsforretningen, og de tekniske undersøgelser suppleret sagens bilagsmateriale, skønsmæssigt fastsat indvendigt vægareal der er vandskuret og malet, omhandlende besvarelsen af spørgsmål H og 2.H hvor udbedring er nødvendigt til

- Indvendige ydrevægge: skønsmæssig opgjort til ca. 100 m²
- Indvendige vægge: skønsmæssig opgjort til ca. 250 m²

Samlet 350 m².

Spørgsmål SS 11:

I fortsættelse af skønsmandens besvarelse af spørgsmål 2.Q bedes skønsmanden oplyse, præcis hvor mange vinduesåbninger, det efter skønsmandens opfattelse er nødvendigt at foretage den foreslåede udbedring på.

Svar på SS 11:

Det er skønsmandens vurdering iht. besvarelsen på spørgsmål Q, der henvises til Erklæringsbilag A Skønserklæring, ... (fremsendt).

...

At der er konstateret revne ved muroverligger – teglbjælke ved vest gavl i stue og ved garageport. Det er skønsmandens vurdering, at det er ved disse at det er nødvendigt at foretage den foreslåede udbedring.

Spørgsmål SS 12:

I fortsættelse af skønsmandens besvarelse af spørgsmål 2.Y bedes skønsmanden angive en egnet udbedringsmetode samt anslå udbedringsomkostningerne herved (inkl. materialer, arbejdsløn og moms) på en udbedringsmetode, der opfylder gældende myndighedskrav.

Svar på SS 12:

Iht. rekvirentens oplysninger, samt aftale ved skønsforretningen, der henvises til Erklæringsbilag A Skønserklæring, ... udgår spørgsmålet.

Rekvirenten oplyste at spørgsmålet bortfalder, da der nu er etableret fjernvarme.

Spørgsmål SS 13:

I fortsættelse af skønsmandens besvarelse af spørgsmål 2.Z bedes skønsmanden foreslå en egnet udbedringsmetode samt anslå udbedringsomkostningerne herved (inkl. materialer, arbejdsløn og moms) til en udbedring, der vil kunne opnå myndighedsgodkendelse.

Svar på SS 13:

Skønsmanden henviser til besvarelsen af spørgsmål Z, der henvises til Erklæringsbilag A Skønserklæring, ...

'Ved syns- og skønsforretningen den 23. april 2021 erklæringsbilag A, kunne skønsmanden konstatere, at der ved garageloft er et lag træbeton med åbne samlinger. Det er således ikke udført korrekt brandsektionering mellem garage og beboelse iht. et krav om min. BD 30 konstruktion. Dette kan ikke overholdes ved et lag træbeton med åbne samlinger, der henvises til erklæringsbilag A foto nr. 59 til nr. 61.

Skønsmanden anbefaler at væggen mellem tagrum ved garage og beboelse undersøges ved destruktive prøver for konstatering af udførelsen. Væggen og de omkringliggende bygningsdele kunne udgøre en BD 30 konstruktioner.'

Skønsmanden vedlægger som Erklæringsbilag H ... en oversigt over tidligere og nuværende brandklassifikationer. BD30 er med gældende brandklassifikation i dag svarende til EI30.

Det er skønsmandens vurdering, at forholdet kan udbedres på flere forskellige måder

- At teglstensvæggen mellem garage og gang/bryggers føres op til underside tagbeklædning, der skal sikres der loftsbeklædning, lægtning, isolering er afbrudt på begge sider af den opførte teglstensmur.
- At der udføres en BD30 – EI30 konstruktion som angivet herunder det sikres at teglvæg mod gang/bryggers er ført 200 mm over krydsfinerbeklædning.

...

Der gøres opmærksom på, at der skal udarbejdes et detailprojekt ved rådgiver. (Her bør sikres at løsningerne kan integreres i byggeriet målmæssigt).

Den skønnede omkostning for udbedringsforslaget, som anført er ca. 30.000 kr. ekskl. moms.

Spørgsmål SS 14:

I relation til udbedringsomkostningerne bedes skønsmanden besvare alle de ovennævnte spørgsmål med angivelse af udbedringsomkostningerne pr. 4. kvartal 2012, 4. kvartal 2015, 4. kvartal 2020 henholdsvis pr. datoen for skønsmandens besvarelse.

Skønsmanden bedes tillige anføre, hvad udbedringsomkostningerne ville udgøre pr. dags dato (dvs. datoen for skønsmandens besvarelse) i relation til svarene på spørgsmål 2.A, 2.C, 2.E, 2.F, 2.H, 2.M, 2.N, 2.O, 2.Q, 2.S, 2.Æ og 2.Å i den oprindelige skønserklæring.

Svar på SS 14:

Som aftalt på skønsforretningen opgives i prisniveau 1. kvartal 2022.

Omkostningerne er som anført her. Der er ved Danmarks Statistik fremkommet nyt byggeomkostningsindeks for 1. kvartal 2022 – 115,9 (boliger i alt).

...

2.A: Pris 1. kvartal 2022: 1.625-1.840 kr. pr. m2 facade ekskl. moms

2.C: Justeret besvarelse pris 4. kvartal 2020: 28.000 ekskl. moms. Pris 1. kvartal 2022: 30.329 kr. ekskl. moms

2.E: Pris 1. kvartal 2022: 16.248 kr. ekskl. moms

- 2.F: Pris 1. kvartal 2022: 75.822 kr. ekskl. moms
- 2.H: Pris 1. kvartal 2022: 81 kr. pr. m2 væg ekskl. moms
- 2.M: Pris 1. kvartal 2022: 81.238 kr. ekskl. moms
- 2.N: Pris 1. kvartal 2022: 27.079 kr. ekskl. moms
- 2.O: Pris 1. kvartal 2022: 86.654 kr. ekskl. moms
- 2.Q: Pris 1. kvartal 2022: 5.416 kr. ekskl. moms, pr. vinduesåbning (2 stk.)
- 2.S: Pris 1. kvartal 2022: 10.832 kr. ekskl. moms
- 2.Æ: Pris 1. kvartal 2022: 10.832 kr. ekskl. moms
- 2.Å: Pris 1. kvartal 2022: 5.416 kr. ekskl. moms."

Af byretsdom af 25/11 2022 i sag mellem klageren og entreprenøren fremgår bl.a.:

"Sagens baggrund og parternes påstande

...

Sagen drejer sig om, hvorvidt der er mangler ved den af [entreprenør] for [klageren] og ... opførte ejendom, beliggende ..., og om [klagerens] og ... eventuelle krav som følge heraf er forældet eller fortabt ved retsfortabende passivitet.

[Klageren] og ... har fremsat følgende påstand: [Entreprenør] tilpligtes til [klageren] og ... at betale 700.000 kr. med tillæg af sædvanlig procesrente fra den 23. september 2020. Subsidiært tilpligtes [entreprenør] til [klageren] og ... at betale et af retten fastsat mindre beløb.

Påstanden er opgjort sådan:

Udbedring af husets murværk/facade	401.580,00 kr.
Udbedring af revnedannelse i vægge	37.911,25 kr.
Udbedring af kloak	20.310,00 kr.
Udbedring af ikke-korrekt udført tagbeklædning	94.777,50 kr.
Udbedring af væg	35.437,50 kr.
Udbedring af gulve i vådrum	101.547,50 kr.
Udbedring af vådrum, stort badeværelse	33.848,75 kr.
Udbedring af tagbelægning, undertag og ventilation	108.317,50 kr.
Udbedring af 2 stk. revner ved muroverligger	13.540,00 kr.
Udbedring - vindtrækbånd	13.540,00 kr.
Udbedring af ikke-korrekt brandsektionering imellem garage og beboelse	37.500,00 kr.
Udbedring af isolering	13.540,00 kr.
Udbedring af yderligere isolering	6.770,00 kr.
I alt	700.000,00 kr.

...

Forklaringer

[Klageren] har forklaret ...

...

De blev første gang opmærksom på problemet med murværket på husets facade i marts 2018, hvor de bemærkede, at murværket forandrede sig. Der kom et hvidt slør over murstenene. Det så også ud som om, der løb noget ned over deres udendørs lamper, der er hvide. De tog kontakt til [entreprenør] mange gange, uden at der skete noget. Han tog ikke telefonen og når han tog telefonen, var han midt i noget og ville ringe tilbage, hvilket han aldrig gjorde. Tingene blev værre,

hvorfor de gik videre til forsikringen. [Entreprenør] har sagt, at udtrækningerne på murstenene ville forsvinde. I 2020 syntes de ikke, at tingene var blevet bedre.

Hun har lavet listen i sagens bilag 2 i 2020, hvor de havde fat i deres advokat. Hun lavede opgørelse over manglerne til advokaten. Den er ikke sendt til andre, heller ikke forsikringen.

Hun forklarede vedrørende skønsmandens svar af spørgsmål 1A, at de uanset skønsmanden vurderer, at skaderne var synlige inden for 5 år efter byggeriets aflevering, først konstaterede affarvningerne på ydervæggene i marts 2018. I maj 2018 fik de en byggesagkyndig ud at kigge på det. Den byggesagkyndige konstaterede forøget fugt på nogle af murene. Det blev værre over år. De fik derfor lavet en ny rapport i 2020. De reagerede først i 2020, fordi de havde fået at vide, at de skulle se tiden an. De var i tvivl om, hvad de skulle gøre. Det blev ikke bedre, men værre.

De beskrevne revnedannelserne i bagvæggen, er ikke de samme, som de beskrevne revner i muroverlæggeren. Revnerne er spredte steder i bagvæggene. De konstaterede disse revner i 2020. De reklamerede over for [entreprenør] uden at få en reaktion.

De vidste ikke, at der skulle være en ventilationsspalte i taget før skønsmanden havde påpeget det.

De øvrige mangler blev konstateret under 1 års og 5 års gennemgang. Det er forsikringen, som bad om adgang til at gennemgå byggeriet på en bestemt dato. De fik at vide, at de var trukket ud til gennemsyn af forsikringsselskabet. Det var ikke dem, som havde bedt forsikringsselskabet kigge på tingene. Hun rettede i 2016 henvendelse til Tryg Forsikring vedrørende bobler i malingen i stuen. Det er denne henvendelse, som hun Tryg forsikring henviser til i mailen i 2020. [Entreprenør] tilså problemet og sagde, at der ikke var noget i vejen.

Hun har udarbejdet det dokument, der hedder 'forsikring kigger på det' i 2020. Hun erindrer ikke, at bilaget blev udleveret under skønsforretningen. Hun skrev 'Forsikringen kigger på det', fordi hun tidligere havde haft fat på forsikringen vedrørende nogle andre problemer. Hun tænkte ikke på at datere listen. Listen blev fremsendt til advokaten i en e-mail, måske som en vedhæftet fil. Hun skrev ved tagstenene, at det også fremgik af 1- og 5 års gennemgangene. Disse var også vedhæftet mailen til advokaten. Hun skrev den 6. april 2020 til forsikringen, men tog ikke alle klagepunkterne med. Hun skrev til forsikringen for at få nogle til at høre på dem. Da hun kontaktede sin advokat, ville han kigge alle problemerne igennem. Hun er uenig i, at listen er en del af bilagene 4 og 5. Hun fastholder, at listen først er lavet i 2020.

Hun bemærkede, at murstene blev hvide og forvitrede i 2018. Boblerne i malingen var med i 5-års gennemgangen. De opdagede revnerne i bagmuren i 2020. Revnerne kom løbende. De kendte til forholdene vedrørende kloaken og tagstenene fra 5-års gennemgangen. Hun lavede ikke et notat i forbindelse med 1-årsgennemgangen. De modtog rapporter fra 1-års og 5-års gennemgangen ca. 1 md efter gennemgangen var foretaget. Rapporterne blev også sendt til [entreprenør]. De gennemgik rapporter sammen og hver for sig. De rådførte sig ikke med nogen fagpersoner. I 2016 talte de med forsikringsselskabet om boblerne i malingen på de indvendige vægge. [Entreprenør] deltog ikke i 5-års gennemgangen. De noterede sig, at der var nogle ting i rapporten og overvejede at få kigget nærmere på det, der skete. De kontaktede i den forbindelse [entreprenør] uden held. De tog senere fat i [klagerens byggesagkyndige].

Vedrørende mailen af 6. april 2020 forklarede hun, at det var kontakten vedrørende boblerne i malingen i 2016, hun refererer til. Revner i murværket opdagede de først i 2018.

De kontaktede på et tidspunkt Teknologisk Institut. Hun kan ikke huske præcist, hvornår det var, men det har nok været i 2020.

...

Rettenns begrundelse og resultat

Efter bevisførelsen, herunder skønsmandens besvarelse af spørgsmål 1 og 2, er det bevist, at arbejdet de steder, hvor der i skønsrapporten er påvist skader, ikke er udført håndværksmæssigt korrekt. Retten finder på grundlag heraf, at [entreprenørs] arbejde var mangelfuld, og at selskabet derfor har handlet ansvarspådragende over for [klageren] og ...

Parterne er enige om, at byggeriet blev afleveret i februar 2012. Efter indholdet af Byggeskadeforsikringens skadesoversigt med dækningsberettigede skader, 1. års eftersyn af 25. februar 2013 blev der konstateret forhold ved skotrender og undertag, gulve og badekar i vådrum, ventilation ved tagfod, revnedannelser ved mureverligger og vindtrækbånd, som af Byggeskadeforsikringen blev vurderet til at være byggetekniske svigt. Efter indholdet af Byggeskadeforsikringens skadesoversigt med dækningsberettigede skader, 5. års eftersyn af 22. januar 2016 lægger retten til grund, at der 5 år efter afleveringen af byggeriet blev konstaterede forhold ved udluftningsventil fra kloaksystem, tagsten, skotrender, gitterspær, fugt i murværk i stuen mod vest samt i kontor mod vest, revner i gesims mod vest samt sydøst, badekar i vådrum, vindtrækbånd, brandsektionering samt fordelingsledninger for brugsvand, cirkulation og ventilationsrør, som af Byggeskadeforsikringen blev vurderet til at være byggetekniske svigt.

Retten finder, at det ved bevisførelsen ikke er godtgjort, at skaderne i form af fugt i murværk i stuen mod vest samt i kontor mod vest og revner i gesims mod vest samt sydøst og skaderne med misfarvning af og revner i murværk, misfarvning af fuger og revner i vægge har forskellige skadesårsager.

Det må på denne baggrund sammenholdt med skønsmandens svar på spørgsmål 1A lægges til grund, at [klageren] og ... i hvert fald i forbindelse med 5-årgennemgangen af 22. januar 2016 havde eller burde have haft kendskab til de påberåbte mangler.

Stævning i sagen blev indleveret den 23. september 2020.

Da forældelsesfristen således først er afbrudt senere end 3 år efter, at [klageren] og ... fik eller burde have fået viden om mangler ved byggeriet, er kravet forældet, jf. forældelseslovens § 3.

Retten tager derfor [entreprenørs] påstand om frifindelse til følge."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"4 Hvad dækker byggeskadeforsikringen

Efterfølgende byggeskader, når de har årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen:

4.1 Væsentlige

- brud
- lækager

- deformeringer
 - ødelæggelser eller
 - svækkelser
- i eller af bygningen.

4.2 Andre fysiske forhold som på afgørende måde nedsætter bygningens brugbarhed efter dens formål, fx

- fugt
- skimmelsvamp eller
- emissioner fra materialer

4.3 Fysiske forhold ved bebyggelsen, som giver nærliggende risiko for byggeskade jf. afsnit 4.1 og 4.2. Ved nærliggende risiko for byggeskade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig byggeskade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

4.7 Ved vurderingen af, om der foreligger en byggeskade, skal der bl.a. lægges vægt på, om forholdet har eller må vurderes at få betydning for personers sikkerhed eller sundhed, om arbejdet er udført fagmæssigt korrekt samt om offentlige forskrifter er overholdt.

Bemærk

De eksempler, der er nævnt i afsnit 16 indgår i vurderingen af, om der foreligger en byggeskade.

...

6 Eftersyn

6.1 Tryk foretager eftersyn af bebyggelsen og afholder udgifterne hertil.

6.2 Der foretages to eftersyn i forsikringens løbetid:

- et 1-års eftersyn, der afholdes tidligst 5 måneder efter, at forsikringen er trådt i kraft, og
- et 5-års eftersyn, der afholdes tidligst 4 år efter, at forsikringen er trådt i kraft.

6.3 Eftersynene foretages efter reglerne i bekendtgørelse udstedt af Erhvervs- og Byggestyrelsen.

7 Anmeldelse af skade og/eller andre fysiske forhold

7.1 Konstateres en skade, som nævnt under afsnit 4 Hvad dækker byggeskadeforsikringen, skal anmeldelse straks ske til Tryk. Hvis ejeren vælger at gå direkte til den ansvarlige for skaden, skal Tryk orienteres. Dette af hensyn til forældelsesreglerne.

7.2 Tryk kan afvise at yde dækning eller begrænse dækningsomfanget, hvis sikrede ikke har anmeldt en byggeskade uden ugrundet ophold, medmindre forsinkelsen er rimelig og skyldes, at sikrede har søgt udbedring gennemført på grundlag af indgåede entrepriseaftaler, rådgiveraftaler, købsaftaler eller lignende aftaler.

7.3 Når tryk modtager en anmeldelse af en byggeskade, underretter vi bygherren herom og opfordrer bygherren til at lade byggeskaden udbedre inden for rimelig tid, med mindre byggeskaden åbenlyst ikke er dækningsberettiget. Tryk har ikke pligt til at udbedre en byggeskade, før bygherren har haft mulighed for at foretage udbedring.

...

8 Hvorledes beregnes erstatningen

8.1 Tryg dækker

- udgifter til
 - udbedring af byggeskader
 - udbedring af følgeskader, der har betydning for bebyggelsens brugbarhed
- rimelige og nødvendige udgifter til
 - teknisk bistand i forbindelse med konstatering og udbedring af skader
 - juridisk bistand i forbindelse med konstatering af skader
 - genhusning i indtil 12 måneder
 - flytning og opmagasinering af privat indbo i indtil 12 måneder
- efter forudgående aftale
 - juridisk bistand i forbindelse med udbedring af dækningsberettiget skader
 - udgifter til afholdelse af syn og skøn.

8.2 Erstatningopgørelse

Erstatningen opgøres til dagsværdi, men kan reduceres efter almindelige erstatningsretlige principper, hvis

- en del af levetiden er opbrugt
- der indgår sparede driftsudgifter

udbedringen indeholder en forbedring.

8.3 Følgeskader

Tryg dækker følgeskader på bygningen i forbindelse med dækningsberettigede skader.

...

16 Eksempler på skader, som er dækket

...

16.3 Bærende og stabiliserende konstruktioner

- Skader på bærende og stabiliserende konstruktioner med risiko for kollaps eller deformation af bygningsdelen som følge af, at de gældende normer for vind- og snebelastning mv. ikke er opfyldt
- Manglende konstruktive forbindelser med risiko for kollaps eller deformation af bygningsdelen
- Skadelige revner i teglstensoverligger
- Sætningsrevner i vægge og fundamenter som følge af utilstrækkelig fundering.

16.4 Vægge og altaner

- Nedbrudte fuger i murværk som følge af fejl i mørtelkvalitet

...

16.6 Tag

- Utætte inddækninger og skotrender
- Utætte undertage

...

16.7 Klimaskærm i øvrigt

- Væsentlige utætheder i klimaskærm.

...

16.11 Andre skader

- Væsentlig nedsat levetid for konstruktioner og materialer i forhold til normal forventet levetid.

...

17 Eksempler på skader, som ikke er dækket

17.1 Fundament og terrændæk

- Revner uden konstruktiv betydning i sokler, sokkelpuds, murværk og indervægge
- Afskalning af tyndpuds.

...

17.6 Tag

...

- Blafrende undertage, hvis dette ikke indebærer nærliggende risiko for, at det ødelægges.

...

17.7 Vådrum

- Bagfald i bruseniche, som ikke medfører skadelig opfugtning af andre bygningsdele

...

17.8 Klimaskærm i øvrigt

- Manglende tæthed i byggeriet, medmindre der er nærliggende risiko for væsentlig skade.

...

17.10 Andre skader

...

- Kosmetiske skader, herunder afskalling af maling"

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 2011-2012. Det fremgår af klageskemaet af 29/6 2020, at "Vi ønsker at byggeskadeforsikringen bliver pålagt at dække samtlige de mangler, der er nævnt i vedhæftede bilag 2-5." Bilag 2-5 består af 1- og 5-årseftersynsrapporterne fra 25/2 2013 og 22/1 2016, byggesagkyndig rapport af 14/5 2018 og et udateret notat fra klageren ("bilag 2").

Klageren har den 3/11 2021 oplyst hvilke skader, hun ønsker dækket af selskabet, idet hun henviser til punkter i syn og skønserklæring af 26/10 2021. Klageren har den 5/9 2022 anført, at skønsmanden i supplerende erklæring af 6/7 2022 har vurderet udbedringsomkostningerne til i alt 918.620 kr. for de skader, som nævnssagen angår. Klageren har anført, at hun ønsker, at selskabet sørger for udbedring af skaderne, eller at selskabet subsidært betaler de omkostninger, som en udbedring vil kræve.

Klagen angår 1. murværk, revner i bagmur, revner i gesims, fugt i vægge og vægmaling slipper, 2. kloakudluftning, 3. tag og skotrender, 4. badeværelse – hældning på gulv og vådrumssikring af væg ved badekar, 5. ventilation af tagrum ved tagfod, 6. revner ved muroverligger, 7. vindtrækbånd, 8. brandsektionering mellem garage og beboelse, 9. isolering af fordelingsledninger

for varmt brugsvand og cirkulation og isolering af ventilationsrør og 10. gennemføring af gas-skorsten i undertag.

Klageren har ført retssag mod entreprenøren om de samme skader som i nærværende sag. Der har været syn og skøn med skønserklæringer af 26/10 2021 og 6/7 2022. Byretten frifandt ved dom af 25/11 2022 entreprenøren for erstatningsansvar, idet retten fandt, at entreprenørens arbejde havde været mangelfuldt, men at klagerens krav var forældet forud for, at retssagen blev anlagt den 23/9 2020. Retten vurderede, at klageren i hvert fald efter 5-årsgennemgangen den 22/1 2016 havde eller burde have haft kendskab til de påberåbte mangler.

Selskabet har – mens nævnssagen har verseret – tilbudt at dække skaden vedrørende kloakudluftning (punkt 2 ovenfor) med en erstatning på 20.310 kr. med fradrag af selvrisko på 10.000 kr. Det svarer til klagerens krav i partsindlæg af 5/9 2022. Nævnet går herefter ud fra, at der ikke længere er tvist om dette klagepunkt.

Selskabet har afvist klagerens øvrige krav og anført, at der er indtrådt forældelse af visse af kravene, og at klageren ikke har iagttaget sin tabsbegrænsningspligt ved at lade sit krav mod entreprenøren forælde. Selskabet har anført, at klageren ikke har bevist, at der er tale om dækningsberettigende skader.

Forældelse

Den 6/4 2020 skrev klageren til selskabet, at der fortsat var fejl ved bygningen, som ikke var blevet udbedret. Den 16/6 2020 meddelte selskabet, at det anså skadesagen for forældet, idet klageren ikke havde kontaktet selskabet siden marts 2016, hvor 5-årseftersynsrapporten forelå, og hvor klageren havde oplyst, at hun nu ville holde møde med entreprenøren om skaderne. Klageren indbragte herefter sagen for nævnet den 29/6 2020. Den 14/9 2020 skrev selskabet, at "Selskabet frafalder forældelsesindsigelsen, og har sendt sagen retur til yderligere sagsbehandling." Selskabet indhentede herefter taksatorrapport af 19/11 2020, der vedrører udvendigt murværk og indvendige vægge.

Selskabet har anført, at selskabet kun har frafaldet forældelsesindsigelsen for de syv skader, der var indbragt for nævnet på tidspunktet for meddelelsen den 14/9 2020, hvilket var: misfarvede mursten, fuger i forskellige farver, bobler på væggene, revner i bagmur, kloakudluftning ikke ført ud, tagsten ligger forskudt og skotrende ikke nedsænket korrekt. Disse syv skader fremgår af klagerens bilag 2. Selskabets meddelelse angår således ikke alle øvrige skader, som klageren har anmeldt til selskabet efter skønserklæringen af 26/10 2021. Selskabet har anført, at der er indtrådt forældelse af eventuelle krav i anledning af alle øvrige skader, idet klageren har haft kendskab til disse siden 1- og 5-årseftersynsrapporterne fra 2013 og 2016. Selskabet har fordelt skaderne i eftersynsrapporterne på lister over dækningsberettigende og ikke-dækningsberettigende forhold, og selskabet har herved taget stilling til og oplyst klageren, om selskabet dækker forholdene. Det følger herefter af forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5, at eventuelle krav i anledning af rapporter senest er forældet 3 år efter, at rapporter blev udarbejdet.

Selskabet har anført, at nævnssagen er så tæt forbundet med klagerens sag mod entreprenøren, at nævnssagen ligeledes er forældet, når der er indtrådt forældelse i forholdet mellem klageren og entreprenøren.

Nævnet finder, at selskabet den 14/9 2020 har givet klageren et tilsagn om ikke at gøre forældelse gældende for så vidt angår samtlige de skader, som nærværende sag omhandler. Nævnet finder, at selskabets tilsagn er bindende, og at selskabet ikke er berettiget til at afvise erstatning med henvisning til forældelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabets meddelelse den 14/9 2020 om frafald af forældelsesindsigelsen ikke er begrænset til at angå bestemte skader. Samtlige de skader – som nærværende sag omhandler – er beskrevet i de sagsbilag (bilag 2-5), som klageren har henvist til i klageskemaet, hvor klageren har anført: "Vi ønsker at byggeskadeforsikringen bliver pålagt at dække samtlige de mangler, der er nævnt i vedhæftede bilag 2-5."

Nævnet bemærker, at selskabet i partsindlæg af 15/11 2021, 15/3 2022 og 25/10 2022 ikke har præciseret, at selskabets frafald af forældelsesindsigelsen kun angår visse af de skader, som

Ankenævnet for Forsikring

78.

95466

klageren nærmere har oplistet i sine partsindlæg af 3/11 2021 og 5/9 2022. Selskabet har først den 16/1 2023 – efter byrettens dom af 25/11 2022 i retssagen mellem klageren og entreprenøren – på ny har gjort gældende, at der er tale om forældelse i sagen, og først i brev af 13/7 2023 gjort gældende, at der i relation til forældelse må sondres mellem 7 bestemte skader og alle øvrige skader.

Det forhold, at byretten i dom af 25/11 2022 statuerede forældelse af klagerens krav mod entreprenøren, kan ikke føre til andet resultat.

Tabsbegrænsningspligt

Selskabet har anført, at klageren ikke har iagttaget sin tabsbegrænsningspligt ved at lade sit krav mod entreprenøren forælde. Selskabet har anført, at selskabet efter almindelige regresregler ikke kan stilles bedre over for entreprenøren end klageren selv, og at selskabets regreskrav mod entreprenøren – som en konsekvens af klagerens sagshåndtering – derfor også nu er forældet.

Nævnet finder, at selskabet ikke har bevist, at klageren ved grov uagtsomhed har forsømt sin tabsbegrænsningspligt og har påført selskabet et tab. Nævnet finder, at selskabet ikke er berettiget til at afvise at yde erstatning for skadeforhold – der i øvrigt måtte være dækningsberettigende – med henvisning til, at klageren har forsømt sin tabsbegrænsningspligt.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet ikke har godtgjort, at det kan henføres til groft uagtsomme forhold hos klageren, at situationen nu er den, at klagerens krav mod selskabet ikke er forældet, samtidig med at klagerens krav mod entreprenøren – og dermed formentlig selskabets mulige regreskrav – er forældet.

Indledende bemærkninger om de anmeldte skadeforhold

Forsikringen dækker byggeskader, der har årsag i forhold ved opførelsen af bygningen, og som opfylder forsikringens skadedefinition, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4.1, 4.2, 4.3 og 4.7.

Klageren har bevisbyrden for, at et anmeldt skadeforhold opfylder forsikringens skadedefinition. Den omstændighed, at et arbejde ikke er udført håndværksmæssigt korrekt og i overensstemmelse med offentlige forskrifter, statuerer ikke i sig selv en dækningsberettigende byggeskade, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4.7. Det statuerer heller ikke i sig selv en dækningsberettigende byggeskade, at der foreligger en "mangel" i entrepriseretlig forstand.

Nævnet bemærker, at det følger af erstatningsreglerne for forsikringen, at selskabet ved dækningsberettigende skade skal dække udgifterne til udbedring samt visse følgeudgifter. Klageren kan ikke kræve, at selskabet påtager sig den faktiske udførelse af udbedringsarbejdet.

1. Murværk, revner i bagmur, revner i gesims, fugt i vægge og vægmaling slipper

Klageren har i et udateret notat ("Bilag 2") anført, at mursten er helt hvide af et tåget slør, der er meget ensartet på hele syd- og vestsiden. Fugerne er meget forskellige i farverne, og der er striber i dem. Blandingsforholdet er vidt forskelligt. Der er bobler på væggene i stue, lille værelse, andet værelse og soveværelse. Der er mange revner i bagmuren rundt om i huset.

Af 5-årseftersynsrapportens punkt 3.1 fremgår det, at der kunne registreres forhøjet fugt i vægge i stue mod vest samt i kontor mod vest. Fugten har medført følgeskade på indervæggens overfladebehandling/vandskuring. Der er revner i gesims mod sydøst. Disse forhold er medtaget i eftersynsrapportens del med "Skadeoversigt over dækningsberettigende skader".

Af rapport af 14/5 2018 fra klagerens byggesagkyndige fremgår det, at der ses vægmaling, som slipper murværket, og der måles ganske lidt fugt i området. Malingen kan tages af i større elastiske flager, hvilket indikerer, at malingen ikke er diffusionsåben, så murværket kan afgive fugt. Facader mod syd og vest har en anden farve end resten af murværket. Det fremstår med et hvidligt skær. Årsagen vurderes at være fejl i brændingen af mursten, eller – mere sandsynligt – for kraftig afsyring af stenene under opførelsen. På de misfarvede facader måles over 20 % fugt

i murværket, mens der ikke kunne konstateres forhøjet fugtniveau i de øvrige facader. Der kunne ikke konstateres forhøjet fugt i hulmursisoleringen nederst. Mange af de åbne studsfiger var lukket bagerst i fugen af mørtel og havde derfor ingen virkning. Det, at stenene kan optage så meget vand, viser, at overfladen er brudt, og facaderne vil have en væsentligt nedsat levetid på grund af opfugtning. Det vurderes, at facaderne skal mures op med en ny, holdbar mursten.

Af rapport af 9/11 2020 fra klagerens byggesagkyndige fremgår det, at der registreres mange studsfiger, der ikke er i funktion. Hvor der kunne måles fugtniveau i hulmur, var der højere luftfugtighed end i udeluften. Sydfacaden er meget spættet, og der registreres vådt murværk på sydgavl. Facade mod øst fremstår med forventeligt fugtniveau, og her registreres minimale aftegninger på murværk. På gavlvæg i stue ses afskalning i maling i 70-120 cm højde. Der kan d.d. ikke registreres fugt i konstruktionen. I værelse ses der mindre områder med bobler. I malingen kan der ikke registreres fugt.

Af selskabets interne taksatorrapport af 19/11 2020 fremgår det, at fugtmålinger af mursten kan være ret misvisende, og disse kan ikke bevise, at der er tale om syrefejl eller brændingsfej. Det ville være meget underligt, hvis dette var tilfældet på kun to af siderne på huset. Forholdet ved facader er ikke dækket, da der ikke er nærliggende risiko for skade på bygningen. Indvendigt fremvises to steder med skjolder/bobler på ydervæggens bagmur. Hvis der havde været årsagssammenhæng med udvendige forhold, burde alle vægge være omfattet. Ejer har tidligere fået rensset væggene, hvor der var pletter, og herefter malet, men skjolder er kommet igen. Der måles for fugt på alle vægflader, i dørfalde mm., og der findes ingen fugt.

Af skønserklæring af 26/10 2021 – svar på spørgsmål 1A, 1AA, 1B, 1C, 1D, 1H, 1I, 1T, 1U, 2A, 2AA, 2B, 2C, 2D, 2H, 2I og 2U – fremgår det, der er konstateret forhold, der ikke er udført håndværksmæssigt korrekt. Facader mod syd og vest har en anden farve end resten af murværket. De fremstår med hvidligt skær, idet der ses hvidlige aftegninger, slør og saltudtrækninger. De hvidlige udtrækninger er udvasket, uhærdet kalk, der tyder på, at der ikke har været foretaget tilstrækkelig afdækning af nyopført murværk. Det er i den forbindelse uheldigt, at mørtelfuger er glittet med fugejern eller -kugle. Mod vest ses mindre revner ved studs- og lejefuger og forskellige nuancer i fugerne, idet de mørke områder af fuger vurderes at være resultat af afrens-

ning med saltsyre. En egnet udbedringsmetode vil være omfugning af husets murværk, idet der er risiko for, at der ved partiel udbedring ikke vil ske udligning af nuanceforskellene. Der kunne konstateres revner i bagmuren rundt i huset på de foreviste steder. Der kan være tale svindrevner eller revnedannelser som følge af stabilitetsproblemer i bygningen. Der kunne konstateres bobler på væggene i stue, lille værelse, børneværelse og soveværelse. Vægmalingen slipper enkelte steder murværket, og malingen kan tages af i større elastiske flager. Malingen er ikke diffusionsåben, så murværket kan ikke afgive eventuel fugt. En egnet udbedringsmetode vil bestå i afrensning af plastmaling fra overflader og udførelse af ny malerbehandling. Skønsmanden anfører, at murværk ikke kan forventes at være fuldstændig tæt ved slagregn. De konstaterede udvendige revner har en indflydelse på fugt i murværket. Der er mørtelrester i studsfiger, hvilket delvist hindrer dræning og ventilering af skalmuren. Dette kan medvirke til årstidsbestemte opfugtninger af murværk. Der kan konstateres fire revner i gesims mod sydøst og vest.

Af supplerende syn og skønserklæring af 6/7 2022 fremgår det, at fugtmålinger af de berørte facader ikke viser usædvanligt fugtindhold i en klimaskærm. Der er udtaget prøve af mineraluld fra hulmuren, der viste tørt murværk og tørt isoleringsmateriale. Skønsmanden anfører, at en udbedring med omfugning af hele husets murværk vil sikre, at facaden er tilstrækkeligt hærdet, og de eksisterende farveforskelle på stenene vil forsvinde med tiden. Det er ikke muligt 11 år efter opførelsen at svare på, om den anvendte syreblanding ved opmuringen har levet op til producentens anvisninger. I forhold til udbedring af malerbehandling af indvendige vægge drejer det sig samlet om udbedring af ca. 350 m².

Nævnet finder, at selskabet har afgivet et bindende dækningstilsagn, for så vidt angår dels den indvendige overfladebehandling, der skaller af på grund af fugt og diffusionstæt overflade, dels revner i gesims. Selskabet skal derfor genoptage sagsbehandlingen med henblik på at opgøre klagerens erstatning herfor på grundlag af konkrete udbedringstilbud.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at disse skader er beskrevet i 5-årseftersynsrapportens punkt 3.1 under afsnittet "Skadeoversigt med dækningsberettigende skader". Nævnet lægger

til grund, at det er selskabet, der har vurderet og foranlediget, at skadeforholdet skulle medtages under afsnittet med dækningsberettigende skader.

Nævnet har videre lagt vægt på, at selskabet den 16/1 2023 har anført, at "Eftersynsrapporterne er, som oplyst nedenfor opdelt i to versioner, dels en gennemgang af de byggetekniske svigt, og dels en rapport over dækningsberettigede skader, jfr. bilag C. På baggrund af anden del af eftersynsrapporterne er det selskabets opfattelse, at klager ved modtagelsen af henholdsvis 1. års og 5. års eftersynsrapporter, har været orienteret om, at selskabet havde anerkendt de i rapporternes anden del oplyste forhold. ... At rapporterne er opdelt i disse to dele medfører dels, at Byggeskadeforsikringsselskabet har taget stilling til, hvilke byggetekniske svigt, der kan og vil blive betragtet som dækningsberettigende forhold, og dels at en Husejer, her klageren, bliver bekendt med hvilke skader, der er anerkendt allerede ved modtagelsen af rapporterne."

Nævnet finder efter sin gennemgang af sagen, at klageren ikke har bevist, at der – ud over forholdene vedrørende indvendig overfladebehandling og revner i gesims – i øvrigt forekommer dækningsberettigende skader ved ejendommens murværk og fuger.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det ikke er godtgjort, at murværket og fugernes tilstand indebærer, at murværket ikke har tilstrækkelig tæthed, eller at murværkets forventede levetid må anses for så markant nedsat, at der foreligger en nærliggende risiko for skade i forsikringens forstand. De forringelser af ejendommens æstetiske udtryk, som de konstaterede hvidlige udfældninger kan indebære, opfylder ikke i sig selv forsikringens skadedefinition.

2. Tag og skotrender

Klageren har anmeldt, at tagsten ligger forskudt for hinanden på østsiden samt på nordsiden ved indgangsparti, at tagsten ikke er udført med korrekt overlæg, at skotrenden ikke er nedsænket håndværksmæssigt korrekt, og at undertaget ikke går ud i skotrende, jf. punkt 1.F, 1.G, 1.L og 1.X i klagerens partsindlæg af 3/11 2021.

Selskabet har anført, at forholdene ikke opfylder forsikringens skadedefinition. Selskabet har anført, at det fremgår af forsikringsbetingelsernes liste med eksempler på skader, der ikke dækkes: "Inddækninger og skotrender med fejl, men uden nærliggende risiko for vandindtrængen".

Af 1-årseftersynsrapportens punkt 4.9 fremgår det, at skotrender – der er med zinkafdækning på brædder – ikke er nedfældet i spær, og at undertaget ikke går ud i skotrende som forskrevet i Byg-Erfa og i leverandøranvisninger. Skotrender skal monteres således, at overside af spær flugter med overside af skotrende. Årsagen er fejl i projekteringen, og skadeforholdet beskrives som intakt eller med mindre svigt.

Af 5-årseftersynsrapportens punkt 4.9 fremgår det, at skotrender ikke er nedfældet og ikke er udført korrekt. Af punkt 4.1 fremgår det, at tagsten ikke er lagt med korrekt overlæg, og at samlinger er åbne på tag mod nord. Det anføres for begge disse forhold, at der er tale om fejl i udførelsen og mindre væsentlige byggetekniske svigt eller byggeskade.

Under forsikringsselskabets bemærkninger fremgår det, at de to forhold ikke på afgørende måde nedsætter brugbarheden af bygningen og ikke er væsentlige i en grad, så der er tale om dækningsberettigende byggeskader.

Af skønserklæring af 26/10 2021 – svar på spørgsmål 1F, 1G, 1L, 1X og 2F – fremgår det, at skotrender mod nord og syd ikke er nedsænket håndværksmæssigt korrekt og nedfældet i spær, og at undertag er ikke ført ud i skotrende. På østsiden og på nordsiden ved indgangsparti ligger tagstenene forskudt for hinanden. Der er tale om sorte IBF-betontagsten. Der er i særdeleshed ved skotrende og på valme flere steder, hvor tagsten ikke synes at være godt tilpasset og derfor ikke falder helt tæt sammen, hvorfor der flere steder ses lys ud gennem tagfladen. I montagevejledningen tillægges det stor vigtighed, at stenene er godt tilpasset. Rygningsbånd ved grater er ikke trykket tilstrækkeligt fast til tagsten, og der er derfor ikke sikkerhed for, at regn og fygesne holdes ude. Skønsmanden anfører, at en egnet udbedringsmetode er at eftergå taget og delvis omlægge dette med særlig fokus på randzoner for at lave tilpasninger i nødvendigt om-

fang og udskifte tagsten, så huller tættes. Den anslåede udgift hertil udgør 70.000 kr. efter priserne i 4. kvartal 2020.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at de anmeldte forhold ved tag og skotrende udgør en dækningsberettigende byggeskade i forsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det ikke er godtgjort, at tagbelægning eller skotrender er utætte, så der forekommer vandindtrængen eller opfugtninger af underliggende konstruktioner i forbindelse med nedbør. Det er heller ikke godtgjort, at der foreligger nærliggende risiko for skade. Nævnet bemærker, at huset er opført i 2011-2012, og at tagbelægningen har ligget siden opførelsen uden at føre til aktuelle skader. Det er ikke godtgjort, at de udførelsesmæssige mangler, som er konstateret i eftersynsrapporterne og skønserklæringen, i sig selv er af så væsentlig karakter, at det opfylder forsikringens skadebegreb.

3. Badeværelse – hældning på gulv og vådrumssikring af væg ved badekar

Klageren har anmeldt, at gulve i vådrum ikke har korrekt håndværksmæssigt fald mod afløb, og at der ikke er udført håndværksmæssig korrekt vandafvisende overflade (vådrumssikring) for badekars overkant og op til 2-3 m over gulv og ½ m ud fra badekars begrænsning, jf. punkt 1.M og 1.N i klagerens partsindlæg af 3/11 2021.

Selskabet har anført, at der ikke er tale om dækningsberettigende byggeskader eller nærliggende risiko for skade. Selskabet har for så vidt angår vådrumssikring ved badekar anført, at det ikke kan afvises, at der er anvendt vandafvisende maling, hvorfor der ikke vil kunne trænge vand ind i muren bag malingen. Muren er udført af ikke-organisk materiale.

Af 1-årseftersynsrapporten fremgår det under punkt 5.1, at gulvet ifølge SBI-anvisning 200 skal have fald mod afløb i de områder, hvor der forventes jævnlig vandpåvirkning. Normalt anvendes et fald på 1-2 %. Det er fejl i udførelsen. Af punkt 5.3 fremgår det, at der ifølge samme SBI-

anvisning skal udføres vandafvisende overflade (vådrumssikring) fra badekarrets overkant og op til 2,3 m over gulv og 0,5 m ud fra badekarrets begrænsning. Der er fejl i projekteringen. For begge forhold anføres det, at der er tale om mindre væsentlige byggetekniske svigt eller byggeskade.

I 5-årseftersynsrapportens punkt 5.5 er forholdet vedrørende vådrumssikring ligeledes beskrevet. Det anføres, at bygningsdelen er intakt eller med mindre svigt. Under forsikringsselskabets bemærkninger fremgår det, at forholdet ikke på afgørende måde nedsætter brugbarheden af bygningen og ikke vurderes væsentligt i en grad, så der er tale om en dækningsberettigende byggeskade.

Af skønserklæring af 26/10 2021 – svar på spørgsmål 1M og 2M – fremgår det, at gulve i vådrum ikke har korrekt fald mod afløb og således ikke er udført håndværksmæssigt korrekt. I bruseniche har gulvet fald mod afløb på 1,0 cm pr. meter, og der er uden for bruseniche konstateret bagfald på gulv væk fra bruseniche på 0,6 cm på en meter. Der er ikke gulvafløb uden for bruseområdet/brusenichen.

En egnet udbedringsmetode skal følge SBI-anvisning 252. Skønsmanden vurderer, at udbedringsarbejdet omfatter nedbrydning af det eksisterende klinkegulv og opretning af underlaget med korrekt fald, hvilket kan udføres for ca. 93.750 kr. inklusive moms efter priserne i 4. kvartal 2020.

Af skønserklæring af 26/10 2021 – svar på spørgsmål 1N og 2N – fremgår det, at der i vådrum ikke er udført håndværksmæssig korrekt vandafvisende overflade (vådrumssikring) for badekars overkant og op til 2,3 m over gulv og 0,5 m ud fra badekars begrænsning. Der kunne konstateres vandskurede vægge med malerbehandling. En egnet udbedringsmetode skal følge SBI-anvisning 252. Skønsmanden vurderer, at den eksisterende vægbehandling skal nedbrydes, underlaget rettes op, og der skal udføres vådrumssikring, hvilket kan udføres for ca. 31.250 kr. inklusive moms efter priserne i 4. kvartal 2020.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at de anmeldte forhold vedrørende hældning på gulv og manglende vådrumssikring af væggen ved badekar udgør dækningsberettigende byggeskader i forsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det ikke er godtgjort, at forholdene fører til, at der sker skadelig opfugtning af omkringliggende konstruktioner, eller at der er nærliggende risiko herfor i det konkrete badeværelse. Der foreligger ikke oplysninger om, at der er anvendt organiske materialer i området, hvor der mangler vådrumssikring af væg. Det er heller ikke godtgjort, at forholdene på anden måde nedsætter bygningens brugbarhed afgørende.

4. Ventilation af tagrum ved tagfod

Klageren har anmeldt, at der ikke er udført tilstrækkelig ventilation ved tagfod, jf. punkt 1.O i klagerens partsindlæg af 3/11 2021.

Selskabet har anført, at der ikke er tale om en byggeskade eller nærliggende risiko for skade, idet der ikke er konstateret tegn på opfugtning eller skimmelsvamp i tagrummet, der er fra 2011-2012.

Af 1-årseftersynsrapporten fremgår det under punkt 4.1, at der i tagrummet ikke er ventileret ved tagfod, idet den udførte isolering af isoleringsbatts/granulat er udført i direkte kontakt med det tilstødende undertag. Der er fejl i udførelsen. Forholdet er medtaget under rapportens skadeoversigt med dækningsberettigende skader.

Af skønserklæring af 26/10 2021 – svar på spørgsmål 10 og 20 – fremgår det, at der ikke kunne konstateres nok ventilation ved tagfod, idet den udførte isolering af isoleringsbatts/granulat er udført i direkte kontakt med det tilstødende undertag. Ifølge Byg-Erfa skal der være 70 mm ventilationsspalte ved baneundertage. Forholdet er ikke udført håndværksmæssigt korrekt. En egnet udbedringsmetode kan være at omlægge tagbelægningen, lægtning og undertag, så den nødvendige ventilation sikres.

Nævnet finder, at selskabet har afgivet et bindende dækningstilsagn til klageren for dette skadeforhold, og at selskabet skal genoptage sagsbehandlingen med henblik på at opgøre erstatningens størrelse på grundlag af et konkret udbedringstilbud.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at den manglende ventilation i tagrum ved tagfoden er beskrevet i 1-årseftersynsrapportens punkt 4.1 under afsnittet "Skadeoversigt med dækningsberettigende skader". Nævnet lægger til grund, at det er selskabet, der har vurderet og foranlediget, at skadeforholdet skulle medtages under afsnittet med dækningsberettigende skader.

Nævnet har videre lagt vægt på, at selskabet den 16/1 2023 har anført, at "Eftersynsrapporterne er, som oplyst nedenfor opdelt i to versioner, dels en gennemgang af de byggetekniske svigt, og dels en rapport over dækningsberettigede skader, jfr. bilag C. På baggrund af anden del af eftersynsrapporterne er det selskabets opfattelse, at klager ved modtagelsen af henholdsvis 1. års og 5. års eftersynsrapporter, har været orienteret om, at selskabet havde anerkendt de i rapporternes anden del oplyste forhold. ... At rapporterne er opdelt i disse to dele medfører dels, at Byggeskadeforsikringsselskabet har taget stilling til, hvilke byggetekniske svigt, der kan og vil blive betragtet som dækningsberettigende forhold, og dels at en Husejer, her klageren, bliver bekendt med hvilke skader, der er anerkendt allerede ved modtagelsen af rapporterne."

5. Revner ved muroverliggere

Klageren har anmeldt, at der er revnedannelse ved muroverliggere, jf. punkt 1.Q i klagerens partsindlæg af 3/11 2021.

Selskabet har anført, at revnedannelserne ved to muroverliggere ved garage og ved stue ikke udgør væsentlige revnedannelser, og at udbedring kan udføres for 5.416 kr. eksklusive moms pr. styk, hvilket hver især er under forsikringens selvrisiko på 10.000 kr.

Af 1-årseftersynsrapportens punkt 2.4 fremgår det, at der er revnedannelse ved muroverligger ved garageporten. Det anføres, at der er tale om en følgeskade, og at skadeforholdet er intakt eller med mindre svigt. 5-årseftersynsrapporten indeholder ikke oplysninger om revnedannelse ved muroverliggere.

Af skønserklæring af 26/10 2021 – svar på spørgsmål 1Q og 2Q – fremgår det, at der kunne konstateres revnedannelse ved muroverligger ved garageport og ved muroverligger i stue mod vestgavl. Skønsmanden har medtaget et foto af revnerne i stuen. Det vurderes, at pågældende forhold ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, og at der kan ske udbedring for ca. 6.250 kr. inklusive moms pr. vinduesåbning efter priserne i 4. kvartal 2020. Skønsmanden har som svar på SS 11 i den supplerende skønserklæring af 6/7 2022 præciseret, at det er hans vurdering, at det er nødvendigt at foretage den foreslåede udbedring i alt to steder – ved vestgavl i stue og ved garageport.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at det anmeldte forhold er væsentligt i et omfang, så forsikringens skadedefinition er opfyldt. Nævnet kan ikke pålægge selskabet at yde dækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det ikke er godtgjort, at de pågældende revnedannelser har konstruktiv betydning for bygningen, eller at der sker en nævneværdig udvikling i revnedannelserne. Af forsikringsbetingelsernes punkt 17.1 fremgår som eksempel på skader, som ikke er dækket: "Revner uden konstruktiv betydning i sokler, sokkelpuds, murværk og inder-vægge".

6. Vindtrækbånd

Klageren har anmeldt, at vindtrækbånd ikke er strammet korrekt op, og at vindtrækbånd er indbygget på oversiden af spær og kommer i direkte i kontakt med undertaget, jf. punkt 1.S, 1.V og 1.W i klagerens partsindlæg af 3/11 2021.

Selskabet har anført, at der ikke er dokumentation for, at den manglende opstramning af vindbånd har ført til skade på ejendommen, idet selskabet bemærker, at der har været mange storme siden opførelsen. Der er heller ikke dokumentation for, at vindtrækbånd forårsager skade på undertaget. De anmeldte forhold indebærer ikke nærliggende risiko for skade.

Af 1-årseftersynsrapportens punkt 2.8 fremgår det, at vindtrækbånd ikke er strammet op. Vindtrækbånd bliver derved ikke aktiveret ved vindpåvirkning, og tagskiven er som følge deraf ikke stabil. Der er fejl i udførelsen. Det anføres, at skadeforholdet er intakt eller med mindre svigt.

Af 5-årseftersynsrapportens punkt 2.8 fremgår det, at vindtrækbånd er indbygget på oversiden af spærkonstruktionen og derfor kommer i direkte kontakt med undertaget. Undertage af banevare har erfaringsmæssigt ikke den tilstrækkelige styrke til at modstå påvirkningen fra vindtrækbåndene på længere sigt. Vindtrækbånd skal placeres således, at de ikke kommer i kontakt med undertag som bl.a. anvist i TRÆ58. Det anføres, at skadeforholdet er mindre væsentlige byggetekniske svigt eller byggeskade. Af forsikringsselskabets bemærkninger i eftersynsrapporten fremgår det, at forholdet ikke på afgørende måde nedsætter brugbarheden af bygningen og ikke vurderes væsentligt i en grad, så der foreligger en dækningsberettigende byggeskade. Der er et foto af præfabrikerede gitterspær med vindkryds af stålband på spærfod til afstivning af loftskiven.

Af skønserklæring af 26/10 2021 – svar på spørgsmål 1S, 1V, 1W, 2S, 2V og 2W – fremgår det, at vindtrækbånd ikke er strammet op. Vindtrækbånd bliver derved ikke aktiveret ved vindpåvirkning, og tagskiven er som følge heraf ikke stabil. Vindtrækbånd er indbygget på spæroversider og kommer i direkte kontakt med undertaget. Der er for nuværende ikke beskadigelser i undertaget, men da det er banevare, har undertaget erfaringsmæssigt på længere sigt ikke den tilstrækkelige styrke til at modstå påvirkningen fra vindtrækbåndene. Forholdet er ikke udført håndværksmæssigt korrekt. En egnet udbedringsmetode er – i forbindelse med en omlægning af tagbelægningen – at af- og genmontere vindtrækbåndene iht. producentens anvisninger.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at de anmeldte forhold vedrørende vindtrækbånd udgør dækningsberettigende byggeskader i forsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det ikke er godtgjort, at manglende opstramning af vindtrækbånd fører til, at der er nærliggende risiko for skade på bygningen. Der foreligger ingen vurdering fra en statiker/ingeniør for så vidt angår det konkrete tag, og der er ikke konstateret

nogen tegn på begyndende skade/revnedannelse på bygningen – der er fra 2011/2012 – som kan henføres til manglende stabilitet af tagkonstruktionen. Nævnet bemærker, at klageren har bevisbyrden for, at et skadeforhold opfylder forsikringens skadedefinition.

Nævnet har desuden lagt vægt på, at der ikke er konstateret skader eller konkrete tegn på usædvanligt slid på undertaget, som kan henføres til, at vindtrækbånd er ført over spær og derfor har kontakt med undertaget. Det er ikke godtgjort, at forholdene ved vindtrækbåndene væsentligt nedsætter levetiden for undertaget i forhold til normal forventet levetid, jf. herved forsikringsbetingelsernes punkt 16.11 med eksempler på dækningsberettigende skader.

7. Brandsektionering mellem garage og beboelse

Klageren har anmeldt, at der ikke er udført korrekt brandsektionering mellem garage og beboelse (BD30-konstruktion), jf. punkt 1.Z i klagerens partsindlæg af 3/11 2021. Af klagerens partsindlæg af 5/9 2022 fremgår det, at udbedringsomkostningerne kan opgøres til 37.500 kr., jf. punkt 11 i skemaet i partsindlægget.

Af 5-årseftersynsrapportens punkt 10.1 fremgår det, at der ikke er udført korrekt brandsektionering mellem garage og beboelse. Der er krav om min. BD30-konstruktion. Dette kan ikke overholdes ved blot et lag træbeton med åbne samlinger. Der er fejl i projekteringen.

Af forsikringsselskabets bemærkninger fremgår det, at forholdet ikke på afgørende måde nedsætter brugbarheden af bygningen og ikke er væsentligt i en grad, så der er tale om en dækningsberettigende byggeskade.

Af skønserklæring af 26/10 2021 – svar på spørgsmål 1Z og 2Z – fremgår det, at der ved garage-loft er et lag træbeton med åbne samlinger. Der er således ikke udført korrekt brandsektionering mellem garage og beboelse iht. et krav om mindst BD30-konstruktion. Forholdet er ikke udført håndværksmæssigt korrekt. Skønsmanden anbefaler, at væggen mellem tagrum ved garage og beboelse undersøges ved destruktive prøver for konstatering af udførelsen. Væggen og de omkringliggende bygningsdele kunne udgøre en BD30-konstruktion. Skønsmanden har som svar på SS 13 i den supplerende skønserklæring af 6/7 2022 anført, at en udbedring af

manglende brandsektionering kan udføres for ca. 37.500 kr. inklusive moms efter priserne i 1. kvartal 2022.

Selskabet har den 13/7 2023 anført, at "Det er endvidere selskabets opfattelse, at den manglende brandsektionering ikke erfaringsmæssigt medfører, at der vil opstå brand i ejendommen ... Imidlertid må selskabet konstatere, at der formentligt er tale om et ulovligt forhold, og selskabet er derfor, hvis nævnet ikke måtte finde, at kravet er forældet, indstillet på, at tilbyde en erstatning på 27.500 kr. svarende til kravet i KL2 pkt. 11 minus egenbetalingen på 10.000 kr."

Nævnet finder på den baggrund – og med henvisning til afsnittet ovenfor angående forældelse – at selskabet skal anerkende, at klageren er berettiget til en erstatning på 37.500 kr. med fradrag af selvrisko i det omfang, at forsikringens samlede maksimale selvrisko på 20.000 kr. ikke allerede er opbrugt.

8. Isolering af fordelingsledninger for varmt brugsvand og cirkulation og isolering af ventilationsrør

Klageren har anmeldt, at der ikke er udført korrekt isolering af fordelingsledninger for varmt brugsvand og cirkulation og af ventilationsrør, jf. punkt 1.Æ, 1.Ø og 1.Å i klagerens partsindlæg af 3/11 2021.

Selskabet har anført, at der ikke foreligger en byggeskade i forsikringens forstand, idet forsikringen ikke dækker et eventuelt rent økonomisk tab i form af varmespild.

Af 5-årseftersynsrapportens punkt 14.5 fremgår det, at fordelingsledninger for henholdsvis varmt brugsvand og cirkulation ikke er isoleret i teknikskab. Af punkt 14.7 fremgår det, at der ikke er etableret teknisk isolering af ventilationsrør i loftrum mod sydvest. Det er anført, at disse ledninger i teknikskab og på loftrum skal isoleres i henhold til DS 452. Der er tale om mindre væsentlige byggetekniske svigt, og af forsikringsselskabets bemærkninger fremgår det, at forholdene ikke er vurderet væsentlige i en grad, så der er tale om en dækningsberettigende byggeskade.

Af skønserklæring af 26/10 2021 – svar på spørgsmål 1Æ-Å og 2Æ-Å – fremgår det, at der ved teknikskab er uisolerede fordelingsledninger for varmt brugsvand og for cirkulation, og i loftsrum mod syd er der ikke etableret teknisk korrekt isolering af ventilationsrør. Disse forhold er ikke i overensstemmelse med danske normer og vejledninger og er ikke udført håndværksmæssigt korrekt. Der bør isoleres således at krav til teknisk isolering i DS 452 kan opfyldes. Forholdene kan samlet udbedres for ca. 18.750 kr. inklusive moms efter priserne i 4. kvartal 2020.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at de anmeldte forhold vedrørende isolering af rørføring er af så væsentligt karakter, at det opfylder forsikringens skadebegreb.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det ikke er godtgjort, at den lokalt manglende isolering konkret medfører, at der er nærliggende risiko for, at der opstår skade på bygningen. Den lokalt manglende isolering er ikke i sig selv et forhold, der nedsætter bygningens brugbarhed på afgørende måde.

9. Gennemføring af gasskorsten i undertag

Af 5-årseftersynsrapporten fremgår det af punkt 4.7, at der ikke er etableret korrekt gennemføring af gasskorsten i loftrum.

Af skønserklæring af 26/10 2021 – svar på spørgsmål 1Y og 2Y – fremgår det, at der ikke er etableret håndværksmæssig korrekt undertagsgennemføring ved gasskorsten. Af supplerende skønserklæring af 6/7 2022 – svar på spørgsmål SS12 – fremgår det, at "rekvirenten oplyste, at spørgsmålet bortfalder, da der nu er etableret fjernvarme".

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der er tale om et fysisk forhold, som på afgørende måde nedsætter brugbarheden af bygningen, eller som giver nærliggende risiko for byggeskade. Forholdet opfylder derfor ikke forsikringens skadedefinition.

Som følge heraf

Ankenævnet for Forsikring

93.

95466

b e s t e m m e s :

Selskabet, Tryg Forsikring A/S, skal anerkende, at skaderne vedrørende indvendig overfladebehandling af vægge, revner i gesims, ventilation af tagrum ved tagfod og brandsektionering mellem garage og beboelse er dækningsberettigende over byggeskadeforsikringen. Erstatningen for skaden vedrørende brandsektionering mellem garage og beboelse skal fastsættes til 37.500 kr. med fradrag af selvrisiko. Eventuelle kontanterstatninger skal forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24.

Klageren får ikke medhold i øvrigt.

Klagegebyret tilbagebetales.



Peter Thønnings