

Ankenævnet for Forsikring

Den 10. november 2021 blev i sag nr. 96577:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 2002. Klageren overtog ejendommen den 1/6 2018 på baggrund af tilstandsrapport af 10/5 2017. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A	Beboelse	
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.1 Tagbelægning/rygning	K2	Revner i undermuring langs tagsten ved vestgavlen. En større del af tagstenene langs denne gavl er løsnede fra undermuringen. Note: Årsagen er, at denne gavl er meget udsat for vind ved husets åbne beliggenhed. En anden årsag kan være, at de yderste tagsten ligger på lægterne og ikke er muret "rent" ned i mørtel på ydervæggen iht. tagstensbranchens anvisninger. Under alle omstændigheder må man forvente, at der vil være behov for løbende vedligeholdelse af denne konstruktion. Hvis man vil vide med sikkerhed, hvordan konstruktionen er udført, må man få en håndværker til at undersøge det.
...		
2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K1	Lille spændingsrevne midt for undersiden udfor de midterste bolte under stålaltan mod vest.
	K2	Løs fuge lokalt ved hjørne ved hoveddør. Lidt slitage på fuger nederst på sydfacaden ud mod det vestlige hjørne.
3. Vinduer og døre		
3.1 Døre	K2	Delaminering ses udbredt i dørpladen på hoveddøren. Note:
3.3 Fuger	K1	Der er fugeslip i hjørner ved døre og vinduer.

4. Fundament/sokler		
4.2 Sokkel	K1	Ubetydelige svindrevner ses spredte steder især vestligt ved sydfacaden. Sokkelhøjde over terræn er noget mindre end de anviste 10 cm. Note: Den lave sokkelhøjde vurderes uden væsentlig betydning, men man skal være opmærksom på, at fastholde terræn og bevoksning langs huset, så murværket holdes fra af terræn.

I klageskema af 6/3 2021 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Skal man virkelig acceptere fugt og vandindtrængen i et velbygget hus fra 2002, købt i 2018 med en næsten fejlfri tilstandsrapport – det synes Dansk Boligforsikring tilsyneladende!

Vi har i juni 2018 købt et nyere hus og senere observeret en del fugtudtræk i indermur, dette forhold er anmeldt til ejerskifteforsikringen. Der kan ikke opnås enighed om skadesårsagen og dækning om udbedring til det anmeldte forhold, til trods for at problemet er lokaliseret og beskrevet meget detaljeret.

2 byggesagkyndige uafhængige af hinanden (den ene [klagerens rådgiver 2]) har konstateret årsagerne til skaden samt forslag til udbedring. Forsikringsselskabet nægter at dække forholdet, og henviser til en løsning som ikke er acceptabel, og med risiko for at forværre hele skaden jf. [klagerens rådgiver 2].

Der er tilbudt et forlig for at lukke sagen over 2 gange - disse i meget begrænset økonomisk omfang, men det er ikke interessant da den/de egentlige fejl ikke udbedres, måske blot forværres.

Sagen har stået på i snart 11 mdr. og vi ser nu ikke anden udvej end påklage sagen til Ankenævnet for Forsikring.

Samlet har Dansk Boligforsikring nu afvist 6 gange, til trods for skaden er påvist og udbedring er beskrevet i detaljer. Vi føler ikke vi kommer videre, og ser os derfor nødsaget til at prøve sagen hos Jer.

Sagsforløb og mailkorrespondance med tilhørende bilag er vedhæftet

Vi står selvfølgelig til rådighed såfremt der ønskes yderligere materiale tilsendt.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Udbedring af det anmeldte forhold jf. rapport fra [klagerens rådgiver 2], samt dækning af udgifter til byggesagkyndige og egne timer.

Samlet krav før selvrisiko ca. kr. 108.000,- inkl. moms, men ekskl. 40 egne timer (beløbet er forudsat overslagsprisen holder)."

Selskabet har i brev af 11/5 2021 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"1. Indledning

Sagen vedrører fugt i bagmuren på en vestvendt gavl i et hus opført i 2002. Der er ikke registreret skader på bagmuren, men formuren har revnede fuger i murværk og omkring vinduer. Klager gør

krav på en omfugning af gavlen, samt om-montering af TB-rende. Dansk Boligforsikring har afvist dækning med henvisning til tilstandsrapporten samt husets udsatte beliggenhed 650 m fra [vandet].

2. Forløb

Klager overtog ejendommen beliggende ..., d. 1. august 2018. Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Tilstandsrapport blev udfærdiget på ejendommen d. 10. maj 2017, bilag A.

Klager har tegnet ejerskifteforsikring uden udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. På forsikringen gælder en selvrisiko på kr. 5.000 pr. skade, i alt kr. 35.000 i forsikringsperioden på 5 år, bilag B.

Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 20. april 2020, at der torsdag d. 28. juni 2018 var konstateret tegn på fugt i bagmuren i gavlen mod vest, bilag C.

Dansk Boligforsikring A/S har besigtiget ejendommen d. 24. april 2020. Besigtigelsesnotatet fremlægges som bilag D.

Selskabet har afvist dækning ved afgørelse af 31. maj 2020, da de anmeldte forhold vurderes at stamme fra forhold anmærket i tilstandsrapporten.

Klager valgte at få gavlen gennemgået af en murværksekspert, som efter besigtigelse påpegede at TB-renden ikke var udført håndværksmæssigt korrekt, og at der muligvis også kunne være en utæthed ved fugtspærren over soklen. Der blev dog ikke ved gennemgangen konstateret fugt eller fugtskader på den indvendige mur.

Selskabets besigtigelseskonsulent deltog ved besigtigelsen, men har ikke kunnet tilslutte sig murværksekspertens konklusioner/forslag til udbedring, bilag E.

3. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen.

Klagers ejendom er opført i 2002 og ligger med en vestvendt gavl direkte mod [vandet].

Klager oplyser i skadeanmeldelsen fra april 2020, at man umiddelbart efter overtagelsen i juli 2018 bemærkede tegn på fugt i gavlens bagmur.

Ifølge skadeanmeldelsen skulle der igen have vist sig tegn på fugt i april 2020, men selskabet har ikke visuelt kunnet konstatere fugt i muren.

Udvendigt er det konstateret, at der flere steder er revner i fuger, både i murværk og omkring vinduer.

Ifølge besigtigelseskonsulenten er det ikke usædvanligt, at der vil være en del slid på både mørtel-fuger og fuger omkring vinduet, da gavlen er meget udsat for slagregn og salt fra [vandet].

Det er selskabets opfattelse, at klager selv må stå for vedligeholdelsen af gavlen, uanset at der er tale om et relativt nyt hus. Det bemærkes, at der i forhold til den kendelse klager henviser til

(89.267) er tale om en gavl, der er 18 år gammel (mod 8 år i kendelsen), og at gavlen udover at være udført uden udhæng også geografisk ligger i aggressivt miljø. Der er ikke konstateret fejl i udførelsen af murværket.

Klagers rådgiver har påpeget, at TB-renden ikke skulle være udført håndværksmæssigt korrekt.

Det bestrides ikke, at TB renden er blevet samlet af to stykker og, at den ikke alle steder er trykket helt tæt til bagsiden af formuren. Der er dog ingen tegn på fugtskader i vindueslysningen eller på vinduernes øvre karmtræ. På den baggrund vurderes det ikke at være sandsynliggjort, at TB-rendernes udførelse skulle medføre nærliggende risiko for skade.

TB-rendernes funktion er alene at beskytte vinduer/vindueslysninger mod det regnvand, der løber på bagsiden af formuren. Da hverken Dansk Boligforsikring eller klagers rådgivere har konstateret opfugtninger eller fugtskader på vindueskarme eller lysninger må det lægges til grund, at TB-renderne har fungeret efter hensigten.

Klagers rådgiver har desuden bemærket, at den øverste vandrette fugtspærre over soklen ikke når helt frem til forkanten af muren og, at der derfor muligvis kan trænge fugt ind mellem de to fugtspærre. Selskabets besigtigelseskonsulent bemærker, at fugtspærre bliver klemmt sammen under vægten fra hele gavlen, hvorfor det forekommer meget lidt sandsynligt, at der skulle kunne trænge fugt ind den vej.

Det er ikke usædvanligt, at der i perioder vil kunne forekomme fugt i bagmuren på en vestvendt udsat gavl. Dette gælder uanset husets alder, da nyt murværk ikke er mere tæt end ældre murværk. At der med en fugtmåler registreres forhøjede fugtværdier i bagmuren, udgør derfor ikke i sig selv en skade.

Det bemærkes, at besigtigelseskonsulenten ved besigtigelsen i april 2020 flere steder registrerede forhøjede fugtværdier med en Tramex-fugtmåler men, at der ved undersøgelsen i december med en mere præcis Troxler-fugtmåler kun blev registreret værdier på op til 1,7 vægt%, hvilket ligger i den øvre del af normalområdet.

At der i foråret 2020 blev målt høje værdier i bagmuren, kan hænge sammen med vinterens store regnmængder og en rekord våd februar måned. Det kan dog også have betydning for fugtmålingerne, at der er en del salt i luften, som vil påvirke målinger med en fugtmåler, der registrerer ledningsevnen i materialet.

En teglstenmur er udført i porøse materialer som ikke er tæt overfor slagregn. Ønsker man en mere tæt mur må den enten pudses og males, eller man kan imprægnere murværket.

Det bemærkes, at tilstandsrapporten indeholder anmærkninger vedrørende revner i toppen af den vestvendte gavl, en revne under stålaltanen og fugeslip omkring vinduerne. Det er ikke selskabets opfattelse, at gavlmuren er i ringere stand, end hvad klager har kunnet forvente på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger og bygningens udsatte beliggenhed.

Da der ikke, 2 år efter klagers overtagelse, er konstateret fugtskader på bagmuren, og der heller ikke ved fugtmålingerne med en Troxler-Neutromåler i december 2020 blev konstateret væsent-

ligt forhøjede fugtværdier, er det ikke selskabets opfattelse, at klager har sandsynliggjort, at gav-lens tilstand udgør et dækningsberettigende forhold, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1."

Klageren har i brev af 4/6 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Kort om relevante personer/selskaber som er involveret i sagen:

- Dansk Boligforsikring (DBF)
- [Selskabets besigtigelseskonsulent] (...) - besigtigelsesmedarbejder ansat ved DBF.
- [Klagerens rådgiver 1] (...) - Indehaver af [firma 1], lokal byggeteknisk rådgiver, uddannet tømrer, bygningskonstruktør med flere års erfaring i byggeteknik.
- [Klagerens rådgiver 2] (...) – Indehaver af [firma 2], bygningsingeniør og uvildig byggeteknisk rådgiver med speciale i murværk. Uddannet murer, tidligere afdelingsleder på Teknologisk Institut, derudover rådgiver bl.a. ved forsikringssager, syns og skønsmand.

1. Juni 2018 – Vi overtager huset og kort tid derefter (juli 2018) foretager vi telefonisk anmeldelse vedr. fugt/rust i stikkontakternes underlag og skruer, samt afskallet puds/maling/fugt i bagmuren i stueetagen. DBF afviste telefonisk at der var en sag, med følgende begrundelse – 'det er almindelig og ikke noget en ejerskifteforsikring dækker' (vi har aldrig tidligere benyttet os af en ejerskifteforsikring og tog derfor denne forklaring til os).
2. April 2019 – Vores maling skaller fortsat af, og der forekommer udblomstringer i stadig større grad, og vi er bange for der er noget byggeteknisk galt, da der er vand/fugt at spore ved de nederste skifte i bagmuren i stuen, samt i muren mellem vinduer i stueetage og loftet. Vi kontakter igen DBF for at anmelde skade, og de henviser til at vi operetter en skadesanmeldelse og oplyser, at det er os der skal påvise skaden og opfordrer os derfor til at søge hjælp hos en byggeteknisk rådgiver. Vi kontakter [klagerens rådgiver 1] fra [firma 1], for at få lavet en redegørelse om årsagen til vores fugtproblemer. [Klagerens rådgiver 1] udarbejder rapport/redegørelse og konstaterer efter destruktive indgreb, at årsagen til vand/fugt indtrængen stammer fra forkert udført TB rende og overskåret murpap. [Klagerens rådgiver 1] oplyser endvidere at der kan være flere fejl i muren, men at dette kræver yderligere indgreb. DBF afviser denne gang skriftligt og henviser til forhold beskrevet i tilstandsrapporten. At fugerne var utætte og at vores hus lå tæt på vandet og at vi skulle underbygge vores sag yderligere, hvis der skulle ske mere i sagen.
3. Frustreret søgte vi i vores netværk efter en der var specialist angående murværk, og her fik vi kontakt til [klagerens rådgiver 2] som efter at have set sagen igennem, gerne ville være vores rådgiver. Vi fik således udarbejdet rapport fra [klagerens rådgiver 2] (bilag 3) som er klar, fyldestgørende og ikke mindst faglig velbegrundet i årsagen til fugt/vand indtrængen, nemlig fejl med de to nederste lag murpap/folie og overskåret murpap under terrassedøren og ganske enkelt forkert indmuret TB rende. Her understøttes vores første rådgiver, [klagerens rådgiver 1's] redegørelse, yderligere.
4. Sagen går efter megen tovtækkeri i Ankenævnet og her afviser DBF endnu engang med udsat beliggenhed og 'skader der er beskrevet i tilstandsrapport er decideret undtaget'. Så med andre ord tolkes som det er forventeligt og med tilstandsrapporten i hånden burde man vide der kom vand/fugt ind.

5. Som vi forstår det, kan fugt/vand skaden ikke afvises med tilstandsrapporten, da forholdet er klart forkert beskrevet og intet har med skaden at gøre, (her refereres også til bilag 3). Ligeledes er der heller ikke i tilstandsrapporten oplyst om, at der tidligere har været foretaget indgreb i muren, netop pga. af fugt/vand – dette var vi således ikke bekendte med ved overtagelsen i 2018, men erfaret senere sideløbende med denne sag. DBF oplyser, at gavlen ikke er i ringere stand ved overtagelse end hvad vi burde have forventet ud fra tilstandsrapporten og husets beliggenhed. Vi og vores rådgivere har meget svært ved at se, hvordan vi ud fra tilstandsrapporten kunne have haft kendskab til at væggens indvendige fugtspærre ikke var udført korrekt – så vi finder ganske enkelt gavlen i væsentlig ringere stand, end hvad vi kunne forvente.
6. DBF beder egen besigtigelses medarbejder [selskabets besigtigelseskonsulent] om at kommentere på [klagerens rådgiver 2's] rapport fra besigtigelsen den 09.12.2020, hvor [selskabets besigtigelseskonsulent] selv var til stede. Vi ønsker ikke selv at udtale os fagligt om [selskabets besigtigelseskonsulents] kommentarer/redegørelse, så har derfor igen bedt [klagerens rådgiver 2] om at se den igennem og kommentere herpå (bilag 7). Dog er der nogle ting der gør os en smule frustreret. Nemlig at DBF insinuere, at det ødelagte indmuret murpap, er skåret over af [klagerens rådgiver 1] - og at [klagerens rådgiver 2] med mejslen har 'efterladt' sandkorn i murfolien. Vi var 3 personer til stede ved sidstnævnte indgreb ([klagerens rådgiver 2], [selskabets besigtigelseskonsulent] og undertegnede), og så alle at mejsel blot blev lagt ind mellem lagene for at kunne tage et billede – så vi synes faktisk det er dårlig stil at komme med sådanne insinueringer.

Hvad dækker forsikringen:

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

Ved »skade« forstår brud, lækage, deformation, svækkelse, revne-dannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved »nærliggende risiko for skader« forstår, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Hvad dækker forsikringen ikke:

Følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning:

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

Årsagen til indtrængen af vand/fugt i bagmuren (indvendig) er som begge vores rådgivere meget detaljeret har beskrevet, fejlkonstruktioner i hulmuren og har derfor intet med vedligeholdelse, fuger eller udsat beliggenhed at gøre. Det er vel netop skjulte fejlkonstruktioner der medfører skader, som en ejerskifteforsikring skal tilbyde erstatning til udbedring af, eller tager vi fejl?

Så hvordan DBF kan konkludere der ikke er tale om et forhold, der udgør en skade i ejerskiftemæssig forstand ser vi ganske enkel som en fejlagtgørelse fra deres side.

Ankenævnet for Forsikring

7.

96577

Specielt når vi har haft to uvildige rådgivere på, hvoraf den ene selv bruges af forsikringsselskaber til at vurdere skadesårsager, samt det forhold at DBF's klageansvarlige forsøger at argumentere fagligt imod byggetekniske fakta, uden nogen form for i det mindste at få 'egne' udsagn underbygget af andre end deres egen medarbejder. Her tænker vi anden byggeteknisk rådgiver, hvilket kunne være relevant person fra Teknologisk Institut eller DMR.

Vi ønsker en korrekt forsikringsmæssig afgørelse og på nuværende grundlag er vores økonomiske krav fortsat følgende:

- Udbedring af skader jf. [klagerens rådgiver 2's] rapport – overslagspris [murerfirma] (bilag 4) på kr. 87.668,75 inkl. moms.
- Honorar til byggeteknisk rådgiver [klagerens rådgiver 1] på 6.000 kr. inkl. moms.
- Honorar til byggeteknisk rådgiver [klagerens rådgiver 2] på hhv. 1.312,50 + 9.000,- inkl. moms.
- Honorar for [klagerens rådgiver 2's] sidste redegørelse (faktura endnu ikke modtaget).
- Udbedring af fugtskader på indvendig væg (tilbud ikke indhentet, men anslås til ca. 5.000,- inkl. moms).
- Egne forbrugte timer vurderes indtil videre 50 timer i alt.

Vi håber på baggrund af ovenstående at der kan dannes et overblik over hele denne skadessag og har forsøgt at beskrive sagen, i vores optik, så fyldestgørende som muligt.

Byggeteknisk og fagligt henviser vi til samtlige rapporter fra [klagerens rådgiver 2] og [klagerens rådgiver 1].

Vi er meget frustreret over decideret modsigende udsagn, ikke faktuelle og ikke understøttede byggetekniske udtalelser, samt urimelige lange svartider og overskridelse af tidsfrister af DBF og det faktum at vores gavl gennem godt et år er lukket med flamingo efter destruktive indgreb flere steder. Vi ønsker derfor hurtigst muligt en afgørelse og dermed afslutning på denne kedelige sag."

Selskabet har i brev af 30/6 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Klager oplyser, at man i 2018 har henvendt sig telefonisk vedrørende konstaterede skader på bagmuren, men at man fik oplyst, at ejerskifteforsikringen ikke dækkede. Dansk Boligforsikring har ingen optegnelser vedrørende klagers telefoniske henvendelse men det ville være normal procedure, at henvise kunden til muligheden for at anmelde en skade via selskabets hjemmeside.

Hverken [selskabets besigtigelseskonsulent], [klagerens rådgiver 1] eller [klagerens rådgiver 2] har konstateret skader på bagmuren. Klager har dog fremsendt billeder, som viser omfanget af skader. Billederne nedenfor er de billeder selskabet har modtaget, som skulle være optaget d. 28. juni 2018:



Det er ikke muligt at afgøre, om den rust der ses på enkelte skruer, er et udtryk for indtrængende fugt, eller der evt. kan være tale om byggefugt fra muren. Det må antages, at installationerne er monteret i forbindelse med opførelsen af huset.

Det bemærkes i øvrigt, at billederne viser trægulve, hvor der i dag er en flisebelægning.

Når ovenstående 'skadebillede' tages i betragtning, samt det faktum, at der ikke ved nogen efterfølgende besigtigelser er konstateret skader på bagmuren, må det undre, at det har givet anledning til så relativt omfattende undersøgelser af formuren. Navnlig må det undre, at klagers rådgivere har haft så meget fokus på TB-renden over vinduerne, da det jo primært er ved konstaterede fugtskader på vinduerne, at man må mistænke problemer med udførelsen af TB-renden.

[Klagerens rådgiver 2's] seneste teori om, at den slapt hængende tilbageværende fugtspærre i hulmuren over vinduerne skulle kunne lede fugt til bagvæggen, forekommer ikke specielt troværdig. Navnlig ikke da han tilsyneladende er enig i, at vægtprocenter under 1, må betragtes som normalt (tørt).

Teorien om, at det skulle være muligt for fugten at blive trukket ind mellem de to lag fugtspærre under formuren, kan ikke afvises, men i givet fald, syntes problemet jo så også at måtte udspringe af, at der ophobes fugt i bunden af muren. Som sådan er det stadig selskabets opfattelse, at det ville være mere nærliggende, at koncentrere indsatsen om formurens tilstand, som tydeligt trænger til vedligehold.

Hvis der trænger store mængder vand gennem formuren, vil der ske en ophobning af vand i bunden af hulmuren, og herfra kan der være flere forklaringer på, at fugten muligvis i meget regnfulde periode kan opsuges af bagmuren.

Iht. [klagerens rådgiver 2's] registreringer i rapport af 29. december 2020 er den højeste værdi målt i bunden af bagmuren 1,6 vægt%. Det kan ifølge oplysninger fra Teknologisk Institut betragtes som værende i den øvre del af normalområdet. Den målte værdi kan ikke i sig selv betragtes som en skade uanset husets opførelses-år.

[Klagerens rådgiver 2] er enig i, at der visuelt ikke kan konstateres skader på vinduerne, og det må konstateres, at han heller ikke ved besigtigelsen har haft anledning til at undersøge forholdet nærmere. Antageligt pga. de lave fugtværdier der blev registeret i murmærket over vinduerne.

Da det kun er i bunden af muren, der et enkelt sted er registeret en fugtværdi, som ifølge [klagerens rådgiver 2] er højere end forventet for et hus fra 2002, er det fortsat Dansk Boligforsikrings opfattelse, at forholdet primært må tilskrives slid på formurens fuger, i kombination med husets udsatte beliggenhed.

Der er intet der tyder på, at der skulle være et generelt problem med udførelsen af huset vestvendte gavl eller husets øvrige murværk, som vil kunne medføre nærliggende risiko for skade.

Det må fastholdes, at der på trods af de forskellige forhold, som klagers rådgivere har påpeget, ikke ses at være sket nogen skader på klagers ejendom. Der henvises til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1."

Klageren har i brev af 11/7 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har læst seneste svar fra Dansk Boligforsikring, og finder ikke som sådan nye tilstødende oplysninger i sagen, men blot gentagelser/omformuleringer. Vi håber på baggrund af rapporter og bilag, at der kan tages en afgørelse om hvorvidt der er tale om en dækningsberettiget skade eller ej, så sagen kan finde sin afslutning.

Vi har brugt utrolig mange ressourcer og penge på at komme til hvor vi er i dag. Vi mener vore yderst kompetente rådgivere har fundet helt klare beviser for fejlkonstruktioner i muren og heraf følgeskader i form af fugt og udblomstringer – at Dansk Boligforsikring ikke vil behandle dette som en skade er vi totalt uforstående overfor.

Derfor håber vi sagen afgøres af jer så hurtig som muligt, ud fra de byggetekniske bilag og rapporter hvor der klart er beskrevet årsagen til skaderne.

Som udgangspunkt har vi ikke mere til sagen, andet end et par kommentarer til DBF' skrivelse af 30 juni 2021:

Vi henvendte os i 2018 pr. telefon vedr. de rustne skruer og afskalninger, men fik at vide at det ikke var noget forsikringen dækkede, derfor blev der ikke anmeldt en skade på daværende tidspunkt.

De rustne skruer kan ikke stamme fra byggefugt, da de 3 dåser monteret på gavlmuren (vedhæftede foto fra DBF), er de eneste i hele huset der er/var angrebet af rust. Byggefugt må formodes at være i alle vægge. Så det må konkluderes, at der er tale om indtrængen fugt som har angrebet skruerne. Det beviser jo netop også [klagerens rådgiver 2's] påstand om at der trænger vand/fugt ind mellem de nederste lag murpap og opfugter muren.

DBF bliver ved med at skrive der ikke er konstateret skader, det er jo ganske enkelt ikke korrekt! Se tidligere fremsendte bilag 1,3 & 7 fra vore rådgivere, særligt bilag 3 & 7 fremhæver helt klare fejlkonstruktioner i gavlmurens fugtspærre som resulterer i fugtskader på bagmuren. Der er fugtudblomstringer langs loftplader og flere steder i murskifte over gulvet.

Omkring DBF's undren over den omfattende undersøgelse af muren, er det jo netop fordi der er konstateret fejl og heraf skader, som DBF bliver ved med at afvise på yderst tynde og tvivlsomme grundlag, og kommer med forslag til alternative løsninger som ikke er byggeteknisk understøttet.

Vi har af gode grunde ikke den ekspertise der skal til for at vurdere årsagen til fugtskaderne, og når vore rådgivere påpeger skader og fejlkonstruktioner, er vi nødt til at benytte os af deres faglige viden. Der har jo tilsyneladende ikke engang været en byggeteknisk kompetent person inde over fra DBF's side, og vi forstår da slet ikke der tvivles på en så kompetent person, med mange års erfaring indenfor faget, som [klagerens rådgiver 2].

Vi har sendt DBF's skrivelse til [klagerens rådgiver 2] og bedt ham om endnu en udtalelse, det endte dog med en gentagelse af hans tidligere skriv som han udtrykte det i telefonen den 6. juli 2021. Dansk Boligforsikrings 'omfortolkning' af mine ord og faglig byggetekniske redegørelse er

ikke korrekt og at kalde det for 'seneste teori' og jeg ikke har konstateret skader er ikke korrekt udtalte [klagerens rådgiver 2].

Afslutningsvis forstår vi simpelthen ikke hvordan DBF kan blive ved med at henvise til dårlig vedligehold, det er jo slet ikke det som fremgår af den udarbejdede tilstandsrapport, ydermere bliver de ved med at se gennem fingre med at sælger ikke har oplyst tidligere reparationer pga. fugt, en oplysning vi tænker havde været meget relevant at have kendt til ved vores overtagelse af huset. Denne reparation har jo tilsyneladende ikke afhjulpet problemet, så vi har i 2018 overtaget et hus med et uløst fugtproblem vi ikke har kunne forudse.

Samlet set er der konstateret en byggeteknisk skade, med baggrund i decideret fejlkonstruktioner ved overtagelse og det må da udgøre en ejerskifteskade jf. betingelser punkt 3.1.

Håber sagen afgøres ud fra ovenstående og der ikke tillades flere muligheder for høringer, da vi ikke mener der er tilstødt nyt, men blot kommenteret på DBF's skrivelse. Vi ønsker ikke at sagen trækkes i unødigt langdrag, og vi har gang på gang set overskridelse af tidsfrister fra DBF – det må høre op, og sagen må afgøres af ankenævnet.

Vi fastholder fortsat vore krav til udbedring af skaderne jf. Keld Egholms rapport, som for nuværende beløber sig til:

- Honorar til byggetekniske rådgivere ([klagerens rådgiver 1] & [klagerens rådgiver 2]) kr. 25.718,75 inkl. moms
- Prisoverslag fra [murerfirmaet] kr. 87.668,75 inkl. moms (nu ældre prisoverslag, så nyt bør indhentes)
- Indvendig maler anslået til kr. 5.000,- inkl. moms
- Egne forbrugte timer ca. 55"

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget prisoverslag på udbedring/reparation af vandindtrængen i gavl mod vest af 16/2 2021 fra murerfirmaet. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af besigtigelsesnotat af 18/4 2020 fra klagerens rådgiver 1 fremgår bl.a.:

"Vandindtrængning i spisestue.

Ovenstående markering illustrerer området som belastes af vandindtrængning, på indvendigt murværk er der ud blomstringer af salpeterudtræk bag malingen.

Skaderne ses over og under vinduerne i gavlen, derfor er der foretaget indgreb i top og bund af gavlfacaden.

Destruktivt indgreb i gavlen.

Som det ses på rapportens første billede, har undertegnede sammen med [klageren] foretaget et fysisk indgreb i gavlen, for at finde frem til skadens årsag, på nedenstående billeder ses den indbyggede TB-rende over vinduerne i gavlen.

- Billede nr. 1 TB-rendens afløb har bagfald, som indikere at afvandingen af TB-renden ikke fungerer optimalt.
- Billede nr. 2 ydermere har TB-renden bagfald ind i konstruktionen.
- Billede nr. 3 tegloverliggeren har fejl på højde, som forstærker TB-rendens bagfald.
- Billede nr. 4 murpappen over TB-rende er defekt og forstærker koncentrationen af vand på bagmuren.

...

Skadesårsag:

Jeg vurderer ud fra det destruktive indgreb, at forhøjede fugt i bagmuren, skyldes en fejlmonteret TB-rende.

Udbedring:

For at danne sig et overblik over skadernes omfang, kræves der yderligere destruktive indgreb i gavlen, samt evt. nedtagning af altan for at sikre sig at befæstelsespunkterne er udført korrekt.

Ved udbedring af skaderne, vil jeg anbefale at TB-renderne over vinduerne bliver skiftet og udført jf. nedenstående illustration, i sammenhæng med dette skal overliggerne rettes så den korrekte pil højde opnås.

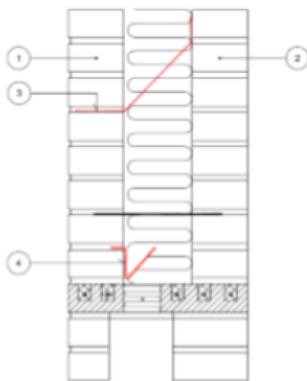


Illustration af murpap over TB-rende og korrekt indbygning af TB-rende.

Følgeskader:

Indvendig ud blomstring skal udbedes, som bl.a. maling samt udtørring af bagmur – alt hulmursisolering der har taget skade skal skiftes.

Anslået udgift til udbedring af skader:

Prisen for udbedringen af de nævnte skader anslås til ca. 75.000, -

Konklusion:

Jeg konkluderer ud fra ovenstående, er at den forhøjede fugt, skyldes en fejlkonstruktion i indbygningen af TB-renderne over vinduerne.

Der er tale om en fejlkonstruktion, som [klagerne] ikke har haft mulighed for at bemærke eller hindre, og dermed er [klagerne] berettiget til forsikringshjælp via deres ejerskifteforsikring."

Af klagerens skadeanmeldelse af 20/4 2020 fremgår bl.a.:

"Hvordan blev skaden opdaget

Skaden blev opdaget ved udblomstringer på væggen, og rustne skruer/panelundelag ved stikkontakter. Telefonisk kontakt til Dansk Boligsikring på daværende tidspunkt og skaden afvises pr. tlf. - der blev henvist til husforsikring som vi husker det.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)

Gavlen mod Vest - vi ser flere og flere fugtpletter/udblomstringer på indvendigt murværk og kontakter jer igen, hvor vi bliver bedt om at dokumentere evt. skade og omfang. Vi har haft en byggesagkyndig til at vurdere skade og årsag. Besigtigelsesrapport er vedlagt. Ligeledes er billeder taget den 28. juni 2018 hvor vi første gang ser problemet - umiddelbart efter overtagelse."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 30/4 2020 fremgår bl.a.:

"ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:

Utæt gavl mod vest.

Jævnfør forsikringstagers skadeanmeldelse.

BESKRIVELSE/ÅRSAG/KONKLUSION:

...

Det er mørtelfuger, gummifuger og undermuring (forskelling) i gavlen mod vest sagen drejer sig om. Litra A.

Konstruktion/opbygning:

Muren er en 345mm hulmur med 125 mm isolering. Muren står blank på udvendig side og vand-skuret på indvendig side.

Beskrivelse:

Inde:

Der oplyses at i stueetagen at FT har fjernet radiatorer og malet væggen. Foto 4-6.

Der er udslag på fugtmåleren, som kan indikere fugt i murværket midt på gavlen aftagende ved facader, over, under og mellem vinduer, Foto 7-27. Visuelt er der ingen tegn på fugt.

På 1. salen ses at gavlen ligger udsat mod vest 650 meter fra [vandet]. Foto 28

Der ses ingen skader på gavl. Foto 28.

Der måles fugt fortrinsvis over terrassedør. Foto 29-37.

Ude:

Der ses at undermuring (forskelling) for tagsten er revnet. Foto 39.

Der ses på gavlen over terrassedøren løs mørtelfuge. Foto 40, 42-43.

Der ses mos i fuger. Foto 44.

Der ses revner og utætheder i mørtelfuger. Foto 46-47.

Der ses på sålbænken under terrassedøren, at der revnede og udfaldne mørtelfuger. Foto 49-54.

Der ses under terrassedøren at der er fugeslip på gummifugen. Foto 55-60.

Der ses at vinkeljern for terrasse går helt tæt til mur. Foto 61-62.

Der ses udløbsslange for TB-rende. Foto 67.

Der ses grønalg på murværk under terrasse. Foto 68-70.

Der ses revne i murværk mellem vinduer de to vinduer. Foto 69.

Der ses hvor [klagerens rådgiver 1] har lavet destruktivt indgreb. Foto 71.

Der ses løst polypap i hulmur. Foto 75-77.

Isolering mærkes ved berøring helt tørt. Ingen foto.

Der ses at tegloverligger 'hænger' på midten. Foto 80-83.

Der ses revner i mørtelfuger under terrasse. Foto 84-87.

Der ses fugeslip i gummifuger langs vinduer. Foto 88-95.

Der ses hvor [klagerens rådgiver 1] har lavet destruktivt indgreb. Isolering her virker tørt. Foto 98-99.

Der ses at FT er påbegyndt udfræsning af mørtelfuger med henblik på omfugning af gavlen. Foto 98 og foto 2.

Konklusion:

Jeg vurderer årsagen til den anmeldte fugt i bagmuren mod vest må skyldes utætheder og revner i undermuringen (Forskelling) på tagsten, løse mørtelfuger og revner i mørtelfuger på gavlen, manglende mørtelfuger i sålbænk samt fugeslip i gummifuger ved vinduer og terrassedør. Disse utætheder bevirker at regn ved kraftig blæst presses ind og opfugter bagmuren visse steder.

Jeg har ved besigtigelsen ikke konstateret fejl på TB-renden eller montagen af denne. Der er heller ikke skader, som viser at den ikke skulle være effektiv. Om det løse polypap som ses bag TB renden har en funktion, eller om det er blevet flyttet på ved det destruktive indgreb kan jeg ikke fastslå. Ifølge montagevejledningen fra [teglfirmaet] skal der ikke, som [klagerens rådgiver 1] skriver i sin rapport og fortalte ved besigtigelsen, ilægges murpap over en TB-rende. Se vejledning fra [teglfirmaet]. At tegloverliggerne har negativ pilhøjde (hænger) har ingen indflydelse på TB-renden. Selv om TB-renden skulle hænge lidt på midten, vil vand der samles i TB-renden ikke få overløb da siderne på renden er højere end afløbet i enderne.

Alderen på det skadede:

Huset er fra 2002.

Aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor:

Ingen.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Det er en lovlig konstruktion og sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunktet.

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Det anmeldte forhold med fugt i væggen har været til stede ved overtagelsen af ejendommen ifølge FT. Forholdet med revner i undermuring på tagsten og fugeslippet ved gummifuger har været til stede ved overtagelsen af ejendommen jf. TR. Ligeledes har revnen under altanen været til stede ved overtagelsen. Om de øvrige revner i mørtelfugerne har været til stede kan jeg ikke fastslå med sikkerhed, men gavlen ligger meget udsat for vind og saltpåvirkning fra [vandet]. Salthol-

dig luft nedbryder mørtelfuger i højere grad end ikke saltholdig luft og revnerne kan være fremkommet efter overtagelsen af ejendommen. Revner på 0,5 mm kalder man for svind-revner, de kan skyldes små bevægelser på grund af årstidernes forskellige temperaturer og fugtighed samt kraftig vindpåvirkning."

Af udtalelse af 13/10 2020 fra klagerens rådgiver 2 fremgår bl.a.:

"I ovennævnte sag er der registreret fugtproblemer på indvendige side af gavlen mod vest og i tilknytning hertil er følgende materiale modtaget på mail:

- 3 stk. fotos taget den 28. juni 2018
- Diverse fotos af gavlen (benævnt power point præsentation, men uden dato)
- Tilstandsrapport af 10. maj 2017
- Besigtigelsesrapport af 18. april 2020
- Afslag fra Dansk Boligforsikring vedr. anmeldt fugtskade

Af besigtigelsesrapporten ses det at der er udført destruktive indgreb i formuren i gavlen mod vest og i tilknytning hertil er det vurderet, at fugt i bagvæggen skyldes en fejlmonteret TBrende, men for at få et overblik over fugtskadernes omfang foreslås det dog, at der iværksættes yderligere undersøgelser.

Disse supplerende undersøgelser synes ikke at være iværksat, men afslaget fra Dansk Boligforsikring bygger på, at der er diverse utætheder ved mørtelfuger, som bør udbedres (hvilket hører til almindeligt vedligehold, som ikke er en dækningsberettiget skade). Dansk Boligforsikring påpeger, at der ikke er tale om større områder med dårlige fuger, men med tanke på husets beliggenhed, vil selv mindre utætheder kunne have betydning. Dette gælder også for den lidt større revne ved forskellingen i toppen af gavlen.

Dansk Boligforsikring foreslår således, at vedligeholdelsesarbejde i form af udfræsning og omfugning af mørtelfuger iværksættes, og når dette arbejde er udført, tilbyder Dansk Boligforsikring som en mindelig afslutning på sagen, at de kulancemæssigt betaler, hvad det vil koste, at få muren imprægneret med Sylan eller et andet egnet middel.

På baggrund af ovennævnte er det undertegnede vurdering, at den egentlige årsag til fugtproblemerne ikke er lokaliseret og de udbedringer der foreslås iværksat ikke med sikkerhed løser problemet med fugtindtrængning. Der er mange eksempler på at imprægnering virker efter hensigten (hvilket vil sige, at imprægnering formår at skabe en tæt overflade i facademurværket, således at fugtindtrængning undgås), men der er desværre også mange eksempler på det stik modsatte, hvor en imprægnering nærmest vil forværre forholdet med fugtindtrængning.

Forudsætningen for at imprægneringen virker er, at murværket er 'intakt' med 'tætte mørtelfuger'. Forudsætningen er desuden at fugtspærre i hulmuren er intakte og virker efter hensigten.

Hvorvidt fugtspærre i hulmuren er intakte og virker efter hensigten, vurderes ikke at være tilstrækkeligt undersøgt og som nævnt vurderes den egentlige årsag til fugtproblemerne ikke at være lokaliseret.

Inden man lægger sig fast på en udbedringsløsning, foreslås det at forholdene undersøges nærmere og den/de egentlige årsager til fugtproblemerne undersøges."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 10/12 2020 fremgår bl.a.:

"Noter ifm. fællesbesigtigelse d. 9/12-2020:

- [Klagerens rådgiver 2] mener ikke, at TR-render er lavet håndværksmæssigt korrekt. Det er rigtigt, men vi ser ingen skader/fugt over vinduer.
- At der kan trænge vand ind mellem de to lag folie på sokkel vha. kapillarvirkning og suges op i bagmur. Der måles ingen fugt over, hvor folie er muret ind i bagmur.
- At mørtel aldrig er afhærdet tilstrækkeligt. Jeg er enig i, at fugerne ikke er tætte.

Senere den 9/12-2020 drøftede jeg sagen med [selskabets medarbejder], og aftalte, at vi afventer rapport fra [klagerens rådgiver 2]."

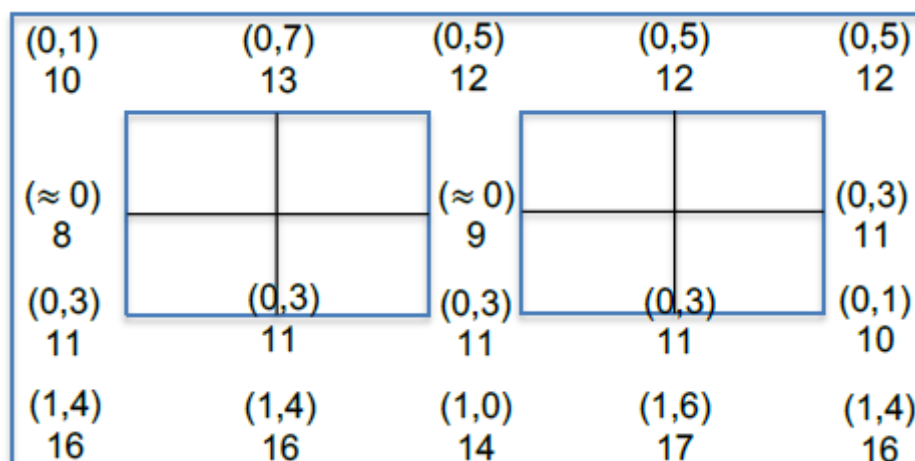
Af rapport af 29/12 2020 fra klagerens rådgiver 2 fremgår bl.a.:

"4. Besigtigelse

Indvendigt:

Udbulinger og hvidlige udfældninger ses i mindre omfang i malingen i underste etage i gavlen mod vest. Udbulingerne og udfældningerne forekommer i de nederste skifter over gulvet samt i skifterne over vinduerne. Bag fodlisten (som er blevet udskiftet med endnu ikke skruet fast) synes der at være tegn på fugt i murværket (se fig. 3-7).

Med en Troxler Neutronmåler er fugtindhold orienterende målt indvendigt i gavlen i underste etage. Målepositioner og målte værdier er vist på nedenstående skitse-mæssige tegning.



Skitsemæssig tegning af gavlen i stueetagen med 2 stk. vinduespartier

Ved måling med Troxler Neutronmåleren aflæses fugtindholdet ikke direkte som vandindhold, men som relative tal. Ud fra kalibreringskurven til Troxler Neutronmåleren kan vandindhold i murværket beregnes. Beregnet fugtindhold, angivet i vægt% i forhold til murværkets egenvægt er anført i parentes på ovennævnte skitse-mæssige tegning.

Fugtindhold i et vist omfang er registreret i murværket, især i de nederste skifter ved gulvet, men fugtindhold i et vist omfang er også registreret i niveauet over vinduerne.

Udvendigt:

Mørtelfugerne er blevet fræset ud i den nederste del af gavlen (se fig. 8 og 9). I niveauet over vinduerne vurderes mørtelfugerne tidligere at være blevet fræset ud og fuget om, men mange revner ses i overgangen mellem mørtelfuger og mursten, ligesom der ses mosvækst i større omfang i disse revner (se fig. 10-14).

Fugeslip i større omfang kan observeres i elastisk fuge under det store vinduesparti på 1. sal og revne i liggefugen under muret sålbænk under vinduespartiet tyder på, at fugtspærre er monteret i liggefugen (se fig. 15-17).

I forbindelse med tidligere undersøgelse er der lavet hul i murværket, nord for vederlaget af tegl- overliggeren over nordligste vindue i stueetagen. TB rende ses i 2. liggefuge over vinduespartiet. TB renden er ikke monteret på korrekt vis og er ikke 'tætssluttende' mod bagsiden af skiftet i formuren (se fig. 8, 18 og 19).

Bag TB-renden hænger en 'fugtspærre slap ned'. I 2. liggefuge over TB-renden ses resterne af en fugtspærre, der vurderes at have været muret inde i liggefugen – det vurderes at fugtspærren på et tidspunkt er blevet skåret over og derfor 'hænger slapt ned' bag TB-renden (se fig. 20 og 21).

Nogle mursten blev udtaget omtrent midt i gavlen, over de to vinduespartier i stueetagen, hvorved det kan konstateres, at TB-rende er indmuret i 2. liggefuge over vinduerne. 2 stk. TB-render er fejlagtigt blevet samlet, hvor hullet i murværket blev lavet og TB-renderne er ikke monteret på korrekt vis. TB-renderne er ikke monteret 'tætssluttende' mod bagsiden af skiftet i formuren og evt. fugt kan løbe ned mellem 'fingrene' i TB-renderne og direkte ned på vinduespartierne (se fig. 22-26). Bag TB-renden hænger en 'fugtspærre slap ned', direkte over tegl- overliggeren i bagvæggen og/eller over tegl- overliggeren, der 'lukker af' i hulmuren over vinduespartierne (se fig. 22, 23 og 27).

I niveauet under sålbænken i øverste etage ses ombukket fugtspærre i hulmuren. Fugtspærren er udført 'på interimistisk vis' med isolering mellem fugtspærrens 'folder' og i zonen nær formuren ses der vanddråber i fugtspærrens underside (se fig. 28 og 29). Resterne af en fugtspærre, der er muret inde i en liggefuge ses i 2. liggefuge over TB-renderne over vinduerne i stueetagen og førnævnte 'slapt hængende' fugtspærre ses nær bagvæggen (se fig. 30).

Midt i gavlen blev nogle mursten udtaget i niveauet over soklen. Murværket i formuren er meget fugtigt. Phenolftalein blev dryppet på mørtlen og omgående fremkom en rød farvning (se fig. 31). Rødfarvningen indikerer at mørtlens kalkdel ikke har opnået fuld karbonatisering (ikke har opnået fuld hærtningsgrad).

En del spildmørtel ses i bunden af hulmuren (se fig. 32).

I niveauet over soklen ses 2 fugtspærre. En fugtspærre vurderes at være monteret vandret under for- og bagmuren. En anden, ombukket fugtspærre er monteret under formuren og ført op ad bagvæggen. Den øverste fugtspærre er monteret ca. 45 mm tilbagetrukket i forhold til soklen og i forhold til underste fugtspærre (se fig. 33 og 34). Mørtel/små sandkorn ses imellem de to fugtspærre på soklen (se fig. 35 og 36).

5. Vurdering

På baggrund af de foretagne observationer, modtagne oplysninger og udførte undersøgelser vurderes udbulinger og hvidlige udfældninger indvendigt i gavlen mod vest at være forårsaget af, at fugtspærreerne i gavlmurværket ikke er udført på korrekt vis.

TB-renderne i hulmuren over vinduespartierne i stueetagen er ikke monteret på korrekt vis i overensstemmelse med leverandørens anvisninger. TB-renderne er ikke monteret i tætsluttende og er ikke i tæt kontakt med bagsiden af murstenene i formuren, hvilket må betegnes som værende en fejl.

Evt. fugt langs bagsiden af formuren kan løbe ned mellem 'fingrene' i TB-renderne og videre ned, direkte ned på karmtræet i vinduespartierne.

TB-renderne er desuden blevet samlet, hvilket ligeledes må betegnes som værende en fejl. TB-render må under ingen omstændigheder samles, idet tætsluttende samlinger ikke kan forventes.

Det er undertegnede vurdering, at der tidligere har været fugtproblemer indvendigt i gavlen, inden nuværende ejere overtager ejendommen, og det er undertegnede opfattelse, at tidligere udførte fugtspærre i form af ombukket murfolie på et tidspunkt er blevet skåret over og nye TB-render er i stedet (fejlagtigt) monteret over vinduespartierne.

Fugt i undersiden af fugtspærren under sålbænken på 1. sal tyder desuden på, at denne fugtspærre i form af murfolie ikke fungerer efter hensigten. Evt. fugt ned ad den tilbageværende 'slapt hængende' fugtspærre i hulmuren vil blive ledt ind til bagvæggen, navnlig når isoleringen i hulmuren 'presser' fugtspærren ind mod bagvæggen, og dermed vurderes der at ske en opfugtning af bagvæggen med udbulinger og hvidlige udfældninger i området over vinduespartierne til følge.

I niveauet over soklen vurderes fugt at kan ledes ind mellem de to lag fugtspærre, der er monteret på soklen. Med fugtspærrenes forskellige afslutninger i forhold til sokkelpudset og hvor øverste fugtspærre er trukket ca. 45 mm tilbage i forhold til underste fugtspærre, vurderes fugt at kan ledes ind imellem de to lag fugtspærre. Fugt ledes ind mod bagvæggen, dels via kapillarsugning de to lag fugtspærre imellem og dels kan fugt løbe mellem de to lag fugtspærre på grund af sandkorn mv. imellem fugtspærreerne. Forholdet stemmer overens med at opfugtning i et vist omfang kan registreres i de nederste skifter langs gulvet med udbulinger og hvidlige udfældninger til følge.

Fugeslip i elastisk fuge under vinduespartierne på 1. sal samt revner og små huller i mørtelfuger udvendigt i gavlen bevirker selvfølgelig, at fugt trænger ind gennem murværket i formuren. Bedømt i forhold til, hvis elastisk fuge og mørtelfuger havde været intakte, vil der selvfølgelig trænge mere fugt ind gennem murværket i formuren med det nuværende udseende, men fugeslip samt revner og små huller i mørtelfuger vurderes ikke at være årsagen til fugtproblemerne inde i huset. Hvis fugtspærre i hulmuren havde været intakte og havde virket efter hensigten, ville fugtproblemerne inde i huset ikke forekomme, som det er tilfældet nu, heller ikke selvom omfanget af fugeslip samt revner og små huller i mørtelfuger forbliver uændret med et nuværende udseende.

6. Forslag til udbedring

Altanen/terrassen i 1. sal niveau afmonteres midlertidigt, således at murværket over vinduespartierne til og med sålbænken under vinduespartierne på 1. sal kan ommures.

Tegloverliggerne over vinduespartierne i stueetagen understøttes midlertidigt, medens murerarbejdet udføres og understøtningen må tidligst fjernes, når fornøden afbinding og hærkning er sket i mørtelfugerne.

Ommuring udføres i kalkcementmørtel KC 35/65/650 eller funktionsmørtel FM5, og ny mørtel skal i farvemæssig henseende i videst muligt omfang svare til udseendet i eksisterende fuger. Der mures med 100% fyldte fuger.

TB-rende (i fuld, ubrudt længde) indlægges på korrekt vis i 2. liggefuge over vinduespartierne. TB-renden klæbes fast til underliggende skifte og TB-renden skal føres mindst 250 mm forbi falsene på hver side af vinduerne.

Fugtspærre (TB-rende) i hulmuren over vinduesåbningerne udføres i overensstemmelse med retningslinjerne i Vejledning om fugtspærre over vinduer og døre i murværk, der kan downloades under følgende link: <https://www.egernsundtegl.dk/Resources/render.aspx?id=11255>.

Ombukket fugtspærre i kvalitet som asfaltpap PF 2000 monteres på korrekt vis under sålbænken på 1. sal. Fugtspærren monteres inden sålbænken mures og fugtspærren klæbes til murværket i underliggende skifte. Fugtspærren foreslås ført mindst 250 mm forbi falsene i vinduespartiet og fugtspærren monteres med fald mod det fri, således at evt. fugt ledes til det fri. Bitumenklæber kan fx benyttes som egnet klæbemiddel.

Nederste skifter i formuren i gavlen foreslås sektionsvis ommuret, hvorunder de to fugtspærre oversoklen rengøres og klæbes sammen. Sektionsvis ommuring udføres i ca. 1 meters længder ad gangen. Der kan springes nogle felter over og felterne mellem udføres, når fornøden afbinding og hærkning er sket i murværket i de foregående afsnit.

De to lag fugtspærre 'skilles ad' og/eller øverste lag fugtspærre løftes op og de to flader af fugtspærre mod hinanden rengøres grundigt for smuds og snavs, sandkorn evt. fugt mv., hvorefter fugtspærre klæbes sammen. Fugtspærre fuldklæbes/tættes 100% således at fugt ikke kan trænge ind mellem de to lag.

Som klæbemiddel anvendes egnet klæber, der binder/klæber til murfolien."

Af notat af 27/5 2021 fra klagerens rådgiver 2 fremgår bl.a.:

"Bemærkninger til Dansk Boligforsikrings besigtigelsesnotat af 10. december 2020 og Dansk Boligforsikrings skrivelse af 11. maj 2021 vedr. sagen [klagerens ejendom].

Besigtigelsesnotat af 10. december 2020 (sagens bilag E):

Indledningsvist anføres det bl.a., at (der med henvisning til undertegnede undersøgelser) vand via kapillarsugning kan trænge ind mellem de to lag folie på soklen og blive suget op i bagmuren, men der måles ingen fugt i niveauet, hvor folie er muret ind i bagmuren. Dette er korrekt, men det forhold, at der ikke måles fugt i niveauet over det niveau i bagmuren, hvor fugtspærren er muret inde, betyder jo netop at den ombukkede fugtspærre har en funktion og fugt dermed 'kun' suges op i skifterne under fugtspærrens niveau.

Endvidere anføres det, at mørtel aldrig er afhærdet tilstrækkeligt og besigtigelseskonsulenten fra Dansk Boligforsikring er dermed enig i, at fugerne ikke er tætte. Det er en misforståelse at mørtelfugerne (som helhed) ikke er 'afhærdet tilstrækkeligt'. Udslag med phenolftalein (rødfarvning ved pådrykning af phenolftalein) indikerer at, mørtlens kalkdel ikke har opnået fuld karbonatiseringsgrad (ikke har opnået fuld hærdningsgrad), men cementen i mørtlen hærdner under alle forhold og er fuldt afhærdnet. Erfaringsmæssigt opnås 75-80% af styrken fra cementdelen (i en mørtel af typen KC 50/50/700) og de resterende 20-25% af styrken kommer fra kalkdelen i mørtlen, så det forhold, at kalkdelen ikke har opnået fuld karbonatisering, har ikke sammenhæng med evt. utætheder i fugerne og manglende hærdningsgrad i mørtelfugernes kalkdel kan ikke sidestilles med at fugerne 'ikke er tætte'.

For indvendige forhold skriver besigtigelseskonsulenten at fugtindhold i murværket under vinduerne ikke kan tilskrives evt. forkert monteret TB-rende.

Undertegnede tager for givet, at der menes fugtindhold under dør-/vinduespartier i øverste etage (eller fugtindhold i niveauet nær loftet i stueetagen) ikke kan tilskrives evt. forkert TB-rende. Undertegnede er fuldstændig enig i, at fugtindhold nær loft i stueetagen ikke kan tilskrives evt. fejlmonteret TB-rende, men derimod at den tilbageværende 'slapt hængende' fugtspærre i hulmuren leder evt. fugt ind til bagvæggen med opfugtningen til følge.

Besigtigelseskonsulenten skriver endvidere, at det skal bemærkes at 1% (vægtprocent) fugt i murværk ikke kan betragtes som unormalt. Det er til dels rigtigt, idet man sædvanligvis siger, at ligevægtsfugtindhold i indvendigt er ca. 1 vægt%, men det er et udokumenteret tal, der 'pragmatisk' er opstået gennem tiderne. Erfaringsmæssigt og reelle fugtmålinger viser da også at fugtindhold i indvendigt murværk i boliger (i nye huses som i det konkrete tilfælde) ligger langt under 1 vægt% (oftest under 0,5 vægt%).

Endeligt anfører besigtigelseskonsulenten, at 1 vægt% fugt i indvendigt murværk omtrent svarer til, hvad der vil være med en relativ fugtighed på 50 % i indeluften ved 20°C. Undertegnede er ikke bekendt med at der findes en sådan optegnelse/angivelse af, hvor stort et fugtindhold der er / kan være i murværk, afhængigt af den relative luftfugtighed og det er uvist, hvor denne antagelse/oplysning kommer fra.

Hvis fugtindhold i indvendigt murværk vitterligt varierer i takt med variationerne i den relative luftfugtighed i omgivelserne, må det vel antages, at fugtindholdet i murværk er relativt ensartet, når der udføres en given måling af fugtindholdet i murværket og ikke varierer som det faktisk er tilfældet da undertegnede's fugtmålinger fandt sted den 9. november 2020.

Hensigten med fugtspærre i murværk er, at evt. fugt der trænger gennem formuren, ledes forbi muråbninger (ledes forbi dør- og vinduesåbninger) og videre ned til soklen, hvor det skal ledes til det fri. Det gælder uanset om mørtelfuger i formuren er intakte eller ikke. Det er velkendt, at murværket i perioder med vedvarende slagregn mod facader bliver så opfugtet, at vand løber/pibler ned langs bagsiden af formuren (vand løber i skillefladen mellem isolering og bagside mursten i formuren). Dette gælder uanset om murværket er intakt (og muret efter alle forskrifter) eller ikke. Efter undertegnede's opfattelse er det således forkert at antage, at revner i mørtelfuger og 'dårlige mørtelfuger' som sådan er/kan være årsag til at fugt ledes til bagvæggen. Fugt må ikke kunne ledes til bagvæggen (medmindre der er noget galt, som fx fugtspærre der ikke virker efter hensigten, trådbindere i hulmuren bagfald eller lignende).

Kapillarvirkning i materialer er betinget af, at der er en hårrøds-virkning, hvor fugten 'finder vej / suges i en vis retning' og det har intet at gøre med 'hvor' langt sandkornene mellem membranerne ligger fra hinanden. Kapillarvirkningen opstår alene 'i hulrummet / fine spalte' mellem membranerne og desto mindre sprække/hulrum desto større er kapillarvirkningen. Det er heller ikke rigtigt, at de to membraner over soklen presses sammen af egenvægten i overliggende murværk i gavlen. Havde der været tale om, at der var anvendt asfaltpap som fugtspærre, kunne man tale om, at sådanne lag blev 'presset sammen' og/eller nærmest 'vulkaniseret' sammen, men det er ikke tilfældet for folie/polypap som anvendt i det aktuelle tilfælde. Murfolie/polypap danner 'en lille lomme / sprække', hvis der er ujævnheder i underlaget eller mellem lagene.

Det er ikke korrekt, at undertegnede 'løsrede' de to lag membraner med mejslen som er brugt til at banke mørtelfuger ud med. Mejslen blev ganske rigtigt benyttet til at hugge mursten ud med, men når murstenene er fjernet kan de to lag membraner relativt let skilles ad og mejslen er kun benyttet til at holde lagene afskilt, således at der kunne fotograferes ind mellem lagene og den henseende er det vigtigt at nævne at sandkornene mellem membranerne ikke er tilført, men allerede lå der, de to lag blev skilt af. Det ses desuden at sandkornene mellem membranerne er fugtige.

Dansk Boligforsikrings skrivelse af 11. maj 2021:

Det er korrekt, at der ad åre vil være en vis form 'for slitage' i mørtelfuger og dermed også en vis form for løbende vedligehold af murværk. I den henseende er det efter undertegnede vurdering værd at nævne, at nuværende ejere overtager ejendommen pr. 1. juni 2018 og efter det oplyste er der udført udfræsning og omfugning af mørtelfugerne i gavlen mod vest, så det vil nok ikke være påregneligt, at løbende vedligehold af murværket er nært forestående. I tilstandsrapporten (sagens bilag A) er der da for så vidt angår murværk og forskelling i vestlige gavl også kun nævnt følgende:

- K2: Revner i undermuring langs tagsten ved vestgavlen. En større del af tagstenene langs denne gavl er løsrede fra undermuringen.
- K1: Lille spændingsrevne midt for undersiden udfor de midterste bolte under stålaltan mod vest.

Henset til at der ikke er registreret fugtskader i øverste etage vurderes revner i undermuringen langs tagsten ved vestgavlen ikke at have indflydelse på de fugtforhold, der er registreret i bagvæggen i gavlen mod vest.

Det er rigtigt, at der visuelt bedømt ikke ses fugtskader i vindueslysninger eller på vinduernes øvre karmtræ (det bemærkes, at der ikke er udført fugtmålinger i lysningerne), men der er konstateret mindre udbulinger i malingen og hvidlige udfældninger ved udbulingerne. Forholdet forekommer i murværket umiddelbart over tegloverliggerne i væggen i gavlen mod vest Udbulinger og udfældninger er typiske tegn på (evt. periodevis) fordampning af fugt.

Som anført tidligere er fugtspærrers, herunder TB-renders funktion at lede evt. fugt forbi muråbninger og ikke som anført alene at beskytte alene at beskytte vinduer/vindueslysninger mod det regnvand, der løber på bagsiden af formuren. Med hensyn til det forhold, at den øverste vandrette fugtspærre over soklen ikke når helt frem til forkanten af formuren henvises til beskrivelsen/forklaringerne tidligere vedr. kapillarsugning, herunder at der efter undertegnede opfattelse kan ske kapillarsugning og dermed fugttransport i retning mod bagvæggen.

Undertegnede er uforstående overfor udsagnet om, at der i perioder vil kunne forekomme fugt i bagmuren på en vestvendt udsat gavl, uanset husets alder, da nyt murværk ikke er mere tæt end ældre murværk. Udsagnene forekommer at være højest besynderlige, idet et efter undertegnede opfattelse ikke er sædvanligt og ikke påregneligt, herunder ikke acceptabelt, at der periodevis sker en opfugtning af indvendige vægge, heller ikke en vestvendt gavl. Det vil være skadeligt for miljøet inde i boligen og kan medføre risiko for skadelig forekomst af skimmelvækst.

Fugtindhold i størrelsesordenen op til 1,7 vægt%, målt med Troxler Neutronmåler ligger ikke alene i den øvre del af normal området, men fugtindhold i denne størrelsesorden må betegnes som værende højt til usædvanligt højt, taget betragtning at der er tale indvendigt murværk i en 'nyere' bolig fra 2002."

Af forsikringsbetingelserne W.1.1.17 fremgår bl.a.:

"3. Hvilke forhold er dækket

3.1

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

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

Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1

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

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 2002. Klageren overtog ejendommen den 1/6 2018 og anmeldte den 20/4 2020 fugtpletter og udblomstringer på murværket indvendigt på gavlen mod

vest. Selskabet har afvist dækning med henvisning til oplysningerne i tilstandsrapporten og ejendommens udsatte beliggenhed 650 meter fra vandet.

Klageren kræver udbedring af fugt i bagmuren på den vestvendte gavl i henhold til udbedringsforslaget fra klagerens rådgiver 2 og prisoverslaget af 16/2 2021 fra murerfirmaet samt dækning af malerarbejdet indvendigt. Derudover kræver han dækning af udgifterne til byggetekniske rådgivere og egne timer i forbindelse med sagen. Han er utilfreds med selskabets lange svartider og overskridelse af frister.

Klageren har henvist til udtalelser og rapport fra de 2 byggesagkyndige. Årsagen til fugtindtrængen i gavlen er, at fugtspærren ikke er udført korrekt, og at TB-renderne er indmuret forkert, hvilket intet har med vedligeholdelse, fuger eller udsat beliggenhed at gøre. Han har anført, at forholdene ikke fremgår af tilstandsrapporten, og at han efterfølgende har erfaret, at der tidligere har været foretaget indgreb i muren. Gavlen er derfor i væsentligt ringere stand, end hvad der kan forventes på baggrund af tilstandsrapporten. Han har oplyst, at der er udblomstringer på indervæggen langs loftpladerne og i murskifte over gulvet. Klageren har oplyst, at han i juli 2018 foretog en telefonisk anmeldelse af fugt/rust i stikkontakternes underlag og skruer samt afskallet puds og maling, som selskabet afviste. De rustne skruer stammede ikke fra byggefugt, idet de 3 stikkontakter monteret på gavlmuren var de eneste, der var angrebet af rust. Skruerne var angrebet af indtrængende fugt.

Selskabet har anført, at tilstandsrapporten indeholder anmærkninger om revner i toppen af den vestvendte gavl, en revne under stålaltanen og fugeslip omkring vinduerne. Gavlen er derfor ikke i ringere stand, end hvad klageren har kunnet forvente på baggrund af tilstandsrapporten og ejendommens udsatte beliggenhed. Selskabet har anført, at der ikke 2 år efter klagerens overtagelse af ejendommen blev konstateret fugtskader på bagmuren, og at der ikke ved fugtmålingerne med en Troxler-Neutromåler i december 2020 blev konstateret væsentligt forhøjede fugtværdier. Klageren har derfor ikke sandsynliggjort, at gavlens tilstand udgør et dækningsberettigende forhold, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.1. Selskabet har anført, at der vil væ-

re en del slid på både mørtelfuger og fuger omkring vinduet, idet gavlen er meget udsat for slagregn og salt fra vandet, og at klageren selv må stå for vedligeholdelsen af gavlen.

Selskabet har ikke bestridt, at TB-renden er blevet samlet af to stykker, hvorfor den ikke alle steder er trykket helt tæt på bagsiden af formuren, men der er dog ingen tegn på fugtskader i vindueslysningen eller på vinduernes øvre karmtræ. Det er derfor ikke sandsynliggjort, at TB-rendens udførelse skulle medføre nærliggende risiko for skade. Selskabet har videre anført, at fugtspærren bliver klempt sammen under vægten fra hele gavlen, og at det derfor forekommer meget lidt sandsynligt, at der skulle kunne trænge fugt ind den vej.

Selskabet har oplyst, at der ikke findes optegnelser vedrørende klagerens telefoniske henvendelse i juli 2018. Det er ikke muligt at afgøre, om den rust, der kunne ses på enkelte skruer, er udtryk for indtrængende fugt eller eventuelt byggefugt fra muren.

Af tilstandsrapporten af 10/5 2017 fremgår det, at "1.1 Tagbelægning/rygning K2 Revner i undermuring langs tagsten ved vestgavlen. En større del af tagstenene langs denne gavl er løsne- de fra undermuringen. Note: Årsagen er, at denne gavl er meget udsat for vind ved husets åbne beliggenhed. En anden årsag kan være, at de yderste tagsten ligger på lægterne og ikke er mu- ret 'rent' ned i mørtel på ydervæggen iht. tagstensbranchens anvisninger. Under alle omstæn- digheder må man forvente, at der vil være behov for løbende vedligeholdelse af denne kon- struktion. Hvis man vil vide med sikkerhed, hvordan konstruktionen er udført, må man få en håndværker til at undersøge det", "2.1 Facader/gavle K1 Lille spændingsrevne midt for undersi- den udfor de midterste bolte under stålaltan mod vest. K2 Løs fuge lokalt ved hjørne ved ho- veddør. Lidt slitage på fuger nederst på sydfacaden ud mod det vestlige hjørne", og at "3.1 Døre K2 Delaminering ses udbredt i dørpladen på hoveddøren. 3.3 Fuger K1 Der er fugeslip i hjørner ved døre og vinduer". Det fremgår videre, at "4.2 Sokkel K1 Ubetydelige svindrevner ses spredte steder især vestligt ved sydfacaden. Sokkelhøjde over terræn er noget mindre end de anviste 10 cm. Note: Den lave sokkelhøjde vurderes uden væsentlig betydning, men man skal

være opmærksom på, at fastholde terræn og bevoksning langs huset, så murværket holdes fra af terræn".

Af besigtigelsesnotat af 18/4 2020 fra klagerens rådgiver 1 fremgår det, at "skaderne ses over og under vinduerne i gavlen, derfor er der foretaget indgreb i top og bund af gavlfacaden. ... Jeg konkluderer ud fra ovenstående, er at den forhøjede fugt, skyldes en fejlkonstruktion i indbygningen af TB-renderne over vinduerne. Der er tale om en fejlkonstruktion, som [klagerne] ikke har haft mulighed for at bemærke eller hindre, og dermed er [klagerne] berettiget forsikringshjælp via deres ejerskifteforsikring".

Af selskabets besigtigelsesnotat af 30/4 2020 fremgår det, at "jeg vurderer årsagen til den anmeldte fugt i bagmuren mod vest må skyldes utætheder og revner i undermuringen (Forskel-ling) på tagsten, løse mørtelfuger og revner i mørtelfuger på gavlen, manglende mørtelfuger i sålbænk samt fugeslip i gummifuger ved vinduer og terrassedør. Disse utætheder bevirker at regn ved kraftig blæst presses ind og opfugter bagmuren visse steder. Jeg har ved besigtigelsen ikke konstateret fejl på TB-renderen eller montagen af denne. Der er heller ikke skader, som viser at den ikke skulle være effektiv. Om det løse polypap som ses bag TB renderen har en funktion, eller om det er blevet flyttet på ved det destruktive indgreb, kan jeg ikke fastslå. Ifølge montagevejledningen fra [teglfirmaet] skal der ikke, som [klagerens rådgiver 1] skriver i sin rapport og fortalte ved besigtigelsen, ilægges murpap over en TB-rende. Se vejledning fra [teglfirmaet]. At tegloverliggerne har negativ pilhøjde (hænger) har ingen indflydelse på TB-renderen. Selv om TB-renderen skulle hænge lidt på midten, vil vand der samles i TB-renderen ikke få overløb da siderne på renderen er højere end afløbet i enderne. ... Det anmeldte forhold med fugt i væggen har været til stede ved overtagelsen af ejendommen ifølge FT. Forholdet med revner i undermuring på tagsten og fugeslippet ved gummifuger har været til stede ved overtagelsen af ejendommen jf. TR. Ligeledes har revnen under altanen været til stede ved overtagelsen. Om de øvrige revner i mørtelfugerne har været til stede, kan jeg ikke fastslå med sikkerhed, men gavlen ligger meget udsat for vind og saltpåvirkning fra [vandet]. Saltholdig luft nedbryder mørtelfuger i højere grad end ikke saltholdig luft og revnerne kan være fremkommet efter overtagelsen af ejendommen.

Revner på 0,5 mm kalder man for svind-revner, de kan skyldes små bevægelser på grund af årstidernes forskellige temperaturer og fugtighed samt kraftig vindpåvirkning".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 10/12 2020, at "[klagerens rådgiver 2] mener ikke, at TR-render er lavet håndværksmæssigt korrekt. Det er rigtigt, men vi ser ingen skader/fugt over vinduer. At der kan trænge vand ind mellem de to lag folie på sokkel vha. kapillareffekt og suges op i bagmur. Der måles ingen fugt over, hvor folie er muret ind i bagmur. At mørtel aldrig er afhærdet tilstrækkeligt. Jeg er enig i, at fugerne ikke er tætte".

Det fremgår af klagerens rådgiver 2's rapport af 29/12 2020, at "på baggrund af de foretagne observationer, modtagne oplysninger og udførte undersøgelser vurderes udbulinger og hvidlige udfældninger indvendigt i gavlen mod vest at være forårsaget af, at fugtspærre i gavlmurværket ikke er udført på korrekt vis. TB-renderne i hulmuren over vinduespartierne i stueetagen er ikke monteret på korrekt vis i overensstemmelse med leverandørens anvisninger. TB-renderne er ikke monteret i tætsluttende og er ikke i tæt kontakt med bagsiden af murstenene i formuren, hvilket må betegnes som værende en fejl. Evt. fugt langs bagsiden af formuren kan løbe ned mellem 'fingrene' i TB-renderne og videre ned, direkte ned på karmtræet i vinduespartierne. TB-renderne er desuden blevet samlet, hvilket ligeledes må betegnes som værende en fejl. TB-render må under ingen omstændigheder samles, idet tætsluttende samlinger ikke kan forventes. Det er undertegnede vurdering, at der tidligere har været fugtproblemer indvendigt i gavlen, inden nuværende ejere overtager ejendommen, og det er undertegnede opfattelse, at tidligere udførte fugtspærre i form af ombukket murfolie på et tidspunkt er blevet skåret over og nye TB-render er i stedet (fejlagtigt) monteret over vinduespartierne. Fugt i undersiden af fugtspærren under sålbænken på 1. sal tyder desuden på, at denne fugtspærre i form af murfolie ikke fungerer efter hensigten. Evt. fugt ned ad den tilbageværende 'slapt hængende' fugtspærre i hulmuren vil blive ledt ind til bagvæggen, navnlig når isoleringen i hulmuren 'presser' fugtspærren ind mod bagvæggen, og dermed vurderes der at ske en opfugtning af bagvæggen med udbulinger og hvidlige udfældninger i området over vinduespartierne til følge. I niveauet over soklen vurderes fugt at kan ledes ind mellem de to lag fugtspærre, der er monteret på

soklen. Med fugtspærrernes forskellige afslutninger i forhold til sokkelpudset og hvor øverste fugtspærre er trukket ca. 45 mm tilbage i forhold til underste fugtspærre, vurderes fugt at kan ledes ind imellem de to lag fugtspærrer. Fugt ledes ind mod bagvæggen, dels via kapillarsugning de to lag fugtspærrer imellem og dels kan fugt løbe mellem de to lag fugtspærrer på grund af sandkorn mv. imellem fugtspærrerne. Forholdet stemmer overens med at opfugtning i et vist omfang kan registreres i de nederste skifter langs gulvet med udbulinger og hvidlige udfældninger til følge. Fugeslip i elastisk fuge under vinduespartierne på 1. sal samt revner og små huller i mørtelfuger udvendigt i gavlen bevirker selvfølgelig, at fugt trænger ind gennem murværket i formuren. Bedømt i forhold til, hvis elastisk fuge og mørtelfuger havde været intakte, vil der selvfølgelig trænge mere fugt ind gennem murværket i formuren med det nuværende udseende, men fugeslip samt revner og små huller i mørtelfuger vurderes ikke at være årsagen til fugtproblemerne inde i huset. Hvis fugtspærrer i hulmuren havde været intakte og havde virket efter hensigten, ville fugtproblemerne inde i huset ikke forekomme, som det er tilfældet nu, heller ikke selvom omfanget af fugeslip samt revner og små huller i mørtelfuger forbliver uændret med et nuværende udseende".

Af klagerens rådgiver 2's bemærkninger af 27/5 2021 til selskabets besigtigelsesnotat af 10/12 2020 og skrivelse af 11/5 2021 fremgår det, at "det forhold, at der ikke måles fugt i niveauet over det niveau i bagmuren, hvor fugtspærren er muret inde, betyder jo netop at den ombukkede fugtspærre har en funktion og fugt dermed 'kun' suges op i skifterne under fugtspærrens niveau. ... Det er til dels rigtigt, idet man sædvanligvis siger, at ligevægtsfugtindhold i indvendigt er ca. 1 vægt%, men det er et udokumenteret tal, der 'pragmatisk' er opstået gennem tiderne. Erfaringsmæssigt og reelle fugtmålinger viser da også at fugtindhold i indvendigt murværk i boliger (i nye huses som i det konkrete tilfælde) ligger langt under 1 vægt% (oftest under 0,5 vægt%). ... Efter undertegnede opfattelse er det således forkert at antage, at revner i mørtelfuger og 'dårlige mørtelfuger' som sådan er/kan være årsag til at fugt ledes til bagvæggen. Fugt må ikke kunne ledes til bagvæggen (medmindre der er noget galt, som fx fugtspærrer der ikke virker efter hensigten, trådbindere i hulmuren bagfald eller lignende). Kapillarvirkning i materialer er betinget af, at der er en hårrodsvirkning, hvor fugten 'finder vej/suges i en vis retning' og

det har intet at gøre med 'hvor' langt sandkornene mellem membranerne ligger fra hinanden. Kapillarvirkningen opstår alene 'i hulrummet/fine spalte' mellem membranerne og desto mindre sprække/hulrum desto større er kapillarvirkningen. Det er heller ikke rigtigt, at de to membraner over soklen presses sammen af egenvægten i overliggende murværk i gavlen. Havde der været tale om, at der var anvendt asfaltpap som fugtspærre, kunne man tale om, at sådanne lag blev 'presset sammen' og/eller nærmest 'vulkaniseret' sammen, men det er ikke tilfældet for folie/polypap som anvendt i det aktuelle tilfælde. Murfolie/polypap danner 'en lille lomme/sprække', hvis der er ujævnheder i underlaget eller mellem lagene. ... **Dansk Boligforsikrings skrivelse af 11. maj 2021:** Det er korrekt, at der ad åre vil være en vis form 'for slitage' i mørtelfuger og dermed også en vis form for løbende vedligehold af murværk. I den henseende er det efter undertegnede vurdering værd at nævne, at nuværende ejere overtager ejendommen pr. 1. juni 2018 og efter det oplyste er der udført udfræsning og omfugning af mørtelfugerne i gavlen mod vest, så det vil nok ikke være påregneligt, at løbende vedligehold af murværket er nært forestående. I tilstandsrapporten (sagens bilag A) er der da for så vidt angår murværk og forskelling i vestlige gavl også kun nævnt følgende:

K2: Revner i undermuring langs tagsten ved vestgavlen. En større del af tagstenene langs denne gavl er løsne fra undermuringen.

K1: Lille spændingsrevne midt for undersiden udfor de midterste bolte under stålaltan mod vest.

Henset til at der ikke er registreret fugtskader i øverste etage vurderes revner i undermuringen langs tagsten ved vestgavlen ikke at have indflydelse på de fugtforhold, der er registreret i bagvæggen i gavlen mod vest. Det er rigtigt, at der visuelt bedømt ikke ses fugtskader i vindueslysninger eller på vinduernes øvre karmtræ (det bemærkes, at der ikke er udført fugtmålinger i lysningerne), men der er konstateret mindre udbulinger i malingen og hvidlige udfældninger ved udbulingerne. Forholdet forekommer i murværket umiddelbart over tegloverliggerne i væggen i gavlen mod vest. Udbulinger og udfældninger er typiske tegn på (evt. periodevis) fordampning af fugt. Som anført tidligere er fugtspærrers, herunder TB-renders funktion at lede evt. fugt forbi muråbninger og ikke som anført alene at beskytte alene at beskytte vinduer/vindueslysninger mod det regnvand, der løber på bagsiden af formuren. Med hensyn til det

forhold, at den øverste vandrette fugtspærre over soklen ikke når helt frem til forkanten af formuren henvises til beskrivelsen/forklaringerne tidligere vedr. kapillarsugning, herunder, at der efter undertegnede opfattelse kan ske kapillarsugning og dermed fugttransport i retning mod bagvæggen. Undertegnede er uforstående overfor udsagnet om, at der i perioder vil kunne forekomme fugt i bagmuren på en vestvendt udsat gavl, uanset husets alder, da nyt murværk ikke er mere tæt end ældre murværk. Udsagnene forekommer at være højest besynderlige, idet et efter undertegnede opfattelse ikke er sædvanligt og ikke påregneligt, herunder ikke acceptabelt, at der periodevis sker en opfugtning af indvendige vægge, heller ikke en vestvendt gavl. Det vil være skadeligt for miljøet inde i boligen og kan medføre risiko for skadelig forekomst af skimmelvækst. Fugtindhold i størrelsesordenen op til 1,7 vægt%, målt med Troxler Neutronmåler ligger ikke alene i den øvre del af normalområdet, men fugtindhold i denne størrelsesorden må betegnes som værende højt til usædvanligt højt, taget betragtning at der er tale indvendigt murværk i en 'nyere' bolig fra 2002".

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

Nævnet bemærker endvidere, at det faktum – at en bygningsdel ikke er udført håndværkfagligt korrekt – ikke i sig selv kan føre til, at et forhold udgør en skade. Afgørende er derimod, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Bagmuren på den vestvendte gavl.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved bagmuren på den vestvendte gavl, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet finder, at klageren på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten ikke har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning forud for købet.

Nævnet finder derfor, at selskabet skal dække udgifterne til udbedring af bagmuren i overensstemmelse med anvisningerne i rapporten fra klagerens rådgiver 2. Nævnet finder videre, at selskabet skal dække udbedring af fugtskader på indvendig væg.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det af rapport af 29/12 2020 fra klagerens rådgiver 2 fremgår, at udbulinger og hvidlige udfældninger indvendigt i gavlen mod vest vurderes at være forårsaget af, at fugtspærreerne i gavlmurværket ikke er udført korrekt, og at TB-renderne i hulmuren over vinduespartierne i stueetagen er ikke monteret i overensstemmelse med leverandørens anvisninger.

Nævnet har også lagt vægt på, at det af besigtigelsesnotat af 18/4 2020 fra klagerens rådgiver 1 fremgår, at skaderne ses over og under vinduerne i gavlen, og at den forhøjede fugt skyldes en fejlkonstruktion i indbygningen af TB-renderne over vinduerne.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det af klagerens rådgiver 2's bemærkninger af 27/5 2021 fremgår, at fugt ikke må kunne ledes til bagvæggen, og at det ikke er sædvanligt og påregneligt, at der periodevis sker opfugtning af indvendige vægge, idet det kan være skadeligt for indeklimaet. Det fremgår videre, at et fugtindhold i størrelsesordenen op til 1,7 vægt% – målt med Troxler Neutronmåler – må betegnes som værende højt til usædvanligt højt, når at der er tale indvendigt murværk i en nyere bolig fra 2002.

Nævnet har tillige lagt vægt på, at selskabet har anført, at det ikke kan afvises, at det er muligt for fugten at trække ind mellem de to lag fugtspærre under formuren.

Udgifter til sagkyndig bistand og byggeteknisk udtalelse.

Klageren kræver dækning af udgifter til sagkyndig bistand samt byggetekniske udtalelser. Nævnet finder, at selskabet – henset til udfaldet af sagen – skal erstatte klagerens udgifter til sagkyndig bistand mod fremvisning af fakturaer herfor.

Ankenævnet for Forsikring

30.

96577

Nævnet bemærker, at klagerens eget tidsforbrug i forbindelse med sagens behandling ikke dækkes.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal opgøre og udbetale erstatning i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne til udbedring i overensstemmelse med anvisningerne i rapporten fra klagerens rådgiver 2. Selskabet skal dække klagerens udgifter til sagkyndig bistand. En eventuel kontanterstatning skal tillægges renter i henhold til forsikringsaftalelovens § 24.

Klagegebyret tilbagebetales.



Svend Bjerg Hansen