

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 10. november 2021 blev i sag nr. 96691:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Den forsikrede bygning er opført i 1950 og har en tilbygning opført i 1975. Klageren overtog ejendommen i februar 2018 på baggrund af en tilstandsrapport af 21/12 2017. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle

K1 Enkelte steder lidt hultydende puds.

Note: Puds der mangler fuld vedhæftning."

I klageskema af 1/4 2021 til nævnet samt i vedlagte bilag har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

I februar 2018 købte og overtog vi parcelhuset på Omtrent 6 uger efter indflytning i huset, opdagede vi signifikante spor af fugt og skimmelsvamp på indersiden af ydervæggen i tilbygningen. Derfor henvendte vi os til vores ejerskifte forsikringsselskab, Alm. Brand Forsikring som har forestået sanering af skimmelsvamp i tilbygningen i juli 2018 – og har igen i maj 2020 vedkendt sig at ville forestå skimmelsvamp sanering i tilbygningen, da skimmelsvampen i stærkt forhøjede mængder er vendt tilbage.

Men da Alm. Brand Forsikring ikke har vedkendt sig at ville udbedre selve årsagen til skaden – og dermed årsagen til at skimmelsvampen af 2 omgange er opstået – har vi 2 gange klaget til forsikringsselskabet med krav om at [selskabet] bærer omkostningen for udbedring af skadesårsagen således at denne ikke fremadrettet vil gentage sig år efter år.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker at Alm. Brand udbedrer skaden (eller på linje med bestemmelserne i ejerskifte forsikringen dækker omkostningerne herfor) således at revnedannelserne i tilbygningens ydervægge istandsættes som anvist af Teknologisk Institut i rapport fra marts 2021...

...

Baggrund

I februar 2018 købte og overtog vi parcelhuset på ovenstående adresse. Huset er opført i letbeton. Omtrent 6 uger efter indflytning i huset, opdagede vi signifikante spor af fugt og skimmelsvamp på indersiden af ydervæggen i tilbygningen. Derfor henvendte vi os til vores ejerskifteforsikringsselskab, Alm. Brand Forsikring

Fugtundersøgelse & reovering 2018

Fugtundersøgelse af huset blev herefter rekvireret af Alm. Brand, hvorefter [rådgivningsfirma] foretog undersøgelser af husets tilbygning (opført i 1975 i letbeton) samt af husets hovedbygning (opført i 1950 i letbeton). Undersøgelserne viste, at ydervæggene i husets tilbygning var opfugtede samt behæftet med skimmelsvamp. Som anvist i rapport udarbejdet af [rådgivningsfirma] (rapport nr. ...8) bestilte Alm. Brand Forsikring efterfølgende skimmelsvamp-sanering af gavlvægge samt loftrum i tilbygningen. Tillige blev de lette forsatsvægge i tilbygningen udskiftet. Renovation af tilbygningen blev udført i sommeren 2018 af tømrerfirmaet [rådgivningsfirmaet] konkluderede i deres rapport nr. ...8, at de lette forsatsvægge i tilbygningen (gipsvægge) skulle udskiftes med forsatsvægge af uorganisk materiale. Denne konklusion blev dog ikke efterlevet af [tømrerfirma] i forbindelse med opsætning af de nye forsatsvægge, da Alm. Brand ikke kommunikerede konklusionen på rapport nr. ...8 til [tømrerfirma] i forbindelse med licitation af opgaven. Således monterede [tømrerfirma] nye forsatsvægge i gips i modstrid med anbefaling i undersøgelserne udført af [rådgivningsfirma] som konkluderet i rapport nr. ...8.

Fugtundersøgelse & reovering 2019

Omtrent 8 måneder efter første udbedring, i februar 2019, opdagede vi igen sport af fugt i tilbygningen. Efter henvendelse til Alm. Brand Forsikring blev tømrerfirmaet ... igen rekvireret til at udbedre fugt og skimmelsvamp. Det blev i forbindelse med reoveringen vurderet at fugten primært trængte ind via utætheder i tagkonstruktionen, hvorfor [tømrerfirma] på bestilling af Alm. Brand udbedrede utætheder i tagkonstruktionen.

Fugtundersøgelse & reovering 2020

I løbet af foråret 2020 gav markante fugtudposninger på ydervægge i tilbygningen igen anledning til undersøgelse af skimmelsvamp i tilbygningen. Samme måned udførte [rådgivningsfirma], rekvireret af Alm. Brand, mikrobiologiske undersøgelser, som viste signifikante forekomster af skimmelsvamp på indersiden af tilbygningens ydervægge præcis som i april 2018. Særligt gavlvæggene med lette forsatsvægge af gips viste markante forekomster af skimmelsvampe. På vores opfordring accepterede Alm. Brand Forsikring derfor at udskifte forsatsvægge af gips med forsatsvægge af uorganisk materiale som oprindeligt anbefalet af [rådgivningsfirma] i deres rapport nr. ...8, samt at foretage skimmelsvampssanering. Derimod ville Alm. Brand ikke foretage udbedring af den direkte årsag til skimmelsvampen, som ifølge undersøgelse udført af [rådgivningsfirma] i deres rapport nr. ...8-7 (maj 2020) *hovedsageligt skyldes opfugtning af ydervæggene i tilbygningen*. I den forbindelse anfører Alm. Brand at *'den opfugtning, der er i facadevæggen skyldes den metode og det materiale (letbeton) der er anvendt ved opførelsen af bygningen. Og at opfugtning af ydervæggene er forventeligt i forhold til metode og materialer, og derfor ikke er dækket af ejerskifteforsikringen'*.

Konkretisering af klage

Vores parcelhus er opført i letbeton – dette gælder både hovedhuset fra 1950 samt tilbygningen, som er opført i 1975. Alle husets ydervægge har samme udtryk og samme pudsstruktur. Der er ingen spor af fugt i hovedhusets ydervægge. Derfor har vi ikke kunne acceptere Alm. Brands påstand om at fugt i tilbygningens ydervægge skyldes den metode og det materiale, der er anvendt ved opførelsen af bygningen, da både tilbygning og hovedbygning er opført af de samme materialer og bygget efter samme metode. Tilbygningen er opført i 1975 og dermed er 25 år yngre end hovedhuset, hvilket i princippet skulle gøre hovedhuset mere udsat i forhold til forekomst af fugt i ydervæggene skulle fugten skyldes, at materialerne optager fugt over tid. Det bør anføres, at rapporter fra [rådgivningsfirmaet] ikke giver en entydig forklaring på årsagen til opfugtningen.

Da vi som nævnt er uenige i Alm. Brands påstand om, at fugt i tilbygningen skyldes den metode og det materiale, der er anvendt ved opførelsen af bygningen, og da udbedringer af de erstatningsberettigede forhold har været fejlbehæftede i forhold til anbefalinger fra [rådgivningsfirmaet], igangsatte vi i august i 2020 en uvildig undersøgelse af renovationsarbejdet v. rådgivende ingeniør Formålet hermed var en gang for alle at besigtige, samt sikre kvaliteten i det udførte renoveringsarbejde udført af [tømrerfirma]. Samtidig betvivlede vi også forsikringens årsagsforklaring på fugt i væggene, da der af foregående undersøgelser ikke fremgik en entydig årsag. I forbindelse med besigtigelsen konstaterede [ingeniør] en række fejl og mangler i forbindelse med tidligere udbedringsarbejde: Dette gælder dels mangelfuld udluftning af tagkonstruktionen, samt ikke-autoriseret forsøg på at bryde fugtoptrængning mellem palæpuds og sokkelpuds som forestået af [tømrerfirma]. Til trods for at vi forinden [ingeniørs] besigtigelse havde fået tilsagn fra Alm. Brand om dækning af udgifter til denne undersøgelse, såfremt der: *'konstateres et dækningsberettiget forhold, eller fejl/mangler i forbindelse med tidligere udbedringsarbejde' (e-mail kan rekvireres)*, har Alm. Brand kun refunderet et beløb på 9.000 Kr. af vores samlede udgift på 27.311 kr., hvilket ikke er i overensstemmelse med deres tilsagn til os forud for [ingeniørs] undersøgelse. Det er naturligvis uheldigt, at vi som kunde hos Alm. Brand har været nødsaget til at gå udbedringerne efter i sømmene og renoveringen har været fejlbehæftet til skade for tilbygningen.

På baggrund af ovenstående og uhensigtsmæssige historik med både forsikring og rekvirerede rådgivere, og håndværkere fandt vi det ikke forsvarligt at foretage renovation af de indvendige ydervægge forinden skadesårsagen var blevet fuldt afdækket. For at afdække årsagen til opfugtning af murværket, rekvirerede vi primo februar i år Senior Specialist ... fra Teknologisk Institut til en undersøgelse af tilbygningen. På baggrund af de udførte undersøgelser konkluderer [Teknologisk Institut], at et betydeligt antal større revner i tilbygningens ydervæg er den primære årsag til opfugtning af tilbygningens ydervægge. En årsag, der ikke tidligere er blevet klart påpeget af de af Alm. Brand Forsikring rekvirerede rådgivere. Tillige ikke noget, der fremgår af husets tilstandsrapport. ...

Teknologisk Institut har dermed udpeget den primære årsag til opfugtning af ydermurene: Ifølge dem skyldes opfugtning af ydervægge revnedannelse, og altså ikke hverken bygningsmetode eller de anvendte materialer, som ellers konkluderet af Alm. Brand. I rapporten udarbejdet af Teknologisk Institut bemærkes yderligere, at der på revnerne i ydervæggen er påført reparationsmørtel udenpå malerbehandling, hvilket ikke er forskriftsmæssigt korrekt. Tillige indikerer laboratorieundersøgelser, foretaget af Teknologisk Institut, at revnerne i ydervæggen er blevet overmalet (antageligt for at skjule disse i forbindelse med et salg af huset af tidligere ejer). Dette forklarer hvorfor fugt i ydervæggene i husets tilbygning har været til stedet siden vores indflytning i 2018, hvor vi netop første gang anmeldte skaden.

Af forsikringsbetingelserne for vores ejerskifteforsikring (s. 19) fremgår det under 'Yder- og inder-vægge', endvidere at 'større revner og sætningsskader, der indebærer nærliggende risiko for skade på facade eller indvendige overflader' hører under 'eksempler på forhold, som i almindelighed vil være dækningsberettigede.' Da Teknologisk Institut nu kan påvise, at skaden hører under denne kategori, mener vi derfor, at skaden er dækningsberettiget.

Efter en årelang kamp med Alm. Brand forsikring, som har afvist at dække/udbedre fugtskaden i tilbygningens murværk under henvisning til at opfugtning af murværket i tilbygningen er forventelig grundet konstruktion og materialebrug, mener vi med baggrund i undersøgelse udført af Teknologisk institut, at dækning og udbedring af forhold omkring fugtindtrængning i tilbygningens murværk bør dækkes af Alm. Brand Forsikring. Den samlede udgift hertil anslår vi (på baggrund af indhentede tilbud) at udgøre ca. 190.000 kr., hvilket er den omtrentlige omkostning for at nedrive og genopbygge puds og murværk, samt forhindre fugt og vand indtrængning i tilbygningens ydermure. Udbedringen vil indbefatte fjernelse af gammelt puds samt opbygning af en ny pudsstruktur omkring tilbygningens 4 ydervægge. ... Med baggrund i policens definition på skader anser vi risikoen for opståen af nærliggende skade som følge af fugt i ydervægge at være meget høj, eftersom der 3 gange siden vi overtog huset i 2018 er blevet konstateret signifikante forekomster af skimmelsvampe i tilbygningen. Derfor mener vi, der er fysiske forhold ved tilbygningen, der giver nærliggende risiko for skade, som vil kunne udbedres ved at udbedre ydervægge i tilbygningen som foreslået af Teknologisk Institut

Tillige beder vi Alm. Brand forsikring erstatte restancen for den uvildige gennemgang af den udførte renovation på 18.000 kr. Når den udvendige renovering er udført, kan den indvendige renovering igangsættes i form af skimmelsvamp-sanering og istandsættelse af fugtskader hvortil Alm. Brand tidligere har tilkendegivet en erstatning på 95.000 kr. som er den omtrentlige omkostning for skimmelsvamp-sanering samt istandsættelse og udbedring af indvendige fugtskader.

...

Opsummering af samlede erstatningskrav

- Udbedring af fugtindtrængning i tilbygningens ydervægge: ca. 190.000 kr.
- Undersøgelser foretaget af Teknologisk Institut: 26.000 kr.
- Eftersyn af udført arbejde v. rådgivende ingeniør ... resterende beløb: 18.311 kr.
- Indvendig renovering (allerede godkendt af Alm. Brand forsikring): 95.000 kr."

Selskabet har i brev af 23/4 2021 til nævnet bl.a. redegjort for afgørelsen således:

"Sagens begrundelse

Indledningsvis skal det oplyses, at selskabet har anerkendt, at der er skimmel bag forsatsvægge, men har ikke anerkendt, at der er fugt i facaderne. Vi er opmærksomme på, at der er fugt i facaderne, hvilket vi ikke mener er usædvanligt, som følge af konstruktionens opbygning. Forholdet er derfor ikke dækket af forsikringen. Vores synspunkt vil blive uddybet nedenfor.

...

Udbedring af fugtindtrængning i tilbygningens ydervægge

Der er tale om en ejendom, som er opført i porebeton med palæpuds/grovpuks. Porebeton blev tidligere benyttet som ydervægge, men det er et fugtsugende materiale, hvorfor det ikke benyttes mere. Massive ydervægge af porebeton betragter man som en kold ydervæg, hvor der vil komme kondensproblemer/kuldebroer, hvilket resulterer i skimmel og fugt på væggene. Det er et problem, som har været kendt i mange år.

At ydervæggen er opført i massiv porebeton, er ikke i sig selv en skade, der opfylder skadesbegrebet på ejerskifteforsikringen. En ydervæg af massiv porebeton afviger ikke i nævneværdig grad fra andre tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Palæpudsen har nemmere ved at holde på fugten, således at nedbør/fugt ikke kan løbe frit af facaden, som det kan på en glat facadepuds. Men dette gør ikke, at forholdet opfylder skadesbegrebet.

Teknologisk Institut har billeder af nogle markante revner og beskriver også afskalling af maling på den pudsede facade.

Selskabet og rådgiver har været på ejendommen flere gange gennem de mere end 3 år klager har ejet ejendommen, uden at bemærke disse markante revner. Vi kan ikke udelukke, at der tidligere har været hårfine revner, som nu har udviklet sig. Et pudset hus skal ofte gennemgås for revner, således de ikke forværres hen over vinteren. Specielt før en vinter som vi har haft i år med hård frost. Dette betragtes som almindelig vedligeholdelse.

At revnerne gennem de år klager har boet på ejendommen er forværret, så de i dag står som større revner, er ikke dækket af forsikringen. Det er ikke sandsynliggjort, at de store revner allerede var til stede ved overtagelse af ejendommen. Vi mener ikke, at revnerne opfylder skadebegrebet, og er dermed ikke dækket af forsikringen.

Selskabet har tidligere anerkendt og udført, at sokkelpuds og facadepuds blev friskåret på vestfacaden, så der ikke kunne trænge fugt op i ydervæggen den vej. Som en ekstra foranstaltning blev der derefter lagt en 4 cm bred fugtspærre.

I den forbindelse skal det oplyses, at selskabet ikke har anerkendt, at der er mangler ved den eksisterende fugtspærre. Den eksisterende murpap er etableret for over 40 år siden. Det kan ikke udelukkes, at den har en mindre effekt, end da den blev ilagt, hvilket er naturligt som følge af alderen. En udskiftning henhører under almindelig vedligeholdelse af ejendommen, hvilket ikke er dækket af forsikringen.

Klagers rådgiver har oplyst, at der er sket skade på den eksisterende murpap. Selskabet har bedt reparatøren om at undersøge dette nærmere sammen med klagers rådgiver. Dette er dog afvist. Vi står naturligvis fortsat ved vores tilbud om, at det bør undersøges, om der er sket skade ved friskæringen. Klager og dennes rådgiver er velkommen til at vende tilbage, hvis de ønsker, at undersøgelsen skal foretages.

De forsatsvægge klager havde, ved anmeldelse af forholdet første gang, var af gips opsat på træskellet, hvilket også er den måde selskabet erstatter på.

Det fremgår af betingelsernes afsnit 2, punkt 2.6.1 Skadens opgørelse og erstatningens fastsættelse, at erstatningen beregnes ud fra hvad det koster at genoprette det beskadigede som nyt, med samme byggemåde på samme sted.

Uanset dette, så har selskabet nu anerkendt, at der efterisoleres med kapillaraktive plader jf. vores mail af den 25. maj 2020, bilag H. Disse plader er diffusionsåbne og tillader dermed fugt at

passere, samtidig ligger dugpunktet inde i pladen, hvor der ikke kan udvikles vækst af skimmelsvampe.

Vestfacaden er lukket 'inde' på grund af forsatsvæggen. Fugten, som der naturligt er i en porebetonfacade, kan ikke afgives på grund af forsatsvæggen. Når vestfacaden bliver udbedret jf. den tidligere anerkendte erstatning, så vil dette formentlig afhjælpe problemerne i syd- og nordfacaden, da fugten ikke vil 'sprede sig' fra vestfacaden. Samtidig vil fugten, der er ophobet sig i vestfacaden, blive afgivet.

Vi er ligeledes ikke uenig med Teknologisk Institut i, at det formentlig er en bedre løsning at lave en udvendig isolering, end forsatsvægge. Dette er tidligere foreslået klager.

Etablering af udvendig isolering, er en forbedring af bygningen, hvilket ikke er dækket af Ejerskifteforsikringen.

Som vi tidligere har oplyst klager, så må den opgjorte erstatning for vestfacaden gerne benyttes til at foretage en udvendig isolering. Erstatningen kan udbetales, når vi har modtaget dokumentation for, at udbedring er foretaget af momsregistreret håndværker.

Det har ligeledes været nævnt, at ejendommen er uden tagudhæng og terræn ligger for højt/tæt på facadepudsen, hvilket ligeledes kan have indflydelse på fugtniveauet i facaden.

Forhold uden for bygningen er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen, hvorfor en ændring af terrænet ikke er dækket af forsikringen.

At en ejendom er udført uden tagudhæng, er ikke usædvanligt og det er ikke i sig selv et forhold som opfylder skadesbegrebet.

Undersøgelse foretaget af Teknologisk Institut

Rapporten har vi modtaget lige inden påske og har ikke givet klager en tilbagemelding på denne. Som udgangspunkt er selskabet ikke uenige i det, der står i rapporten fra Teknologisk Institut. Dette ændrer ikke, at forholdet, fugt i facaden, ikke opfylder betingelserne for dækning over ejerskifteforsikringen.

Teknologisk Institut har oplyst, at der er flere forhold ved ejendommen, som er medårsag til fugt i facaderne. De fleste har vi kommenteret under 'Udbedring af fugtindtrængning i tilbygningens ydervægge' og vil ikke kommentere dem igen.

Vi er opmærksomme på, at Teknologisk Institut vurderer at revnerne / sætningerne er relateret til jordbunden.

På nuværende tidspunkt er der intet, som dokumenterer eller sandsynliggøre denne udtalelse. Ifølge de oplysninger vi har modtaget, er der ikke skævheder i bygningen, i sådan en grad, at dette sandsynliggør, at der er tale om sætninger der er relateret til jordbunden. Vi skal henlede opmærksomheden på, at bygninger / materialer 'bevæger' sig på grund af vind og vejr, hvilket viser sig ved, at der opstår revner. I en pudset facade er disse revner mere synlige end f.eks. på en murstensfacade.

For god ordens skyld skal det oplyses, at det at ejendommen ikke er opført på bæredygtig grund, ikke i sig selv er en dækningsberettiget skade over Ejerskifteforsikringen. De revner, der er set på ejendommen, medfører ikke, at bygningens værdi og brugbarhed nedsættes i nævneværdig grad i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder, selvom revnerne kan henføres til, at ejendommen ikke er opført på bæredygtig grund.

Teknologisk Institut har ligeledes konstateret skruk puds. Dette er nævnt i tilstandsrapporten under punkt 2.1. Facader/gavle, hvor der står, at der enkelte steder er lidt hultlydende puds. Note: Puds der mangler fuld vedhæftning. Forholdet har fået karakteren K1.

Forhold der er nævnt i tilstandsrapporten, er ikke dækket af Ejerskifteforsikringen, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Ud fra de oplysninger der er modtaget, mener vi ikke, at forholdet opfylder skadesbegrebet, ligesom forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor skruk/hultlydende puds ikke er dækket af forsikringen.

Klager har tidligere spurgt, om vi ville betale for en undersøgelse af ejendommen af Teknologisk Institut. Dengang oplyste selskabet, at vi alene ville betale, hvis vi dækker årsagen til fugten. Samtidig fik vi oplyst, at rapporten ville koste et sted mellem 3 og 5.000 kr. Det undrer os derfor, at klager nu har et krav på 26.000 kr. for udarbejdelse af rapporten.

Som tidligere nævnt, mener vi ikke, at Teknologisk Institut er kommet med nye oplysninger, som har bidraget til en løsning på sagen, herunder kommet med nye oplysninger, som ændrer selskabets afgørelse af sagen. Selskabet kan derfor ikke refundere klagers udgift til udarbejdelse af rapporten fra Teknologisk Institut.

Eftersyn af udført arbejde v/rådgivende ingeniør ...

Ved henvendelse til selskabet, får klager oplyst, hvis han igangsætter en yderligere undersøgelse, så dækker selskabet alene udgiften, hvis der konstateres et dækningsberettiget forhold. Se selskabets mail af den 7. august 2020 – bilag J.

Vi modtager efterfølgende et Eftersynsnotat. Dette notat giver ikke anledning til, at selskabet ændrer vores afgørelse af sagen.

At rådgiver undersøger andre forhold, som ikke vedrører et dækningsberettiget forhold, gør ikke, at selskabet skal betale for undersøgelsen.

Selskabet havde tidligere anerkendt og fået etableret ventilation af tagrummet jf. rapporten fra [rådgivningsfirmaet] af den 28. maj 2018, bilag B. Klagers rådgiver konstaterer, at der ikke er etableret tilstrækkelig ventilation.

Selskabet betaler for 8 timer vedrørende konstatering af den utilstrækkelige ventilation samt møde med selskabet, herunder tømrer og klager, og for undersøgelse af fugt og skimmelsvamp, eller i alt 9.850 kr. Bilag V1 og V2.

Vi beklager, at ventilationen ikke var lavet korrekt i første omgang.

Indvendig renovering

Det er selskabet ubekendt, hvad klager klager over på dette punkt. Som klager selv nævner, er forholdet allerede anerkendt.

Hvis klager har bemærkninger omkring dette punkt, er han velkommen til at vende tilbage.

Konklusion

Selskabet mener ikke, at opbygningen af facaderne afviger fra andre intakte tilsvarende ejendomme i almindelig god vedligeholdelse, ligesom vi ikke mener, at den kræver særlig omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. At ejendommen er opført i materialer som man ikke ville gøre i dag, gør ikke i sig selv, at forholdet er dækket af forsikringen.

Etablering af forsatsvægge med gips er uhensigtsmæssigt, og vil give forøget fugtophobning i facaden, hvilket giver skimmel. Skimmel har selskabet anerkendt og vi har, udover betingelserne, anerkendt etablering af, at der efterisoleres med kapillaraktive plader, således fugtproblemet mindskes.

En udvendig isolering af facaderne er en forbedring af ejendommen, hvilket ikke er dækket af Ejerskifteforsikringen.

Selskabet mener ikke, at klager er berettiget til yderligere erstatning end det, der allerede er anerkendt."

Klageren har i brev af 12/5 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Udbedring af fugtindtrængning i tilbygningens ydervægge

...

Vi er lodret uenige med Alm. Brand Eftersom der kort efter vores indflytning i februar 2018 blev konstateret meget markante forekomster af skimmelsvamp og kraftig opfugtning langt over det acceptable (jf. rapport fra [rådgivningsfirmaet] ...8, maj '18, rekvireret af Alm. Brand selv) i alle tilbygningens ydervægge, har revnerne beviseligt været til stede siden vi flyttede ind (vi anmeldte forholdet i marts 2018!).

Vi kunne på det tidspunkt ikke vide, at der var store revner i ydervæggene, som øjensynligt var blevet malet over eller forsøgt ukorrekt udbedret af sælger. Eftersom vi anmeldte skaden da den kom til vores kundskab, har vi ikke tilsidesat vores vedligeholdelsespligt, og har jo i øvrigt ikke vidst, hvad der var den primære årsag til skaden før vi i februar 2021 fik kendskab til dette som følge af undersøgelse og rapport udfærdiget af Teknologisk Institut. Af samme rapport fremgår det således at *'Malerbehandling i den undersøgte revnedannelse og reparationsmørtel uden på malerbehandling vurderes indikere at revnerne ikke er nye. Det vurderes endvidere ikke at være forskriftsmæssig korrekt at påføre mørtel uden på malerbehandling, da malerbehandlingen burde have været afrenset inden påførelse af mørtel'(s.5).*

...

Vi har i vores klage gjort opmærksom på, at den 4 cm bred fugtspærre, som er lagt på anbefaling af forsikringsselskabet, ikke er korrekt udført, således skriver rådgivende ingeniør ... *'at den fugtspærre som er indfræset kun er ca. 4 cm og derfor ingen effekt har i forhold til hindring af evt. fugtopstigning'*. Rådgivende ingeniør ... gør derfor opmærksom på fugtspærren skal reetableres i fuld bredde i gavlvæggen for at sikre at fugtspærren på 4 cm ikke har gjort skade/gjort hul i den gamle fugtspærre. Ved besigtigelse i september 2020 med deltagelse af [tømrerfirma] og Alm.

Brand, anerkendte [tømmerfirma] ... endvidere, at denne anordning ikke var i overensstemmelse med gældende byggetekniske anvisninger. ... [ingeniør] skriver i mail til Alm. Brand d. 26 oktober 2020 (som er vedhæftet) således; '*Den planlagte hultagning i ydervæg i tilbygningen tirsdag d. 27. okt. Kl. 9.00 aflyses hermed. Det giver ingen mening at konstatere hvorledes det er lavet, da løsningen ikke afspejler gængs byggeteknik. Stikprøvekontrol af fugtspærre vil ikke give et sikkert billede af eventuelle skader.*

Det er min faglige vurdering at den udførte løsning ikke er autoriseret, og at metoden derfor ikke har en dokumenteret effekt i forhold til at bryde fugtoptræning mellem fundament og facademur. Tværtimod kan der være en signifikant risiko for at der i forbindelse med montage af den indlagte strimmel af murpap kan være lavet hul på bygningens oprindelige fugtspærre. Derfor anser jeg det for nødvendigt at indsætte en ny fugtspærre mellem fundament og facademur – i fuld bredde. Denne skal naturligvis udføres efter gældende byggetekniske anvisninger – herunder leverandør- og SBI-anvisninger. Dermed fastholdes min anbefaling i h.t tidligere eftersynsnotat af 11. sep. 2020 – notat vedlagt.' ...

Vi henvendte os i august 2020 til Alm. Brand for at få godkendelse til en gennemgang af den af [tømmerfirma] udførte renovering, da der atter kom skimmelsvamp og vi opdagede en række fejl og mangler. Vi modtog d. 7/8-20 en mail fra Alm. Brand, hvor der stod: *Disse undersøgelser er dog for din egen regning, medmindre der konstateres et dækningsberettigende forhold, eller fejl/mangler i forbindelse med tidligere udbedringsarbejder.* Alm. Brand afviste efterfølgende at dække den fulde faktura fra rådgiver/bygningskonstruktør med den begrundelse, at der er undersøgt forhold, som ikke er dækningsberettigede, hvilket vi som angivet i vores klage af. 1 april er stærkt utilfredse med. Vores rådgiver [ingeniør] undersøgte netop de forhold, som forsikringen allerede havde konstateret var dækningsberettigede (de forhold de havde forsøgt udbedret), og han gik udbedringerne efter i sømmene og fandt flere fejl og mangler. Herunder mangelfuld ventilering af tagkonstruktionen. Samt ovennævnte fugtspærre på 4 cm, som ikke er udført korrekt i forbindelse med renoveringen som konstateret af [ingeniør]. Vi stiller i den sammenhæng spørgsmålstejn ved, hvorfor Alm. Brand valgte at få lagt en ny fugtspærre på 4 cm ind, hvis de som påstået i deres svar på side 3 '*ikke mener, at der er mangler ved den oprindelige fugtspærre, som kan have indvirkning på at ydervæggene er opfugtet.*'

...

Eftersom sydfacaden også er stærk opfugtet og behæftet med skimmelsvamp, og netop ikke isoleret med en indvendig facadevæg af gips, er vi stærk uenige i at indvendig isolering med kapillærer plader er løsningen på problemet. Altså – dette svar fra Alm. Brand giver ikke mening, eftersom der er konstateret skimmelsvamp i tilbygningen på ydervægge, som ikke er indvendigt isoleret med gipsplader. Videre angiver Teknologisk Institut i deres rapport billeder af sydfacaden med optegnelser af revner for fugtindtrængning (s.18).

... Undersøgelse foretaget af teknologisk institut

...

a) I rapport udarbejdet af Teknologisk Institut angives, at revner i tilbygningens ydervægge er '*den primære årsag til fugtindtrængning og dermed opståen af skimmelsvamp*'. Derved skal forstås, at den primære årsag til at skaden er opstået skal begrundes med at revnerne er kilden til at fugt trænger ind i bygningen. At der er en række forhold som muligvis forstærker og forværrer skaden, fritager efter vores opfattelse ikke Alm. Brand for at skulle dække udbedringen af selve skaden. Med andre ord, hvis der ikke var revner i ydervæggene, som formodentligt har været forsøgt skjult af sælger ved overmaling og ukorrekt maskeret udbedring, var skaden ikke opstået.

b) I svar fra Alm. Brand henvises til tilstandsrapporten i relation til angivelse af 'hultlydende puds' samt 'puds der mangler fuld vedhæftning' samt at dette har fået karakteren K1. Denne karakter angives hvis der er tilstedeværelse af 'Mindre alvorlige skader'. Her er der dog tale om en skade som i det mindste bør karakteriseres som en 'alvorlig skade K2' eller nok rettere som en 'kritisk skade K3' der medfører skade på andre bygningsdele' eftersom skaden netop har forårsaget kraftig opfugtning og skimmelsvamp langs hele gavlvæggen samt begge øvrige ydervægge i tilbygningen. Eftersom skimmelsvamp nu er konstateret 2 gange i tilbygningen – anden gang til trods for at skaden var blevet udbedret af Alm. Brand en gang, i 2018, mener vi, at der er tale om en fejl i tilstandsrapporten, da kategoriseringen K1 på ingen måde tegner et retvisende billede af skadens signifikante omfang. En anmærkning, som vi som købere ingen chance har haft for at vurdere omfanget af.

c) Vi har på intet tidspunkt nævnt 3.000 – 5.000 dkk som pris for Teknologisk Instituts rapport. Vi har i sagens natur ikke indflydelse på den af Teknologisk Instituttet opkrævede pris for udarbejdelse af eftersyn, skadesafdækning samt rapport."

Selskabet har i brev af 3/6 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Udbedring af fugtindtrængning i tilbygningens ydervægge

Revner af den størrelse der forefindes på ejendommen i dag, kan ikke males over. Der kan på overtagelsestidspunktet være tale om mindre hårfine revner, som er malet over og derved er der kommet maling ind i revnerne.

At tidligere ejer muligvis ikke har udbedret bevægelsesrevner korrekt og de så genopstår og/eller udvikler sig efter klagers overtagelse i 2018, udgør ikke i sig selv en skade jf. betingelserne for Ejerskifteforsikringen.

Selskabet henviser til vores tidligere svar til Nævnet.

Udbedring af fugtindtrængning i tilbygningens ydervægge

Som det fremgår af selskabets mail af den 4. december 2020 til klager – bilag M, afsnit 'Fugtspærre i ydervæg', så er der indfræset en 4 cm bred fugtspærre som en ekstra sikringsforanstaltning. Dette er sket i forbindelse med, at palæpuds og sokkelpuds blev friskåret fra hinanden.

Vi er bekendt med, at den ikke opfylder kravene for en fugtspærre mellem sokkel og ydervæg, hvilket heller ikke på noget tidspunkt har været hensigten med at ilægge den 4 cm brede fugtspærre. Det har aldrig været hensigten, at denne 4 cm brede fugtspærre, skulle være en decideret fugtsikring, men er tiltænkt som en fuldstændig afbrydelse mellem palæpudsen og sokkelpudsen. Vurderingen fra klagers rådgiver er ud fra etablering af en helt ny fugtspærre, hvilket ikke er i overensstemmelse med det, der er udført.

Vi har aldrig fået lov til at undersøge, om indfræsningen af den 4 cm brede fugtspærre, har forvoldt skade på den oprindelige fugtspærre, hvorfor vi ikke kan anerkende, at der skal ilægges en ny i stedet for den nu over 40 år gamle fugtspærre.

Vi mener således ikke, at klager eller dennes rådgiver har dokumenteret eller sandsynliggjort, at der er forhold ved fugtspærren som er dækningsberettiget, hvorfor selskabet heller ikke kan refundere klagers udgift til undersøgelse af forholdet.

Selskabet har tidligere udbetalt for 8 timer. Vi mener, at fejlfindingen af den manglende ventilation, allerede er medregnet. Vi vil forligsmæssigt gerne tilbyde at betale for yderligere 2 timer. Beløbet vil blive indsat på klagers NemKonto inkl. renter.

Udbedring af fugtindtrængning i tilbygningens ydervægge

Sydfacaden er en massiv porebetonvæg uden forsatsvæg. Ved den ene besigtigelse blev der konstateret skimmel, på størrelse med en femkrone, bag et billede. Selskabet er ikke bekendt med, om der er konstateret yderligere skimmel på sydfacaden.

Vi skal dog henlede opmærksomheden på, at der ved overtagelse af ejendommen, ikke var skimmel på sydfacaden i et omfang som er dækningsberettiget over Ejerskifteforsikringen.

For god ordens skyld skal vi ligeledes henlede opmærksomheden på, at selskabet ikke har anerkendt fugt i porebetonvægge som dækningsberettiget, men alene skimlen bag forsatsvæggen på vestfacaden.

Se vores 1. besvarelse til Nævnet, blandt andet side 4, afsnit 2 og 3.

Undersøgelse foretaget af Teknologisk Institut

Dengang selskabet anerkendte skimmel bag forsatsvæggen, var der ikke revner i den størrelsesorden, som der er i dag. Om revnerne, i dag, er den primære årsag til fugt, er selskabet ubekendt. Selskabet mener ikke, at de hårfine revner kan have været den primære årsag, at vi anerkendte skimlen bag forsatsvæggen.

At revnerne er blevet større, i de år klager har boet i ejendommen, gør ikke, at de opfylder skadesbegrebet nu.

Hultlydende puds på en ejendom, som er over 40 år gammel, mener selskabet ikke er usædvanligt. Puds skal løbende vedligeholdes og repareres.

Selskabet mener derfor ikke, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Med hensyn til udgiften til Teknologisk Institut, så husker jeg samtalen og kan se, at jeg blandt andet har noteret på sagen den 15. februar 2021 kl. 12.02:

...

I dag, mandag den 15.2. oplyser han [klager], at TI alene vil lave en rapport og den koster 3 til 5.000 kr. Jeg har oplyst, at vi alene betaler rapporten, hvis vi går i dækning på årsagen.

...

Selskabet henviser i øvrigt til vores tidligere besvarelse til Nævnet."

Til dette har klageren fremsendt brev af 14/6 2021, hvori det bl.a. er anført:

"Udbedring af fugtindtrængning i tilbygningens ydervægge

...

Det er vores opfattelse, at Alm. Brand løbende ændrer deres forklaring på, hvorfor fugtskaden ikke er dækket. Som anført i vores første klageskrivelse til Nævnet konstaterede vi, en måned efter vores indflytning i huset, markante fugtudposninger og siden skimmelsvamp i tilbygningens ydervægge. I de undersøgelser som siden blev udført af Alm. Brand kunne en årsag til murenes opfugtning ikke påvises, hvorpå Alm. Brand i deres afvisning af at dække skade henviste til at *'den opfugtning der er i facadevæggen skyldes den metode og det materiale (letbeton) der er anvendt ved opførelsen af bygningen. Opfugtning af ydervæggene er forventelige i forhold til metode og materialer, og derfor ikke dækket af ejerskifteforsikringen'*. Da vi selv tilkalder Teknologisk Institut for at undersøge årsagen til fugt i ydervæggene, konstaterer Teknologisk Institut at fugt i ydervæggene primært skyldes revnedannelse i ydervæggene, *hvilket Alm. Brand i ovenstående ikke forholder sig til, men blot konstaterer at den tidligere ejers forsøg på udbedring ikke bevirker at skaden er forsikringsdækket*. Eftersom skaden har været relativt let at påvise samt resultatet i meget markante og forhøjede forekomster af skimmelsvampe i ydervæggene både i 2018 (måned efter vores indflytning) samt i maj 2020 (til trods for skimmelsvamp sanering i 2018 af Alm. Brand) må vi bede om at Alm. Brand tager analyser og rapport fra Teknologisk Institut til efterretning, for dermed at vedkende sig at udbedre en påvist skade i henhold til udbedringsanbefalinger fra Teknologisk Institut således at fugt udposninger og skimmelsvamp ikke igen opstår.

...

Vores rådgiver anfører i sit svar til Alm. Brand (*jvf. e-mail fra [ingeniør] til Alm. Brand d. 26.10.21*), at den udførte løsning i punkt A) *'ikke er autoriseret, og at metoden derfor ikke har en dokumenteret effekt i forhold til at bryde fugtoptræning mellem fundament og facademur'*. Som vi tidligere har meddelt Alm. Brand, er vi stærkt utilfredse med, at dette forsøg på udbedring som er foretaget af Alm. Brand *'ikke har en dokumenteret effekt med udgangspunkt i gældende byggetekniske anvisninger – herunder leverandør- og SBI-anvisninger*. Særligt da Alm. Brand, som anført i vores klage til Nævnet d. 31.03.21, i forbindelse med renovering af tilbygningen ved flere lejligheder ikke har fulgt de anbefalede anvisninger til udbedring i rapport nr. ...8 fra [rådgivningsfirmaet]. Således har Alm. Brand ikke kunne fremvise et notat fra SBI håndbogen – eller andet dokumentation – som kan anskueligt gøre at løsning A.) indfræsning af en kort fugtspærre på blot 4 cm *reelt kan være medvirkende til at afhjælpe fugtoptræning i murværket over soklen*. Med andre ord er der vores opfattelse at Alm. Brand i den grad er gået på kompromis med kvaliteten i det udførte udbedringsarbejde, hvilket har nødvendiggjort at renoveringen har skulle gøres om flere gange. Dette er også årsagen til at vi i august 2020 valgte at tilknytte en rådgiver til at gennemgå det af Alm. Brand udførte arbejde, da vi som husejere ikke har den nødvendige indsigt til at føre tilsyn, samt til at vurdere, hvorvidt anvisningerne fra [rådgivningsfirmaet] i rapport nr. ...8 var blevet efterlevet i forbindelse med den af Alm. Brand udførte renovering. Chef taksator ... skrev, som nævnt i sidste skrivelse til Nævnet, pr. e-mail: *'disse undersøgelser er dog for din egen regning, medmindre, der konstateres et dækningsberettigende forhold, eller fejl/mangler i forbindelse med tidligere udbedringsarbejder'*. Vi stiller os derfor på ingen måde tilfredse med, at Alm. Brand kun har godtgjort os for under halvdelen af faktura beløbet for den af vores rådgiver udførte undersøgelse af det af Alm. Brand udførte arbejde. Specifikation af timeforbrug viser rådgivers timeforbrug, som er den tid det har taget for en professionel, rådgivende ingeniør at gå sagen igennem med henblik på tilsyn og fejlfinding i forhold til de udbedringsfejl der var blevet indikeret i sagen. Eftersom der er i denne forbindelse er konstateret et dækningsberettiget forhold, må dette som kommunikeret af chef taksator ... hos Alm. Brand være ensbetydende med refusion af udgift på hele sagsomkostningen. Hvis Alm. Brand ikke mener at beløbets størrelse er retfærdiggjort skulle de have gået mere ind i sagen og evt. kommunikeret et maksimalt timeforbrug samt pris med os eller vores rådgiver. Alternativt skulle de have ført tilsyn med det af Alm. Brand rekvirerede arbejde, således

at begge parter havde undgået fejl, mangler og byggesjusk. For nuværende er [tømrerfirma] endnu en gang i gang hos os med at udbedre mangelfuldt udført arbejde.

...

Som påpeget i første klageskrivelse, har vi over 2 omgange, henholdsvis ved indflytning i 2018 samt igen i 2020 konstateret markante forekomster af skimmelsvampe på og omkring tilbygnings ydervægge. Dette gælder også syd-facaden ud mod haven. Disse meget markante forekomster af skimmelsvamp skyldes som anført, at ydervæggene er stærkt opfugtede. Som fremhævet i vores klage indledningsvist må det anses for at være nærliggende risiko for at dette sker igen, hvis ikke fugt i ydermurene afhjælpes, som anvist i forslag til udbedring i rapport fra Teknologisk Institut. Vi beder derfor endnu engang Alm. Brand om at bære denne omkostning med baggrund i forsikringsbetingelserne i vores ejerforsikring.

...

Undersøgelse foretaget af Teknologisk Institut

...

Som nævnt under vores svar i punkt 1, har Alm. Brand løbende ændret forklaring på, hvorfor de ikke mener, at der er tale om et dækningsberettiget forhold. Nu da årsagen til opfugtning af murværket er kortlagt af Teknologisk Institut via en grundig og systematisk analyse finder vi det særdeles problematisk at Alm. Brand ikke ønsker at anerkende den af Teknologisk Instituttet klare påvisning af årsagssammenhæng mellem revnerne i ydervæggene, samt deraf følgende fugt i murværk og opståen af skimmelsvampe. I denne sammenhæng mener vi det væsentligt at gøre opmærksom på, at Teknologisk Institut i deres undersøgelser har gjort brug af en meget avanceret fugtmålemetode, 'Troxler', som hverken [rådgivningsfirmaet] eller [fugtfirma] har haft adgang til i forbindelse med deres fugt undersøgelser. Metoden er beskrevet på side 26 i rapporten fra Teknologisk Institut af 16.03.21 og giver som hovedregel et meget nuanceret billede af årsagssammenhæng i forhold til opfugtning af murværk.

Hvad angår anmærkningen omkring tilstandsrapporten, er vi meget uforstående overfor, den af Alm. Brand anførte note herom. Det fremgår af rapporten, at der enkelte steder er hult lydende puds, men dette er ikke beskrevet med en tilstrækkeligt alvorlig karakter, og står på ingen måder mål med de meget omfattende skader, som revnerne i tilbygnings ydervægge har forårsaget.

Vi stiller os i øvrigt uforstående overfor kommentarer fra Alm. Brand omkring prisen for en analyse rapport fra Teknologisk Institut, som vi ikke har oplyst til Alm. Brand. Vi har ingen korrespondancer med Alm Brand omhandlende denne detalje. Vi skal gøre opmærksom på, at det er første gang, at vi som husejere er kunder hos Teknologisk Institut. Derimod er det vores opfattelse, at Alm. Brand bør være kendt med priser på analyserapporter fra Teknologisk Institut, og derfor kan de anførte udgifter til Teknologisk Institut for deres arbejde ikke komme som en overraskelse for Alm. Brand."

Hertil har selskabet i brev af 29/6 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Indledningsvis kan selskabet ikke genkende klagers udlægning af sagen, at vi ændrer forklaring.

Udbedring af fugtindtrængning i tilbygnings ydervægge

Selskabet mener ikke, at de markante revner, der nu er på ejendommen, kan være hovedårsagen til fugtindtrængningen i facaden. De markante revner der ses nu, var der ikke, da klager overtog ejendommen og/eller da vi tidligere har besigtiget ejendommen, men er kommet senere.

I dag kan det være, at de er medårsag til, at der trænger fugt ind, men ikke på overtagelsestidspunktet.

Vi henviser til vores tidligere svar til Nævnet af den 23. april 2021, side 3 afsnit 4 til 6, ligesom vi henviser til side 2, 'Sagens begrundelse' 1. afsnit.

Klager mener, at selskabet skal følge [rådgivningsfirmaets] anvisninger. Som selskabet har skrevet til klager den 4. december 2020 – bilag M – under 'Vores afgørelse', afsnit 5, så er en anbefaling fra en rådgivning ikke i sig selv dækket af ejerskifteforsikringen. Forholdet skal fortsat opfylde skadebegrebet. Det mener vi ikke, at forholdet 'fugt i ydervægge' gør.

Sydfacaden blev blandt andet besigtiget den 1. april 2020. Her udarbejdede vores skadekonsulent en rapport –bilag Y – samt optog nogle billeder – bilag Z.

Som det fremgår af rapporten samt billederne (de to øverste på bilag Z), var der mindre forekomst af skimmel på sydfacaden bag et billede. Ydervæggen er opført i massiv 30 cm porebeton-blokke. Selskabet mener derfor ikke, at det er usædvanligt, at der kan forekomme skimmel bag møbler, billeder mv. på en kold ydervæg, hvilket en massiv porebeton ydervæg er. Forholdet opfylder derfor ikke betingelserne for dækning.

...

Vi skal gøre opmærksom på, hvis man ikke udbedrer forhold, herunder forhold, som er nævnt med K1 i tilstandsrapporten, vil de over en årrække udvikle sig. Hultlydende og løst puds vil udvikle sig, hvis der ikke foretages almindelig vedligeholdelse af pudsen.

Ejerskifteforsikringen dækker alene, hvis der er forhold, som nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt. Samtidig skal vi gøre opmærksom på, at for at der skal være tale om 'nærliggende risiko for skade' som er dækket af forsikringen, skal der være tale om forhold, der udvikler sig, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

I dette tilfælde er der ikke tale om særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde af den pudsede facade, men vedligeholdelsesarbejde som er forventeligt, når man tager bygningens alder og konstruktion i betragtning."

Heroverfor har klageren i brev af 4/7 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Udbedring af fugtindtrængning i tilbygningens ydervægge

Vi skal som svar på skrivelse fra Alm. Brand endnu engang gøre opmærksom på, at Teknologisk Institut i deres undersøgelser og vurdering af skadesårsagen på side 5 i deres rapport anfører: *'Det forhøjede fugtniveau vurderes primært relateret til, at revnedannelserne i ydervæggene og afskalninger fra malerbehandlingen bevirker, at nedbør giver anledning til øget opfugtning af ydervæggen'*. Alm. Brand afviser dermed at lytte til en professionel og faglig vurdering fra en af landets førende forsknings- og teknologi baserede institutioner indenfor bygge og anlægssektoren. Det mener vi som forsikringstagere er useriøst og usagligt. Teknologisk Institut har, som anført i vores skrivelse til Nævnet d. 13.06.21, anvendt særligt avanceret fugtmåleudstyr i deres undersøgelse af ydervæggene (beskrevet på side 26 i rapport fra Teknologisk Institut.) Dette særlige udstyr har hverken [rådgivningsfirmaet] eller [fugtfirma] har haft adgang til i forbindelse med de af dem udførte fugtmålinger.

...

Vi skal endnu engang gøre opmærksom på, at Teknologisk Institut på side 5 i deres rapport anfører: *'Malerbehandling i den undersøgte revnedannelse og reparationsmørtel uden på malerbehandling vurderes [at] indikere at revnerne ikke er nye. Det vurderes endvidere ikke at være forskriftmæssig korrekt at påføre mørtel uden på malerbehandling, da malerbehandlingen burde have været afrenset inden påførelse af mørtel'*. Videre klarlægger Teknologisk Institut i deres rapport på sider 17, 18 og 24 revnernes forløb på ydersiden af ydervæggene hvor disse fortsat er dækket af maling – og ikke kan ses med det blotte øje. Dvs. mange revner er fortsat skjult bag puds og maling – ligesom det er tilfældet med de revner, der nu kan ses. Vi har i vores klager til Alm. Brand og Nævnet gjort opmærksom på, at vi allerede i marts 2018 – en måned efter vores indflytning i huset – opdagede og anmeldte skaden store plamager af skimmelsvamp samt signifikant udposninger af fugt på indersiden af ydervæggene til Alm. Brand Forsikring – dette blev dengang anerkendt som en skade af Alm. Brand Forsikring, men årsagen ikke endelig klarlagt.

I de undersøgelser som efterfølgende har fundet sted i 2018 og 2019 – udført af [rådgivningsfirmaet] og [fugtfirma] – har revnedannelserne ikke været at se, og de har derfor ikke formået, at afdække en egentlig årsag til fugt, og dermed skimmelsvamp på indersiden af ydervæggene. Selv har vi som nævnt ingen chance haft for at vurdere revnernes betydning for fugtindtrængning, da disse som anført i tidligere skrivelse har været overmalet/dækket af mørtel (formentligt af tidligere ejer/sælger i 2017). Revnedannelserne er først blevet synlig i slutningen af undersøgelsesforløbet, da de som indikeret i rapport fra Teknologisk Institut har været dækket med mørtel og maling. Det er altså først i forlængelse af de avancerede undersøgelser udført af Teknologisk Institut, at revnerne kan udpeges som den primære årsag til fugt og skimmelsvamp. Alm. Brand Forsikrings påstand om at 'De markante revner der ses nu, var der ikke, da klager overtog ejendommen og/eller da vi tidligere har besigtiget ejendommen, men er kommet senere,' er direkte i modstrid til Teknologisk Instituts videnskabelige undersøgelser.

...

Med baggrund i policens definition på skader anser vi risikoen for opståen af nærliggende skade som følge af fugt i ydervægge at være meget høj, eftersom der i forbindelse med fugt undersøgelser af ydervæggene i af flere omgange er blevet konstateret forekomster af skimmelsvampe samt nærliggende risiko for fremvækst af skimmelsvampe i tilbygningen ([rådgivningsfirmaets] Rapport nr. ...8-1 – 2018 & Rapport nr. ...8-7 – 2021). Derfor mener vi, der er fysiske forhold ved tilbygningen, der giver nærliggende risiko for skade, som vil kunne udbedres ved at udbedre ydervægge i tilbygningen som foreslået af Teknologisk Institut i rapport nr. ... (side 7).

Signifikante forekomster af skimmelsvampe samt stærkt forhøjede fugtniveauer som giver nærliggende risiko for skimmelsvampe er primært konstateret i vest-facaden men også på sydfacaden, hvor fugten har medført områder med meget tydelige fugtudposninger (se eks. side 4 i rapport fra Teknologisk Institut). Dette til trods for at syd-facaden – ligesom vest-facaden – er blevet fugt og skimmelsvamp-saneret i 2018 og igen i 2020. Senest har vi i foråret 2021 igen måtte konstatere skimmelsvampe på indersiden af ydervæggen i syd-facaden. Billeder heraf fremgår nedenfor på denne skrivelse. Det er dog målinger af fugt og skimmelsvamp i rapporter fra [rådgivningsfirmaet] fra 2018 og 2020, som vi lægger til grund for vores krav om forsikringsdækning af de af Teknologisk Institut angivende forslag til udbedring (side 7 i rapport fra Teknologisk Institut)."

Selskabet har herefter i brev af 15/7 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Der vil altid være hårfine revner i en facade på grund af bevægelser i bygningen. På en bygning, hvor der er en pudset facade, vil man se revnerne tydeligere end på f.eks. en murstensvæg.

Nævnet har da også tidligere udtalt; at det er almindelig kendt, at der ved pudsede facader består en latent vedligeholdelsesbyrde, særligt når der er tale om et hus uden tagudhæng.

Hvis de revner, der nu er i facaden, løbende var blevet vedligeholdt, mener selskabet ikke, at det havde været nødvendigt at sætte ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Selskabet fastholder dermed, at revnerne i facaden ikke opfylder betingelserne for dækning over Ejerskifteforsikringen.

At en tidligere vedligeholdelse ikke er udført optimalt, er ikke i sig selv en dækningsberettiget skade. I den forbindelse skal vi henlede opmærksomheden på, at nævnet tidligere har udtalt; at fejlagtig vedligeholdelse, efter nævnets praksis, ikke i sig selv medfører ret til forsikringsdækning. Det er derimod afgørende, om den fejlagtige vedligeholdelse på overtagelsestidspunktet har medført skade eller risiko for skade på de bagvedliggende bygningsdele.

Selskabet mener ikke, det er den fejlagtige vedligeholdelse af facaden, der er årsagen til skimmel bag forsatsvæggen, men derimod konstruktionens opbygning, som tidligere beskrevet i vores svar til Nævnet. Se eventuelt vores svar af den 23. april 2021.

De billeder klager har sendt med deres bemærkninger er taget meget tæt på syd-facaden. Ud fra billederne kan man ikke se måleforholdet, hvorfor det er svært at se, om forholdet har forværret sig væsentligt siden vores taksator tog billeder i 2020.

Vi skal i den forbindelse oplyse, at det er almindelig kendt, hvis der stilles møbler, hænges billeder mv. på en ydervæg af porebeton, så kan der forekomme fugt/skimmel bag ved disse. Det skimmel som vores taksator har fået forevist tidligere på sydfacaden, var bag et billede på væggen. Ligesom det var i et omfang, som ikke nedsatte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Med hensyn til de målinger, som Teknologisk Institut har foretaget, så er vi bekendt med, at de benytter sig af specielt udstyr. Dette gør, at vi ikke kan sammenligne disse målinger med de øvrige rådgiveres målinger, der er foretaget på ejendommen."

Klageren har i brev af 25/7 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Vi vil først og fremmest gøre opmærksom på, at revnerne i facaden gentagende gange har forårsaget fugt og deraf signifikant forekomst af skimmelsvamp, som tømrerfirmaet ... ad flere omgange har brugt mange dage og arbejdstimer på at afrense og udbedre. Med den historik, er der utvivlsomt nærliggende risiko for at dette gentager sig. Vi henviser til vores indledende skrivelse til Nævnet (31.03.21) for en opsummering af sagens forløb.

Facadens stand ved tidspunktet for vores overtagelse

...

Til dette skal vi endnu engang gøre opmærksom på, at vi allerede måneden efter overtagelse af huset i februar 2018 anmeldte skaden til Alm. Brand. Her blev konstateret markant forhøjede fugtniveauer og meget signifikant forekomst af skimmelsvamp. NB! Skaden var altså til stede inden overtagelse af huset i februar 2018. Som nævnt i vores tidligere skrivelser til Alm. Brand og Nævnet har Teknologisk Institut måtte tage deres allermest avancerede måleudstyr i brug for at kortlægge og fastslå skadesårsagen (opstået før overtagelsen).

Fugtmålinger Alm. Brand anfører, at målinger af fugt og skimmelsvampe foretaget af [rådgivningsfirmaet], [fugtfirma] og Teknologisk Institut ikke er sammenlignelige.

Til dette vil vi gerne gøre opmærksom på, at målinger foretaget af Teknologisk Institut er meget mere omfattende og avancerede, og dermed naturligvis giver et langt bedre grundlag for at kortlægge skadesårsagen. Teknologisk Institut har med anvendelsen af 'Troxler' måleudstyr minutiøst foretaget målinger, som dækker hele facadeoverfladen fra top til bund på bygningen (målepunkter er anført på side 27-29 i rapport fra Teknologisk Institut). Målinger foretaget af [fugtfirma] samt [rådgivningsfirmaet] er foretaget med en standard fugtmåler og i øvrigt ikke dokumenteret i rapporter med datapunkter og systematiske målinger. Vi mener ikke der kan herske tvivl om, at de målinger, der er foretaget af Teknologisk Institut er mere fyldestgørende og langt bedre dokumenteret, og dermed giver et fagligt funderet grundlag for at klarlægge af skadesårsagen.

Syd-facaden

Som anført i vores skrivelse af 04.07 er gavlfacaden ved begge rensninger af skimmelsvampe været hårdest ramt af skimmelsvamp og udgør dermed det største problem. Men da syd-facaden også er ramt, har [rådgivningsfirmaet] i 2018 fundet det nødvendigt at foretage skimmelsvamp sanering af sydfacaden, og det samme har fugtfirmaet ... i forbindelse med sanering i 2020. Efter som syd-facaden ligesom gavlfacaden blev skimmelsaneret i 2018 samt 2020 er det skimmelsvampsområde, som er anført på billederne vokset frem på mindre end et år. Vi skal gøre opmærksom på, at rapport fra Teknologisk Institut anfører, at der på syd-facaden kan påvises fugt-udposninger."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af rapport af 29/5 2018 udarbejdet af [rådgivningsfirmaet] fremgår bl.a.:

"Besigtigelsen blev foretaget den 19. marts og den 4. april samt den 9.- og 28 maj 2018.

...

3. Konstruktion

...

Ejendommen var opført som enfamiliehus i 1½ plan med kælder i 1948 – benævnt **hovedbygning**.

Yder- og gavlvæggene er jf. byggesagsarkiv udført i porebeton (gasbeton) med struktureret facadepuds (palæpuds).

Langs med yder- og gavlvæggen i stue mod syd samt i badeværelse var der monteret let forsatsvæg. Forsatsvæggen i stuen var opbygget som angivet:

- 1 lag gipspladebeklædning
- Alukraft dampspærre

- Ca. 10 mm polystyren

I badeværelset var forsatsvæggen langs med ydervæggen opbygget med gipspladebeklædning monteret på stålskelet.

...

Der var mod vest opført en **tilbygning** i 1975.

Yder- og gavlvæggene i tilbygningen var udført i 30 cm porebetonblokke, stående på rendfundament. Der var indsat vandret papfugtspærre mellem rendfundament og porebetonvæg.

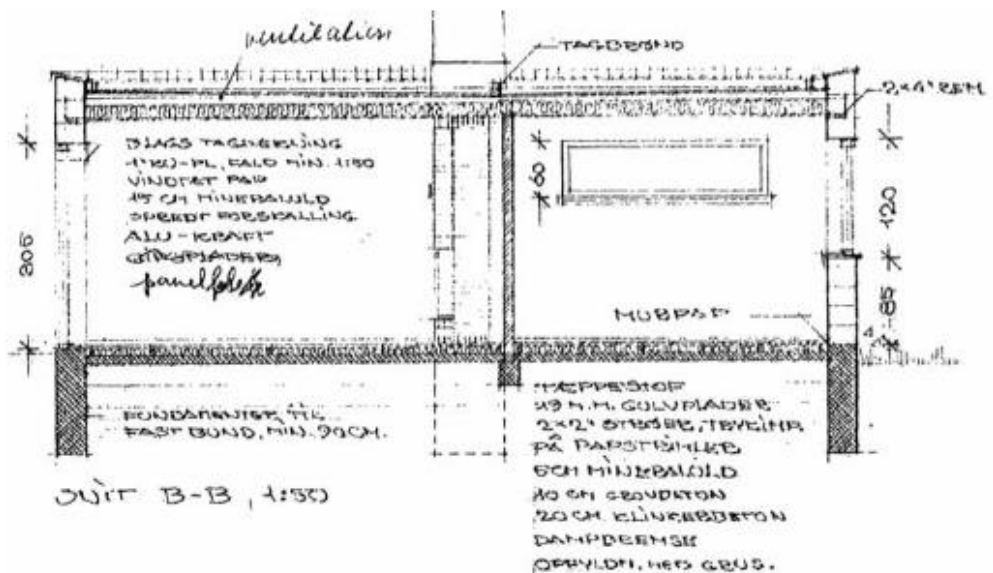
Langs med gavlvæg mod vest var der monteret let forsatsvæg opbygget som angivet:

- 1 lag gipspladebeklædning
- Plastdampspærre
- Ca. 50 mm mineraluld

Tagkonstruktionen var udført med bjælkespær med lav hældning med indvendigt tagedløb.

Tagbelægningen var udført med tagpap med tagbrædder som undertag.

...



Tegning 1 Snit tilbygning jf. Byggesagsarkiv

YDERMUR:

30 CM GASBETONBLOKKE MED ISOLKREDS
FUGER, UDV. PUDS 50 CM PÅ FÆSIST. HUS
ABDEJDRIT UDREDES I HENH. TIL VEJLEDN.

PER: H+H GASBETON A/S.

OVERLIGGER 30 CM, 3-130 ALKKE

DRYSTNINGER ARBEJDES I HENH. TIL VEJLEDN.

MURKORNE AFDEKES MED TAGSTEN

50 CM PÅ GRABER.

Tegning 2 Beskrivelse af facadevægge jf. Byggesagsarkiv

...

5. Resultat

Tilbygning

Der blev registreret synlige tegn på begrænset sporadisk forekomst af skimmelsvampe på vægoverfladerne i tilbygningen ved gavlvæggen samt i lysninger.

Der blev udtaget prøve på vægoverfladen bag forsatsvæggen i stue, se tegning 3. Prøven viste et meget forhøjet niveau af skimmelsvampe.

Der blev udtaget prøve på overside af gipsloft i stue, se tegning 3 og fig. 1, prøven viste et forhøjet niveau af skimmelsvampe.

Der blev udtaget prøve på indervægsoverfladen i køkken, se tegning 3. Prøven viste ikke forekomst af skimmelsvampe.

...

Der blev registreret forhøjede fugtniveauer i ydervæggene (porebeton) samt i gavlvæggen (forsatsvæg) i hele tilbygningen. De målte fugtniveauer i murværk og gipspladebeklædning lå på op til 150 Digits.

Opfugtningerne i vægkonstruktionerne var meget varierende i omfang, og blev registreret ved loft og gulv i stue og køkken, se tegning 3. Der blev ikke registreret opfugtninger i ydervæggen samt i betondækket bag vaskeskab i køkken.

Der blev registreret afgrænset opfugtning af gipspladebeklædningen i gipsloftet langs med gavlvæggen i stue og køkken i varierende omfang.

...

Der blev ikke registreret synlige tegn på forhøjede niveauer af skimmelsvampe i tagkonstruktionen.

...

Ved besigtigelsen den 9. maj blev der etableret åbninger i forsatsvæggen samt i loftet i stuen i tilbygningen.

Ved besigtigelsen blev der registreret kraftig opfugtning (150 Digits) og synlige tegn på vækst af skimmelsvampe i porebetonvæggen bag forsatsvæggen, se fig. 7.

Der blev generelt registreret opfugtning af rendfundamentet på ydersiden samt sporadisk opfugtning af facadepudsen på udvendig side samt i porebeton bag facadepudsen.

Da rendfundament og facadepuds er en del af klimaskærmen må det forventes, at der kan forekomme forhøjede fugtniveauer på udvendig side. Det aktuelle fugtniveau lå umiddelbart over et forventeligt niveau.

...

På udvendig side blev facadepudsen åbnet i et lille område under vindue, se fig. 8.

...

Det blev registreret, at der var etableret en vandret murpapfugtspærre mellem rendfundament og porebetonblokke. Murpapfugtspærren var skjult bag sokkel- og/eller facadepuds, se fig. 9.

I indkørslen lå fugtspærren i facadevæggen i niveau med belægningsstenene i indkørslen, se fig. 10.

Overfladebehandlingen af facadepudsen havde en afskallende karakter (ikke hinde) og var skønsmæssigt udført med silikatmaling eller lign.

...

6. Konklusion

Vægkonstruktioner – tilbygning

På baggrund af undersøgelsen og analyseresultatet, er det vores vurdering, at yder- og gavlvægskonstruktionen i tilbygningen indeholder forhøjede fugt- og skimmelsvampeniveauer i varierende omfang.

Vi vurderer at der er et generelt problem med opfugtninger af facadevæggene og ind i indervæggen ved skorsten.

Årsagen til opfugtningerne i vægkonstruktionerne, skyldes efter vores vurdering, nedenstående forhold:

- Porebeton er et fugtsugende materiale, hvor vi erfaringsmæssigt ofte registrerer opfugtninger, som følge af udefra kommende vandindtrængninger gennem facadepuds (se side 16). Da facadepuds var udført med struktur (palæpuds) vil 'vandafvisningen' på den pudse overflade sandsynligvis være nedsat, og dermed vil risikoen for fugtoptagelse i pudslaget og bagvedliggende porebeton øges
- Sokkelpuds og facadepuds var sammenhængende, hvilket giver risiko for fugtopstigning forbi den vandrette murpapfugtspærre mellem porebeton og rendfundament
- Der var ikke udført konstruktiv beskyttelse af facadevæggene (ingen tagudhæng), hvilket giver en større eksponering af facadevæggene
- Der kan være risiko for fugtindtrængning i overgang fra facadepuds og skorsten (overgang mellem facadepuds og teglsten)
- Ved etablering af lette forsatsvægge øges risikoen for opfugtninger af porebetonvæggen, da der kan være risiko for, at der trænger fugtig rumluft ud i vægkonstruktionerne pga. fx utætheder i dampspærren i forsatsvæggene. Når fugtig rumluft afkøles på gavlvægsoverfladen, afkøles luften, og der opstår risiko for kondensdannelse. Efterfølgende kan fugten ikke udtørres igen, da fugten 'spærres inde' i vægkonstruktionen

...

Der blev ikke registreret synlige tegn på vandindtrængninger i murværket ved murkronen eller ved overgang fra tagflade til murkrone på besigtigelsestidspunkterne. Vi anbefaler at der udføres skimmelsvamperenovering, som angivet i nedenstående *Forslag til renovering/sanering*.

Vi anbefaler generelt, at der ikke etableres lette forsatsvægge i stueplan. Indvendig efterisolering kan udføres efter nedenstående princip.

Alternativt kan der udføres udvendig efterisolering fx ved etablering af pladebeklædning udført som to-trins konstruktion, eller ved montering af hårde isoleringsplader som udvendigt pudses med specialpudstyper, der både er vandafvisende og diffusionsåbne.

Alternativt fjernes den nuværende facadepuds, og der udføres ny glat facadepuds, hvor der vælges mørteltype som angivet i fx Pudsbogen, Erhvervsskolerne Forlag 2015, se nedenstående.

Opbygning af udvendig facadepuds udført fagligt korrekt, skal udføres efter nedenstående princip:

- Udkast inderst – grovheden eller kornstørrelsen (tilslag) skal være størst i dette lag
- Grovpuds i midten – kornstørrelsen skal ligge mellem udkastet og slutpuds
- Slutpuds yderst – kornstørrelsen skal være mindst i dette lag, og ligger typisk på 0 – 1 mm

Fugt i murværk vil bevæge fra en grov porestruktur til en finere porestruktur pga. kapillarkraften. Derfor skal pudslaget opbygges med en grov porestruktur inderst og finere porestruktur yderst.

Det blev ikke registreret om der var udført lagvis opbygning af facadepuds, men vi skønner umiddelbart, at der ikke var udført lagvis opbygning.

Vi anbefaler, at indvendig efterisolering udføres efter nedenstående princip:

- De indvendige vægoverflader på yder- og gavlvæggene, kan fremstilles uegnet for vækst af skimmelsvampe. Forsatsvægge, tapet, væv og lign. fjernes. De indvendige murede overflader

pudes/spartles op og overfladebehandles med uorganiske mineralske produkter som fx sili-
katmaling, kalkfarve eller BioRid. Efter denne behandling kan murværket opfugtes i perioder
uden at der opstår ny vækst af skimmelsvampe

- Indersiden af yder- og gavlvægsoverfladerne kan efterisoleres indefra med fx MicroTherm,
Ytong, iQ-Therm eller Skamolplus. Disse plader monteres direkte på murværket således at der
ikke opstår opfugtede hulrum i konstruktionen. Afslutningsvis skal overfladen på de mineralske
plader behandles med uorganiske materialer

Vægkonstruktioner – hovedbygning

...

Der blev generelt ikke registreret forhøjede fugt- og skimmelsvampeniveauer i vægkonstrukti-
onerne bag forsatsvæggene i stue, badeværelse og køkken.

Vi vurderer at der ikke er behov for skimmelsvamperenovering i vægkonstruktionerne i hoved-
bygningen.

Tagkonstruktion – tilbygning

...

På baggrund af besigtigelsen foretaget den 9. maj var der ingen indikationer på, at tagkonstrukti-
onen indeholdte forhøjede niveauer af skimmelsvampe. Som angivet ovenstående vurderer vi, at
ventilationen af tagkonstruktionen var mangelfuld."

Af taksatorrapport af 2/4 2020 fremgår bl.a.:

"Min besigtigelse

Fugttekniker og jeg kunne registrere opfugtninger i ydervæggen i udestuen mod syd. Væggen
er opført i massive 30 cm porebetonblokke.

Indvendigt ses ved besigtigelsen et mindre område på ca 10 x 30 cm med misfarvning, hvor der
normalt er ophængt en billederramme. Umiddelbart herunder er radiatoren placeret.

Ved hjørnet, på væggen mod syd, ses der to steder hvor glasfilten "buler" i størrelsesorden ca Ø 3
- 4 cm

Vi konstaterede, at der er højere fugtkoncentration i bunden af væggen, aflagene mod loftet. Det
er derfor ikke sandsynligt, at der er fugttilførelse fra loft eller murkrone. Det bemærkes, at både
tagpap og murkrone er ca 1 år gammelt - disse tiltag er dækket på anden skade.

Udvendigt kan det konstateres, at der er fugt i soklen, ligesom den tilstødende læmur ligeledes
kan

registreres med fugt - såvel ved måling samt visuelt. Malingen afskaller på fladen primært mod
vest.

Der ses en næsten lodret revne i byggeskellet mellem læmuren og ydervæggen. Dette indikerer,
at

læmuren er opført som en selvstændig bygningsdel og ikke er opmuret i forbandt med ydervæg-
gen.

Endvidere viser fugtmålingerne, at der er ca 20% forskel på hver side af revnen, hvilket indikere,
at fugt fra læmuren ikke tilføres til ydervæggene.

Der kunne ikke ved besigtigelsen konstateres forhold, eller byggemetoder, som adskiller sig fra andre bygninger opført i samme periode."

Af rapport af 19/5 2020 udarbejdet af [rådgivningsfirmaet] fremgår bl.a.:

"5. Resultat

Der blev ikke registreret synlige tegn på forekomst af skimmelsvampe på vægoverfladerne i køkken og stue i tilbygningen.

Der blev udtaget prøve på gavlvægsoverfladen bag forsatsvæggen i stue, se tegning 1. Prøven viste et forhøjet niveau af skimmelsvampe.

Analyseresultat er angivet i tabel, bilag.

Der blev registreret sporadisk forhøjede fugtniveauer i ydervæggene (porebeton), i indervæggen mellem køkken og stue samt i gavlvæggen bag forsatsvæg (P1) i tilbygningen. De målte fugtniveauer i porebeton og puds lå på op til 140 Digits, se tegning 1.

Opfugtningerne i vægkonstruktionerne var meget varierende i omfang, og blev registreret ved loft og gulv i stue og køkken.

Der blev registreret en relativ luftfugtighed (RF) på 85,3 % RF ved 15,6 °C i hulrummet bag forsatsvæggen i stue, hvilket skal betragtes som forhøjet for årstiden.

Der blev registreret en relativ luftfugtighed (RF) på 47,5 % RF ved 16,7 °C i indeklimaet i tilbygningen, hvilket skal betragtes som normalt for årstiden.

I stuen blev der registreret tegn på løs spartel på ydervæggen, som følge af fugtbetingede volumenændringer.

Der blev ikke registreret forhøjede fugtniveauer i gipspladebeklædningen i forsatsvæggen i stue og køkken.

...

6. Konklusion

På baggrund af undersøgelsen kunne det registreres, at yder- og gavlvæggene samt ind i indervæggen, i tilbygningen, forsat har problemer med forhøjede fugtniveauer.

Vi vurderer at de aktuelle forhøjede fugtniveauer i de murede vægge, skyldes at der forsat trænger fugt ind i vægkonstruktionerne udefra.

De aktuelle opfugtninger i vægkonstruktionerne, skyldes efter vores vurdering ikke, at der er restfugt i væggene som følge af tidligere opfugtninger, eller at der er etableret let forsatsvæg langs med gavlvæggen.

De lette forsatsvægge giver anledning til, at opfugtningerne i porebetonblokkene vil blive lukket inde bag forsatsvæggen, og dermed opstår der risiko for vækst af skimmelsvampe.

Som angivet i vores rapport B & H sagsnr.: ...8-1 anbefalede vi, at indvendig efterisolering udføres med kapillaraktive plader som fx Multipor (Ytong), Calsitherm indeklimaplate eller Skamowall.

De kapillaraktive plader vil ikke forhindre, at der opstår opfugtninger i vægkonstruktionerne, men de nedsætter risikoen for kondensdannelse og vækst af skimmelsvampe.

Det er vores umiddelbare vurdering, at det ikke er realistisk at opnå tilfredsstillende fugtforhold i de murede vægkonstruktioner i tilbygningen under de nuværende forhold.

Vi anbefaler at der etableres en ny regnskærm på udvendig side på de eksisterende yder- og gavlvægge.

Regnskærmen bør udføres efter to-trins princip, hvor der etableres en ny facadebeklædning med bagvedliggende hulrum mod den eksisterende facadepuds, se princip i nedenstående fig. 1.

Regnskærmen skal udføres vandtæt mod tagkanterne.

Vi anbefaler at de lette forsatsvægge demonteres og der udføres skimmelsvampesanering, som angivet i nedenstående *Forslag til renovering/sanering*.

Vi anbefaler at der ikke etableres lette forsatsvægge i tilbygningen."

Af selskabets brev af 25/5 2020 til klageren fremgår bl.a.:

"Vi kan som tidligere oplyst tilbyde dig at udskifte de to forsatsvægge med en type som er beskrevet i rapport ...8-1.

Du kan kontakte [tømrerfirma] og aftale tid for udskiftning af de to forsatsvægge.

Den opfugtning der er i facadevæggen skyldes den metode og det materiale der er anvendt ved opførelsen af bygningen.

Opfugtning af ydervæggene er forventelige i forhold til metode og materialer. Forholdet nedsætter ikke bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt. Forholdet er derfor ikke dækket af jeres ejerskifteforsikring. I de gældende betingelser står følgende:

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

Jeg vil opfordre dig til at drøfte denne problemstilling med [rådgivningsfirmaet] som foreslår at du etablere en ny regn skærm i hans konklusion i rapport ...8-7.

Bemærk: Forsikringen dækker ikke forhold, der er opstået efter, at udbedring af et tilsvarende forhold er blevet dækket, hvis forsikringstageren i forbindelse hermed blev gjort opmærksom på, at et tilsvarende forhold kunne opstå igen, hvis årsagen til forholdet ikke blev udbedret eller fjernet."

Af selskabets mail af 7/8 2020 til klageren fremgår bl.a.:

"Du er naturligvis velkommen til at lade [ingeniør] foretage yderligere undersøgelser af:

1. Loft samt ventilationshuller,

2. Test af maling på ydervægge for at konstatere hvorvidt denne er diffusionsåben
3. Undersøgelse af hvorvidt sokkelpap er indlagt i ydervæg på korrekt vis.

Disse undersøgelser er dog for din egen regning, medmindre der konstateres et dækningsberettigende forhold, eller fejl/mangler i forbindelse med tidligere udbedringsarbejder."

Af eftersynsnotat af 11/9 2020 udarbejdet af klagerens ingeniør fremgår bl.a.:

"Følgende er konstateret ved eftersynet:

Ved eftersynet d. 1. sep. blev der igangsat hultagning i ydervæg samt 2 steder i loftet i tilbygningen. Dette blev inspiceret af undertegnede d. 2. sep. Der kunne bl.a. konstateres følgende:

Fugtspærre i ydervæg:

Eksisterende ydervæg har et forhøjet fugtniveau. Det skal afklares om fugtspærre i sokkel er udført korrekt.

...

Foto 2: Der blev foretaget en udhugning af massiv ydervæg med henblik på kontrol af eksisterende fugtspærre i sokkel. Eksisterende ydervæg er udlagt på murpap. Under sidste skadesudbedring har entreprenøren indfræset en ny fugtspærre – denne ses markeret med pil herover. Det ses at denne kun er ca. 4 cm bred og dermed ingen effekt har for evt. fugtopstigning.

De anbefales at sikre, at fugtspærren er tilstede i hele væggenes bredde, hvorfor der må etableres ny fugtspærre på soklen ved partiel udskiftning af murpappet langs samtlige af tilbygningens ydervægge.

Det vurderes endvidere at montage af 'den nye fugtspærre' i sig selv kan medvirke til øget opfugtning da denne er fræset ind i soklen og sandsynligvis har skadet den eksisterende fugtspærre, hvorved fugt kan passere op i ydervæggen. Det kan derfor ikke udelukkes at denne 'løsning' har været til mere skade end gavn og har påført væggen øget mulighed for fugtoptagelse.

Indvendig efterisolering:

Ydervæggen er efterisoleret indvendigt med forsatsvæg af stål og gips samt ca. 95 mm isolering. Dette blev reetableret i 2018, som en forsikringsskade og har igen vist sig, at der fremkommer skimmel på bagsiden af gipsvægge, som følge af højt fugtindhold og/eller manglende afgivelse af fugt til rummet.

Indvendig efterisolering af massiv porebetonvæg frarådes udført som traditionel forsatsvæg i h.t. BYG-ERFA -blad (31) 151115. Dette havde [rådgivningsfirmaet] allerede redegjort for i deres rapport fra 2018. I h.t. rapport fra [rådgivningsfirmaet] anbefales denne væg udskiftet med f.eks. Multiporplader eller lignende og jeg er enig heri.

Anvisningen for ny indervæg skal følge [rådgivningsfirmaets] anvisning i rapporten fra 2018 samt leverandørens montagevejledning.

Som redegjort i [rådgivningsfirmaets] rapport (...8) s. 12, bør der etableres en af de 2 alternativer i forhold til udvendig klimaskærm – pladebeklædning eller ny facadepuds.

Da porebeton er et fugtsugende materiale opfordres der til at følge anvisning for klimaskærm medmindre det sikres at facadepudsen reetableres på en rigtig måde.

Udluftning af tagkonstruktion:

Udefra ses Ø4 cm huller i facaden – ud for tagkonstruktionen i begge sider af tilbygningen. Hullerne er udført ud for hvert spær-fag. I hullerne er monteret rist som reducerer luftgennemstrømningen – op til 50%.

...

Foto 3: Udluftningshullet til tagkonstruktionen – se indefra. Udluftningshuller til tagkonstruktion er for små – efter åbning af loft ses, at tagkonstruktionen i prøvepunkterne heldigvis er tørt og intakt.

Normalt skal en tagkonstruktion af denne type udluftes svarende til 1/500 af det bebyggede areal. Dvs. at der skal suppleres op med yderligere etablering af ventilationshuller/-arealer i tagkonstruktionen.

Fugt i indvendig tværvæg:

...

Foto 4: Skorsten til pejs er muret massivt gennem ydervæggen i h.t. foreliggende tegninger fra udførelsestidspunktet. Dette kan forklare at væggen mellem køkken og stue føles/er fugtig ved ydervæggen. Dette forhold er svært at gøre noget ved – dette forhold kan formentlig forbedres ved anvendelse af tagudhæng og ny klimaskærm på eksisterende facade.

Andre forhold:

Afstand mellem terræn og ydervæg bør sikres – alternativt ved anlæggelse af stenbed i indkørsel og der skal sikres effektiv afbrydelse af fugtvandring mellem sokkel og facadepuds – dvs. en fugtspærre som gennembyder pudslagene på hhv. sokkel og facade.

...

Foto 5: Terræn ligger meget tæt på ydervæggen og dermed opsprøjtning på facaden – dette bør adskilles fra belægningen.

Opsamling:

Det vurderes at årsagen til fugt i ydervæggene er, at tidligere forsøg på udbedre dette er mislykkedes og dette gælder især forsøget på at etablere 4 cm fugtspærre i gavlvæggen samt at der – på ny, er genopstillet et let forsatsvæg selv dette er direkte i mod [rådgivningsfirmaets] anbefalinger i rapporten fra 2018. Begge dele kan være medvirkende årsager til at fastholde øget fugtindhold i ydervæggen, som derved heller ikke har mulighed for at komme af med fugt til omgivelserne.

Det er ikke forventeligt at der skal være fugtproblemer i sokkelkonstruktion fra 1975. Da afbrydelse af grundfugt er essentielt for en sokkelkonstruktions virke, skal denne fugtspærre reetableres ved 100 % udskiftning.

Generelt bør [rådgivningsfirmaets] rapport af 2020 følges, da konklusionerne er entydige og baseret på tidligere undersøgelser og reetableringer som har vist sig ikke at holde.

Fugt i porebetonydervægge nedsætter bygningens værdi pga. ringere isoleringsgrad og øgede udgifter til vedligehold af ydervæggen på udvendig og indvendig side.

Fugtspærre under ydervæg skal reetableres ved etablering af en ny. Denne kan være medvirkende årsag til forøget fugtniveau i ydervæggen.

Indvendige overflader på ydervægge i tilbygning skal være diffusionsåbne og skal udføres med kapillaraktive plader Ytong Multipor eller lignende produkt samt tilhørende overfladebehandling.

Der skal monteres en ny klimaskærm – udenpå eksisterende facade. Dette skal så indpasses i bygningens arkitektur. Klimaskærmen skal effektivt afdækkes foroven, hvorved i der i denne forbindelse bør etableres et tagudhæng på tilbygningen. Alternativt skal facadepudsens reetableres ved udskiftning til fast bund på porebetonvæggen.

Tagkonstruktion skal udluftes yderligere – det udførte er ikke tilstrækkeligt i h.t. gældende regler. Dette kan evt. gøres via nyt tagudhæng.

Sokkel og facadepuds skal adskilles og det skal sikres at terrænet ikke har indflydelse på ydervægens fugtniveau."

Af klagerens mail af 8/12 2020 til selskabet fremgår bl.a.:

"2. Fugtspærre i ydervæg:

Den af [tømrerfirma] indlagte murpapstrimmel i gavlvæg for at adskille palæpuds og sokkelpuds, og dermed undgå opstigende grundfugt, er ifølge rådgivende ingeniør ... hverken autoriseret eller dokumenteret i forhold i et bygningsreglement ift at bryde fugtoptrængen mellem palæpuds og sokkelpuds. Dette forhold erkendte ... fra [tømrerfirma] mundtligt på stedet i forbindelse med fælles besigtigelse af tilbygningen i september i år, hvor også [taksator] fra Alm Brand deltog. [Ingeniør] skriver i sin rapport videre, at der er signifikant risiko for at den indlagte murpapstrimmel har beskadiget den oprindelige fugtspærre. Dette forhold er meddelt til Alm Brand/[taksator] pr. e-mail d. 26.10.20, og understreger vores generelle oplevelse af Alm Brands manglende evne/vilje til at sikre den nødvendige kvalitet i det udførte, hvilket har gjort sig gældende siden sagens åbning i 2018.

Eftersom vi ikke ved, hvorvidt den af [tømrerfirma] ikke-autoriserede metode har forvoldt skade på

den eksisterende fugtspærre, beder vi Alm brand om at betale den af [ingeniør] anslående omkostning på 18.000 kr. for reetablering af fugtspærre i gavlvæggen, idet dette er den eneste måde, hvorpå det autoriseret og dokumenteret i henhold til gældende leverandør og SBI-anvisninger kan sikres, at fugt ikke trænger forbi den vandrette murpap-fugtspærre mellem porebeton og rendfundament."

Af rapport af 16/3 2021 udarbejdet af Teknologisk Institut fremgår bl.a.:

"Bygningsbeskrivelse

Der er tale om et enfamiliehus fra 1950, der er tilbygget i 1975. Tilbygningen er med et ventileret fladt tag med tagpap.

Modtagne informationer

Rekvirenten har oplyst følgende:

- Siden indflytning i februar 2018 har der været udfordringer med fugt i tilbygningens ydervægge.

...

- Der er ikke foretaget malerbehandling af facaderne, siden huset er overtaget.

...

Der er indhentet materiale fra det kommunale byggesagsarkiv, hvoraf følgende fremgår:

- Ydervægge er 30 cm gasbetonblokke med isolerede fuger.
- Skorsten mod syd består af teglstensmurværk

Besigtigelse

...

Der blev gjort følgende iagttagelser:

Der blev foretaget fugtmålinger med TROXLER-systemet på ydervægge udvendigt. For beskrivelse af målemetode henvises til bilag 2. For måleresultater henvises til bilag 3.

Af fugtmålingerne ses følgende:

- På vestfacade og læmur er der generelt forhøjede fugtniveauer, dog med undtagelse af skorsten fra niveau over renselømmen og opefter.
- På sydfacade er der forhøjede fugtniveauer i den vestlige ende og umiddelbart over soklen.
- På nordfacade er der forhøjede fugtniveauer i den vestlige ende og umiddelbart over soklen.

Der blev gjort følgende iagttagelser:

- Indvendigt ses der udposninger i puds på sydfacaden i den vestlige ende. På vestfacaden er der opsat en fortsatsvæg.
- På hjørne mod sydvest ses der en lodret revne. Se foto 1.
- Der ses en lodret revne mellem læmur og facade, som fortsætter ned igennem soklen. Revnevidde er størst i toppen og bliver mindre nedefter. Se foto 2. Ved at fjerne en del af puds og malerbehandlingen ses det, at puds er påført en underliggende malerbehandling. Se foto 3.
- Malerbehandlingen er stedvist med afskalninger, og der forekommer en del netformede revner heri og varierende lagtykkelse. Se foto 4-5. Varierende lagtykkelse ses stedvist som et skarpt spring i lagtykkelse i punkter. Se foto 6.
- Der er gennemgående huller i vestfacade, som givetvis har været tiltænkt ventileringen af tagkonstruktionen. Se foto 5.
- Horisontal fugtspærre mellem sokkel og ydervæggen gennembrøder ikke sokkelpuds på vestfacaden. Se foto 7. På sydfacaden ses der en vandret revnedannelse imellem sokkelpuds og facadepuds. Se foto 8.
- I overgang mellem tilbygning og hovedbygning ses der på både nord- og sydsiden et lodret revneforløb fra overkant væg og ned gennem soklen. Se foto 9. (sydsiden)
- På sydsiden ses der et revneforløb fra overkant døråbning og op til tagkanten. Se foto 10. Der blev udtaget en pudsprøve ud for revnedannelsen.
- Puds er i nogen omfang skruk (uden vedhæftning), hvilket høres ved svag bankning herpå. Se foto 11.
- Ved vindues- og dørfalser ses der vandrette revner i den plane puds. Se foto 11-12. Det bemærkes, at der ikke er elastiske fuger mellem karm og puds, og der forekommer revnedannelser og stedvise afskalninger fra overfladebehandlingen. Se foto 13-14.
- På nordsiden er der umiddelbart ingen fri sokkelhøjde mod belægning i indkørslen. Se foto 15. På vestsiden ligger bræddebelægning på træterrassen i den nordlige ende ind mod facadepuds. Se foto 16.
- Der ses flere steder netformede revnedannelser i puds. Se foto 17.

Laboratorieundersøgelser

Den udtagne pudsprøve fra sydfacade blev undersøgt nærmere med mikroskop, hvorved der kan konstateres følgende:

- Malerbehandling et stykke ind i den pågældende revne i puds. Se foto 18, bilag 1.
- Pudsens er meget mørkegrå, hvilket indikerer et højt cementindhold. Stedvist ved revnedannelsen ses der en mere lysegrå mørtel yderst, som kan være en reparationsmørtel.

Vurdering

Ud fra de modtagne oplysninger, de udførte undersøgelser samt Teknologisk Instituts erfaringer fra andre opgaver kan følgende kommentarer gives:

Det forhøjede fugtniveau vurderes primært relateret til, at revnedannelserne i ydervæggene og afskalninger fra malerbehandlingen bevirker, at nedbør giver anledning til øget opfugtning af ydervæggen. Den meget cementrige puds og malerbehandlingen med stedvis relativt stor lagtykkelse, som følge af at den er påført på et ujævnt underlag, er relativt diffusionstæt, hvilket samlet set bevirker, at fugten har svært ved at undslippe på dampform.

Der er således opstået en fugtmekanik, hvor væggen givetvis over en længere årrække har optaget mere fugt, end der kan undslippe på dampform, hvorved fugtindholdet øges over tid. Den øgede opfugtning giver anledning til, at overfladebehandlingen beskadiges yderligere i perioder med frost/tø-passager og/eller i perioder, hvor udtørring i pudsens overflade bevirker, at der udfælder salte. Dette forhold accelererer skaderne, da de åbner for yderligere vandindtrængning.

Malerbehandling i den undersøgte revnedannelse og reparationsmørtel uden på malerbehandling vurderes indikere at revnerne ikke er nye. Det vurderes endvidere ikke at være forskriftmæssig korrekt at påføre mørtel uden på malerbehandling, da malerbehandlingen burde have været afrenset inden påførelse af mørtel.

Afskalninger indvendigt er givetvis sammenhængende med, at der er bedre udtørringspotentiale indvendigt end udvendigt, og hvor fugten fordamper, sker der en koncentrerings- og udkrystallisering af salte, som er en naturlig bestanddel af murværksmaterialerne.

Revnedannelserne vurderes sammenhængende med:

- Revnedannelse mellem læmur og tilbygning vurderes til at være et sætningsrelateret forhold i jordbunden. Forholdene er dog ikke undersøgt nærmere.
- Lodret revnedannelse mellem til- og hovedbygning vurderes til sætningsrelaterede forhold i jordbunden. Forholdene er dog ikke undersøgt nærmere.
- Revnedannelse på sydsiden (foto 10) er formentlig også relateret til sætning forhold i jordbunden. Forholdene er dog ikke undersøgt nærmere.

At der kan konstateres malerbehandling i nogle af revnedannelser indikerer, at de var til stede ved seneste malerbehandling. Umiddelbart vurderes følgende revnedannelser at være af ældre dato:

- Svindrevner i puds (se evt. foto 17)
- Sætningsrelaterede revner.
- Revnedannelser mellem puds og vindues- og dørkarme.

Følgende vurderes endvidere i mindre grad at kunne give anledning til opfugtning:

- Hvor der ikke umiddelbart er nogen fri sokkelhøjde, kan opfugtning delvist relateres til opstigende grundfugt. Der konstateres dog ikke skader på nuværende tidspunkt ved nordfacaden eller særligt forhøjede fugtniveauer mod hovedbygningen nær terræn.

- Revnedannelser mellem sokkel- og facadepuds kan ligeledes give anledning til opfugtning. Der konstateres dog ikke skader på nuværende tidspunkt ved vestfacaden mod hovedbygningen, hvor der er konstateret en vandret revne eller særligt forhøjede fugtniveauer.
- Ventilationshuller, både med og uden riste i facaderne, kan desuden åbne for vandindtrængning.

Revnedannelserne i selve malerbehandlingen er givetvis sammenhængende med, at maling på stænkpuds typisk påføres i forholdsvis stor lagtykkelse som følge af underlagets ujævnheder, hvilket medvirker til et relativt stort plastisk svind. Et stort plastisk svind kan endvidere nedsætte malingens vedhæftning til underlaget og give nedsat levetid. De punktformede spring i lagtykkelsen indikerer, at der tidligere har været afskalninger fra malerbehandlingen, som er malet over på ny. Se evt. foto 6.

At pudsens skruk vurderes primært at være en følgeskade fra den kraftige opfugtning, se evt. foto 1 og 11, men kan også i nogen grad være sammenhængende med, at det stedvist ikke er opnået god vedhæftning mellem puds og porebeton i forbindelse med påførslen af pudsens. Dette var dog ikke tilfældet, hvor der blev udtaget en prøve.

Udbedringsforslag

På basis af ovenstående ses der følgende muligheder, som er angivet i prioriteret rækkefølge ift. hvad der vurderes som den teknisk bedste løsning:

1. Ny ventileret regnskærm med varmeisolering – eksempelvis puds på uorganiske plader
2. Puds på isolering
3. Ny puds på den eksisterende ydervæg.

Anvendelse af løsning 1-2 på tilbygningens 3 facader vil give anledning til spring i facadeplanet ved hovedbygningen, medmindre løsningen føres videre på hovedbygningen. En løsning kunne være at anvende løsning 1 eller 2 på vestfacaden og løsning 3 på sydfacaden.

Det foreslås, at man undersøger, hvorvidt de vurderede jordbundsrelaterede sætninger bør undersøges nærmere i form af en geoteknisk undersøgelse.

Særligt ved løsning 2-3 vurderes der behov for udtørring af den 30 cm massive porebetonvæg. Dette er en tidskrævende proces, medmindre der foretages en forceret udtørring ved opvarmning og sorptionsaffugtere.

1. Ny ventileret regnskærm med varmeisolering – eksempelvis puds på uorganiske plader

Der vælges et system, hvor stålkonstruktion, vindspærreplade, pudsbærelseplade og pudssystemet etc. kommer fra én leverandør. Der er tale om en relativ fugtteknisk robust 2-trins løsning, med en ventileret og drænende spalte bag regnskærmen.

Man kan også vælge en anden facadebeklædning end puds, eksempelvis vis træ eller facadeplader. Uagtet facadebeklædning foreslås den udført som en 2 trins løsning.

Det er muligt, at den eksisterende overfladebehandling kan slibes plan, således den kan danne underlag for montagen. Løstsiddende puds i større områder bør dog udskiftes.

2. Puds på isolering

Der er tale om en 1-trins løsning, som ikke er helt lige så fugtteknisk robust som ovenstående 2-trins løsning.

Da løsningen ikke er ventileret, vurderes det nødvendigt, at al udvendig puds fjernes og der foretages en udtørring, inden puds på isoleringssystemet etableres.

3. Ny puds på den eksisterende ydervæg

Da løsningen ikke er ventileret, vurderes det nødvendigt, at al udvendig puds fjernes og der foretages en udtørring, inden puds på isoleringssystemet etableres. Både for at minimere det fugtbe-tingede svind i porebetonen, men også for at sikre rimelige hærdningsbetingelser for den nye puds.

Der vælges et pudssystem, hvori der indgår en primer, som påføres borebetonen. Der indlejres armeringsvæv iht. leverandørens anvisninger. Der bør vælges et system, hvor der anvendes sul-fatbestandig cement. Ved underkant facadepuds indlejres det er et drypkantsprofil der har frem-spin gift. Soklen og det sikres at horisontal fugtspærren ikke er kortsluttet.

...

For alle 3 løsninger er det væsentligt, at slutpudsen, der er at betragte som 'regnfrakken', udføres, så den dækker grundpudsen, således denne ikke opfugtes fra nedbør etc. Såfremt der opstår rev-nedannelser eller afskalninger, er det væsentligt, at de løbende udbedres, således skaderne ikke accelererer."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"2.2 Hvad dækkes?

2.2.1 Skader

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, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

...

2.6 Hvordan beregner vi erstatningen?

2.6.1 Skadens opgørelse og erstatningens fastsættelse

Erstatningen beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadedagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted. For så vidt angår de bygningsdele, der er nævnt i Tabel 1 i punkt 2.7.2, beregnes erstatningen dog i overensstemmelse med de i punkt 2.7.2 indeholdte afskrivningstabeller A-M. Det er den samlede udgift til udbedring af den beskadigede bygningsdel, herunder udgifter til arbejds-løn og materialer mv., som afskrivningen foretages på."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom består af en hovedbygning i gasbeton fra 1950 i 1½ plan og kælder med saddeltag og en tilbygning i gasbeton fra 1975 i 1 plan med fladt tag uden tagudhæng. Tilbygningen er opført med 30 cm massive porebetonblokke med isolerede fuger. Begge bygninger har pudsede facader med struktureret facadepuds (palæpuds).

Klageren overtog ejendommen i februar 2018 og anmeldte kort tid efter overtagelsen fugt og skimmel på indersiden af ydervæggene i tilbygningen, som havde en forsatsvæg på vestgavlen. Selskabet har i 2018 dækket skimmelafræsning og genopbygning af den lette forsatsvæg.

Klageren opdagede i 2019 igen spor af fugt i tilbygningen. Det blev vurderet, at fugten primært kom fra utætheder i taget, og selskabet udbedrede utæthederne i tagkonstruktionen.

I 2020 opstod der fugtudposninger i tilbygningen, og der blev igen konstateret skimmelsvamp bag de lette forsatsvægge. Selskabet har opgjort en erstatning for en ny skimmelsanering og opsætning af isolerende kapillarbrydende plader i stedet for den lette forsatsvæg.

Klageren er utilfreds med, at selskabet har afvist at dække en udvendig renovering af tilbygningsens facader, en mulig ødelagt fugtspærre og hans udgifter til sagkyndig bistand. Klagepunkterne behandles særskilt i det følgende.

Ydervægge

Klageren ønsker, at selskabet istandsætter revnedannelserne i pudsene som anført i rapport af 16/3 2021, som han har indhentet hos Teknologisk Institut. Teknologisk Institut har anvist tre udbedringsmetoder, og klageren har ikke konkretiseret nærmere, hvilken af de tre løsningsforslag han mener, at selskabet skal yde dækning til.

Nævnet bemærker, at det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 2.6.1, at erstatningen fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadedagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted. Nævnet finder på den baggrund, at

klageren ikke kan opnå forsikringsdækning til løsninger, som indebærer en forbedring af facaderne.

To af løsningsforslagene fra Teknologisk Institut indebærer en forbedring af facaderne i form af enten en ny ventileret regnskærm med varmeisolering eller puds på udvendig isolering, og nævnet finder, at klageren alene kan opnå eventuel forsikringsdækning til det tredje løsningsforslag, hvor der udføres ny puds på eksisterende ydervæg.

Klageren har med henvisning til rapporten fra Teknologisk Institut anført, at fugt i tilbygningens ydervægge skyldes revnedannelse i pudslaget og hverken bygningsmetode eller de anvendte materialer som konkluderet af selskabet. Klageren har desuden anført, at fugtophobning i ydervæggene har fundet sted, før hans overtagelse af ejendommen, og at der kort tid efter hans indflytning i ejendommen blev konstateret markante forekomst af skimmelsvamp og kraftig opfugtning.

Selskabet har i anden omgang opgjort en erstatning på ca. 95.000 kr. til indvendig skimmelsanering, istandsættelse af fugtskader og klæbning af isolerende kapillaraktive plader på vestfacaden i stedet for den eksisterende forsatsvæg af gipsplader på træskelet. Selskabet har afvist, at der er forhold ved ydervæggene, som udgør skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Af rapport af 29/5 2018 fra [rådgivningsfirmaet] fremgår det blandt andet, at "Årsagen til opfugtningerne i vægkonstruktionerne, skyldes efter vores vurdering, nedenstående forhold: • Porebeton er et fugtsugende materiale, hvor vi erfaringsmæssigt ofte registrerer opfugtninger, som følge af udefra kommende vandindtrængninger gennem facadepudsen (se side 16). Da facadepudsen var udført med struktur (palæpuds) vil 'vandafvisningen' på den pudsede overflade sandsynligvis være nedsat, og dermed vil risikoen for fugtoptagelse i pudslaget og bagvedliggende porebeton øges • Sokkelpuds og facadepuds var sammenhængende, hvilket giver risiko for fugtopstigning forbi den vandrette murpapfugtspærre mellem porebeton og rendfundament • Der var ikke udført konstruktiv beskyttelse af facadevæggene (ingen tagudhæng), hvilket giver en større eksponering af facadevæggene • Der kan være risiko for fugtindtrængning i

overgang fra facadepuds og skorsten (overgang mellem facadepuds og teglsten) • Ved etablering af lette forsatsvægge øges risikoen for opfugtninger af porebetonvæggen, da der kan være risiko for, at der trænger fugtig rumluft ud i vægkonstruktionerne pga. fx utætheder i dampspærren i forsatsvæggene. Når fugtig rumluft afkøles på gavlvægsoverfladen, afkøles luften, og der opstår risiko for kondensdannelse. Efterfølgende kan fugten ikke udtørres igen, da fugten 'spærres inde' i vægkonstruktionen ... Vi anbefaler generelt, at der ikke etableres lette forsatsvægge i stueplan ... • Indersiden af yder- og gavlvægsoverfladerne kan efterisoleres indefra med fx MicroTherm, Ytong, iQ-Therm eller Skamolplus. Disse plader monteres direkte på murværket således at der ikke opstår opfugtede hulrum i konstruktionen. Afslutningsvis skal overfladen på de mineralske plader behandles med uorganiske materialer".

Af eftersynsrapport af 11/9 2019 fra klagerens ingeniør fremgår det blandt andet, at "Ydervæggen er efterisoleret indvendigt med forsatsvæg af stål og gips samt ca. 95 mm isolering. Dette blev reetableret i 2018, som en forsikrings-skade og har igen vist sig, at der fremkommer skimmel på bagsiden af gipsvægge, som følge af højt fugtindhold og/eller manglende afgivelse af fugt til rummet. Indvendig efterisolering af massiv porebetonvæg frarådes udført som traditionel forsatsvæg i h.t. BYG-ERFA -blad (31) 151115. Dette havde [rådgivningsfirmaet] allerede redegjort for i deres rapport fra 2018 ... Anvisningen for ny indervæg skal følge [rådgivningsfirmaets] anvisning i rapporten fra 2018 samt leverandørens montagevejledning".

Af rapport af 16/3 2021 fra Teknologisk Institut fremgår det blandt andet, at "Af fugtmålingerne ses følgende: • På vestfacade og læmur er der generelt forhøjede fugtniveauer, dog med undtagelse af skorsten fra niveau over renselemmen og opefter • På sydfacade er der forhøjede fugtniveauer i den vestlige ende og umiddelbart over soklen • På nordfacaden er der forhøjede fugtniveauer i den vestlige ende og umiddelbart over soklen ... Det forhøjede fugtniveau vurderes primært relateret til, at revnedannelserne i ydervæggene og afskalninger fra malerbehandlingen bevirker, at nedbør giver anledning til øget opfugtning af ydervæggen. Den meget cementrige puds og malerbehandlingen med stedvis relativt stor lagtykkelse, som følge af at den er påført på et ujævnt underlag, er relativt diffusionstæt, hvilket samlet set bevirker, at fugten har svært ved at undslippe på dampform. Der er således opstået en fugtmekanik, hvor væggen

givetvis over en længere årrække har optaget mere fugt, end der kan undslippe på dampform, hvorved fugtindholdet øges over tid. Den øgede opfugtning giver anledning til, at overfladebehandlingen beskadiges yderligere i perioder med frost/tø-passager og/eller i perioder, hvor udtørring i pudsens overflade bevirker, at der udfælder salte. Dette forhold accelererer skaderne, da de åbner for yderligere vandindtrængning".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er bevist forhold ved ydervæggene, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Nævnet finder således, at klageren ikke har bevist fysiske forhold ved ydervæggene, der i sig selv udgør en skade eller opfugtning af et sådant omfang, at det udgør en skade eller nærliggende risiko for skade.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at tilbygningen er opført uden tagudhæng og er udsat for vejrligets påvirkninger.

Nævnet har endvidere lagt vægt på, at der ved pudsede facader består en latent vedligeholdelsesbyrde, særligt når der er tale om en bygning uden tagudhæng, og at en køber ikke kan forvente, at vedligehold af facader gennem årene er foretaget optimalt.

Nævnet har også lagt vægt på, at tilbygningen er opført af porebeton, som er et fugtsugende materiale.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at fugtaftegningen på indersiden af sydvæggen skyldes udefrakommende fugt.

Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at der har været et billede ophængt på væggen, og at fugtig indeluft har kunnet kondensere på den kolde vægoverflade.

Tilbygningen er ifølge byggetegningerne opført i 1975 af 30 cm gasbetonblokke med isolerede fuger, hvilket dengang var gængs byggeskik, og nævnet finder, at det ikke udgør en skade, at

sådanne ydervægge ikke er velegnede til senere tiders ønske om øget isolering og opbygning af forsatsvægge.

Nævnet bemærker, at nævnet i sagerne 88270 og 90822 har anerkendt, at selskabet ikke var forpligtet til at yde dækning til retablering af forsatsvægge, hvor der var risiko for, at skimmelvækst ville opstå igen.

I klagerens sag har selskabet i anden omgang tilbudt at yde dækning til udskiftning af forsatsvæggen i tilbygningen med isolerende kapillaraktive plader, som klæbes direkte på ydervæggen og ikke giver vækstbetingelser for skimmelsvamp. Pladerne tillader fugten at passere og vil efter det oplyste nedsætte fugten i vestfacaden og spredningen til syd- og nordfacaden.

Nævnet kan herefter ikke kritisere selskabets tilsagn til udbedring indvendigt, og at selskabet har afvist at yde dækning til udvendig renovering af tilbygningens facader.

Fugtspærre

Klageren ønsker, at selskabet udbetaler 18.000 kr. for reetablering af fugtspærre i den vestvendte gavlvæg.

Han har oplyst, at hans ingeniør – som i 2020 har gennemgået bygningen for fejl og mangler efter selskabets første reparation – har konstateret, at tømrerfirmaet havde udført en ny fugtspærre ved soklen, der ikke var bred nok, og at der var signifikant risiko for, at der i forbindelse med montage af den indlagte strimmel af murpap kunne være lavet hul på bygningens oprindelige fugtspærre.

Selskabet har anført, at det ikke har været hensigten, at den indlagte strimmel murpap skulle være en decideret fugtspærre. Selskabet har oplyst, at sokkelpuds og facadepuds var sammenhængende på vestfacaden og blev friskåret, så der ikke kunne ske fugtvandring i pudsen forbi den eksisterende fugtspærre, og at der som en ekstra sikkerhedsforanstaltning blev lagt en 4 cm bred fugtspærre. Selskabet har tilbudt, at det kan undersøges, om friskæringen har skadet

Ankenævnet for Forsikring

37.

96691

den eksisterede fugtspærre, og at klagerens ingeniør har aflyst en planlagt hultagning, som skulle have fundet sted den 27/10 2020.

Af rapport af 29/5 2018 fra [rådgivningsfirmaet] fremgår det blandt andet, at "Sokkelpuds og facadepuds var sammenhængende, hvilket giver risiko for fugtopstigning forbi den vandrette murpapfugtspærre mellem porebeton og rendfundament".

Nævnet finder, at klageren ikke har sandsynliggjort, at der er sket skade på den oprindelige fugtspærre i vestgavlen. Nævnet har derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde dækning til retablering af fugtspærren.

Nævnet har noteret sig, at selskabet fortsat står ved sit tilbud om, at det bør undersøges, om der er sket skade ved friskæringen.

Udgiften til rådgiver

Klageren ønsker, at selskabet dækker hele udgiften på kr. 27.311,88 (21,5 timer) til en ingeniør, som i 2020 har gennemgået bygningen for fejl og mangler efter den første reparation.

Klageren har anført, at det blev konstateret, at tømrerfirmaet ikke havde etableret tilstrækkelig ventilation af taget, og at det – som kommunikeret af selskabets cheftaksator – må være ensbetydende med refusion af hele hans udgift til eftersynet.

Selskabet har ydet dækning til etablering af ventilation af tagrummet i forbindelse med den første reparation. Selskabet har erkendt, at det er en fejl, at der ikke er etableret tilstrækkelig ventilation og har dækket 8 timer af ingeniørregning for arbejde relateret til konstatering af den utilstrækkelige ventilation. Selskabet har under sagens behandling ved nævnet dækket yderligere 2 timers arbejde.

Af mail af 7/8 2020 fra selskabets cheftaksator til klageren fremgår det blandt andet, at "Du er naturligvis velkommen til at lade [ingeniør] foretage yderligere undersøgelser af: 1. Loft samt

Ankenævnet for Forsikring

38.

96691

ventilationshuller, 2. Test af maling på ydervægge for at konstatere hvorvidt denne er diffusionsåben 3. Undersøgelse af hvorvidt sokkelpap er indlagt i ydervæg på korrekt vis. Disse undersøgelser er dog for din egen regning, medmindre der konstateres et dækningsberettigende forhold, eller fejl/mangler i forbindelse med tidligere udbedringsarbejder".

Nævnet finder, at mailen må forstås således, at selskabet dækker ingeniørens tidsforbrug til undersøgelse af de forhold, der konstateres dækningsberettigende.

Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet skønsmæssigt har dækket den del af regningen, der vedrører undersøgelse af ventilationsforholdene i taget.

Udgiften til Teknologisk Institut

Klageren ønsker, at selskabet dækker hans udgift på 26.000 kr. til rapporten af 16/3 2021 fra Teknologisk Institut.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at Teknologisk Institut ikke er kommet med nye oplysninger, som har ændret selskabets afgørelse af sagen.

Nævnet finder, at rapporten fra Teknologisk Institut ikke dokumenterer dækningsberettigende forhold på ejerskifteforsikringen, og nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afvisning af at erstatte klagerens udgift til rapporten.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Ankenævnet for Forsikring

39.

96691

Klagegebyret tilbagebetales, idet selskabet i forbindelse med sagens behandling for nævnet delvist har imødekommet klagerens krav.



Svend Bjerg Hansen