

Ankenævnet for Forsikring

Den 10. september 2025 blev i sag nr. 96900:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

ETU Forsikring A/S
Hærvejen 8
6230 Rødekro

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 1943 og er i 2007 ombygget med bl.a. ny facadebeklædning med pudsede isoleringsplader. Klageren overtog ejendommen den 15/11 2019. Af tilstandsrapport af 1/8 2019 fremgår bl.a.:

"Registrering af bygningens tilstand

...

2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle	K1	Facader fremstår stedvist med mindre revnedannelser. Blandt andet ved reposer ved terrassedøre, omkring dør og vindue på 1. sal mod syd og ved overdækning mod syd.
-------------------	----	---

...

4. Fundament/sokler

4.2 Sokkel	K1	Der er revnedannelser i puds på sokkel omkring huset.
------------	----	---

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

Ja Nej

1. Generelle oplysninger

1.1 Hvor mange år har du ejet ejendommen?

6 år

...

1.3 Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne? Hvis ja, hvilke og hvornår?

X

Total ombygning 2007"

Ankenævnet for Forsikring

2.

96900

Klagerens advokat har i klageskema af 26/5 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Primo 2021 kunne forsikringstager konstatere, at ejendommens facadepuds havde store udposninger og afskalninger. Forsikringstager anmeldte skaderne på de udvendige facader til ETU Forsikring den 8. marts 2021.

Ejendommen blev besigtiget af ETU Forsikring ved [besigtigelseskonsulent] den 10. marts 2021, der samme dag konkluderede, at skaderne på facaderne ikke er omfattet af forsikringen, idet der er tale om vedligeholdelse.

...

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Få fastlagt at skaden er dækket af forsikringen."

I brev af 15/6 2021 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Klageansvarlig har ikke fundet grundlag for at ændre den truffe afgørelse, da forholdet anses for omtalt i tilstandsrapport ... af 01. august 2019.

Forsikringsaftale

Klager har tegnet en 5-årig ejerskifteforsikring med standarddækning under betingelserne BEF001.

Anmeldelse:

Af klagerens anmeldelse fremgår:

'Hvornår blev skaden opdaget? Dato: 08.03.2021.

Hvor er skaden sket? Skadested: Facade revner og puds falder af flere steder på huset

Er skaden sket i beboelsesbygningen: Ja

Er skaden sket i garage/carport: Ja

Beskrivelse af skaden

På hvilken etage og i hvilke værelser/rum er skaden sket: Stue og første sal og garage

Beskriv skaden (udførlig beskrivelse): Der er opstået revner i huset flere steder, og pudset falder af i store flager. Det er noget voldsomt og bestemt mærkeligt det skal ske kort efter vi er flyttet ind i huset. Ser måske ud til at tidligere ejer at sminket nogle skader med maling der nu resulterer i skade.

Evt. udtalelse fra håndværker: Havde en facade mand ude og kigge på huset i dag for udbedring, han ville have forsikringen ind over udbedring af skaderne.'

Selskabets vurdering:

Klager har den 15. november 2019 overtaget ejendommen ... og i henhold til tilstandsrapporten ... er det tale om en ældre bygning opført i 1943, der i 2007 er total ombygget – hvor ydervæggene/facade formentlig er opbygget med pudsede isoleringsplader.

Klager er fra tilstandsrapporten udarbejdet den 1. august 2019 oplyste om følgende forhold ved facaderne:

'2.1 Facader/gavle K1 Facader fremstår stedvist med mindre revnedannelser. Blandt andet ved reposer ved terrassedøre, omkring dør og vindue på 1. sal mod syd og ved overdækning mod syd.

...

4.2 Sokkel K1 *Der er revnedannelser i puds på sokkel omkring huset.'*

Klageren er allerede inden overtagelsen bekendt med revnedannelse i facade opbygget i letkonstruktion med pudsede isoleringsplader. Inden overtagelsen har klager således være bekendt med, at der skal forventes vedligeholdelse, herunder reparation af disse revner.

Årsagen til skaderne på facade skal ikke fremgå af tilstandsrapporten, da den bygningssagkyndige alene oplyser, hvilken visuelle skader der kan konstateres på facaden.

Henset til oplysningerne i tilstandsrapporten har klager haft mulighed for inden overtagelsen at få undersøgt årsagen til disse revnedannelse, og hvorledes reparation bør ske, herunder følgerne ved manglende reparation.

Af selskabets taksatorrapport fremgår, at manglende reparation af revnedannelse i facadepuds medfører udposninger og afskalninger af ejendommens facadepuds, samt at pudsede facade er mere vedligeholdelseskrevende end andre typer udvendige vægflader.

Endvidere fremgår det af taksatorrapporten, at der efter totalrenoveringen i 2007 er foretaget flere reparationer af facadepuds. Disse reparationer har også været synlig for klageren inden overtagelsen, derfor har klageren også af den grund været bekendt med, at der måtte forventes vedligeholdelse af facadepuds.

Klager har på baggrund af tilstandsrapporten og de synlige reparationer haft mulighed for at tage forholdets karakter, betydning og omfang i betragtning før købet af ejendommen.

I almindelige kan køber ikke forvente, at vedligehold af facader gennem årene er foretaget optimalt, og når der i tilstandsrapport er gjort anmærkninger herom, bør det give køber eller dennes rådgiver anledning til at tage forholdets karakter, betydning og omfang i betragtning før købet af ejendommen.

Det forhold, at tidligere ejer af ejendommen i forbindelse med ombygningen i 2007 har valgt en inddækning, der på tidspunktet for ombygning synes at være populær og giver bygningens facade et arkitektonisk udtryk med moderne udformning, er ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Inddækningerne er korrekt udført, og uanset at dette arkitektonisk valg måtte medføre en øget vedligeholdelsesbyrde for de senere ejer af ejendommen, kan dette ikke udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Konklusion

Efter almindelige erstatningsretlige og forsikringsretlige principper påhviler det klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Det er selskabets opfattelse, at klager ikke har løftet denne bevisbyrde.

Inden købet af ejendommen er klager bekendt med, at der er revnedannelser i facadepuds, ligesom tidligere reparationer i facadepuds har været synlige, og klager måtte forvente vedligeholdelse af facadepuds, herunder en øget vedligeholdelsesbyrde i forhold til andre vægflader.

En del af denne vedligeholdelse er reparation af revner i facadepuds, og manglende reparation vil kunne forårsage udposninger og afskalninger.

Som sagen foreligger, er det selskabets vurdering, at anmeldte skade skyldes manglende vedligeholdelse i form af reparation af opstået revner i facadepuds. Klager konstaterer facadeskaderne ca. 1½ år efter overtagelsen og efter en periode med frost, derfor er det med overvejende sandsynlighed disse forhold, der medfører, at de i tilstandsrapporten omtalte revnedannelse har udviklet sig og forårsaget udposninger og afskalninger af facadepudsen.

Det af klager anførte vedrørende inddækning kan ikke føre til en anden vurdering, da inddækningen er udført korrekt, og den øget vedligeholdelsesbyrde som følge af den valgte inddækning udgør ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand."

Klagerens advokat har den 2/7 2021 til nævnet bl.a. bemærket:

"Det gøres herefter gældende, at ejendommens facader lider af en *skade*, der jf. policen er en dækningsberettiget skade. Subsidiært gøres det gældende, at der er *nærliggende risiko for skade* på ejendommens facade, idet forholdene på facaden erfaringsmæssigt vil udvikle sig til en skade, hvis der ikke sættes ind med forebyggende foranstaltninger, der jf. ejerskifteforsikringspolicen er en dækningsberettiget skade.

Særligt vedr. tilstandsrapporten:

Det er ubestridt, at tilstandsrapporten beskriver mindre revner på ejendommens facader/gavl, og at anmærkningen har fået karakteren K1 uden nærmere forklaring.

Det fremgår af ETU Forsikrings skrivelse af 15. juni 2021, at det af taksatorrapporten fremgår, at der er synlige reparationer på ejendommens facade.

Det fremgår af tilstandsrapportens side 2, at '*Eftersynet omhandler synlige forhold, som har givet – eller senere kan risikere at give – en skade*'. Tilstandsrapporten skal således omfatte alle synlige forhold som har eller som senere kan risikere at give en *skade*. I forlængelse heraf skal det påpeges, at den bygningssagkyndige ikke i tilstandsrapporten har noteret at der er foretaget reparationer på ejendommens facade, hvorfor det må konstateres, at den bygningssagkyndige enten ikke bemærkede reparationerne, eller at den bygningssagkyndige ikke fandt, at reparationerne gav anledning til yderligere undersøgelser/bemærkninger. Den bygningssagkyndige har end ikke anført reparationerne med anmærkningen 'UN' alternativt 'KO'.

Klager er ikke bygningssagkyndig og klager bemærkede da heller ikke reparationerne i forbindelse med handlens indgåelse.

I øvrigt har sælger, i tilstandsrapporten side 13, oplyst, at sælger ikke har kendskab til at der har været revner eller andre skader i ydervægge, ligesom sælger har oplyst, at sælger ikke har kendskab til, at der er eller har været fugtpletter eller mug/skimmel på ydervægge. Derudover har

sælger oplyst, at sælger ikke har kendskab til, om der har været reparationer efter fugt, råd, svamp eller insekt skader i ydervægge.

Facadens reparationer strider derfor imod udsagn fra tidligere ejer.

Hverken tilstandsrapporten eller sælgers oplysninger indikerer, at klager i forbindelse med handlen skulle have iværksat yderligere undersøgelser af ejendommens facade, og det gøres herefter gældende at klager har iagttaget sin undersøgelsespligt i forbindelse med handlens indgåelse.

Særligt vedr. vedligeholdelse:

Ejendommen er totalrenoveret i 2007. Klager overtog ejendommen ultimo november 2019, men flyttede først ind i ejendommen ultimo december 2019. Klager anmelder facadeskaderne primo marts 2021, og det er derfor ikke korrekt, når ETU Forsikring i sin skrivelse af 15. juni 2021 anfører, at klager konstaterer facadeskaderne 1½ år efter overtagelsen.

ETU Forsikrings taksator finder at facadeskaderne skyldes manglende vedligeholdelse. Det bestrides at facadeskaderne skyldes manglende vedligeholdelse, allerede henset til klagers korte ejerperiode.

Det følger af Stos vejledning omkring vedligehold og pleje af StoNordic, at StoNordic-pudssystem normalt ikke kræver nogen særlig vedligeholdelse.

Ifølge Teknologisk Institut anslås levetiden for en pudset facade at være op til 30 år.

Konsulent ... fra Sto Danmark A/S har udarbejdet et besigtigelsesnotat ... I besigtigelsesnotatet konstaterer [konsulent fra producent], at facadeskaderne skyldes vandindtrængning ved inddækninger. [Konsulent fra producent] afviser, at facadeskaderne skyldes manglende vedligeholdelse.

[Konsulent fra facadefirma] har udarbejdet besigtigelsesrapport, der i overensstemmelse med [konsulent fra producent] konkluderer, at facadeskaderne skyldtes utætte skjulte inddækninger og at vedligeholdelse derfor ikke er nok, der kræves ifølge [konsulent fra facadefirma] en gennemgribende renovering af huset, således at det bliver tæt.

I relation til inddækningerne, anfører ETU Forsikring i deres skrivelse af 15. juni 2021, at inddækningerne er korrekt udført.

Klager finder det bemærkelsesværdigt, at ETU konstaterer, at inddækningerne er udført korrekt, særligt henset til, at hverken ETU Forsikrings taksator eller advokat har besigtiget inddækningerne. ETU Forsikrings taksator besigtigede ejendommen fra ejendommens græsplæne og ønskede ikke at besigtige ejendommen fra første sal.

Det følger af det bygningsreglement der var gældende i 2007, at huse skal være tætte, hvilket i øvrigt også er i overensstemmelse med ankenævnspraksis; hvor det i sig selv udgør en skade, hvis en ejendom ikke er tæt.

Både [konsulent fra producent] og [konsulent fra facadefirma], der i øvrigt begge har besigtiget ejendommen, konkluderer at der trænger vand ind bag facaden, og at det er vandindtrængningen, der forårsager facaderevnerne.

Jeg vedlægger fotodokumentation, der ligeledes dokumenterer, at konstruktionerne bag facaderne er tydelige opfugtede, hvorfor der er betydelig risiko for at der bag facaden opstår svamp og skimmel.

Det fastholdes derfor, at facadeskaderne ikke skyldes manglende vedligeholdelse.

Sammenfattende:

Sammenholdes skadesforholdene på ejendommen med tilstandsrapportens anmærkninger, har klager ikke på grundlag af tilstandsrapporten haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning. Der henvises til UfR2010.3165H.

Seneste fotodokumentation viser, at facadeskaderne siden marts 2021 er væsentligt forværrede, og de fortsatte revnedannelser har et sådant omfang, at klager vil have en betydelig vedligeholdelsesudgift.

Det er i tilstrækkelig grad antagelig gjort, at der er tale om en dækningsberettigede skade ved bygningens facader og at der er risiko for fortsat revnedannelse og afskalninger i et sådant omfang, at klager vil have betydelige vedligeholdelsesudgifter der går væsentligt ud over, hvad klager måtte kunne forvente på baggrund af det oplyste i tilstandsrapporten og en tilsvarende ejendom med pudsede facader, der er opført i 2007 og som er i almindelig god og vedligeholdelses stand.

De konstaterede skader på ejendommens facade må utvivlsomt forventes at nedsætte ejendommens værdi og brugbarhed nævneværdigt set i forhold til andre intakte og tilsvarende ejendomme med pudsede facader, der er opført i 2007 i almindelig god og vedligeholdelses stand, hvorfor det må konkluderes, at facadeskaderne er omfattet af ejerskifteforsikringspolicens skadesbegreb jf. ovenfor, hvorfor det gøres gældende, at ejendommens facadeskader er dækningsberettigede.

Subsidiært gøres det gældende at ETU Forsikring skal betale udgifterne til en sagkyndig undersøgelse, der kan tjene som grundlag for en vurdering af, om forholdene ved facaden på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller en nærliggende skade samt om forholdene er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

Undersøgelsen skal blandt andet klarlægge omfanget af revner og afskalninger, omfanget af den fremtidige udvikling af afskalninger og revner, hvad der er hovedårsagen til revnedannelserne og afskalningerne, og hvad der skal gøres for at udbedre forholdene. Den bygningssagkyndige skal endvidere i relevant omfang undersøge, om der er fugtspærre over vinduer og døre, og om der er anvendt korrekte inddækninger. Undersøgelsen skal foretages af en af parterne i fællesskab udpeget sagkyndig og i mangel af enighed udpeges af Teknologisk Institut."

I brev af 20/10 2021 fra klagerens advokat til nævnet hedder det bl.a.:

"Den 4. oktober d.å. kunne mine klienter konstatere vandskade på badeværelset i stueetagen (under terrassedækket), se vedhæftede billeder.

Mine klienters husforsikring, som også er tegnet ved ETU Forsikring – har ved mail af 4. oktober d.å. oplyst, at forsikringen alene dækker de indvendige skader, mens forsikringen ikke dækker udvendige skader. Jeg vedlægger mail af 4. oktober d.å. fra ETU Forsikring.

De udvendige skader, der medfører vandindtrængningen på badeværelset, skyldes utætheder i tagpapsamling, herunder manglende nødoverløb fra tag og tagterrasse, samt utætheder i murkroner og inddækningerne. Jeg henviser til besigtigelsesrapport af 24. september 2021.

Eftersom de udvendige skader griber om sig og udvikler sig, er det af afgørende betydning, at nærværende sag ikke sættes i bero, men at nærværende sag fortsætter desuagtet, at sagen også er indbragt for Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede byggesagkyndige."

Klagerens advokat har i brev af 18/6 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Skader på ejendommen

Mine klienter har haft [konsulent fra facadefirma] til at besigtige deres ejendom i henholdsvis marts 2021 samt juni s.å. Som følge af besigtigelserne konstaterede han den 29. juni 2021, at ejendommen har *'utætte skjulte inddækninger som giver revner i facaden og afskalninger'*, jf. fremlagte besigtigelsesnotat.

[Konsulent] fra Sto Danmark A/S har i besigtigelsesnotat af 8. april 2021 efter besigtigelse af ejendommen konstateret, at der er vandindtrængning ved inddækningerne, idet de er for små. Besigtigelsesnotatet er tidligere fremlagt for Ankenævnet.

Endvidere har murermester ... besigtiget mine klienters ejendom den 29. juni 2021 og har ved besigtigelsen konstateret, at årsagerne til skaderne på facaden skyldes zinkinddækningen som er mangelfuldt udført samt de utallige reparationer i armeringspudsen, jf. vedlagte mail.

Derudover har bygningsingeniør ... fra [ingeniørfirma] ved besigtigelse på mine klienters ejendom den 20. september 2021 tillige konstateret, at murkroneinddækningerne af zink, inddækningerne ved tagterrasseværn samt sålbænke ikke er udført korrekt og forårsager vandindtrængning i ejendommens ydervægskonstruktion, jf. fremlagte besigtigelsesnotat s. 34. Det følger af tabel 1 vedrørende højde på murkroneafdæknings tå i Byg-Erfa erfaringsblad (27) 16 12 16 – Afdækning af formue – ved tilslutning til flade tage uden udhæng, at når ejendommen ligger i terrænkategori 1 med en højde < 10 m, så skal inddækningshøjden være minimum 100 mm. Inddækningshøjden på ejendommen er imidlertid alene ca. 60 mm. Derudover har han konstateret, at samlingerne af ender af trappeværn mod lodrette pudsflader er mangelfuldt udført og utætte.

Det bemærkes, at fire sagkyndige dermed uafhængig af hinanden har fastslået, at der er mangler ved inddækningerne, og at disse er årsagen til revnerne i ejendommens facade og den deraf afledte følgeskade i form af vandindtrængning og fugt i konstruktionen. Det skal i den forbindelse nævnes, at mine klienter imidlertid ikke har foretaget ændringer på inddækningerne efter overtagelsen. Mine klienter har således bevist, at årsagen til vandindtrængningen, dvs. de mangelfulde inddækninger, var til stede ved deres overtagelse af ejendommen.

Foruden ovennævnte forhold har mine klienter kunne konstatere, at der flere steder ikke er fuget samt at de elastiske fuger i sålbænkender er utætte, hvilket tillige er en medvirkende årsag til vandindtrængningen.

Endvidere har mine klienter konstateret, at ejendommens hoveddør ikke slutter tæt hverken foroven eller forneden, hvilket har medført indtrængning af slagregn, jf. vedlagte billeder af 1. de-

cember 2021. De har derfor været nødsaget til at afskærme døren midlertidigt med tape samt fugebånd.

Derudover har mine klienter konstateret, at tagpap taget flere steder er utæt, herunder under træterrassen samt på garagens tag.

Tilstandsrapporten

...

Det må fastslås, at den bygningssagkyndige ikke har angivet i tilstandsrapporten, at der er skader eller nærliggende risiko for skader ved murkroneinddækningerne af zink, inddækningerne ved tagterrassen samt sålbænkene. Mine klienter havde således ved tegningen af forsikringen ikke kendskab til de forhold ved ejendommen, der har udløst skaderne. Endvidere havde mine klienter hverken kendskab til, at ejendommens ydervægge er udført som 1-trins-vægge hvor regnskærm også fungerer som vindskærm, og der således ikke er et ventileret hulrum mellem regnskærmen og vindskærmen eller de risici der er forbundet med en sådan løsning. Denne 1-trins løsning frarådes desuden i SBI-anvisning 224 – Fugt i bygninger 2. udgave fra 21. maj 2013 samt af Byggeskadefonden i vedlagte artikel af 15. maj 2019.

Videre skal det bemærkes, at det af Sikkerhedsstyrelsens Vejledning til huseftersyn *'Hvad skal som udgangspunkt ikke registreres i en tilstandsrapport'* fra september 2019 fremgår, at tydelige reparationer af puds, som er intakt, skal anføres som en skade i tilstandsrapporten, hvis der på en konkret ejendom er tale om et forhold, som medfører nærliggende risiko for skade, hvilket imidlertid har vist sig at være tilfældet på mine klienters ejendom. Tillige skal tilstandsrapporten beskrive forhold ved ejendommen, der på sigt potentielt kan udvikle sig til egentlige skader, hvilket tilstandsrapporten i nærværende sag imidlertid ikke har gjort. Endvidere har den bygningssagkyndige hverken registreret manglende fuger ved sålbænke eller den omstændighed, at drypnæsen ikke er tilstrækkelig langt ude fra facaden. De sidstnævnte forhold burde være angivet i tilstandsrapporten med karakteren K3, jf. den vedlagte skønserklæring s. 9. Det fremgår af det fremlagte besigtigelsesnotat s. 34 fra [klagerens ingeniør], at disse forhold er en af hovedårsagerne til revnedannelserne i facaden.

Uagtet at den bygningssagkyndige imidlertid i tilstandsrapporten har angivet mindre revnedannelser stedvist på facader, ved reposer ved terrassedøre, omkring dør og vindue på 1. sal mod syd og ved overdækning mod syd med karakteren K1 samt tillige har angivet revnedannelser i puds på sokkel omkring huset med samme karakter, så fastslår retspraksis på området, at skader kan være dækningsberettiget til trods for, at skaderne måtte være nævnt i tilstandsrapporten, jf. bl.a. AF 81877, 67690, 96577 og 66484. ETU Forsikring kan således ikke begrunde en afvisning af skaderne som værende dækningsberettigede alene med henvisning til, at skaderne imidlertid var omtalt i tilstandsrapporten.

De konstaterede skader i form af vandindtrængning i underliggende/bagvedliggende konstruktioner går væsentligt ud over, hvad mine klienter på baggrund af tilstandsrapportens oplysning havde grund til at antage, idet årsagen til revnerne desuden ikke var omtalt. Så længe der ikke sker udbedring af de mangelfulde inddækninger mv., vil revnerne konstant udvikle sig og vandindtrængningen vil fortsætte. I en tilsvarende sag – AF 81877 – fastslog nævnet, at der var tale om en dækningsberettiget skade hvor den bygningssagkyndige havde angivet en revne i soklen og skader på gulve med karakteren K1. Uagtet at den bygningssagkyndige i relation til badeværelsesgulvet havde anført, at den manglende tæthed i gulvet var risikabel som følge af slaggerunderlaget, var

klagerne ikke blevet behørigt advaret mod den nærliggende risiko, der nu havde aktualiseret sig i form af forskydning af fundamentet. Tilsvarende har mine klienter på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten ikke haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning samt den nærliggende risiko, der var for de skader der nu har aktualiseret sig, i betragtning forud for købet, hvorfor der således er tale om en dækningsberettiget skade.

Det bemærkes, at det fremgår af vedlagte artikel fra Byggeskadefonden af 15. maj 2019, at Byggeskadefonden på ejendomme med brug af puds på isolering konkret ser problemer såsom, at inddækninger ved murkroner er udført uden tilstrækkelig højde til at forhindre opfugtning af isolering, at hvor tag støder op til ydervæg er løsningen ofte ikke disponeret forskriftsmæssigt og i overensstemmelse med offentlige anvisninger såsom Byg-Erfa erfaringsblade samt, at ydervægge er udført uden beskyttelse i form af gode inddækninger og sålbænke, hvilket tilsvarende er tilfældet på mine klienters ejendom.

Vedligeholdelse

ETU Forsikrings taksator har anført, at facadeskaderne skyldes manglende vedligeholdelse og angiver, at han på billeder kunne konstatere, at ejendommen udvendig er bevokset med alger.

Det fremgår af Byg-Erfa erfaringsblad (31) 20 04 28 – Sålbænke i murværk, at *'Uhensigtsmæssig udformning af sålbænke medfører ofte skader, opfugtning og misfarvning på det underliggende murværk, fx frostskaadede sten og fuger, udkrystalliserede salt samt alge- og mosvækst'* (min understregning). [Klagerens ingeniør] har i sit besigtigelsesnotat anført, at til trods for at erfaringsbladets titel indeholder 'murværk' kan en del af dets indhold anvendes umiddelbart på mine klienters ejendom. Der er således tale om, at det er de ikke-korrekt udførte sålbænke der er årsagen til begroningen af alger på ejendommens facader og imidlertid ikke mine klienters manglende vedligeholdelse. Det må således anses for godtgjort, at algevæksten ikke skyldes manglende vedligeholdelse, men imidlertid de konstaterede skader ved ejendommens sålbænke.

Sammenfatning

Det fastslås, at den bygningssagkyndige hverken har registreret manglende fuger ved ejendommens sålbænke, eller at drypnæsen ikke er tilstrækkelig langt ude fra facaden, hvilket imidlertid burde være angivet som en skade i tilstandsrapporten som en K3.

Som følge af den bygningssagkyndiges manglende registrering af skader eller nærliggende risiko for skader ved ejendommens murkroneinddækninger af zink, inddækningerne ved tagterrassen samt sålbænkene, inddækningerne ved tagterrasseværn, havde mine klienter således ved tegningen af forsikringen ikke kendskab til de forhold ved ejendommen, der har udløst de konstaterede skader.

Det gøres gældende, at uagtet at den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten imidlertid har angivet mindre revnedannelser enkelte steder på ejendommen, så går de konstaterede skader væsentligt ud over, hvad mine klienter på baggrund af disse oplysninger i tilstandsrapporten havde grund til at antage. Mine klienter har ikke haft reel mulighed for at tage forholdets karakter, omfang og betydning samt den nærliggende risiko, der var for de nu aktualiserede skader i betragtning forud for købet, når registreringerne i tilstandsrapporten er mangelfulde, for generelt beskrivende samt uden angivelse af de risici der er forbundet med at ejendommens vægge er udført som 1-trins vægge uden ventileret hulrum mellem regnskærmen og vindskærmen.

Videre gøres det gældende, at retspraksis på området fastslår, at skader kan være dækningsberettiget uagtet at de er angivet i tilstandsrapporten.

Derudover gøres det gældende, at mine klienter ved fremlæggelsen af dokumentationen for de konstaterede skader har bevist, at årsagen til vandindtrængningen var til stede ved deres overtagelse af ejendommen samt at algevæksten på ejendommens facader ikke skyldes manglende vedligeholdelse, men skaderne ved sålbænkene.

På baggrund af ovenstående er der således tale om en dækningsberettiget skade, som ETU Forsikring tilpligtes at dække udbedringsomkostningerne til."

Heroverfor har selskabet i brev af 13/7 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Skadesbegreb

Med baggrund i skønserklæring af 24. februar 2022, der er udarbejdet til brug for sagsbehandlingen i Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, kan selskabet bekræfte, at

- manglende fuger ved sålbænk og sålbænkens drypnæse ikke er tilstrækkelig langt uden for facademur

opfylder ejerskifteforsikringens skadesbegreb, og forholdet er dækket af forsikringen jfr. punkt 4.1. i betingelserne.

...

Da forholdet ikke er beskrevet i tilstandsrapporten ... udarbejdet den 1. august 2019 efter besigtigelse den 31. juli 2019.

Skadesafdeling for ejerskifteforsikring vil kontakte klageren med henblik på besigtigelse og opgørelse af skadens omfang, idet dog bemærkes, at i tilstandsrapporten udarbejdet den 1. august 2019 er oplyst følgende vedrørende revner: [Punkt 2.1 og 4.2].

Med henvisning til disse anmærkninger i tilstandsrapporten måtte klager kunne forvente udbedring af disse revner, og forholdene ikke er usædvanlige ved tilsvarende hus med samme opbygning.

Med baggrund i skønserklæring af 24. februar 2022, der er udarbejdet til brug for sagsbehandlingen i Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, mener selskabet endvidere, at

- revnedannelser

i tilstandsrapporten er retvisende beskrevet, hvorfor ejerskifteforsikringens skadesbegreb ikke er opfyldt.

Samtidig henvises der til, at facader bestående af puds på isolering er mere vedligeholdelsesskrævende end andre tyder udvendige facader, og fremlagte vejledning omkring vedligeholdelse og pleje af StoNordic fremgår:

*'Facaderne bør gås efter med jævne mellemrum. Synlige skader skal **omgående** udbedres, også hvis de opdages uden for eftersynsintervallerne. Eventuel ommaling kan gøres med en af Sto Danmark anbefalet facademaling. Øvrig vedligeholdelse er et spørgsmål om æstetik og afgøres af hvilken tilsmudsningsgrad man kan acceptere.'*

Med baggrund i skønserklæring af 24. februar 2022, der er udarbejdet til brug for sagsbehandlingen i Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, mener selskabet endvidere ikke, at

- foretaget reparation af facade

der ikke er beskrevet tilstandsrapporten opfylder ejerskifteforsikringens skadesbegreb.

De foretagne reparationer af puds, som er intakte, skal alene anføres som skade i tilstandsrapporten, hvis der på den konkrete ejendom er tale om en aktuel skade eller et forhold, som medfører nærliggende risiko for skader. Af skønserklæringen af 24. februar 2022 fremgår, at den bygningssagkyndige i forhold hertil ikke har begået fejl eller forsømmelse, hvorfor tilstandsrapporten er retvisende.

Med henvisning til fremlagte vejledning omkring vedligeholdelse og pleje af StoNordic mener selskabet ikke, at

- algevæksten på facade

opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Samtidig bemærkes, at forholdet ikke er omtalt i skønserklæring af 24. februar 2022, der er udarbejdet til brug for sagsbehandlingen i Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, hvorfor klager ikke har løftet bevisbyrden for, at tilstandsrapporten ikke er retvisende, når forholdet ikke omtales i tilstandsrapporten.

Årsagen til algevækst er, at fugt bindes i facadeoverfladen. Som anført i selskabets taksatorrapport vil revner i puds uden tvivl give bedre muligheder for, at fugt kan bindes i facadeoverflade, men det kan også være tale om den naturlige forekommende fugt, herunder grundfugt. Fugtindtrængning kan i øvrigt ikke anses som usædvanlig for en ejendom opført i 1943.

Omkring algevækst fremgår følgende af vejledning omkring vedligeholdelse og pleje af StoNordic:

'Vækst af alger, svamp, skimmel og lav

Disse problemer skyldes, at fugt bindes i facadens overflade. Den relative fugtighed på facadeoverfladen kan derefter blive så høj, at der dannes grobund for mikroorganismer. Hvis der foruden vand også findes lys, kuldioxid, mineralske salte og næringsstoffer (træ, stivelse, cellulose) er der gode vækstbetingelser. Disse fænomener forekommer hovedsageligt på nordsiden, hvor solen ikke kan tørre facaden, samt i nærheden af buske og træer, som står tæt på facaden eller skygger den.

Farven har også indflydelse. Mørkere farver absorberer mere af solens energi og tørrer derfor hurtigere end lyse farver. Lyse farver reflekterer det meste af solens stråler og er derfor fugtige i længere tid.

Bedst beskyttelse mod alger, svamp, skimmel og lav får man ved at anvende et effektivt, men skånsomt, alge fjernende middel, kombineret med en grund er der håndterer evt. ikke fjernede algesporer, kontakt specialfirma. Derefter evt. grunding og overmaling med en maling indeholdende filmkonservering (dvs. biocider som giver øget modstandskraft mod mikroorganismer). Anbefalet maling er StoColor Dryonic G eller StoColor Lotusan G afhængigt af underlag.'

...

Konklusion:

Selskabet anerkender, at manglende fuger ved sålbænke og at sålbænkes drypnæse ikke er tilstrækkeligt langt ude fra facaden som dækningsberettigende skade.

Skadesomfanget og udbedring vil fremgå nærmere efter besigtigelse af selskabets taksator.

Selskabet er opmærksom på, at forhold beskrevet i tilstandsrapporten efter omstændighederne kan være en dækningsberettigende skade, hvorfor selskabets taksator også vil forholde sig hertil." Klagerens advokat har den 15/7 2022 til nævnet bl.a. bemærket:

"Manglende fuger ved sålbænke samt for korte drypnæser

Klager har noteret sig, at ETU Forsikring har anerkendt, at de manglende fuger ved ejendommens sålbænke samt at drypnæser ikke er tilstrækkeligt langt ude fra facaden som en dækningsberettiget skade.

Det skal for god ordens skyld bemærkes, at den omstændighed, at Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige har fundet, at den bygningssagkyndige ikke har begået fejl eller forsømmelser ved ikke at registrere drypnæse i tilstandsrapporten, imidlertid ikke kan føre til et andet resultat end, at der er tale om en dækningsberettiget skade, idet drypnæsernes for korte afstand fra facaden udgør skjulte fejl og mangler ved ejendommen, som var til stede på overtagelsesdagen, hvilket tillige er tilfældet for de manglende fuger.

Zinkinddækning

Klager har noteret sig, at ETU Forsikring A/S ikke forholder sig til den omstændighed, at de for lave murkroneinddækninger af zink er hovedårsagen til vandindtrængning og fugt i ejendommens konstruktion. Som følge af sidstnævnte er der derfor tale om et forhold der i sig selv udgør skjulte fejl og mangler, som dermed udgør en dækningsberettiget skade.

Disciplinær- og Klagenævnet og Beskikkede Bygningssagkyndige fandt, at viden om højde på zinkafdækninger ikke udgør specialviden for en bygningssagkyndig, men at klager ikke har tilstrækkelig sandsynliggjort, at inddækningshøjden i sig selv udgør en nærliggende risiko for skade. Sidstnævnte bestrides, da de for lave murkroneinddækninger netop udgør nærliggende risiko for skader, idet i) sagkyndige har konstateret, at det er hovedårsagen til de konstaterede skader, og ii) når ejendommens højde er < 10 m så skal inddækningshøjden være mindst 100 mm netop for at undgå skader, jf. SBI-anvisning 273 – *Tage* på s. 24 i Besigtigelsesrapport af 24. september 2021 fra [klagerens ingeniørfirma] samt tabel 1 i Byg-Erfa erfaringsblad (27) 16 12 16 – *Afdækning af formure – ved tilslutning til flade tage uden udhæng* på s. 27 i Besigtigelsesrapport af 24. september 2021 fra [klagerens ingeniørfirma], men idet inddækningshøjden imidlertid kun er 60 mm, så vil der netop opstå nærliggende risiko for skader på ejendommen på sigt. Uagtet at klager måtte få repareret de pågældende revner i facaden, så vil nye revner utvivlsomt opstå så længe manglerne ved murkroneinddækningerne ikke udbedres."

Klagerens advokat har den 29/8 2022 til nævnet bl.a. bemærket:

"Algevækst

Algevækst opstår på fugtige overflader og er netop en afledt følgeskade af, at ejendommens inddækninger har medført revner i ejendommens facade, med den deraf følgende skade, at der flere steder forekommer udposninger i ejendommens facadepuds.

ETU Forsikrings taksator ... konstaterede ved sin besigtigelse den 10. marts 2021, at der var algevækst på ejendommens facade på nordsiden, jf. ETU Forsikrings taksatorrapport af 18. marts 2021. Der henvises særligt til billedet i rapportens s. 6, som påviser algevækst på facadens nordside. I den forbindelse bemærkes, at der på ejendommens nordside imidlertid ikke er eller på noget tidspunkt har været revnedannelser i facaden, jf. vedlagte foto 1 af facadens nordside, som er taget det samme sted som billedet på s. 6 i taksatorrapporten. Det er imidlertid netop på ejendommens nordside, at mine klienter har haft vandindtrængning på badeværelset, hvorfor der således ikke er tvivl om, at der ved den af ETU Forsikrings taksator konstaterede algevækst påviser, at der også har været et højt fugtindhold i konstruktionen de steder, hvor der ikke er revnedannelser i facaden.

Der henvises i det hele til vedlagte foto 2-5 som påviser ujævnhederne i ejendommens facademure.

På tidspunktet for mine klienters køb af ejendommen fremstod denne nymalet og uden synlig algevækst. Som følge heraf har den bygningssagkyndige da heller ikke anført bemærkninger om algevækst i tilstandsrapporten. Det er i sagen imidlertid også ubestridt, at den bygningssagkyndige intet har anført herom i tilstandsrapporten. Mine klienter havde således på overtagelsestidspunktet ikke kendskab til, at der var fugt i ejendommens konstruktion, hvorfor den opståede fugt udgør en skjult skade som forsikringsselskabet er forpligtet til at dække.

Det skal for god ordens skyld bemærkes, at algevækst hverken minimerer materialers holdbarhed eller giver større risiko for fugtskader, jf. vedlagte artikel fra Bolius af 13. oktober 2018.

Utæt tag og hoveddør

ETU-Forsikring har i sine bemærkninger af 13. juli 2022 hverken taget stilling til hvorvidt man anerkender det utætte tag samt den utætte hoveddør som værende dækningsberettigede skader.

Det skal i den forbindelse bemærkes, at hverken det utætte tagpap over carporten, terrasserne samt øvre tag eller den utætte hoveddør står anført med en karakter i tilstandsrapporten, hvorfor skaderne er dækningsberettigede.

Manglende nødoverløb

[Klagerens ingeniør] har i dennes besigtigelsesnotat af 24. september 2021 på baggrund af sin besigtigelse af mine klienters ejendom konstateret, at der bør etableres nødoverløb fra tag og tagterrasse. Derudover konstaterede han, at tagterrassebelægningen bør ændres, således der er lettere adgang til renholdelse af afløb m.v. Klager har i sine bemærkninger af 20. oktober 2021 til nævnet anført, at de udvendige skader, der efterfølgende har medført vandindtrængning i mine klienters badeværelse, bl.a. skyldes manglende overløb fra tag og tagterrasse. ETU Forsikring har ikke taget stilling til, hvorvidt dette udgør en dækningsberettiget skade."

Selskabet har i brev af 27/2 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Hvad skal Ankenævnet tage stilling til

Oprindeligt angik klagen til Ankenævnet selskabets afgørelse om, at udposninger og afskalninger på ejendommens facadepuds ikke udgjorde en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen.

Selskabet har nu anerkendt dækning af følgende:

- Nye sålbæneløsninger inkl. reparation af afledte pudsskader deraf på facade
- Nye murkroneløsninger på/ved altangangen, samt over den øverste etage på ejendommen inkl. reparation af de direkte afledte pudsskader deraf på facaderne og en fremadrettet fungerende tæt rækværksløsning på altangangen ved disses fastgørelser
- Drypnæseløsning nederst på facader på/ved altangang, samt reparation af pudsskader der kan henledes til at være en følge af manglende drypnæser

og ejerskifteforsikringen har skønnet, at udgiften til udbedringen vil udgøre kr. 800.000,00 inkl. moms.

De i tilstandsrapporten nævnte forhold er ikke dækket, da klager inden købet af ejendommen har været bekendt med disse forhold og måtte påregne udbedring af disse forhold. [Tilstandsrapportens punkt 2.1 og 4.2].

Skader, der er opstået, fordi klager ikke har efterlevet sin vedligeholdelsespligt som husejer, er heller ikke omfattet af dækningen.

Klager har ikke udbedret de i tilstandsrapporten nævnte forhold, hvorfor disse kan have udviklet sig til større skade, ligesom de kan forårsage andre skader. Samtidig henvises der til, at facader bestående af puds på isolering er mere vedligeholdelsesskrævende end andre tyder udvendige facader, og fremlagte vejledning omkring vedligeholdelse og pleje af StoNordic fremgår:

'Facaderne bør gås efter med jævne mellemrum. Synlige skader skal omgående udbedres, også hvis de opdages uden for eftersynsintervallerne. Eventuel ommaling kan gøres med en af Sto Danmark anbefalet facademaling. Øvrig vedligeholdelse er et spørgsmål om æstetik og afgøres af hvilken tilsmudsningsgrad man kan acceptere.'

Det er selskabets opfattelse, at klager i sin ejertid ikke har foretaget nogen form for vedligeholdelse af ejendommens facadepuds.

Eftersom klager ikke er enig i ejerskifteforsikringens opgørelse, må Ankenævnet tage stilling til,
A. hvorvidt **'øvrige pudsskader'** på ejendommens facade udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen og/eller

B. hvorvidt klager har krav på yderligere erstatning til udbedring af de anerkendte forhold.

Opsummering

Klager har tegnet en 5-årig ejerskifteforsikring med standarddækning under betingelserne BEF001. Ejendommen er opført i 1943, og i 2007 bliver ejendommen renoveret/ombygget, hvor ejendommens facade beklædes med pudsede isoleringsplader.

Klager overtager ejendommen den 15. november 2019 og anmelder i 2021, at der 8. marts 2021 er konstaterede revner i facadepuds og puds falder af i store flager. På anmeldelsestidspunktet har ejendommen henstået med pudsede facade i ca. 14 år, hvoraf klager har været ejer i ca. 1½ år, og klager er fra tilstandsrapporten bekendt med, at der er revnedannelse i facadepudsen, som ikke er udbedret jfr. 2.1. og 4.1 i tilstandsrapporten.

Pudsede facader

Med henvisning til kendelser fra Ankenævnet bemærkes, at der hviler en større vedligeholdelsesbyrde på pudsede og malede huse, og at klager som køber ikke kan forvente, at vedligehold af de pudsede facader gennem årene er foretaget optimalt – jfr. bl.a. kendelserne 100400, 99348 og 99168.

Tykkelsen af pudslaget på ejendommens facade har vanskeliggjort indhentning af et tilbud på reparation af de dækningsberettigende skader. Med henvisning til kendelse fra Ankenævnet bemærkes, at selve tykkelsen af pudslaget ikke i sig selv er et forhold, som udgør en skade eller nærliggende risiko for skade – jfr. bl.a. kendelse 91830.

Skønsmæssigt fastsat erstatning

Idet det ikke har været muligt at få et tilbud på reparation på udbedring af de anerkendte forhold, har ejerskifteforsikringens taksator skønsmæssigt fastsat udgiften til udbedringen.

Når der tidligere er udført reparation af skader på de pudsede facader, er der intet til hinder for, at der udføres partiel reparation af facadepudsen i forbindelse med udbedring af de dækningsberettigende skader.

Under forligsdrøftelserne har selskabet tilbudt et højere beløb end kr. 800.000,00 inkl. moms for at afslutte sagen, hvilket klager dog har afvist, hvorfor disse tilbud naturligvis er at anse for bortfaldet.

Ejerskifteforsikringen har også tilbudt at opgøre de dækningsberettigende skader, når klager som husejer har foretaget vedligeholdelse af facadepudsen i forhold til revne mv., som ikke udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen. Dette har klager ikke ønsket.

Klagers bevisbyrde

Som kravstiller har klager efter almindelige erstatningsretlige og forsikringsretlige principper bevisbyrden for at der er en dækningsberettigende skade, og i givet fald bevisbyrden for kravets rigtighed og størrelse.

Denne bevisbyrde er ikke lempeligere end hvad der følger af retspraksis – og selskabet er derfor ikke forpligtet til at bekoste uvillig sagkyndig undersøgelse med henblik på be- eller afkræfte antagelse om forholdet på overtagelsestidspunktet udgør en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Som sagen foreligger, gøres det gældende, at klager ikke har løftet bevisbyrden for,

- at ejerskifteforsikringen skal dække omkostninger til udbedring af andre forhold end de anerkendte forhold
- at omkostninger til udbedring af de anerkendte forhold vil overstige kr. 800.000,00 inkl. moms."

Klagerens advokat har i brev af 7/3 2024 til nævnet bl.a. anført:

"1. Indledende bemærkninger

Det skal indledningsvist bemærkes, at forholdene ved ejendommen ikke alene udgør 'udposninger og afskalninger på ejendommens facadepuds', som anført af selskabet. Det anførte udgør blot en

afledning af de skjulte skader ved ejendommen, hvilket medfører, at der kan trænge vand ind og herefter forårsage de afledte skader ved ejendommen, herunder revner i ejendommens facade.

Desuden pågår denne sag også ved Retten i ... under rettens BS nr. ..., dog mod sælgerne af ejendommen. I den forbindelse indleveres en samlet fil over sagens processkrifter og bilag, da samtlige af de i sagen fremlagte bilag har betydning for afgørelsen ved Ankenævnet for Forsikring i sagen mod selskabet. Selskabet er procestilvarslet i sagen, men har for nuværende valgt ikke at indtræde.

2. Ad skaderne ved ejendommen

Det er klagers opfattelse, at følgende forhold udgør dækningsberettigede skader ved ejendommen:

1. *Sålbænk-løsningerne:*

- Ikke korrekt udført, jf. [rapport af 24/9 2021 fra klagerens ingeniør].

2. *Murkroneløsningen:*

- Manglende tagpapudløb til facadevæggene, hvorved der er åbent til konstruktion, jf. [rapport af 24/9 2021 og rapport af 27/4 2023 fra klagerens ingeniør] samt destruktive indgreb, jf. [rapport af 27/4 2023 fra klagerens ingeniør].
 - Fugter husets vægge, hvilket resulterer i dannelse af nye revner.
 - Forårsager vandindtrængning i hele huset, vanddryp, og skader indvendigt.
 - Tydelige spor af vandindtrængning, råd i træskelettet, våd isolering, utætte boltehuller, og inddækningshøjde på 6 cm.
 - Manglende anvendelse af STO-bånd og tætningsmembran for tætning mellem facadevæg og murkronen.

3. *Tynd facadepuds:*

- Konstateret tykkelse på 2 mm, hvor producenten STO Danmark kræver 8 mm, jf. [rapport af 24/9 2021, rapport af 22/2 2023 og rapport af 27/4 2023 fra klagerens ingeniør].
 - Direkte medvirkende årsag til husets revner og mulig vandindtrængning.
 - Svagt net i facadepudset, hvilket ikke opretholder tilstrækkelig styrke som en tæt klimaskærm kræver.
 - Manglende montering af STO-bundprofiler, hvilket efterlader facadevæggene helt åbne i top og bund og tillader fugt og vand at trænge ind.

4. *Sokkelpuds:*

- Tynd tykkelse resulterer i revnedannelser, jf. [rapport af 24/9 2021, rapport af 22/2 2023 og rapport af 27/4 2023 fra klagerens ingeniør].

5. *Sternkasse og træterrasse:*

- Sternkassen og højden ved træterrassen måler under 15 cm flere steder, jf. [rapport af 27/4 2023 fra klagerens ingeniør].
 - Vandet kan løbe direkte ind under utætte murkroner og ned i husets facadevægge, hvilket forårsager skader.

2.1 *Ad følgeskaderne ved ejendommen*

Følgeskaderne ved ejendommen, som ligeledes udgør dækningsberettigende skader, omfatter følgende forhold:

- Facadepudslag opfugtet,
- Sokkelpuds opfugtet,
- Ødelagte vinduer på grund af høj fugt - forhøjet fugt i bundrammer,
- Opfugtet og rådden trækonstruktion, hvor nedre dele er mest påvirkede,
- Skift af opfugtet isolering påkrævet,
- Forhøjet fugt målt ved gulve ved vinduer,
- Døre beskadiget af fugt,
- Revner i sokkelpuds og det tynde pudslag som følge af fugt,
- Forhøjet fugt målt i alle vægge, stueloft, søjler, sokkel, garagevægge og garageloft.

Følgende forhold er blevet konstateret i perioden fra år 2021-2024:

- 12 steder med fysisk vanddryp inde i vinduesrammerne i ejendommen,
- Mere end 40 tidligere udførte reparationer før 2020,
- Mere end 100 nyopståede revner efter 2020,
- Mere end 20 indvendige deformationer som følge af fugt i væggene.

Det er ikke korrekt, som anført i selskabets indlæg af den 27/2 2024, at klager ikke har foretaget sig noget for at vedligeholde og begrænse skaderne ved ejendommen. Klager har foretaget følgende tiltag for at begrænse skaderne ved ejendommen:

- Påført presenning flere gange på søjler mv.,
- Forlænget inddækninger,
- Isat nye fuger,
- Tapet samlinger på murkroner og sålbænke,
- Klar silikonefuge i revner,
- Etableret ventilerede luftlommer over større revner.

Der henvises i denne forbindelse til [notat oktober 2021], hvor det udførligt er dokumenteret, i hvilket omfang klager har forsøgt at begrænse skaderne ved ejendommen, som angivet.

2.2 Ad udbedringsomkostningerne forbundet med skaderne

Omkostningerne forbundet med udbedring af skaderne ved ejendommen er ligeledes foreløbigt fastlagt i de i sagen fremlagte bilag, og dette beløb udgør **kr. 2.182.711,99**. Der henvises i denne forbindelse til den samlede fil på følgende sider, hvor der er indhentet tilbud på udbedring af skaderne:

- Side 294, Bilag 31 [totalentreprenør, byggeri].
- Side 297, Bilag 32 [malerfirma].
- Side 393, Bilag 37 [tømrer og vinduer].

Det bemærkes dog, at klager senest og baseret på nye tilbud har opgjort skaderne til ca. kr. 3.000.000,00, men påstanden i retssagen er for nuværende ikke opjusteret i overensstemmelse hermed, idet syns og skønsforretningens gennemførelse afventes først. Syn og skøn bliver gennemført den 8/3 2024.

Dette beløb skal således sammenholdes med selskabets 'skøn' over udgifterne forbundet med udbedringen, som er opgjort til alene kr. 800.000,00 inklusive moms, og dette er hvad selskabet ønsker, at sagen skal sluttes til fuld og endelig afgørelse med. Det bemærkes desuden, at der i denne fastsættelse af erstatning ikke er afsat beløb til dækning af genhusning og teknisk rådgivning. Hvis klager er usædvanligt heldig, vil dette beløb dække under 1/3 af udgifterne forbundet med udbedring af skaderne samt de følgeskader, der er opstået som følge af skaderne.

[Klagerens ingeniør], der er Bygningsingeniør, HD(R) ..., har også taget stilling til det af selskabet foreslåede i sin e-mail af den 16/6 2023... [Klagerens ingeniør] angiver følgende herom:

*'... Tak for din mail hvor du spørger om [klagerens ingeniør] vil projektere et udbedringsprojekt med udgangspunkt i ETUs udbedringsforslag. **[Klagerens rådgivende ingeniør] går aldrig ind i projekter vi ikke tror på bliver udført korrekt eller projekter, der bliver udført på en risikobetonet måde – derfor må vi afslå at deltage i den af ETU foreslåede udbedring af dit hus.***

Afslaget tager udgangspunkt i **flere forhold, som er beskrevet i de 3 rapporter vi har udarbejdet** – blandt andet:

1. Jf. [klagerens ingeniørs] rapport 2 af 22-2-2023 er der konstateret revner i bygningens midterflader, og det overrasker mig, at [taksator] ikke selv har set disse revner i forbindelse med sine 2 besigtigelser hos dig.
2. Vi er overbeviste om, at revnedannelser har sammenhæng med det for tynde pudslag.
3. Udskiftning af sålbænke betinger efter vores opfattelse en større pudstykkelser end den aktuelle.
4. Drypnæser der limes uden på pudslaget er efter vores opfattelse ikke en korrekt løsning, der giver en langsigtet og holdbar løsning på problemet ved bundkanten af pudslaget. Det opfylder heller ikke STOs anvisninger.

Derudover er der de i rapporterne beskrevne mangler ved eksisterende murkroner og sålbænke som bør udbedres. ...' – (mine fremhævninger).

Der henvises i denne forbindelse til de tre rapporter, som [klagerens ingeniør] har udarbejdet i sagen [rapport af 24/9 2021, rapport af 22/2 2023 og rapport af 27/4 2023 fra klagerens ingeniør].

I forhold til det af selskabet anførte i deres indlæg af den 27/2 2024 vedrørende tykkelsen af pudslaget og at dette ikke i sig selv udgør et dækningsberettiget forhold, under henvisning til Ankenævnet for Forsikrings kendelse 91830, er det klagers opfattelse, at der er tale om et muret hus med pudslag, hvorfor dette ikke kan sammenlignes med det puds, der er på huset i nærværende sag. Ankenævnet må således henholde sig til det, der blev anført i e-mailen af den 16/6 2023.

Det bemærkes desuden, at en svækkelse af de forsikrede bygninger ligeledes udgør en dækningsberettiget skade, hvorfor der henvises til, at facadepudslaget samt sokkelpudset er så svækket, at det revner. Der er endvidere ingen håndværkere, der vil stille en garanti på reparationer af en facade samt sokkel med en 2 mm tykkelse. Som anført af [klagerens ingeniør] skal det pilles ned, da det er stærkt svækket og kontinuerligt vil revne som følge af de manglende pudslag fra 2 mm til minimum 8 mm. Der henvises i denne forbindelse til [rapport af 24/9 2021, rapport af 22/2 2023 og rapport af 27/4 2023 fra klagerens ingeniør].

3. Afsluttende bemærkninger

Klager og selskabets uenighed drejer sig delvist om omfanget af skader på ejendommen samt de omkostninger, der er forbundet med at udbedre dem. Det gøres derfor gældende, at selskabets anerkendelse af dækning af nye sålbækløsninger, nye murkoneløsninger, drypnæseløsninger samt direkte afledte pudsskader som følge af det nævnte ikke tilnærmelsesvist dækker samtlige skader, som er berettiget til dækning på ejendommen.

Det er udførligt dokumenteret, at omfanget af skader, der er berettiget til dækning, er væsentligt større, som det fremgår af [rapport af 24/9 2021, rapport af 22/2 2023 og rapport af 27/4 2023 fra klagerens ingeniør], og selskabet er forpligtet til at dække disse forhold i henhold til den tegnede ejerskifteforsikring.

Alle de nævnte forhold udgør en del af den forsikrede bygning, og de udgør både deciderede skader samt nærliggende risiko for yderligere skader. Forholdene har væsentligt nedsat værdien og brugbarheden af ejendommen i forhold til tilsvarende bygninger af samme stand og alder.

Udbedringsomkostningerne, som selskabet tilbyder, dækker heller ikke tilnærmelsesvist de omkostninger, der er forbundet med udbedring af forholdene. Desuden har selskabet ikke dokumenteret – på nogen måde – at deres skøn over omkostningerne skulle være retvisende. Det bemærkes også, at selskabet slet ikke formodes at have foretaget en beregning på dette, idet det klart er angivet som et decideret skøn. Derfor bestrides det, at erstatningen for de forhold, som selskabet trods alt anerkender, kan opgøres ud fra det skøn, som selskabet har angivet.

Derimod gøres det gældende, at udbedringsomkostningerne skal opgøres som angivet af klager, hvortil der henvises til den samlede fil på side 294, 297 og 393 (Bilag 31, 32 og 37). Omkostningerne forbundet med udbedring af samtlige af de dækningsberettigede forhold ved ejendommen skal således opgøres til mindst kr. 2.182.711,99, som er den foreløbige opgørelse i retssag, idet dette beløb dog forventes opjusteret til ca. kr. 3.000.000,00, efter gennemførelsen af syn og skøn."

Af brev af 4/4 2024 fra klagerens advokat til nævnet fremgår bl.a.:

"1. Ad udbedringsomkostningerne forbundet med skaderne.

Klager har den 18/3 2024 indleveret tilbuds-brev af den 12/3 2024 og supplerende bilag fra [entreprenørfirma]. Klager har herefter indhentet nyt tilbud af den 25/3 2024 fra [entreprenørfirma], der indleveres til Ankenævnet for Forsikring samtidigt med dette indlæg.

Det, i klagers indlæg af den 7/3 2024, pkt. 2.2, anførte vedrørende udbedringsomkostningerne forbundet med skaderne, korrigeres herefter i overensstemmelse med tilbuds-brevet af den 25/3 2024 fra [entreprenørfirma].

Omkostningerne forbundet med udbedring af skaderne ved ejendommen udgør derfor kr. 3.481.250,00 inklusive moms. Hertil kommer ingeniørrådgivning, der som regel udgør 10 % af den samlede entreprisesum samt omkostninger forbundet med genhusning."

I brev af 7/5 2024 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Klagers bemærkninger giver ikke anledning til anden vurdering af de anmeldte forhold, og der henvises til tidligere anførte.

Udbedringsomkostningerne

Klager har fremlagt tilbud fra [entreprenørfirma] på renovering af ejendommen. Det er selskabets opfattelse, at tilbuddet indeholder langt mere end omkostningerne til udbedring af de dækningsberettigende skader på ejerskifteforsikringen.

Tilbuddet omhandler en renovering af ejendommen, som bl.a. indebærer udbedring af de omtalte forhold i tilstandsrapporten, som klager måtte påregne at skulle afholde, herunder eventuelle følgeskader f.eks. pga. revner i facaderne omkring døre og vinduer.

Genhusning

Klager har anført, at ejerskifteforsikringen skal dække omkostninger forbundet med genhusning. Det er selskabets opfattelse, at genhusning ikke er nødvendiggjort i forbindelse med udbedring af de på ejerskifteforsikringen dækningsberettigende skader. Allerede derfor afvises dette.

Ankenævnet *for* Forsikring

21.

96900

Ingeniørrådgivningen

Klager har anført, at ejerskifteforsikringen skal dække omkostninger til ingeniørrådgivningen i forbindelse med udbedringen.

Klager **opfordres** til at redegøre nærmere herfor, herunder hvor dækning med 10 % af den samlede entreprisesum i betingelserne fremgår.

Tykkelse af facadepuds og sokkelpuds

Selskabet fastholder, at tykkelsen af pudselaget ikke i sig selv er et forhold, som udgør en skade eller nærliggende risiko for skade på ejerskifteforsikringen.

Det er i den sammenhæng uden betydning om forholdet er udført i overensstemmelse med producentens anvisning eller ej.

...

Selskabet henviser til, at det af tilstandsrapporten fremgår:

'Bygning fremtræder i vedligeholdelsesmæssig god stand. Under hensyntagen til bemærkningerne i denne rapport kan der påregnes almindelig vedligehold.'

Det er selskabets opfattelse, at der på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen ikke var forhold ved ejendommens facadepuds eller sokkelpuds, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der ses bort fra oplysningerne i tilstandsrapporten.

Sternkasse og træterrasse

Det er selskabets opfattelse, at forholdet i sig selv ikke udgør en skade på ejerskifteforsikringen, men at 'skaden' hører under murkroneløsning, hvor ejerskifteforsikringen har anerkendt dækning.

Ejerskifteforsikringens maksimale dækning

Af punkt 5 i forsikringsbetingelserne fremgår: *'Det samlede erstatningsbeløb, som udbetales, kan ikke overstige den kontante købesum for ejendommen med fradrag af den offentligt fastsatte grundværdi ved forsikringens ikrafttræden. Dog udgør det samlede erstatningsbeløb, som kan udbetales, mindst den offentligt fastsatte ejendomsværdi ved forsikringens ikrafttræden med fradrag af den offentligt fastsatte grundværdi ved forsikringens ikrafttræden.'*

Hertil har klagerens advokat i brev af 24/5 2024 til nævnet bl.a. bemærket:

"1. Ad udbedlingsomkostningerne forbundet med skaderne.

Selskabet har anført, at der i tilbuddet fra [entreprenørfirma], som fremlagt i klagers indlæg af den 7/3 2024 og revideret i klagers indlæg af den 4/4 2024, er medtaget omkostninger forbundet med udbedring af skader, der var omtalt i tilstandsrapporten.

Det er naturligvis ikke klagers opfattelse, at selskabet skal dække de revner, som klager var bekendt med forud for sin erhvervelse af ejendommen, og som også er beskrevet i tilstandsrapporten. Af samme grund er disse ikke medtaget i tilbuddet fra [entreprenørfirma]. Det samme gjorde sig gældende, da klager tilbød selskabet at forlige sagen, idet de beskrevne forhold i tilstandsrapporten også var fratrasket her. Dette forlig blev afvist af selskabet.

Det er således ikke korrekt, når selskabet anfører, at der er medtaget forhold, som klager var bekendt med. Det ses heller ikke at være muligt for Ankenævnet for Forsikring at kunne vurdere

forholdet på det nuværende grundlag, idet selskabet ikke har specificeret, i hvilket omfang et eventuelt fradrag skal foretages, som følge af omfanget af de forhold, der måtte være omfattet af både tilstandsrapporten og tilbuddet fra [entreprenørfirma].

Det bemærkes desuden, at punkterne som angivet i tilbuddet fra [entreprenørfirma] er en forudsætning for en håndværksmæssigt korrekt udbedring af skaderne ved ejendommen.

2. Ingeniørrådgivning

Af tilbuddet fra [entreprenørfirma] i det reviderede tilbud af den 25/3 2024 fremgår det, at firmaet ikke udfører rådgivning og ikke har en rådgiver inkluderet i tilbuddet, hvorfor klagers antagelse af en rådgiver er påkrævet i forhold til projektering. Følgende er anført herom i det reviderede tilbud af den 25/3 2024:

'Da [entreprenørfirma] ikke udfører rådgivning og derfor ikke har en projekteringsforsikring eller en rådgiver inkluderet, er tilbuddet betinget af, at bygherren får godkendt løsningen af en byggesagkyndig med en dækkende forsikring.'

Klager har siden indleveringen af indlægget af den 4/4 2024 indhentet et revideret tilbud fra [entreprenørfirma] med fastsættelse af rådgivningsbistand. Det 2. reviderede tilbuds-brev af den 22/4 2024 fra [entreprenørfirma] indleveres samtidig med nærværende indlæg til Ankenævnets sagsportal.

Omkostningerne forbundet med udbedring af skaderne på ejendommen udgør herefter **kr. 3.777.500,00** inklusive moms i overensstemmelse med det 2. reviderede tilbuds-brev af den 22/4 2024 fra [entreprenørfirma].

3. Tykkelse af facadepuds og sokkelpuds

Det anførte i klagers indlæg af den 7/3 2024, pkt. 2 og pkt. 2.1, vedrørende omfanget af de dækningsberettigede skader fastholdes i sin helhed. Der foreligger en betydelig mængde dokumentation for de dækningsberettigede forhold på ejendommen, og det bemærkes, at en svækkelse også anses for at være en dækningsberettigende skade.

Der henvises desuden til rapporten fra Tømrerfirmaet ..., som selskabet selv har fået udarbejdet og som ligeledes dokumenterer omfanget af skaderne på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen.

4. Ejerskifteforsikringens maksimale dækning

Selskabet **opfordres (1)** til at redegøre nærmere for argumentet vedrørende den maksimale dækning, da klager ikke kan se relevansen. Det bemærkes, at selskabets maksimale dækningsforpligtigelse i henhold til den tegnede forsikring, i overensstemmelse med Mindstedækningsbekendtgørelsen, udgør kr. 4.693.000,00, jf. Bilag 1, nr. 7."

Selskabet har i brev af 26/6 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Udbedringsomkostningerne

Klager har fremlagt nyt tilbud fra [entreprenørfirma] på renovering af ejendommen, hvor prisen nu lyder på kr. 3.777.500,00, idet der nu er medtaget ingeniørrådgivning.

Ifølge klager indeholder tilbuddet **ikke** de revner, som klager var bekendt med forud for sin erhvervelse af ejendommen og beskrevet i tilstandsrapporten. Dette fremgår på ingen måde af de fremlagte tilbud med overskriften:

'Tilbudsbrev

I henhold til aftale, fremsendes hermed vores overslagspris på renovering af ... Herunder facadepuds, træ terrasse, nye vinduer, malerarbejde samt tagpap.'

Selskabet fastholder, at tilbuddet indeholder langt mere end omkostningerne til udbedring af de dækningsberettigende skader på ejerskifteforsikringen.

Det er klageren, der har bevisbyrden for kravets rigtighed og størrelse. Det er derfor ikke selskabet, der skal specificere, hvorledes kravet skal/kan opgøres med fradrag af de revner med tilhørende følgeskader, som ikke udgør dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen.

Klager har selv bragt sig i den bevismæssige vanskelig situation ved ikke at have udbedret de revner og følgeskader som klager var bekendt med forud for sin erhvervelse af ejendommen og beskrevet i tilstandsrapporten. Den manglende vedligeholdelse som påhviler klager som husejer har også medført en skadesudvikling.

Ingeniørrådgivningen

Af det nye tilbud fra [entreprenørfirma] fremgår følgende omkring ingeniørrådgivningen:

'Rådgiver

- *Tilkald under nedbrydning for vurdering af omfang af skader.*
- *Udførelse af nye detailtegninger til brug for udførelsen/genopbygning. Der skal i den forbindelse udføres div. undersøgelser og vurdering til tilpasninger af ekst. konstruktioner samtidig med nye løsninger skal opfylde krav.*
- *Løbende tilsyn undervejs, herunder løbende dialog om løsninger og udførelse.'*

Allerede fordi tilbuddet omhandler en totalrenovering af facade med ny puds, malerarbejde og nye vinduer, samt nyt tagpap og træ terrasse, som er mere vidtgående end udbedring af de dækningsberettigende skader på ejerskifteforsikringen, kan selskabet ikke tilbyde dækning for ingeniørrådgivning i forbindelse med arbejdet.

Tykkelse af facadepuds og sokkelpuds

Selskabet har anerkendt udbedring af de pudsskader, som er følgeskader af de dækningsberettigende skader på ejerskifteforsikringen.

Selskabet fastholder, at tykkelsen af pudslaget ikke i sig selv er et forhold, som udgør en skade eller nærliggende risiko for skade på ejerskifteforsikringen."

Hertil har klagerens advokat i brev af 3/7 2024 til nævnet bl.a. bemærket:

"1. Ad spørgsmålet om revner i væggene

Det bestrides som anført af indklagede, at klager skulle have bragt sig selv i en bevismæssig vanskelig situation, idet det er ligetil for klager at rette henvendelse til [entreprenørfirma], som har afgivet tilbuddet, med direkte forespørgsel om hvorvidt udbedring af revner er med i tilbuddet eller ej. Nedenfor fremgår svar fra [entreprenørfirma], hvoraf fremgår, at revner ikke er med:

[Mail af 28/6 2024 fra entreprenørfirma til klageren:]

'Hvad angår revner som var i væggene, da I købte huset er disse ikke medregnet i fremsendt tilbud/overslag.

Hvis vi skal kunne garantere, at den nye facadepuds kan holde, skal alt den eksisterende puds fjernes således, at vi kan opfylde anvisningerne fra leverandør, det vil sige at alle produkterne kommer fra samme leverandør og vi kan lave det i den anviste arbejdsgang. Derudover skal underlaget/isolering være helt tør og ikke have suget fugt.'

Det bestrides således, at det af klager indhentede og nu opdaterede tilbud skulle indeholde mere end omkostningerne til udbedring af de dækningsberettigende skader på ejerskifteforsikringen.

2. Ad spørgsmålet om klagers tabsbegrænsningspligt

Det bestrides, at den omstændighed, at klager ikke har udbedret de konstaterede revner og ifølge indklagede har undladt at foretage 'vedligeholdelse', skulle have 'medført en skadesudvikling'.

Klager har drøftet spørgsmålet med [klagerens ingeniør] som har fremkommet med følgende stillingen til indklagedes i øvrigt udokumenterede påstande:

[Brev af 28/6 2024 fra klagerens ingeniør til klageren:]

'Du har i mail af 27. juni 2024 kl. 15.22 til mig bedt mig kommentere ETUs indlæg af 26. juni 2024 Klage over ejerskifteforsikring vedrørende skader på ejendommen ...

I min kommentering henviser jeg til mine tidligere udarbejdede og fremsendte dokumenter:

- 1. Besigtigelsesrapport af 24. september 2021.*
- 2. Besigtigelsesrapport 2 af 22. februar 2023.*
- 3. Besigtigelsesrapport af 27. april 2023.*

Kommentarer til ETUs indlæg af 26. juni 2024 Klage over ejerskifteforsikring:

- 1. Jeg kan ikke forholde mig til de juridiske aspekter i ETUs indlæg af 26. juni 2024, da jeg ikke er jurist.*
- 2. Jeg har på mine besigtigelser set, at der har været foretaget partiel afdækning af bygningen, som har forhindret forværring af skader. Jeg er derfor ikke enig i påstanden i ETUs indlæg: 'Den manglende vedligeholdelse som påhviler klager som husejer har også medført en skadesudvikling.'*
- 3. Efter min opfattelse medfører de udbedringstiltag, der er nødvendige for at udbedre skaderne på ejendommen, en række følgeomkostninger såsom ny puds, malerarbejde, nye vinduer, nyt tagpap og træterrasse. Planlægningen og gennemførelse af udbedringstiltagene kræver rådgivningsbistand fx fra et rådgivende ingeniørfirma.'*

Som det entydigt fremgår af svaret ovenfor, har klager gjort hvad der muligt er, herunder foretaget partiel afdækning af bygningen, for at undgå at forværre skaderne.

Endvidere bemærker ingeniøren, at de nødvendige udbedringstiltag, som alle bør være dækket af indklagede som ejerskifteforsikringsselskab, vil medføre en række følgeomkostninger, i forhold til hvilke, klager i det hele henholder sig til den ikke-nødvendigvis udtømmende beskrivelse fra ingeniøren.

3. Ad spørgsmålet om ingeniøromkostninger

Det bestrides, at de af klager opgjorde omkostninger til ingeniørbistand skulle være unødvendige.

Som beskrevet af ingeniøren, er udbedringsprojektet langt mere omfattende, end indklagede er villig til at anerkende. Idet projektet er så omfattende, er det – som beskrevet af ingeniøren ovenfor – nødvendigt med ekstern ingeniørbistand til brug for planlægningen og gennemførelsen af udbedringsprojektet."

Selskabet har i brev af 18/7 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Udbedringsomkostningerne

Uanset det anførte af klager fastholdes, at tilbuddet fra [entreprenørfirma] omhandler en renovering af ejendommen, som bl.a. indebærer udbedring af de omtalte forhold i tilstandsrapporten, som klager måtte påregne at skulle afholde, herunder eventuelle følgeskader f.eks. pga revner i facaderne omkring døre og vinduer.

[Entreprenørfirma] skriver i mail af 28. juni 2024:

'Hvis vi skal kunne garantere, at den nye facadepuds kan holde, skal alt den eksisterende puds fjernes således, at vi kan opfylde anvisningerne fra leverandør, det vil sige at alle produkterne kommer fra samme leverandør og vi kan lave det i den anviste arbejdsgang.'
(min understregning)

Dette udsagn harmonerer ikke med, at tilbuddet fra [entreprenørfirma] ikke indebærer udbedring af de i tilstandsrapporten omtalte forhold. Udsagnet understøtter derimod selskabets opfattelse af, at tilbuddet indeholder langt mere end omkostninger til partiel udbedring af de dækningsberettigende skader.

Samtidig må udsagnet betyde, at klagers udbedring af de i tilstandsrapporten omtalte forhold også ville indebære fjernelse af alt den eksisterende puds og som følge heraf ny facadepuds. Allerede derfor vil dette ikke udgøre en dækningsberettigende udgift.

Manglende vedligeholdelse

Klager overtog ejendommen den 15. november 2019 og via tilstandsrapporten af 01. august 2019 bekendt med revnedannelser bl.a. ved reposer, ved terrassedøre, omkring dør og vindue på 1. sal mod syd og ved overdækning mod syd.

Der påhviler en ikke ubetydelig vedligeholdelsesbyrde for ejendomme med pudsede facader. Uagtet dette har klager ikke foretaget nogen vedligeholdelse af facadepuds, herunder udbedring af de i tilstandsrapporten omtalte forhold, i sin ejertid. Derimod anmelder klager den 08. marts 2021 revner i facadepuds.

Klagers advokat anfører, at klager har gjort hvad muligt er for at undgå at forværre skaderne, herunder foretaget partiel afdækning af bygningen med henvisning til mail af 28. juni 2024 fra [klagerens ingeniør]. [Klagerens ingeniør] skriver i mailen af 28. juni 2024 bl.a.:

'Jeg har på mine besigtigelser set, at der har været foretaget partiel afdækning af bygningen som har forhindret forværring af skader. Jeg er derfor ikke enig i påstanden i ETUs indlæg: Den manglende vedligeholdelse som påhviler klager som husejer har også medført en skadesudvikling.'

Bygningsingeniør [klagerens ingeniør] besigtiger ejendommen den 24. september 2021. Selskabet henviser at der i besigtigelsesrapporten af 24. september 2021 **ikke** er anført noget om partiel afdækning og at de revne i facadepuds, der omtales i besigtigelsesrapporten, er også omtalt i tilstandsrapporten.

Det skal bemærkes, at besigtigelsen sker 2 år efter udfærdigelse af tilstandsrapporten. Det betyder samtidig, at [klagerens ingeniør] har konstateret en skadesudvikling, da klager ikke har udbedret de i tilstandsrapporten omtalte forhold.

Selskabet bestrider ikke, at klager på et tidspunkt har foretaget partiel afdækning, men at dette må være sket efter at [klagerens ingeniør] har besigtiget i 2021.

Forholdene i tilstandsrapporten har i mere end 2 år udviklet sig, da klager ikke foretager vedligeholdelse. Denne manglende vedligeholdelse har uomtvisteligt medført følgeskader, som ikke er dækket af ejerskifteforsikring.

Ingeniørrådgivningen

Selskabet har noteret, at ingeniørbistand er nødvendig til brug for planlægning og gennemførelse af udbedringsprojektet, som omfatter ny facadepuds, malerarbejde, nye vinduer, nyt tagpap og træterrasse.

Som tidligere anført er selskabet ikke enig i, at ejerskifteforsikring skal dække omkostninger til et sådant udbedringsprojekt, bl.a. fordi klager selv skal bekoste udbedring af forhold omtalt i tilstandsrapporten herunder afledte følgeskade som følge af manglende vedligeholdelse."

Heroverfor har klagerens advokat i brev af 24/7 2024 til nævnet bl.a. anført:

"1. Ad spørgsmålet om revner i væggene/udbedringsomkostningerne

Klager kan ikke tilslutte sig det af indklagede anførte, dersom det gøres gældende, at klager skulle kræve udbedring af forhold, som fremgår af tilstandsrapporten. Klager bemærker, at det direkte fremgår af den e-mail som ... fra [entreprenørfirma] har fremsendt den 28. juni 2024, i første linje, at: *'Hvad angår revner som var i væggene, da i købte huset er disse ikke medregnet i fremsendt tilbud/overslag.'*

...

Med den første linje er der her tale om den K1 bemærkning, der fremgår af tilstandsrapporten under punkt 2.1.

I forlængelse af sin e-mail har ... fra [entreprenørfirma] taget det forbehold, at også de revner som fremgår under den K1 bemærkning, der fremgår af tilstandsrapporten under punkt 2.1, skal udbedres, førend han vil garantere for holdbarheden af facadepudsen.

Der er således ikke tale om, at det af klager indhentede og nu opdaterede tilbud skulle indeholde mere end omkostningerne til udbedring af de dækningsberettigende skader på ejerskifteforsikringen. Klager er dermed ikke af den opfattelse, at der er nogen disharmoni imellem udsagnene.

2. Ad spørgsmålet om klagers tabsbegrænsningspligt

For så vidt angår spørgsmålet om facadepuds, så tjener det i klagers optik ikke noget formål at forsøge at pletreparere dette. Både [klagerens ingeniør] og ... fra [entreprenørfirma] er af den opfattelse, at en partiel reparation ikke afhjælper problemet, da problemet er, at der er så tyndt et lag facadepuds, at det revner kontinuerligt blot ved begrænset påvirkning. I stedet for 0,2 mm, burde der som minimum have været 0,8 mm.

Klager har derfor – uden at kaste for mange gode penge efter dårlige – ikke kunnet gøre andet end at foretage partiel afdækning af bygningen med presenning, som har forhindret forværring af skader, som beskrevet af [klagerens ingeniør]. Herudover har klager:

- Forlænget inddækningerne, hvilket er dokumenteret.
- Tapet samtlige samlinger, hvilket er dokumenteret.
- Lavet plast-ventilationslommer over revner, hvilket er dokumenteret.
- Isat silikonefuger i revner, når de kontinuerligt opstår, hvilket er dokumenteret.

Det er således klagers opfattelse, at der med facadepuds er tale om en skjult fejl og mangel, som klager har gjort hvad der er rimeligt for ikke forværres."

I brev af 3/9 2024 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Udbedring af de i tilstandsrapporten omtalte forhold

Klager anfører dels at udbedring af de i tilstandsrapporten omtalte forhold inkl. følgeskaderne ikke er indeholdt i tilbuddet fra [entreprenørfirma] og dels at udbedring af de i tilstandsrapporten omtalte forhold inkl. følgeskaderne ikke vil afhjælpe problemet, fordi pudslaget ikke har korrekt tykkelse.

Ejendommen har efter ombygningen i 2007 fremstået med pudsede facader, og ved klagers overtagelse den 15. november 2019 havde tidligere ejere som almindelig vedligeholdelse foretaget partiel udbedring af revner i facadepuds.

I tilstandsrapporten af 01. august 2019 blev klager bekendt med revnedannelser i facadepuds bl.a. ved reposer, ved terrassedøre, omkring dør og vindue på 1. sal mod syd og ved overdækning mod syd samt, at der kan påregnes almindelig vedligehold.

Ankenævnet har i flere kendelser udtalt, at en køber af et hus med pudsede facader ikke kan gå ud fra, at vedligeholdelsesarbejdet er udført optimalt og at der på huse med pudsede facader hviler en latent og ikke ubetydelige vedligeholdelsesbyrde.

Ankenævnet kan i denne sag lægge til grund som ubestridt, at klager i perioden fra 15. november 2019 og i hvert fald frem til skadeanmeldelsen af 08. marts 2021 ikke har foretaget nogen form for vedligeholdelse af facadepuds, herunder udbedring af de i tilstandsrapporten omtalte forhold.

Ejerskifteforsikringen skal ikke dække de skader og følgeskader, der er opstået som følge af klagers manglende vedligeholdelse eller er omtalt i tilstandsrapporten.

Sammenfattende

Allerede fordi tidligere ejere har kunne foretage partiel reparation af revne i facadepuds, fastholder selskabet, at tilbuddet fra [entreprenørfirma] indeholder mere end omkostningerne til udbedring af de dækningsberettigende skader på ejerskifteforsikringen.

Tilbuddet fra [entreprenørfirma] omfatter fjernelse af **alt** eksisterende puds – angiveligt med undtagelse af de områder, der var tilstede på overtagelsestidspunktet – det er således ikke tale om en partiel reparation af de dækningsberettigende skader på ejerskifteforsikringen.

Alt eksisterende puds skal fjernes ifølge mailen af 28. juni 2024 fra [entreprenørfirma], for at alle produkter kommer fra samme leverandør, og at produkt/leverandør anvisninger kan opfyldes. Dette udgør ikke en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen, og ejerskifteforsikringen er ikke forpligtet til at dække andet end de direkte udgifter til udbedring af de dækningsberettigende skader.

Det forhold, at udførelsen af facadepuds (formentlig) ikke er sket i overensstemmelse med gængse vejledning eller anvisning (fra leverandør), opfylder ikke i sig selv ejerskifteforsikringens skadesbegreb. På tidspunktet for klagers overtagelse af huset var der **ikke** forhold ved ejendommens facadepuds, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der ses bort fra oplysningerne i tilstandsrapporten. Derfor er det selskabets vurdering, at ejerskifteforsikringen ikke skal dække udgift til fjernelse af alt eksisterende puds og efterfølgende pudsning af facade efter leverandørens anvisninger.

Ejerskifteforsikringen har skønsmæssigt fastsat erstatningen for udbedring af de anerkendte dækningsberettigende skade til kr. 800.000,00 inkl. moms. Selskabet tilbyder, at beløbet kan udbetales som kontanterstatning til en spærret byggekonto."

Klagerens advokat har den 4/9 2024 til nævnet bl.a. bemærket:

"Klager har blot noteret sig, at indklagede, ETU, og [klagerens ingeniør] er uenige om spørgsmålet om facadepudset.

Som allerede beskrevet, er det klagers opfattelse, at facadepudset under alle omstændigheder udgør et mindre problem, idet det er følgeskaderne af den vandindtrængningen der har fundet sted, der udgør den store omkostning."

Klagerens advokat har den 4/11 2024 efter forespørgsel fra nævnet bl.a. oplyst:

- "1. Der er gennemført syn og skøn.
2. Jeg har uploadet skønserklæringen.
3. Jeg kan bekræfte, at der skal afholdes supplerende syn og skøn også."

I brev af 4/6 2025 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Klagers indsendelse af supplerende skønserklæring fra klagers verserende retssag mod sælger af ejendommen giver anledning til følgende supplerende bemærkninger, idet det tidligere anførte fastholdes og der henvises dertil:

Rammerne for Ankenævnet

Ankenævnet skal tage stilling til, hvorvidt ejerskifteforsikringens tilsagn om dækning af en partiel reparation/udbedring er en tilstrækkelig udbedringsmetode af det anmeldte forhold med fradrag for de anmærkninger, der er i tilstandsrapporten.

...

Bevisbyrde

Det påhviler klager efter almindelige forsikringsretlige og erstatningsretlige grundprincipper at bevise, at kravet har den størrelse, som angives af klager.

Idet klager ikke med afsæt i den indsendte supplerende skønserklæring fra klagers verserende retssag mod sælger har opgjort sit krav i forhold til ejerskifteforsikringen, kan selskabet af samme grund ikke forholde sig til kravets størrelse.

For god orden skyld henvises der til, at ejerskifteforsikringen alene dækker udbedring af de forhold, der opfylder skadebegrebet, og at tilsagnet omfatter en partiel reparation/udbedring for den del af facadepudsen, som på overtagelsestidspunktet den 15. november 2019 opfyldte forsikringens skadedefinition."

Klagerens advokat har den 6/6 2025 til nævnet bl.a. bemærket:

"ETU anfører i sit indlæg af 4. juni 2024, at klager ikke *'har opgjort sit krav i forhold til ejerskifteforsikringen'*. Kravet imod ETU kan som minimum opgøres i overensstemmelse med netop uploADED Processkrift 1, som er klagers seneste processkrift i den verserende retssag imod sælger.

Det er dog også klagers opfattelse, at ETU bør betale et (skønsmæssigt) beløb til dækning af advokatudgifter, genhusning og tilsyn mv."

Hertil har selskabet i brev af 24/6 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Krav i forhold til ejerskifteforsikringen

Tilsyneladende mener klagers advokat at kravet i forhold til ejerskifteforsikringen kan opgøres til de mangler, der er konstateret ved syn- og skønsforretningerne afholdt henholdsvis den 08. marts 2024 og den 24. marts 2025 i den verserende retssag mod sælgerne af ejendommen.

Dette er ikke korrekt. Som det fremgår af tidligere indlæg, forudsætter dækning på ejerskifteforsikringen opfyldelse af forsikringens skadebegreb. De centrale elementer i skadebegrebet følger af punkt 3.1 og 3.2 i betingelser, hvorfra jeg fremhæver:

'4. Hvad dækker forsikringen ikke?

4.1 Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.'

idet tilstandsrapporten bl.a. indeholder anmærkninger om revnedannelse.

Forsikringens skadebegreb anses heller ikke for at være opfyldt, fordi arbejdet ikke er udført fagligt og håndværksmæssigt korrekt eller ikke udført i henhold til anvisninger, vejledninger mv. Med afsæt i processkrift 1 kan det konstateres, at klager ved de afholdte syn- og skønsforretninger alene har påvist at arbejderne ikke er udført fagligt og håndværksmæssigt korrekt.

Ankenævnet for Forsikring

31.

96900

Selskabets fastholder, at klager ikke har løftet bevisbyrden for, at kravet har den størrelse, som angives af klager, idet ejerskifteforsikringen kun dækker udbedring af de forhold, der opfylder skadebegrebet, og at tilsagnet omfatter en partiel reparation/udbedring for den del af facadepudsen, som på overtagelsestidspunktet den 15. november 2019 opfyldte forsikringens skadedefinition."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Af mail af 10/3 2021 fra selskabets besigtigelseskonsulent fremgår bl.a.:

"Jeg har i dag den 10. marts 2021 besigtiget de skader du har anmeldt på jeres hus. Huset er total ombygget i 2007 til det man i dag kan se. Huset er udvendig pudset med systempuds med glasvæv.

Jeg kunne som det også kan ses på billedet konstatere at huset udvendig er bevokset med alger. Der er efter totalrenoveringen foretaget flere reparationer af pudslaget.

...

Den 08-03-2021 anmelder du skader på de udvendige facader. Skaderne er opstået efter en periode med frost.

...

Jeres hus er et hus, hvor må forventes at være mere vedligeholdelse end, hvis huset fremstår i blank murværk. Der skal foretages reparationer af revner når disse opstår. Alger skal fjernes så alger ikke vokser ind i revner og bliver til mos. Når alger og mos kommer ind i revner opstår der disse skader du/l her konstaterer.

Vedligeholdelse er desværre ikke dækket af Ejerskifteforsikringen."

Af besigtigelsesnotat af 8/4 2021 fra producenten Sto Danmark A/S af facadesystemet fremgår bl.a.:

"Efter gennemgang af Facadesystemet på ovennævnte adresse har jeg følgende kommentar til facadens tilstand samt udbedring af skader.

Besigtigelsen er udført på foranledning af Bygherre [klageren]. Besigtigelsen samt løsningsforslag er udelukkende baseret på visuel vurdering, der er ikke foretaget destruktive indgreb på facaderne.

Facaden er udført som et isoleret facadesystem, StoNordic.

Systemet er principielt som vist på denne skitse, lagtykkelser og densiteten på forskellige systemer varierer en smule. I systemet, er det vigtigt at detaljer ved afdækninger, inddækninger, sølbænke og øvrige overgange udføres tæt. Hvis der sker fugt indtrængen, vil der med tiden ske skader på facaden.

'StoNordic

Pudssystem til massive underlag

1. Grundpuds
2. Forstærkning/armering

3. Mellembelægning

4. Slutpuds

5. Slutbelægning'

...

Inddækninger og sålbænke:

...

Som vist på foto, kan man konstatere at der er vandindtrængning ved inddækninger, da de er for små. Der trænger vand ind bag pudsen, hvorefter det løber på bagsiden af pudsen ned til overligeren hvor det ikke kan komme længere, med udposninger og afskalninger til følge.

...

Reparation af facader:

Udgangspunktet for en holdbar reparation er afhængig af korrekt udformning af inddækninger samt tætheden i disse.

Fremgangsmåden i reparation af skader er anført nedenfor som uddrag fra vores vedligeholdelsesanvisning som i øvrigt kan findes på vores hjemmeside.

<https://www.sto.dk/da/downloads/systemdokumentation.html>

Alle detaljer for korrekt udførsel findes:

Der vil uden tvivl ved en reparation af facaderne opstå ar efter disse, umiddelbart er omfanget af 'småskader' på de berørte facadesider så spredte, det vil være at foretrække at male alle facader efterfølgende.

Uddrag fra vedligeholdelsesvejledning

Reparation af mindre skader (armeringsvævet ikke beskadiget)

Sto grundpuds skræbes forsigtigt af det beskadigede område, uden at skade Sto Glasfibervæv. Ny Sto grundpuds filtses/spartles i flugt med den gamle. Når pudsen er tør og der er påført primer, påføres ny Sto slutpuds, så det ligner de omgivende flader så meget som muligt. Facadepartiet males derefter ved lejlighed om med StoColor Lotusan.

Reparation af større skader (armeringsvævet beskadiget)

Beskadiget Sto Glasfibervæv fjernes. Sto grundpuds skræbes af indtil ubeskadiget Sto Glasfibervæv i så stor omkreds, at der kan opnås et overlap på mindst 10 cm med den nye Sto Glasfibervæv.

Beskadiget eller våd Sto facadeisolering skiftes ud. Ny Sto grundpuds og ny Sto Glasfibervæv, monteres med 10 cm overlap på det gamle armeringsvæv. Når pudsen er tør og der er påført primer, påføres ny Sto slutpuds, så det ligner de omgivende flader så meget som muligt. Facadepartiet males derefter ved lejlighed om med StoColor Lotusan.

Sto grundpuds skal tilpasses skaden placering på facaden og den eksisterende Sto grundpuds. Små med dybe skader (ca. 5x5 cm) repareres efter anvisningerne for mindre skader."

Af notat af 29/6 2021 fra facadefirma, rekvireret af klageren, fremgår bl.a.:

"Har besigtiget huset af to omgange i marts 2021 samt i juni 2021.

Gennemgang af huset viser store fejl og mangler på udførslen. Utætte skjulte inddækninger som giver revner i facaden og afskalninger.

Flere steder er der reparationer som kun udgør sig kosmetisk. Man har ikke løst problemet med det. Det er min opfattelse at vedligeholdes ikke er nok, men det kræver en gennemgribende renovering af huset, således det bliver tæt.

Problemet er startet med dårligt håndværk og rådgivning ved huset opførelse."

Af mail af 2/7 2021 fra murermester til klageren fremgår bl.a.:

"Efter besigtigelse af jeres facader på ... den 29.06.2021.

Der er ingen tvivl om jeres facader har været præget af fugt, frostskaader. Begrundelsen af dette er, delvis zink-inddækning mangelfuld udførelse. Udførelsen af de utallige reparationer i armeringspudsen. Fugtspær ved sokkel, murkrone og div.? Omfanget er stadig uvis.

Jeg har bedt firmaet ... foretage besigtigelse af zink-inddækning, og ligeledes firmaet ... af armeringspudsen."

I besigtigelsesrapport af 24/9 2021 udarbejdet af klagerens rådgivende ingeniør hedder det bl.a.:

"Denne rapport omhandler revner i facadepuds og utæt tagkonstruktion på enfamiliehus ...

Der er konstateret væsentlige og betydelige revner i facadepuds og utæt tagkonstruktion.

Revner i facadepuds skyldes fejl og mangler ved husets opførelse. Facader er opbygget efter princippet om 1-trins tætning, og indtrængende vand kan således ikke bortledes fra ydervægskonstruktionen. Murkroneinddækninger, inddækninger ved tagterrasseværn samt sålbænke er ikke udført korrekt – og det giver mulighed for vandindtrængen i husets ydervægskonstruktion. I frostvejr udvider vandet sig og pudsen revner.

Der er tilsyneladende lavet løbende reparationer af facadepudset gennem hele bygningens levetid.

Udbedring kan ske ved nedbrydning af pudslaget, eventuelt partiel udskiftning af bagvedliggende medtaget konstruktion og etablering af ny facadebeklædning udført som 2-trins opbygning. Facadebeklædningen skal vælges og udformes så der er dilatationsmulighed. Der monteres nye korrekt udførte inddækninger og sålbænke.

Den utætte tagkonstruktion skyldes utæthed i tagpapsamling og udbedres lokalt ved påbrænding af nyt tagpap.

Tagterrassebelægning bør ændres så der bliver lettere adgang til renholdelse af afløb m.m. Endvidere bør der etableres nødoverløb fra tag og tagterrasse.

2. Baggrund

[Klageren] har bedt mig besigtige sin ejendom beliggende ... samt udarbejde denne rapport.

...

2.4 Rapportens formål

Det er denne rapports formål at registrere ejendommens tilstand hvad angår:

1. Revner i facade

2. Fugt i tagkonstruktion

og fastlægge mulige årsager til de eventuelle byggetekniske problemer samt at foreslå en afhjælpning.

3 Bygningen

På baggrund af materiale fra ... Kommunes arkiv (dokument 1) og statiske beregninger af 29. december 2005 (dokument 8) kan ejendommens bygningsdele - der er relevante i denne sammenhæng - beskrives således:

Bygningsdel	Beskrivelse
Ydervægge	Ydervægge fra den oprindelige bygning: • Oprindelig 290 mm teglstenshulmur • 100 mm isolering og puds i forbindelse med om- og tilbygningen i 2007
	Ydervægge fra om- og tilbygningen i 2007 er med 1-trins tætning: • Træskeletvæg • 100 mm mineraluld • Puds
Søjler	Søjler under tagterrasser i stueetageniveau: • Pudsede murede piller af teglsten ifølge dokument 1. • Stålsøjler ifølge dokument 9 side 3 og 22. Det antages at der i de murede piller er placeret en stålsøjle som bærende konstruktion.
Bærende hovedelementer i tagterrasser	Det bærende hovedsystem består primært af søjle-bjælkekonstruktioner i stål.

Tabel 1 - Bygningsdelsbeskrivelse

Ydervæggene er altså udført som 1-trins-vægge hvor regnskærm også fungerer som vindskærm og der er således ikke ventileret hulrum mellem regnskærmen og vindskærmen – en såkaldt 2-trinsløsning – se nedenstående afsnit 5.1.1 og 5.1.2.

4. Besigtigelse

20. september 2021 i tidsrummet kl. 9.00-10.30 foretager jeg en besigtigelse af ejendommen og der konstateres et stort antal revner i facaderne og fugt i tagkonstruktionen. Endvidere kan det ses at facadepudsen tidligere er repareret i større omfang.

4.1 Facadeopbygning

Ydervæggene er primært udført som lette konstruktioner med facadepudssystem direkte på mineraluld – sekundært som tunge ydervægge fra den oprindelige bygning og murede søjler.

Jf. STO-rapport af 8. april 2021 har STO Danmark A/S vedgået at der er anvendt StoNordic som facadepudssystem. Der er således tale om en ikke-ventileret 1-trins facadeopbygning.

Foto 1 viser et boret hul gennem facadepudsen med bagvedliggende mineraluld.

...

4.2 Inddækninger

Der er inddækninger – der har relation til denne rapports indhold – følgende steder:

1. Murkroneinddækninger ved samling mellem tage og ydervægge.
2. Inddækninger ved tagterrasseværn.
3. Sålbenke under vinduer og yderdøre.

4.2.1 Murkroneinddækninger

Murkroneinddækninger er udført af zink og højden er målt til ca. 60-70 mm. Inddækningerne er ikke udluftede og ligger tæt på ydervæggenes pudslag og ofte helt op mod pudslaget. De er udført uden egentlig drypnæse.

Der er ikke konstateret fugning, fugebånd eller snefangsrør mellem inddækning eller puds.

Foto 2-4 – Murkroneinddækning af zink

4.2.2 Inddækning ved tagterrasseværn

Under tagterrasseværn er murkronen afsluttet med bukkede, galvaniserede stålplader der har et vandret stykke under værn og et lodret stykke der danner inddækning ned ad pudslaget.

Inddækningshøjden er ca. 60 mm og der er ikke udført egentlig drypnæse. Inddækningerne er ikke udluftede og ligger udpræget tæt på ydervæggenes pudslag. Der er flere steder hvor inddækningen ikke er tætsluttende i enderne. Der er ikke konstateret fugning, fugebånd eller snefangsrør mellem inddækning eller puds.

Foto 5 – Tagterrasseværn. Afdækningen slutter ikke tæt mod væg.

Foto 6 – Inddækning ved tagterrasseværn

Foto 7 – Inddækning af tagterrasseværn

4.2.3 Sålbenke under vinduer og døre

Disse sålbænke er udført af zink og har en højde på ca. 30 mm. Sålbenkene er ikke opbuktet i enderne; enderne er fuget med elastisk fuge, der på grund af alder virker hård og uelastisk. Fugerne 'slipper' puds og sålbænk og er revnede. Sålbenkene er uden egentlig drypnæse og ligger flere steder tæt op ad puds.

Foto 8-11 – Sålbenk under vindue

4.3 Revner i facade

4.3.1 Huseftersyn

...

4.3.2 Tidligere udbedringer

Der er konstateret en række udbedringer i facadepudset; et udvalg af udbedringerne er vist på de efterfølgende foto. Udbedringerne er fortrinsvis udført i rektangulære felter. Grundet placeringen og farverne på udbedringerne vurderes det at udbedringerne er sket ad flere omgange. Udbedringstidspunkterne er ikke kendte.

Foto 12 – Rektangulære udbedringsfelter over garage, over indgangsparti, ved søjlefod og over vinduesparti på 1. sal i nordfacade

Foto 13 – Rektangulære udbedringsfelter over åbninger i syd- og østfacade

Foto 14 – Rektangulært udbedringsfelt nederst på østfacaden på 1. sal

Foto 15 – Rektangulære udbedringsfelter over åbninger i vestfacade

4.3.3 Ikke udbedrede revner

Der blev under besigtigelsen konstateret en lang række alvorlige revner i facadepudsen på alle facader – dog i mindre udstrækning og af mindre alvorlig karakter på tilbagetrukne facader under tagterrasser. Der blev konstateret revner ved de fleste vinduessålbænke. Revnerne løb fra sålbænkeender. De efterfølgende foto viser et udsnit af de konstaterede revner.

Foto 16 – Revne ved vinduessålbænk i sydfacade på 1. sal

Foto 17-18 – Revne ved vinduessålbænk

Foto 19 – Revne ved sålbænk på 1. sal i østfacade på 1. sal

Foto 20 – Revne i facade

Foto 21 – Revner i nordfacade

Foto 22 – Revne i åbning under tagterrasse i sydfacade

Foto 23 – Revner i sydfacade

4.4 Fugt i tagkonstruktion

[Klageren] har konstateret fugt i tagkonstruktionen under tagterrassen mod vest.

Foto 24 – Underbeklædning demonteret i område med fugt

Fugtindholdet i krydsfiner og træbjælker blev målt til 57-61 % med Elma DT125 stikbensmåler. Instrumentet måler relativ fugtighed i % - og kan anvendes til træ, gips, beton, spånplader, polystyren m.m.

Der blev demonteret et par tagterrassebrædder og følgende kunne konstateres:

1. Tagterrassetræbeklædningen er skruet på træstrøer der er opklodset på betonbelægningssten på tagpap, der er brændt på krydsfiner.
2. Der er et tilstrækkeligt fald mod afløb.
3. Der er ikke etableret nødoverløb.
4. Alle tagterrassebrædder er skruet på strøer – så renholdelse er omstændig.
5. Indløbet i afløb i det opfugtede område var stoppet med skidt.
6. Tagpap er samlet over området med opfugtningen – der blev ikke konstateret visuelle utætheder i tagpapsamlingen.

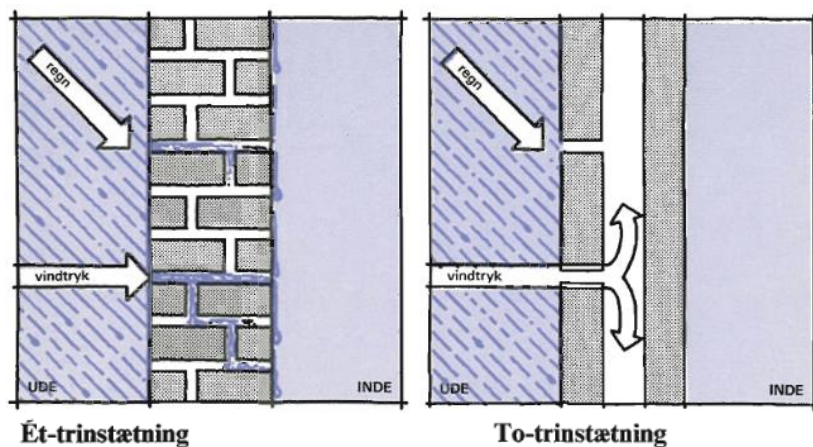
Foto 25 – Tagterrasse – demonteret bræt

5. Almen teknisk fælleseje

...

5.2 SBI-anvisning 77 – Ydervæggen som klimaskærm

Anvisningen er udgivet i februar 1972. Uddrag: Side 9:



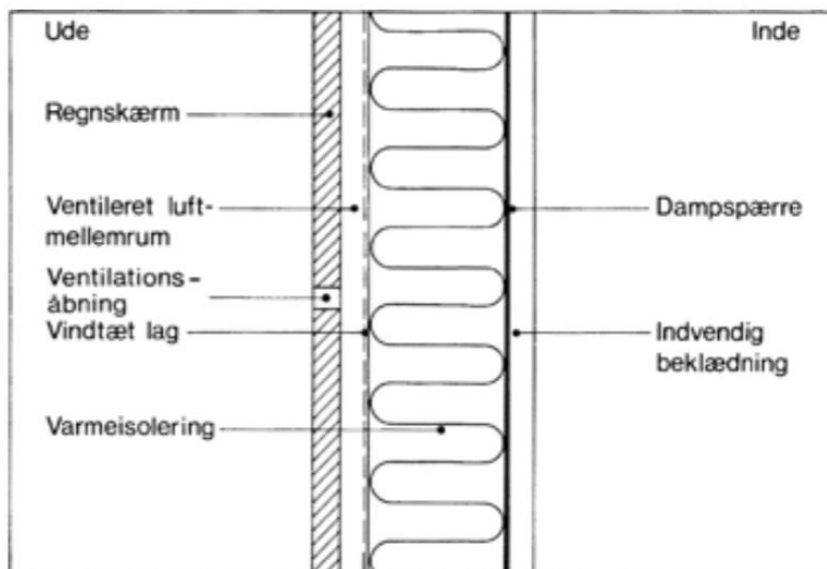
Ét-trinstætningens princip anvendes i alle homogene vægge, f.eks. i massivt murværk, men også af og til i samlinger i elementvægge, nemlig i de tilfælde, hvor tætning af fuger finder sted med en elastisk fugemasse i fugens ydre del. I sådanne vægge vil selv de mindste sprækker og åbninger medføre, at regnvand kan presses ind i og igennem væggen. Ved denne anvendelse af elastiske fugemasser udsættes de for meget kraftigt nedbrydende påvirkninger såsom regn, sollys og frost. Herudover bliver fugematerialet samtidig udsat for kraftige deformationer på grund af uundgåelige bevægelser i ydervægselementerne. På grund af de meget kraftige påvirkninger vil de fleste fugematerialer før eller senere miste de elastiske egenskaber, og revner vil da åbne vejen for indtrængende vand.

Anvendelse af to-trinstætning er den nemmeste og sikreste måde, hvormed regntæthed kan opnås. Udvendig i væggen eller fugen anbringes et vandaflørende lag, den såkaldte regnskærm, bag hvilken der findes et luftmellemrum med forbindelse til det fri. Igennem samlingerne i regnskærmen vil der evt. kunne passere mindre vandmængder. Der må derfor skabes mulighed for at lede dette vand ud igen, således som det f.eks. sker ved at etablere inddækninger i vandrette fuger eller over døre og vinduer. Vindtæthed etableres i væggen bagste del, og som tætning imellem elementer er elastiske fugemasser her særdeles velegnede. Ved denne anvendelse vil fugematerialet befinde sig i et ret konstant klima og være beskyttet mod ekstreme påvirkninger fra frost, sol og bevægelser imellem bygningsdele.

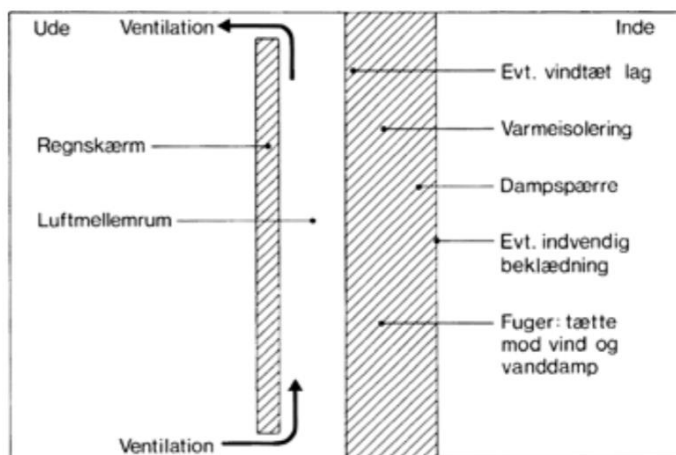
...

5.1.2 SBI-anvisning 178 Bygningers fugtisolering

Denne SBI-anvisning er udgivet 6. august 1993. Side 79:



Figur 61. Princippet i en sammensat ydervægskonstruktion. Varmeisoleringen er anbragt mellem en indvendig og en udvendig beklædning. Isoleringen er yderligere beskyttet indvendigt af en dampspærre, dvs. et luft- og diffusionstæt lag, og udvendigt af et vindafvisende diffusionsåbent lag. Alleryderst er væggen forsynet med en regnskærm med ventilationsåbninger.



Figur 62. Princippet i to-trinstætning. Den udvendige beklædning skaber tæthed i to trin: Yderst en regnskærm, bag denne et luftmellemrum og et vindstandsende lag. Luftmellemrummet bag regnskærmen skal være ventileret med et ventilationsareal på mindst 0,3 pct. af fladen. Vindtrykket vil da ikke hvile på regnskærmen, men alene på den bagved liggende, tørre væg.

Side 80 i uddrag:

'Hvis man forsøger at gøre en udvendig beklædning både vindtæt og regntæt – eksempelvis ved at bruge fugemasse i fugerne i en pladebeklædning – vil vinden presse regnvand ind gennem selv den mindste utæthed, fordi beklædningen nu på samme tid kan blive påvirket af såvel regn som af stor vindtrykforskel. Det må derfor frarådes at bruge en sådan tætning.'

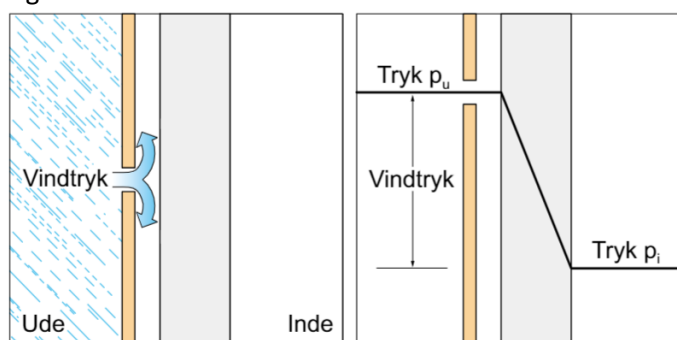
5.1.3 SBI-anvisning 224 – Fugt i bygninger

SBI-anvisning 244[224] – Fugt i bygninger 2. udgave – udgivet 21. maj 2013. 1. udgave af 12. november 2009 har tilsvarende beskrivelser.

Afsnit 4.5.1 Et-trins tætning: 'Anvendelse af et-trins løsninger bør derfor så vidt muligt undgås.'

Afsnit 4.5.2 To-trins tætning:

Figur 38:



'Luftmellemrummet står altså i forbindelse med udeluften, så vindtrykket vil forplante sig ind i hulrummet. Herved opnås, at der er næsten samme lufttryk på begge sider af regnskærmen. Da der ikke er nogen nævneværdig trykforskel, vil kun små mængder vand blive presset gennem åbningerne i regnskærmen. Hulrummets bund drænes, så de små vandmængder, der trods alt trænger ind, ledes ud igen.'

Det er en fordel ved to-trins tætning, at regnskærmen kan udføres af meget bestandige materialer, som godt kan være diffusionstætte, fx glas eller metal, idet vanddamp kan ventileres ud gennem åbningerne i skærmen. Et eventuelt vindstandsende lag, der afdækker isoleringen bag regnskærmen, skal derimod altid være diffusionsåbent.'

Afsnit 5.4:

'5.4 Råd og trænedbrydende svampe

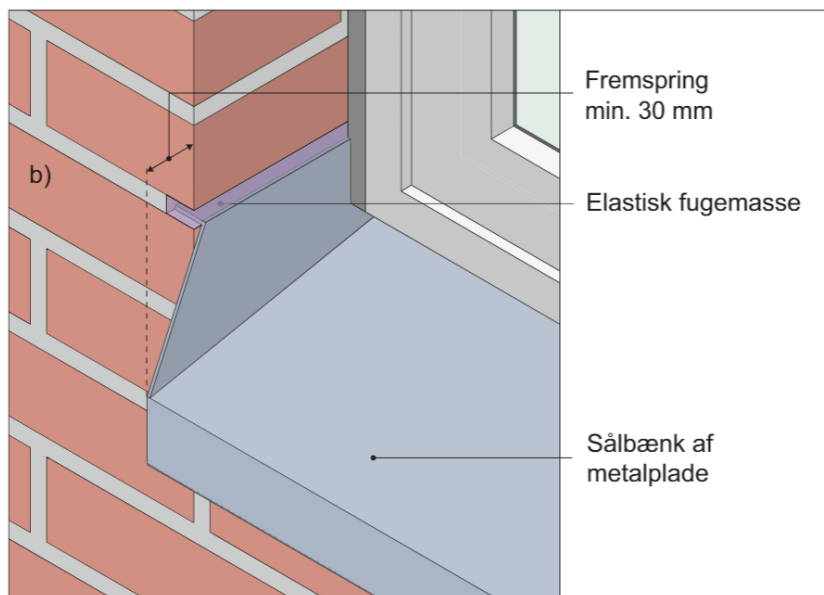
Hvis organiske byggematerialer, fx træ, er meget fugtige, kan de angribes af råd eller trænedbrydende svampe. Det kritiske fugtindhold for træ ansættes normalt til:

- 20 % ved nyangreb (svarende til ligevægt med luft med ca. 87 % RF)
- 15 % i tidligere angrebet træ (svarende til ligevægt med luft med ca. 73 % RF).'

5.1.4 SBI-anvisning 267 – Småhuse – Klimaskærmen

Denne SBI-anvisning er udgivet 19. november 2016.

Uddrag:



Figur 67. Eksempler på sålbænke i muret ydervæg (Byg-Erfa, 2012b).

a) Sålbænk af skifer med vandriller ved ender, der er ført ind i murfals og afsluttet med elastisk fuge.

b) Sålbænk af metalplade, der afsluttes med opbuktet endestykke med vandret flig øverst, som indføres i udfræset fuge fyldt med elastisk fugemasse.

5.1.5 SBI-anvisning 273 - Tage

Anvisningen er udgivet 31. januar 2019.

Uddrag fra afsnit 7.3.4 Inddækninger af murkroner:

'Ved inddækninger af murkroner ved tilslutning til flade tage med tagmembran føres tagmembranen normalt helt frem til forkant af murkronen, som derefter inddækkes med en kapsel af aluminium eller zink.

Spejlet på forkanten af kapslen skal have en højde, der er afpasset efter, hvor udsat facaden er for regn og vind. Spejlets højde og dermed overlappningen af formuren/facaden er afgørende for, om der kan trænge slagregn op bag inddækningen. Den nødvendige højde på overlappet mellem spejlets underkant (drypnæse) og overkant af formur/facade kan bestemmes ud fra tabel 27.

Kapslen skal have fald ind mod tagfladen – helst på 1:5 og ikke mindre end 1:10. Spejlets drypnæse skal have en afstand til facaden på mindst 30 mm. Begge disse foranstaltninger skal hindre misfarvning af facaden. Afstanden mellem spejl og formur skal være mindst 20 mm.'

TABEL 27. Nødvendig højde på overlap mellem underkant af kapsel (drypnæse) og overkant formur/facade ved inddækning af murkroner afhængigt af terrænkategori og murkronens højde over terræn.

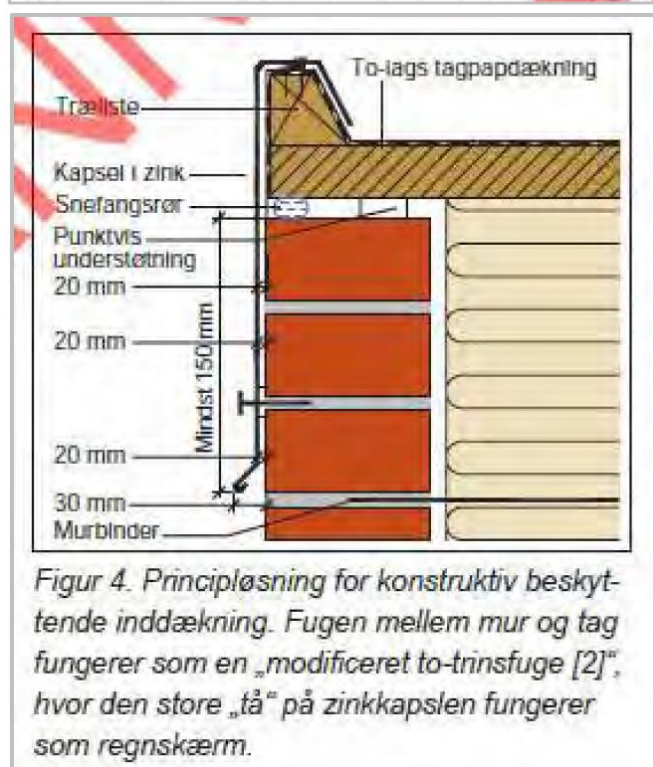
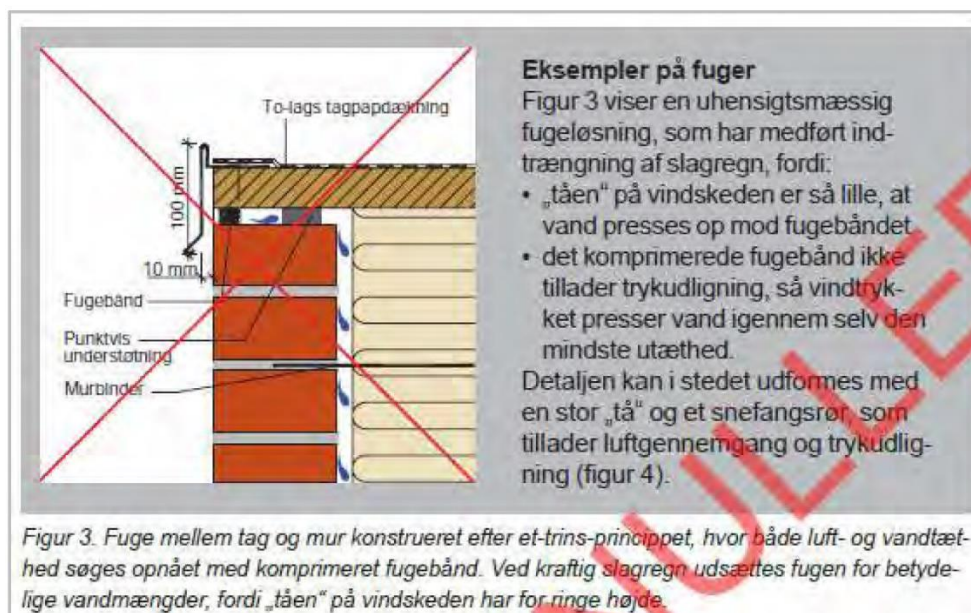
	Terrænkategori	Højde af overlap [mm]	
		Murkrone højde over terræn < 10 meter	Murkrone højde over terræn ≥ 10 meter
	I	100	150
	II	100	100
	III	50	100
	IV	50	50

Ejendommen vurderes at være placeret i terrænkategori 1 med en højde < 10 m hvilket giver en inddækningshøjde på minimum 100 mm.

...

5.2.1 BYG-ERFA (27) 09 10 30 – Afdækning af skalmure – ved tilslutning til flade tage uden udhæng

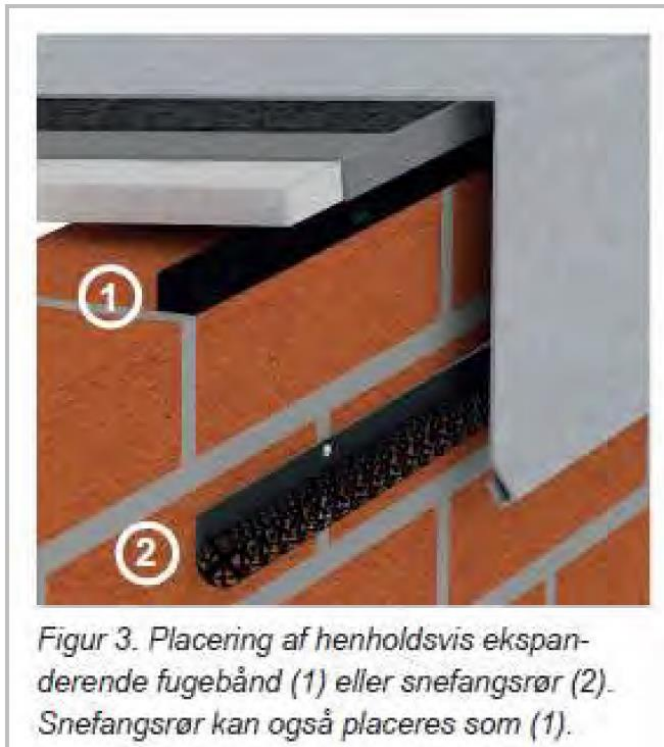
Dette erfaringsblad er udgivet 30. oktober 2009 og annulleret 16. december 2016. Uddrag:

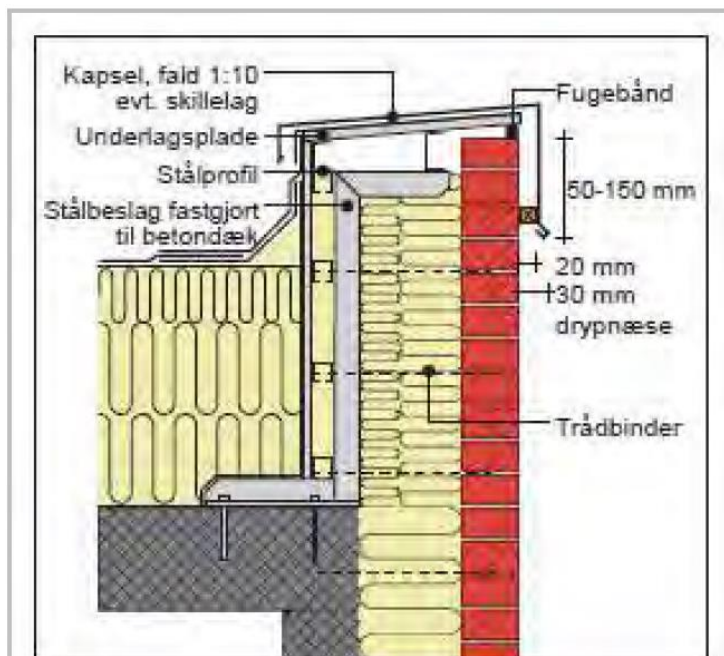


5.2.2 BYG-ERFA (27) 16 12 16 - Afdækning af formure – ved tilslutning til flade tage uden udhæng

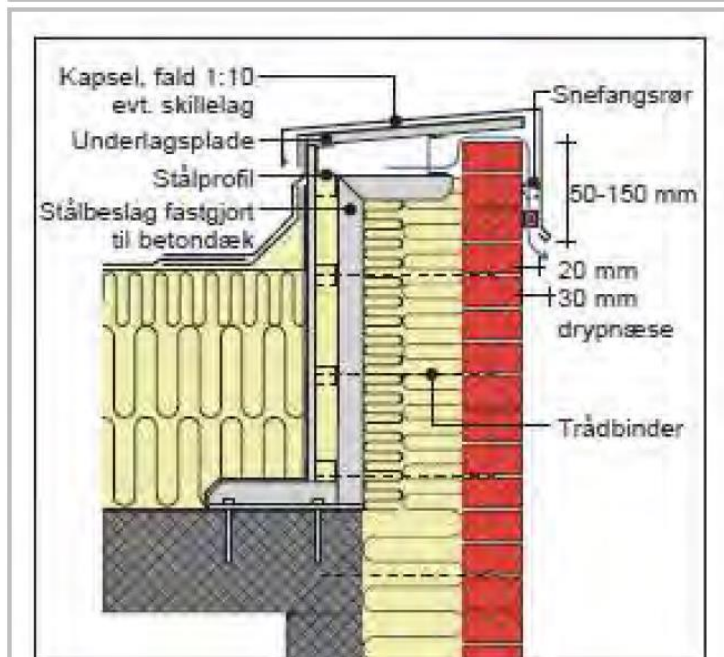
Dette erfaringsblad er udgivet 16. december 2016 og erstatter erfaringsblad (27) 09 10 30 der er fra 30. oktober 2009.

Uddrag:





Figur 4. Metode 1, ekspanderende fugebånd. Den bærende stålkonstruktion fastholdes til betondæk. Fuge udført som modificeret to-trinstætning med ekspanderende fugebånd.



Figur 5. Metode 2, snefangsrør. Den bærende stålkonstruktion fastholdes til betondæk. Fuge udført som to-trinstætning med snefangsrør.

	Højde < 10 m	Højde ≥ 10 m
Terræn-kategori 4	50 mm	50 mm
Terræn-kategori 3	50 mm	100 mm
Terræn-kategori 2	100 mm	100 mm
Terræn-kategori 1	100 mm	150 mm

Tabel 1. Højde på murkroneafdæknings tå – målt fra overkant af murværk – relateret til terrænkategori [4] og murkronens højde over terræn.

Ejendommen vurderes at være placeret i terrænkategori 1 med en højde < 10 m hvilket giver en inddækningshøjde på minimum 100 mm.

'Udbedring

Den mest effektive løsning vil være at ombygge murkronen, så der etableres et udhæng. Da det af mange grunde sjældent er muligt eller ønskværdigt, kan murkronen ændres, så den nye opbygning følger de principper, som er beskrevet i dette erfaringsblad.'

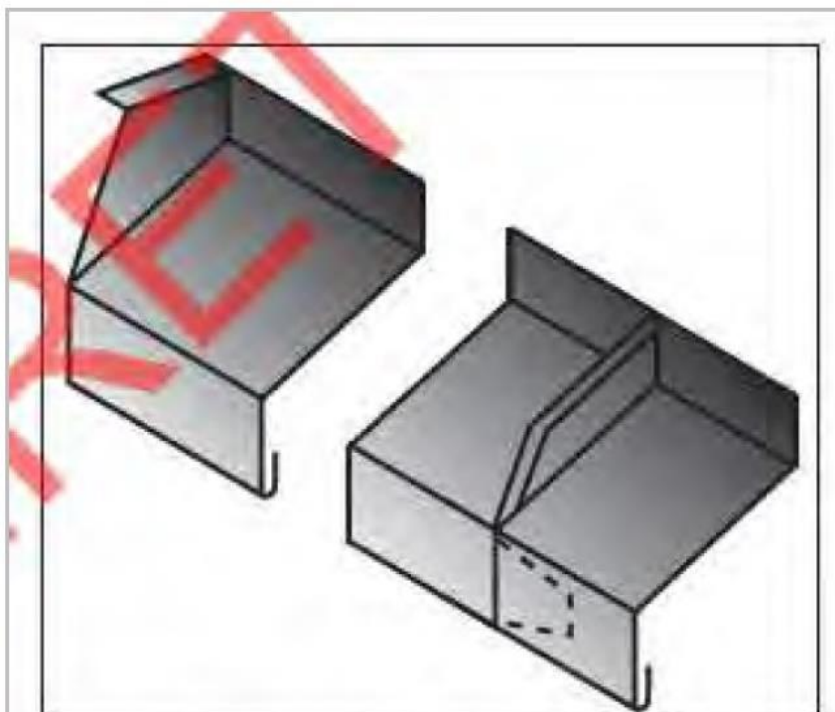
5.2.3 BYG-ERFA (31) 12 07 19 – Såløbænke i murværk

Dette erfaringsblad er udgivet 19. juli 2012 og er erstattet af erfaringsblad (31) 20 04 28 den 28. april 2020. Selvom erfaringsbladets titel indeholder 'murværk' kan en del af erfaringsbladets indhold anvendes umiddelbart på den her i rapporten omhandlede bygning.

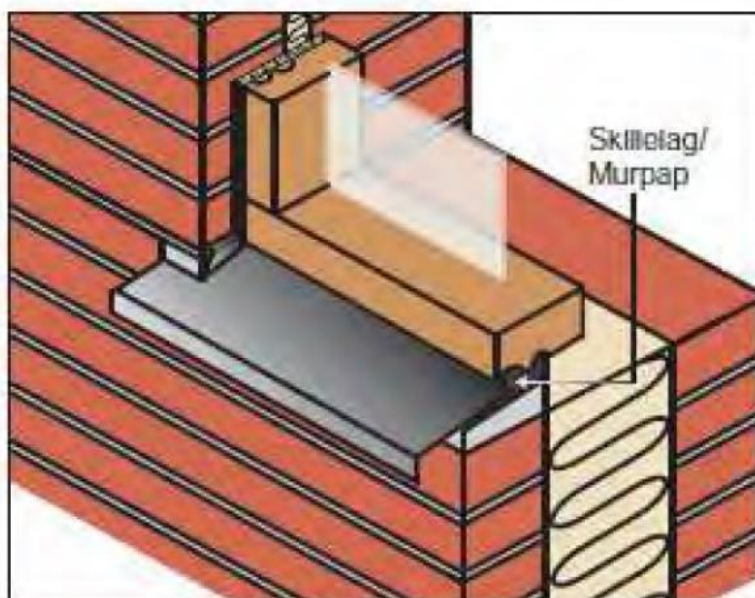
Uddrag:

'Metal

Metalsåløbænke (figur 7) kan udføres af zink-, kobber-, stål- eller aluminiumsplade. På grund af temperaturbevægelser og efterfølgende risiko for udbuling og brud i pladerne frarådet metalsåløbænke udført i sammenhængende længder over 1,5 meter. Ved større længder samles de enkelte plader med false (3). Metalsåløbænke (figur 6) udformes med opbukkede ender/bagkant og føres mindst 30 mm ned over murens forkant. For at opnå tæt samling mellem sålbænk og murfald afsluttes opbukning ved ender med tilbagebukkede flig, der indlægges lejefuge/udfræset fuger med elastisk fugemasse (figur 6 og 7).'



Figur 6: Endebund og falssamling i metalsålbænk. Se også figur 7.



Figur 7: Metalsålbænk monteret på korrosionsbeskyttende murpap. Flig føres ind i væg og afsluttes med elastisk fugemasse.

5.2.4 BYG-ERFA (31) 20 04 28 – Såløbænke i murværk

Dette erfaringsblad er udgivet 28. april 2020 og erstatter erfaringsblad (31) 12 07 19 fra 19. juli 2012. Selvom erfaringsbladets titel indeholder 'murværk' kan en del af erfaringsbladets indhold anvendes umiddelbart på den her i rapporten omhandlede bygning.

Uddrag:

Uhensigtsmæssig udformning af sålbænke medfører ofte skader, opfugtning og misfarvning på det underliggende murværk, fx frostskaadede sten og fuger, udkrystalliserede salte samt alge- og mosvækst. Erfaringsbladet omhandler primært udformningen af sålbænkes afslutning mod sidefals, hensyntagen til materialernes bevægelser ved valg af løsninger, frem-spring, fald og typiske skader.

Krust mørtel ved ende af naturskifersålbænk, pga. manglende ekspansionsmuligheder – konstateret ved 1-årseftersyn.



'Sålbænke med uhensigtsmæssig udformning eller indbygning, der ikke tager højde for materialernes forskellige egenskaber, kan fx medføre

- at mørtelfuger og sten under og ved enderne af sålbænken og under samlinger misfarves og/eller nedbrydes af krystalliserede salte og frost*
- at hulmursisolering gennemvædes af regnvand, så der kommer opfugtning og vandskader i underliggende bygningsdele*
- at indvendige vægoverflader under vinduer misfarves og/eller nedbrydes af fugt*
- at der opstår revner i murværk under sålbænke af naturskifer og klinker i fugen mellem sålbænk og sidefals, med risiko for at sålbænkene løsner sig og skrider ned*
- at lange sålbænke af metal deformeres pga. manglende ekspansionsmuligheder*
- at sålbænke løsnes af kraftig vind*
- at utætheder i hulrum under sålbænken medfører trækgener*
- at der ved sålbænke i etagebyggeri kan forekomme vandbelastning på undersiden ved kombineret regn og blæst*
- at bagvedliggende konstruktioner af organiske materialer nedbrydes af råd og svamp.'*

'Metal

Metalsålbænke kan ud føres af zink-, kobber-, stål- eller aluminiumplader. På grund af temperaturbevægelser og efterfølgende risiko for udbuling og brud i pladerne frarådes metalsålbænke udført i sammenhængende længder over 1,5 m. Ved sålbænke på over 1,5 m samles de enkelte dele eksempelvis vha. en sinus-formet undertagsplade med hagekant eller lignende, som kan sikre sålbænkens fastgørelse, stabilitet og optagelse af temperaturbetingede bevægelser i metallet, figur 6-8.'



Figur 2. Denne løsning bør ikke anvendes, se også figur 9. Vandretliggende fuger ved enderne og manglende indmuring af metalsålbænk bør undgås, da levetiden på fugen vil være kort og utæthed ved murværk eller opkant vil medføre opfugtning af underliggende konstruktion.

'Metalsålbænke udformes med opbukkede ender og bagkant. Den lodrette del af sålbænken skal være så høj, at der ikke bliver presset vand op under sålbænken og ind i hulmuren. Alt efter udformning, størrelse og placering kan det være nødvendigt at fastholde sålbænke i bunden med hagekanter for at sikre mod, at de løftes af vind. For at opnå en tæt samling mellem sålbænk og sidefals afsluttes opbuk ved enderne med tilbagebuktet flig, der er korrekt ført ind i udkradset fuge og er fuget med elastisk fugemasse, figur 9.'



Figur 9. Metalsålbænk med opbuktet ende og indmuret flig, klargjort til elastisk fuge.

5.2.5 BYG-ERFA (27) 99 04 20 – Tætte tagterrasser

Erfaringsblad er udgivet 20. april 1999 og bliver erstattet af erfaringsblad (23) 08 04 30 fra 30. april 2008.

Uddrag: *'Det er vigtigt, at tagbrøndene holdes rene, hvilket kræver mindst to årlige eftersyn. Brøndene skal derfor være let tilgængelige.'*

5.2.6 BYG-ERFA (23) 08 04 30 – Tagterrasser – opbygning, membraner og materialer

Erfaringsblad er udgivet 8. september 2019 og erstatter erfaringsblad (23) 18 12 11 fra 11. december 2018.

Uddrag: *'Afløb skal udformes, så alt vand ledes bort – såvel vand på membran under et flisegulv på fodderr og et tremmegulv på strøer som på oversiden af en flisebelægning i grus. Det skal desuden være let at efterse og rense afløbene.'*

5.2.7 BYG-ERFA (23) 19 09 08 – Tagterrasser – opbygning, membraner og materialer

Dette erfaringsblad er udgivet 8. september 2019 og erstatter erfaringsblad (23) 18 12 11 fra 11. december 2018.

Uddrag: *'Afløb skal udformes, så alt vand ledes bort. Både vand på membran under et flisegulv på fodderr, et tremmegulv på strøer og fra oversiden af en flisebelægning i grus. Det skal desuden være let at efterse og rense afløbene.'*

...

5.3.1 Byggeskadefondens artikel af 15. maj 2019

Byggeskadefondens artikel af 15. maj 2019 *Stigende antal skader ved brug af puds på isolering* i uddrag:

'Puds på isolering er grundlæggende en risikobehæftet disponering. Løsningen rummer - i modstrid med både god byggeskik og offentlige anvisninger - en såkaldt ettrins tætning, hvor beskyttelsen af de tilstødende bygningsdele er udført med en diffusionsåben overflade, som tilmed er sårbar overfor slag og anden belastning. Puds på isolering er ikke egnet som klimaskærm i et klima med længerevarende perioder med regn og med sandsynlighed for frostpassager i vinterhalvåret.'

Vedligeholdelsen af de pudsede facader eller gavle kan være vanskelig at udføre. Ved valg af puds på isolering risikerer bygherren derfor at påtage sig betydelige omkostninger til vedligeholdelse, hvis en rimelig tæthed af klimaskærmen skal opretholdes. Skadeudbedringen ved eventuelle skader vil ligeledes være vanskelig og dyr, og der vil ofte kræves meget omfattende aktiviteter for at forhindre, at skader opstår igen.'

Puds på isolering er en byggeteknik uden entydige, brugbare forskrifter, og der kan også være begrænset grundlæggende bygningsfysisk viden om anvendelsen hos rådgivere og udførende. Der er ofte tale om funktionsudbud, hvor mere eller mindre veldokumenterede producentanvisninger er eneste projektgrundlag, og hvor der derfor mangler projektering af væsentlige detaljer.'

'Hvad er det konkret for problemer fonden ser?'

- Ydervægge er udført uden beskyttelse i form af gode inddækninger, sålbænke eller udhæng.
- Hvor tag støder op til ydervæg er løsningen ofte ikke disponeret forskriftsmæssigt og i overensstemmelse med offentlige anvisninger som fx BYG-ERFA blade.

(...)

- *Inddækninger ved murkroner er udført uden tilstrækkelig højde til at forhindre opfugtning af isolering.'*

6 Egne erfaringer

Jeg har tidligere besøgt en række ejendomme med tilsvarende 1-trins-facadeopbygning.

Erfaringen herfra kan sammenfattes i følgende:

- 5.1. Pudsens revner selv ved mindre vandindtrængninger i ydervæggens isoleringslag.
- 5.2. Vand kan trænge gennem pudsens ved regnvejrs selv under svagere vindforhold.
- 5.3. Korrekt udformning af inddækninger er afgørende for vandindtrængning i ydervæggen ved disse.

7 Årsager

7.1 Årsager til revner i facade

Det vurderes at der er 3 hovedårsager til revnedannelserne i facaderne:

1. 1-trins opbygning af facade.
2. Utilstrækkelig udførte inddækninger og sålbænke.
3. Bevægelser i bygningskonstruktionerne.

7.1.1 1-trins opbygning af facade

1-trins opbygningen af facaderne medfører at vand der trænger ind ved utilstrækkelig udførte inddækninger og sålbænke samt vand der kan trænge gennem pudslaget ikke kan bortledes men i stedet for ophobes i den bagvedliggende bygningskonstruktion.

7.1.2 Utilstrækkelig udførte inddækninger og sålbænke

Inddækningerne ved såvel murkroner som tagterrasseværn har ikke de nødvendige højder og afstande til puds. Endvidere er sålbænkeender ikke udført korrekt og de elastiske fuger i sålbænkeender er utætte. Såvel inddækninger af murkroner, inddækninger ved tagterrasseværn som sålbænke har ikke effektive drypnæser. Samling af ender af trappeværn mod lodrette pudsflader er mangelfuldt udført og utætte.

Alle disse forhold giver afgang for nedbør til opfugtning af den bag pudslaget liggende konstruktion. Ved frost udvider vandet sig og pudset revner.

7.1.3 Bevægelser i bygningskonstruktionerne

Der kan forekomme bevægelser i bygningsdelene grundet temperaturvariationer og eventuelt varierende belastninger der påvirker pudslaget i en sådan grad at det revner.

7.2 Årsager til fugt i tagkonstruktion

Den konstaterede fugt i tagkonstruktionen vurderes at skyldes utæthed i tagpapsamling. Den vanskelige adgang til tagpap - og især afløb - vanskeliggør renholdelse.

8 Udbedring

8.1 Udbedring af revner i facade

For at opnå en langtidsholdbar løsning vurderes det, at facadepuds skal udskiftes og der skal udføres en ventileret 2-trinsløsning med fx pladebeklædning.

Denne løsning omfatter i hovedtræk følgende arbejder:

1. Demontering af taginddækninger.
2. Demontering af værn på tagterrasser.
3. Demontering af vinduer og døre – herunder sålbænke.
4. Nedbrydning af pudssystem – det vil sige fjernelse af:
 - 4.1. Grundpuds.
 - 4.2. Forstærkning/armering.
 - 4.3. Mellembelægning.
 - 4.4. Slutpuds.
 - 4.5. Slutbelægning.
5. Udskiftning af eventuelt fugtigt isoleringsmateriale.
6. Udskiftning af eventuelt angrebet træ i ydervægskonstruktionen.
7. Montering af vindspærre.
8. Montering af afstandslister.
9. Montering af facadebeklædning med dilatationsmuligheder.
10. Isætning af vinduer og døre – herunder nye sålbænke.
11. Etablering af nye murkroner inklusive inddækninger.
12. Tilpasning og genmontering af værn på tagterrasser.

Det anbefales, at der ansættes et rådgivende ingeniør- eller arkitektfirma til at forestå en projektering af udbedringen, indhentning af håndværkertilbud samt fagtilsyn under udbedringsarbejdets udførelse. Det foreslås, at der indhentes flere tilbud på arbejderne med henblik på at opnå billigste priser.

8.2 Udbedring af fugt i tagkonstruktion

Tagpap udbedres lokalt ved påbrænding af nyt tagpaplag.

Tagterrassebelægningen bør ændres så der bliver lettere adgang for renholdelse af afløb og kontrol af tagpap. Det kan fx ske ved at ændre belægningen til let demonterbar, modulopdelt trætagbelægning.

9 Konklusion

Bygningen har fejl og mangler. Revnerne i pudslaget skyldes:

1. 1-trins opbygning af facade.
2. Utilstrækkelig udførte inddækninger og sålbænke.
3. Bevægelser i bygningskonstruktionerne.

Udbedring kan ske ved nedbrydning af pudslaget og etablering af 2-trins opbygget facade med korrekt udformede inddækninger og sålbænke. Udbedringen bør ske snarest for at sikre facaderne. Er det ikke muligt bør der etableres midlertidige afdækninger af inddækninger, sålbænke og opståede revner i pudslaget.

Fugt i tagkonstruktion skyldes antagelig utæt tagpapsamling og udbedring bør ske snarest. Tagterrassebelægning bør ændres så der bliver lettere adgang til renholdelse af afløb m.m. Endvidere bør der etableres nødoverløb fra tag og tagterrasse."

Ankenævnet for Forsikring

51.

96900

Selskabets taksator har i mail af 4/10 2021 til klageren bl.a. anført:

"Tak for din anmeldelse. Du skal have din tømmer til at se på se på taget over dit vindue, den skade skal laves først. Det dækker forsikringen ikke. Vi kan hjælpe med de indvendige følgeskader."

Af skønserklæring af 24/2 2022 rekvireret af Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige fremgår bl.a.:

"Klagers påstand:

K.K. registrere ikke revner ved overtagelsen i 2019 hvor alt ser fint ud. K.K. registrere revnerne i feb./mar. 2021. Klagepunkterne fremkommer af den undersøgelse der er blevet lavet. Opdagede vand ind ved vindue i stueplan (under tagterrasse) første gang 2021 og der er efterfølgende registreret vandindtrængninger 9 steder.

...

Den bygningssagkyndiges forklaring:

Facaden er 12 år gammel ved besigtigelsen (fra 2007). Kan se der er spor efter reparationer, men jeg (B.B.) ser det ikke som en skade, men reparation efter skade. Vedr. dilatationsfuge vurderer jeg (B.B.) ikke den skal være der. Der var ikke noget fugt at se i lofterne ved B.B. besigtigelse.

...

Klagepunkter: 1 Revner i facade er de tilstrækkelig beskrevet i tilstandsrapporten.

Ad 1. Der kunne konstateres følgende:

Ydervæggene er udført som et-trins løsning, dvs. u-ventileret konstruktion, hvor der pudses direkte på den udvendige facadeisolering. Facaderne fremstod ved skønsforretningen generelt med mange revner og afskalninger. På husets syd facade, er et område dækket af med presenning.

Ad 1. Konklusion:

I Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige - maj 2017 fremgår følgende bl.a. under pkt. 5.03.2 - Opmærksomhedspunkter ved de enkelte bygningsdele

2. Ydervægge

I forbindelse med undersøgelse af ydervægge bør den bygningssagkyndige være særligt opmærksom på følgende forhold:

- Svigt i puds på facader, udvendig isolerede facader og indervægge af gasbeton.

På de modtagne foto fra B.B. kan der ikke ses revner eller afskalninger af facadepuds. Ligeledes er det oplyst af K.K. at alt så fint ud ved overtagelsen.

Ad 1. Fejl og forsømmelse:

BB har i tilstandsrapporten registreret følgende vedr. facaden:

K1 Facader fremstår stedvist med mindre revnedannelser. Blandt andet ved reposer ved terrasse-døre, omkring dør og vindue på 1.sal mod syd og ved overdækning mod syd.

Det vurderes at skadesbeskrivelsen er korrekt og B.B. har dermed ikke begået fejl eller forsømmelse.

...

Klagepunkter: 2 Der er foretaget reparation af facade, burde det fremgå af tilstandsrapporten.

Ad 2. Der kunne konstateres følgende:

Der ses flere steder hvor facadepuds har en lidt anden struktur i overfladen. Dette er i nogle afgrænsede felter. Dette ses flere steder på ejendommen.

Ad 2. Konklusion:

Jf. STO's vejledning til vedligeholdelse står følgende bl.a. beskrevet:

Reparation af partielle overflader vil altid kunne ses på grund af forskelle i strukturen eller farven. Tilstandsrapporten er en skadesregistrering og skal ikke indeholde registreringer af udbedrede forhold. Heller ikke selv om det er synligt som i dette tilfælde.

Ad 2. Fejl og forsømmelse:

Det vurderes at B.B. dermed ikke har begået fejl eller forsømmelse.

...

Klagepunkter: 3 Der er utilstrækkelig inddækning af murkrone og under værn ved tagterrasse (højde på inddækning og drypnæse), er det tilstrækkelig beskrevet i tilstandsrapporten.

Ad 3. Der kunne konstateres følgende:

På murkronen og på kant ved tagterrasse ses afdækning af zink, som er dækket af Gaffa tape og forskallingsbrædder, der jf. K.K. er udført for at undgå vandindtrængninger.

Zinkkanten er målt til 60mm i højden, og en vurderet fremspring på 5-10mm.

Tagkonstruktionen vurderes at være uventileret, da afdækningen ligger tæt på facaden.

Ad 3. Konklusion:

Jf. byg-erfa blad (27) 09 10 30 Afdækning af formure - ved tilslutning til flade tage uden udhæng, Anbefales det at 'tåens' højde under overkant af murværk normalt blive sat til 100 mm både ved anvendelse af komprimeret fugebånd og snefangsrør. Ved beskyttet beliggenhed og lave bygninger kan højden reduceres til 50 mm, mens der ved høje bygninger og udsat beliggenhed [4] anbefales, at tåens højde øges til 150 mm. Ejendommen må betegnes som værende i beliggenheds 4 da den ligger kystnær.

Det vurderes at viden om højde på zinkafdækning sammenholdt med terrænkategorier, er specialviden som rækker ud over hvad der kan forventes af en beskikket bygningssagkyndig.

Ad 3. Fejl og forsømmelse:

Det vurderes at B.B. dermed ikke har begået fejl eller forsømmelse.

...

Klagepunkter: 4 Sålbenk er ikke udført efter gældende forskrifter for så vidt angår drypnæse og elastiske fuger. Er det korrekt beskrevet i tilstandsrapporten?

Ad 4. Der kunne konstateres følgende:

Sålbenke ses udført i zink med et fremspring på 15-20mm. Sålbenken er afsluttet ind mod vinduesfals uden fuge. Der ses dog flere steder fuget ved sålbænkender, og det oplyses at de er udført af K.K.

Ad 4. Konklusion:

Jf. STO's vejledning kan sålbænke udføres på to måde ved vinduesfalsen. Den ene måde er ved at bukke sålbænken lodret op og fuge ind mod vinduesfalsen. Den anden måde er med ind-rilning i vinduesfalsen og fuge. Sidst nævnte kræver dog at der ilægges en speciel komponent til afvanding. Flere firmaer der er specialiseret i puds på facadeisolering, vil ikke give garanti på arbejdet hvis det indrilles. (se bilag)

Ad 4. Fejl og forsømmelse:

B.B. har ikke registreret manglende fuger ved sålbænke, hvilket han burde. Ligeledes har B.B. ikke registreret at drypnæsen ikke er tilstrækkelig langt ude fra facaden. B.B. har således begået fejl ved den manglende registrering.

Ad 4. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:

I en retvisende rapport ville forholdet være registreret som følger:

K3 Der er ikke fuget imellem sålbænk og vinduesfals, hvilket er konstateret generelt, lige som sålbænkens drypnæse ikke er tilstrækkelig langt uden for facademur.

Note: Der er risiko for vandindtrængning og følgeskader i underliggende/bagvedliggende konstruktioner.

Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:

Det skønnes at omkostningerne til udskiftning af sålbænke og fugning af disse udgør 24.500,00 inkl. moms.

...

Klagepunkter: 5 Samling af trappeværn mod lodret pudssflade er ikke udført håndværksmæssigt korrekt og efter gældende forskrifter. Er det korrekt beskrevet i tilstandsrapporten?

Ad 5. Der kunne konstateres følgende:

Ved samling mellem værn og ydervæg ses det at værnet er boltet fast i ydervæggen. Desuden ses der fuger ved baluster mod ydervæg og ved kappen der afdækker kanten ved tagterrassen. Fugen ses med slip mod ydervæggen. Det oplyses at fugerne er udført af K.K.

Ad 5. Konklusion:

Jf. STO's vejledning skal der monteres et specielt fix punkt/klods bag pudset og ind på bagvedliggende konstruktion, såfremt der ønskes fastgørelse i ydervæg. (se bilag) Værnet virker stabilt ved belastning, og det er ikke umiddelbart muligt at konstatere om en sådan fix-klods er monteret. Dette vil kræve en destruktiv undersøgelse, hvilket ligger ud over huseftersynsordningen.

Ad 5. Fejl og forsømmelse:

Det vurderes at B.B. ikke har begået fejl eller forsømmelse.

...

Klagepunkter: 6 Der er fugt i tagkonstruktionen, burde det fremgå af tilstandsrapporten?

Ad 6. Der kunne konstateres følgende:

Jf. K.K. er et af forholdene udbedret ved ovenlysvinduet. Derudover blev der forevist fugtspor ved køkkenvindue og ved vindue i badeværelse i stueplan bl.a. på foto (som også er lagt på sagen af K. K.)

Ad 6. Konklusion:

Der er ikke registreret nogen skader ved tagkonstruktionen i tilstandsrapporten. Det er oplyst af K.K. at de ikke har registreret nogen vandindtrængninger i taget før 2021. Tilstandsrapporten er udarbejdet i 2019. Der er således gået to år før der er registreret vandindtrængning.

Det antages derfor at der ikke har været fugt i tagkonstruktionen ved B.B.'s udarbejdelse af tilstandsrapporten.

Ad 6. Fejl og forsømmelse:

Det vurderes at B.B. ikke har begået fejl eller forsømmelse.

...

Klagepunkter: 7 Adgangsforhold til tagpapbelægning og afløb på tagterrasse er ikke tilstrækkelig til renhold. Burde det fremgå af tilstandsrapporten?

Ad 7. Der kunne konstateres følgende:

Der er udlagt træbelægning på tagterrassen. Ved besigtigelsen var der optaget flere terrassebrædder så afløbet var blotlagt.

Ad 7. Konklusion:

Der bør være mulighed at rense afløbet på en tagterrasse. Oftest er der udført en lille lem i en af brædderne over afløb, så den kan tilgås uden brug af værktøj.

Tilstandsrapporten er en skadesregistrering og skal ikke indeholde registreringer af om der skal eller ikke skal anvendes værktøj til at fjerne et terrassebræt for at oprense afløbet.

Hvad angår tagpapbelægningen, står følgende beskrevet i Håndbogen for beskikkede bygnings-sagkyndige under 5.02.2 Afgrænsning af bygningsgennemgangens omfang:

Lukkede og skjulte konstruktioner skal ikke angives i tilstandsrapporten som utilgængelige, hvis den bygnings-sagkyndige ikke forventer at kunne besigtige dem.

Tagpapbelægningen under terrassebrædderne er en konstruktion som ikke er tilgængelig ved udarbejdelse af tilstandsrapport.

Ad 7. Fejl og forsømmelse:

Det vurderes at B.B. ikke har begået fejl eller forsømmelse.

...

Klagepunkter: 8 Facadepuds er ikke håndværksmæssig korrekt udført hvad angår dilatationsfuger. Burde det fremgå af tilstandsrapporten?

Ad 8. Der kunne konstateres følgende:

Der er ikke etableret dilatationsfuger på facaderne.

Ad 8. Konklusion:

Jf. STO facadesystemer er der ikke krav om dilatationsfuger i facadepuds. Eneste undtagelse er hvis der i underkonstruktionen er udført dilatationsfuger skal disse føres med ud igennem facadeisoleringen. (se bilag)

Ad 8. Fejl og forsømmelse:

Det vurderes at B.B. ikke har begået fejl eller forsømmelse."

Af afgørelse af 9/5 2022 fra Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige fremgår bl.a.:

"Afgørelse

Den bygningssagkyndige er ikke erstatningsansvarlig.

...

Begrundelse

Forhold 1

...

Nævnet finder i overensstemmelse med skønsmandens vurdering, at den bygningssagkyndige ikke har begået fejl eller forsømmelser ved beskrivelsen i tilstandsrapporten af revnerne i facaden. Den bygningssagkyndige er derfor ikke erstatningsansvarlig. Klagers bemærkninger kan ikke føre til et andet resultat.

Forhold 2

...

Nævnet finder i overensstemmelse med skønsmandens vurdering, at den bygningssagkyndige ikke har begået fejl eller forsømmelser ved ikke at have registreret reparation af facaden i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige er derfor ikke erstatningsansvarlig. Klagers bemærkninger kan ikke føre til et andet resultat.

Forhold 3

...

Nævnet finder, at viden om højde på zinkafdækninger ikke kan anses for at være specialviden for en bygningssagkyndig. Nævnet finder imidlertid på baggrund af skønserklæringen, at klager ikke tilstrækkeligt har sandsynliggjort, at der var synlige tegn på skader på tidspunktet for den bygningssagkyndiges besigtigelse af ejendommen, eller at forholdet i sig selv udgør en nærliggende risiko for skade. Den bygningssagkyndige har således ikke begået fejl eller forsømmelser ved ikke at registrere inddækning af henholdsvis murkrone og underværn ved tagterrasse (højde på inddækning og drypnæse) i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige er derfor ikke erstatningsansvarlig. Klagers bemærkninger kan ikke føre til et andet resultat.

Forhold 4

...

Nævnet finder, at det ikke er en fejl eller kan betegnes som en skade, at sålbænke ikke er afsluttet med fuge mod vinduesfals. Nævnet finder endvidere, at drypnæsens afstand til facaden ikke udgør en skade eller i sig selv medfører nærliggende risiko for skade. Den bygningssagkyndige har således ikke begået fejl eller forsømmelse og er ikke erstatningsansvarlig. Klagers bemærkninger kan ikke føre til et andet resultat.

Forhold 5

...

Nævnet finder i overensstemmelse med skønsmandens vurdering, at den bygningssagkyndige ikke har begået fejl eller forsømmelser ved ikke at registrere risiko for skade ved trappeværnet. Den bygningssagkyndige er derfor ikke erstatningsansvarlig. Klagers bemærkninger kan ikke føre til et andet resultat.

Forhold 6

...

Nævnet finder i overensstemmelse med skønsmandens vurdering, at den bygningssagkyndige ikke har begået fejl eller forsømmelser vedrørende fugt i tagkonstruktionen. Den bygningssagkyndige er derfor ikke erstatningsansvarlig.

Forhold 7

...

Nævnet finder i overensstemmelse med skønsmandens vurdering, at den bygningssagkyndige ikke har begået fejl eller forsømmelser, da utilgængelige og skjulte konstruktioner ikke skal fremgå af en tilstandsrapport. Den bygningssagkyndige er derfor ikke erstatningsansvarlig.

Forhold 8

...

Nævnet finder i overensstemmelse med skønsmandens vurdering, at den bygningssagkyndige ikke har begået fejl eller forsømmelser, da der ikke generelt er et krav om dilationsfuger i pudsede facader. Den bygningssagkyndige er derfor ikke erstatningsansvarlig."

Af "Besigtigelsesrapport 3" af 27/4 2023 fra klagerens rådgivende ingeniør fremgår bl.a.:

"1. Resume

18. april 2023 blev der foretaget destruktive undersøgelser og registreringer på ejendommen ...

Destruktive undersøgelser af facader viste, at der er områder af facaden der er 'våde' mens andre er 'tørre'.

Pudslaget er 2-3 mm tykt - det burde være 8 mm tykt oplyser STO. Armeringsnettet burde være placeret 1/3-del inde i det 8 mm tykke pudslag målt fra pudslagets yderside, men var monteret lige i pudsens overflade. Der er revner i pudslaget mange steder ligesom pudsens partielt sidder løs. Der er også for tyndt pudslag på sokler hvor sokkelpuds udført med armeringsnet og puds. Det har medført revner i sokkelpuds.

Eksisterende pudslag skal fjernes inden udbedring.

Det blev konstateret, at der er synligt armeringsnet i pudslaget i bunden af ydervægge ved tagterasser. Det medfører at fugt trækker op i pudslagets bund og ødelægger puds. En undersøgelse af murkroner afslørede, at underliggende krydsfiner er 'våd' og anløben forårsaget af manglende opføring af pap samt for små inddækninger. Der mangler fugebånd.

Der er generelt konstateret revner i pudslaget ved ender af sålbænke. Flere steder sidder puds løs. På grund af det tynde pudslag er det ikke muligt kun at udskifte sålbænkene for at opnå en varig og holdbar løsning.

2. Indledning

18. april 2023 fra kl. 8.00 blev der foretaget destruktive undersøgelser og registreringer på ejendommen ...

Undersøgelserne blev udført efter aftale med taksator ..., ETU Forsikring.

Jf. mail af 5. april 2023 kl. 9.38 fra taksator ... med tilhørende bilag 1 omfattede undersøgelserne følgende:

1. Destruktive undersøgelser af facaderne på aftalte steder: Puds med underliggende plade fjernes i felter af ca. 100 x 100 mm, der foretages en visuel vurdering, fotoregistrering samt fugtmåling. Åbningerne interimslukkes efterfølgende med tæt plastfolie og gaffatape.
2. Partiel demontering af murkrone for registrering af bygningsdelen. Genmonteret efter registrering.
3. Totalregistrering af sålbænke med afledte skader på puds.

Ud over de med taksator ... aftalte undersøgelser blev tagpaptækningen undersøgt for skader. Undersøgelsen skete på foranledning af [klageren].

De destruktive undersøgelser blev udført af ... fra Totalentreprenør ...

3 Destruktive undersøgelser af facader

3.1 Nordfacade

Der blev ikke foretaget destruktive undersøgelser af nordfacaden.

...

3.2 Østfacade

Der blev undersøgt 3 felter på østfacaden:

...

3.3 Sydfacade

Følgende felter på sydfacaden blev undersøgt:

...

Foto 7: 'Sokkelhøjden' er under 150 mm og dermed for lille.

Foto 8 - Felt 6. Der blev udført destruktivt indgreb indvendigt i væggen ud for felt 6. Væggen var tør, men der kunne konstateres stærk træk.

...

3.4 Vestfacade

Der blev ikke udført destruktive undersøgelser af vestfacaden.

...

3.5 Resultatet af facadeundersøgelser

Generelt blev der målt pudstykkelse på omkring 2-3 mm og pudsarmeringen lå umiddelbart i overfladen af pudslaget. Pudslaget giver på grund af sin ringe tykkelse efter når man trykker på det. STO foreskriver en pudstykkelse på 8 mm med en armeringsplacering 1/3-del inde i pudslaget målt fra pudsens udvendige overflade.

Det vurderes, at det 2-3 mm tynde pudslag er en medvirkende årsag til at pudslaget revner. Det vanskeliggør reparationer af facadepudsen, da der ikke kan lægges nyt armeringsnet i. Endvidere kan der ikke monteres STOSmart Sill ved nye sålbænke med et så tyndt pudslag. Der kan ikke pudes ovenpå det tynde pudslag for opnåelse af større pudslagstykkelse - det eksisterende pudslag skal derfor fjernes inden udbedring.

I felt 1, 2, 3 og 7 blev fugtindholdet målt til 'Våd' med Extech MO257. Extech MO257 er en pinløs fugtmåler med en måledybde på 20-40 mm under overfladen.

Måleresultatet angives i et tal i intervallet 1-100, som ikke er en relativ fugtighed, men skal om-sættes efter denne tabel:

Display aflæsning	Fugtighed
< 25	Tør
25 - 50	Risiko
> 50	Våd

Felt 4, 5 og 6 blev målt tørt såvel med Extech MO257 som Elma DT125 stikbensmåler, der er en elektrisk modstandsmåler til måling af fugt i fx træ og træholdige produkter.

Det kunne konstateres at isoleringsholderne er ført helt ud til puds - se foto 4. Der er kuldebroer, da der mangler isoleringsskiver mellem isoleringsholderne og pudslaget.

Murkroner og dele af ydervæggene har været afdækket i et års tid og disse områder har således ikke været vandpåvirkede.

Armeringsnettet i pudslaget er synligt i bunden af væggene ved tagterrasserne. STO bekræfter, at dette synlige net kan ophobe fugt, som vil trække op i pudssystemet med afskalninger til følge. STO anbefaler, at der anvendes STO sokkelvævsprofil.

...

4 Demontering af murkrone

Foto 10 - Demontering af murkrone ved taget over sydfacaden

Krydsfineren umiddelbart under murkroneinddækningerne er våd og anløben. Der blev målt relative fugtigheder på 95-100 % med Elma DT125 stikbensmåler.

Zinkindækningernes højde er for lille og tagpappet er ikke ført ind over ydervæggen. Der mangler fugebånd ved pudslaget i henhold til STOs anvisninger. Det gør samlingen utæt.

5 Registrering af sålbænke

Sålbænke blev registreret facadevis.

...

5.1.1 Sålbænk 1, 2, 3 og 4

Foto 11-12 - Revner ved venstre false

5.1.2 Sålbænk 5

Foto 13 - Revnet puds i højre fals

Foto 14 - Revne i højre fals

5.1.3 Sålbænk 6

Foto 15 - Revner i puds ved false

5.2 Sålbænke østfacade

...

5.2.1 Sålbænk 1 og 2

Foto 16 - Revner i puds ved venstre false

5.2.2 Sålbænk 3 og 4

Foto 17 - Revner i puds i venstre false

5.2.3 Sålbænk 7

Foto 18 - Revner i puds i begge false

5.2.4 Sålbænk 8

Foto 19 - Revner i puds ved false

5.2.5 Sålbænk 9

Foto 20 - Revner i puds ved false

5.3 Sålbænke sydfacade

...

5.3.2 Sålbænk 10

Foto 21 - Revne og afskallet puds i højre fals

5.3.3 Sålbænk 11

Foto 22 - Revne i puds ved venstre fals

Foto 23 - Revne i puds i højre fals

5.3.4 Sålbenk 12

Foto 24 - Revne i puds i venstre fals
Foto 25 - Revne i puds ved højre fals

5.3.5 Sålbenk 14

Foto 26 - Revner i puds ved false

5.3.6 Sålbenk 15

Foto 27 - Revner i puds ved false

5.4 Sålbenke vestfacade

5.4.1 Sålbenk 10

Foto 28 - Revne i puds i venstre fals
Foto 29 - Revne i puds i hjørne

5.4.2 Sålbenk 16

Foto 30 - Revne i puds i venstre fals
Foto 31 - Revne i puds i højre fals

5.5 Resultatet af undersøgelsen af sålbænke

Der blev konstateret revner i pudsenderne ved falsene i samtlige vinduer og døre. Flere steder er pudsens partielt repareret og/eller sidder løs. Revnerne giver mulighed for at vand kan trænge ind i ydervæggene."

Klagerens rådgivende ingeniør har i mail af 16/6 2023 til klageren bl.a. anført:

"Tak for din mail hvor du spørger om [entreprenørfirma] vil projektere et udbedringsprojekt med udgangspunkt i ETUs udbedringsforslag.

[Entreprenørfirma] går aldrig ind i projekter vi ikke tror på bliver udført korrekt eller projekter, der bliver udført på en risikobetonet måde – derfor må vi afslå at deltage i den af ETU foreslåede udbedring af dit hus.

Afslaget tager udgangspunkt i flere forhold, som er beskrevet i de 3 rapporter vi har udarbejdet – blandt andet:

1. Jf. [ingeniørfirmas] rapport 2 af 22-2-2023 er der konstateret revner i bygningens midterflader, og det overrasker mig, at [taksator] ikke selv har set disse revner i forbindelse med sine 2 besigtigelser hos dig.
2. Vi er overbeviste om, at revnedannelser har sammenhæng med det for tynde pudslag.
3. Udskiftning af sålbænke betinger efter vores opfattelse en større pudstykkelse end den aktuelle.
4. Drypnæser der limes uden på pudslaget er efter vores opfattelse ikke en korrekt løsning, der giver en langsigtet og holdbar løsning på problemet ved bundkanten af pudslaget. Det opfylder heller ikke STOs anvisninger.

Derudover er der de i rapporterne beskrevne mangler ved eksisterende murkroner og sålbænke som bør udbedres.

Jeg er bekendt med, at du har gjort en række midlertidige tiltag for at begrænse skader:

- Ventileret plastlommer over revner.
- Presenning over større dele af huset.
- Silikonefuge i opståede revner.
- Forlængelse af samtlige murkroner samt sålbænke på hele huset.
- Fugning af alle sålbænkeender samt rækværksbolthuller og samlinger ved murkroner.
- Gaffatape over revner mellem murkrone samlinger

På trods af disse tiltag kan der være skjulte, tidligere opståede skader, som bør undersøges ved yderligere destruktive undersøgelser inden udbedring."

Af mail af 2/4 2024 fra producenten Sto Danmark A/S af facadesystemet til skønsmanden fremgår bl.a.:

"Jeg har kigget det igennem, og det kan være svært at vurdere ud fra billeder. Men jeg synes det ser ud til at der er flere steder, hvor der er tale om armeringsfejl, såsom manglende diagonalarmring og mangelfuld overlapning på armering. Derudover tænker jeg der kan være tale om vandindtrængning ved inddækninger som resulterer i akkumulering af fugt ved overligger og derefter afskalninger. Jeg kan også se sålbænke, som har kontakt til puds, hvilket også vil resultere i revnedannelser.

Og så talte vi også om et grundpudslag, som var til den tynde side, hvilket også vil kunne resultere i nogle af skaderne som er på billederne. Som vi talte om, så kommer jeg gerne forbi til en besigtigelse."

Af skønserklæring af 1/5 2024 indhentet af klageren i forbindelse med klagerens retssag mod sælger fremgår bl.a.:

"8. Den overordnede ramme for syn og skøn

...

Formålet med skønsforretningen er at afklare, om ejendommens facadepuds, sokkelpuds, murkroneløsning, sålbæneløsninger samt sternkasse og træterrasse er behæftet med mangler eller ej. Dette omfatter en vurdering af årsagerne til eventuelle mangler og en opgørelse af omkostningerne ved en eventuel afhjælpning. Skønsforretningen har desuden til formål at identificere de følgeskader, der enten kan eller allerede er opstået som konsekvens af de eventuelle mangler ved ejendommen. Endelig er formålet med skønsforretningen at fastslå, om der tidligere er foretaget udbedringer af eventuelle mangler på ejendommen, og i givet fald få fastslået, hvornår dette er sket.

...

9. Generelt om skønsforretningen

...

Der blev ved skønsforretningen ikke foretaget destruktive indgreb, da det er skønsmandens vurdering, at der i det fremlagte materiale er tilstrækkelig fotodokumentation på tidligere destruktive indgreb, til at skønsmanden kan besvare de stillede spørgsmål. Endvidere vurdere skønsman-

den, at yderligere destruktive indgreb ikke vil ændre på skønsmandens svar på de stillede spørgsmål.

Der er på bygningen foretaget betydelige midlertidige tætninger med gafa-tape mm, således vil udførelse af destruktive undersøgelser ikke give et retvisende resultat.

Generelt vurderer skønsmanden, at de af [klagerens rådgivende ingeniør] udarbejdede besigtigelse rapporter er retvisende for de fejl og mangler.

...

10. Spørgsmål fra rekvirenten

...

Spørgsmål 1:

Skønsmanden bedes undersøge ejendommens facadepuds, sokkelpuds, murkroneløsningen, sålbænk-løsningerne samt sternkasse og træterrasse.

Det ønskes, at skønsmanden vurderer, om ovenstående kan anses for værende udført fagligt og håndværksmæssigt korrekt samt hvorvidt der kan konstateres utæthed i konstruktionen.

Såfremt dette besvares bekræftende, bedes skønsmanden vurdere årsagen hertil, samt hvilke (følge)skader det konstaterede medfører eller allerede har medført, hvordan det kan udbedres og de forventede omkostninger hertil.

Skønsmanden bedes ved sin prissætning inkludere samtlige eventuelle direkte og indirekte følgeskader samt alle øvrige direkte og indirekte omkostninger, herunder også omkostninger forbundet med eventuel projektering, flytning, opbevaring, velfærdsfaciliteter, tilsyn, genopretning og andre nødvendige behandlinger/arbejder.

Skønsmanden bedes udarbejde en særskilt opdeling af posterne i sin angivelse af udbedringsomkostningerne.

Svar på spørgsmål 1:

Facadepuds

Ydervæggene er udført som et-trins løsning, dvs. u-ventileret konstruktion, hvor der pudses direkte på den udvendige facadeisolering.

Skønsmanden vurderer ikke, at facadepudsen anses for værende udført fagligt og håndværksmæssigt korrekt, idet facaderne fremstår med generelle revnedannelser, som er særlig udpræget ved indvendige hjørner, omkring vinduesfalse og sålbænke, samt konstateres også på flere fadeflader. Hvor der er revner, skønnes der at være tale om armeringsfejl, såsom manglende diagonalarmring og mangelfuld overlapning på armering, disse oplysninger er fra STO se bilag 1. Der konstateres ligeledes revner, der er udbedret med elastisk fugemateriale, hvilket oplyses er udført for at begrænse indtrængende vand.

Der konstateres, at der er synligt armeringsnet i pudslaget i bunden af ydervægge ved tagterrasser samt flere steder på facaderne. Det medfører at fugt trækker ind i pudslaget og ødelægger pudsen.

Der ses flere skader/huller i facadepudsen, disse steder konstateres ligeledes, at facadepudsen (grundpuds og slutpuds) har en tykkelse på mellem 2-3 mm, dette er mindre end leverandør

som STO anbefaler, hvilket er mellem 6 mm grundpuds og 2-4 mm slutpuds. Den begrænsede pudstykkelse gør ligeledes, at armeringen ikke ligger korrekt og har den forventede effekt.

Der konstateres revner og skader og dermed direkte utætheder direkte ind i konstruktionen, hvor der er revner og huller i den pudsede ydervæg. Der er jf bilagene 15, 33, 34 og 35 flere gange foretaget måling af fugt, og der konstateres flere steder, at der er forhøjet fugt.

Der ses generelt variationer i pudsen ved over vinduer/døre, bjælker under tagterrasserne. Disse pudsvariationer er skarpt afgrænset, og det skønnes at der er tale om pudsafgrænsninger der er lavet i forbindelse med den oprindelige udførelse, dog kan disse også være reparationer af skader som f.eks. de på side 17 i bilag 15 viste, disse er udført håndværksmæssigt korrekt. Reparation af partielle overflader vil altid kunne ses på grund af forskelle i strukturen eller farven.

Generelt vurderer skønsmanden, at de af [klagerens rådgivende ingeniør] udarbejdede besigtigelses rapporter bilagene 15, 33, 34, 35 er retvisende for de fejl og mangler der er ved facadepudsen.

Udbedring:

Udbedring kan ske ved fjernelse af pudslaget, eventuelt delvis udskiftning af bagvedliggende våd isolering og etablering af ny facadepuds. Facadebeklædningen skal vælges og bør udformes som STO anbefaler i deres vejledninger for et-trins løsning, dvs. u-ventileret konstruktion, som f.eks. StoTherm Classic L/MW. Der monteres nye korrekt udførte inddækninger og sølbænke. (beskrives også under de aktuelle punkter.

Sokkelpuds

Ved besigtigelsen konstaterer skønsmanden revner og afskalninger i sokkelpudsen. Årsagen til revnerne skønnes at være svind i pudsen samt at pudslagets tykkelse er for tyndt.

Skønsmanden vurderer ikke, at sokkelpudsen anses for værende udført fagligt og håndværksmæssigt korrekt, idet sokkelpudsen ikke har tilstrækkelig tykkelse og sokler/fundamenter derfor fremstår med revnedannelser og afskalninger der skønnes at være opstået af mekaniske påvirkninger. Der skønnes ikke at være følgeskader grundet sokkelpudsen.

Udbedring

Udbedring kan ske ved fjernelse af overfladebehandlingen, påføring af nyt pudslag med STO fiberarmering, samt ny overfladebehandling.

Sternkasse/murkrone

Skønsmanden vurderer ikke at, inddækningerne ved stjernkasse/murkrone kan anses for værende udført fagligt og håndværksmæssigt korrekt. Ligeledes er skønsmanden enig i nedenstående beskrivelser.

Beskrivelse i bilag 25 side 7

På murkronen, stjernkasse og på kant ved tagterrasse ses afdækning af zink/galvaniseret stål, som er dækket af Gaffa tape og forskallingsbrædder, der jf. rekvisiten er udført for at undgå vandindtrængninger. Zinkkanten er målt til 60mm i højden, og en vurderet fremspring på 5-10mm. Tagkonstruktionen vurderes at være uventileret, da afdækningen ligger tæt på facaden.

Jf. byg-erfa blad (27) 16 12 16 - Afdækning af formure - ved tilslutning til flade tage uden udhæng der erstatter (27) 09 10 30 Afdækning af formure ved tilslutning til flade tage uden udhæng, anbefales det at 'tåens' højde under overkant af murværk normalt blive sat til 100 mm både ved anvendelse af komprimeret fugebånd og snefangsrør.

Ved beskyttet beliggenhed og lave bygninger kan højden reduceres til 50 mm, mens der ved høje bygninger og udsat beliggenhed [4] anbefales, at tåens højde øges til 150 mm. Ejendommen må betegnes som værende i beliggenheds 1 da den ligger kystnær.

Ovenstående er ligeledes beskrevet i bilag 15 side 23 nederst til og med side 27, samt bilag 25 side 7-8 og side 20 figur 1. Ligeledes er skader på murkrone beskrevet i Bilag 35 side 13, hvor der måles betydelig relativ fugtighed på 95-100 %. Årsagen hertil er zinkindækningernes højde er for lille og tagpappet er ikke ført ind over ydervæggen. Der mangler fugebånd ved pudslaget i henhold til STOs anvisninger. Det gør samlingen utæt.

Ovenstående ses i Bilag 3 murkroner mm.

Udbedring

Den mest effektive løsning vil være at ombygge sternkassen/murkronen, så der etableres inddækninger med korrekt inddækningshøjde/'tå', så den nye opbygning følger de principper, som er beskrevet i de relevante Byg-erfaringsblade.

Det skal sikres, at tåens højde er min. 100 mm, da bygningens beliggenhed er udsat. Den udlagte x-finer bør skiftes, da denne har været betydelig opfugtet, samt med begyndende nedbrydning. Der påsvejses tagpap som underlæg for zink- og stålafdækningerne.

Sålbænk-løsningerne

Skønsmanden vurderer ikke at, sålbænkene kan anses for værende udført fagligt og håndværksmæssigt korrekt. Sålbænk-løsninger er generelt ikke udført iht vejledninger fra STO. Skønsmanden anser beskrivelsen i Besigtigelsesrapporterne fra [klagerens rådgivende ingeniør] som værende retvisende.

Der kan også ses sålbænke, som har kontakt til pudsen, hvilket ikke er en korrekt løsning og vil også vil resultere i revnedannelser. Disse oplysninger er fra STO se bilag 1.

Der blev konstateret revner i pudsenerne ved falsene i samtlige vinduer og døre. Flere steder er pudsen partielt repareret og/eller sidder løs. Revnerne giver mulighed for at vand kan trænge ind i ydervæggene.

Udbedring:

Der monteres nye korrekt udførte sålbænke iht STO's vejledninger.

Træterrasse

Skønsmanden vurderer ikke at, tagterrasserne kan anses for værende udført fagligt og håndværksmæssigt korrekt. Dette begrundet med, at der ikke er etableret mulighed for besigtigelse af tagpapelbelægningen samt renholdelse/rensning af afløbet. Der kunne heller ikke ses etableret overløb fra terrasserne.

Ankenævnet *for* Forsikring

64.

96900

Ligeledes er fastgørelse af altanværn ikke korrekt, dette bør udføres som vist i bilag 25 side 21.

Udbedring:

Der skal, hvor værn fastgøres til facade, monteres StoFix Quader HD Mini/Midi, som vist i bilag 25 side 21. Der monteres etableres besigtigelses- og rensmulighed ved afløbene og tagpap. Det kan fx ske ved at ændre belægningen til let demonterbar, modulopdelt trætagbelægning. Der foretages evt. reparation af tagpap.

Skader/følgeskader

Der kan ved besigtigelsen konstateres skader/følgeskader som spor/skjolder efter indtrængende vand på bl.a. vinduer og døre. Der ses revner i enkelte vinduer og døre. Der er revner i vægge over enkelte vinduer, bl.a. på 1. sal. Generelt er der mange revner/afskalninger i facadepudsen.

Skader og følgeskader ved inddækninger, murkroner og altanværn er anskueliggjort i bilag 34 samt beskrevet i bilag 35.

Spørgsmål 2:

Skønsmanden bedes oplyse, om det kan konstateres, at eventuelle mangler/følgevirkninger beskrevet og identificeret af skønsmanden under sin besvarelse af spørgsmål 1, ses tidligere at være forsøgt udbedret/skjult på ejendommen. Hvis dette besvares bekræftende, bedes skønsmanden efter bedste evne datere disse forsøg på udbedringer/skjul.

Skønsmanden bedes i denne forbindelse gennemgå sagens Bilag 4, 7, 38 og 39 og samtidig vurdere, om det anses for værende overvejende sandsynligt, at eventuelle udbedring har fundet sted i perioden mellem den 3. april 2013 og den 1. august 2019.

Svar på spørgsmål 2:

Det er ikke skønsmandens vurdering, at der ses skader/følgeskader, der tidligere er forsøgt udbedret/skjult på ejendommen. Der er tidligere skader på ejendommen som er forsøgt udbedret, men dette er ikke gjort håndværksmæssigt korrekt, hvorfor der fortsat er skader.

Hvad angår facadepudsen, er skønsmanden enig i de i bilag 33 anførte betragtninger om udførelsen af reparationerne, hvor det er anskueliggjort hvor der er reparationer og hvilke der er udført håndværksmæssigt korrekt samt ikke håndværksmæssigt korrekt.

Skønsmanden vurderer ikke at reparationer på de enkelte bygningsdele som facadepuds, sokkel-puds, murkroneløsningen, sålbænk-løsningerne samt stjernkasse og træterrasse, er sket for at skjule skader, men for at begrænse følgeskader som eksempelvis vandindtrængning."

Af tilbudsbrev af 22/4 2024 fra byggefirma til klageren fremgår bl.a.:

"I henhold til aftale, fremsendes hermed vores overslagspris på renovering af ... Herunder facadepuds, træ terrasse, nye vinduer, malerarbejde samt tagpap.

Samlet pris ekskl. moms	Kr. 3.022.000,00
Moms 25 %	Kr. 755.500,00
Samlet pris incl. moms.	Kr. 3.777.500,00

Tilbuddets indhold i overskrifter.

Tømrer.

- Demontering af eksisterende vinduer.
- Levering og montering af vinduer (Bilag 1 vinduer)
- Monteringer af nye lysninger i vinduesfalse (Gipsplade)
- Demontering af terrassebrædder.
- Genmontering af eksisterende trykket terrassebrædder.
- Demontering af udhængsplader.
- Opsætning af eksisterende udhængsplader.
- Der er afsat 20 timer til konstruktive indgreb, demontering af vindplade 2 steder i hver facade. Hvis det skulle vise sig at der er råd i konstruktionen bagved vindpladen er demontering af vindplade og udbedring af råd ikke indeholdt i prisen. (vindpladen er den hvor facadeisoleringen er fastgjort)

Byggeplads

- Leje af skurvogn.
- Leje af stillads.
- Affaldshåndtering.
- Fjernelse af ca. 40 bøg planter der står i vejen for stillads og gravearbejde.
- Levering og plantning af 40 stk. Fagus Sylvatica alm. bøg 180 cm (3 pr. meter)

Murer

- Nedtagning af eksisterende facadepuds.
- Nedtagning af eksisterende facadeisolering.
- Levering og montering af 100mm facade isolering.
- Pudsning af facaden afsluttes med 350 grundpuds, klar til maler. (Lip facadesystem)
- Der er afsat 5.000 kr. til indvendige reparationer omkring vinduer.

Sokkel:

- Optagning af en række fliser ved soklen.
- Afrensning og op pudsning af sokkelpuds, max. 40cm højde
- Fjernelse af trappe ved bagdør, nedgravning ved sammenbygning (håndkraft)
- Berapning af yderkældervæg, fugt spærre. (evt. grundmursplader/drænplader, ikke medregnet)
- Reetablering af trappe og fliser.

Forbehold for at underlaget overholder de gældende normer for opsætning af facadebatts.

Tagdækker

- 1 lag overpap oven på eksisterende pap ved træterrassen ca. 100m²
- Ny kantinddækning i overpap på den øverste del af huset ca. 40 lbm.

Maler

- Udvendig malerbehandling af nypudset facader med 2 gange maling.
- Sokkel males med sokkel maling evt. grunding.
- Indvendig malerbehandling af vægge efter vandskader samt ifbm. udskiftning af facadepartier, der er taget udgangspunkt i at disse udskiftes og dermed således er nye lysninger (i gipsvægge)

hvor maler skal udføre nye hjørneskinner med væv for armering), spartle væggene montere nyt glasfilt og male disse vægge to gange i kulør som eksisterende, Fodlister fuges spartles og males en gang, afdækning ifbm. egne arbejder.

- I stue og bad på 1.sal samt i stue på stueplan: loftet repareres for skader og males med loftsmaling.

Blikkenslager

- Demontering og bortskaffelse af eksisterende vindskede ved tag.
- Demontering og bortskaffelse af eksisterende sålbænk.
- Demontering og bortskaffelse af eksisterende afdækning ved tagterrasse.
- Demontering af eksisterende værn (stilles på anvist plads på grunden)

Opbygning med 2mm pulverlakeret aluminium.

- Fremstilling og montering af ny murkroneafdækning ved tag.
- Fremstilling og montering af ny sålbænk ved vinduer og døre.
- Fremstilling og montering af ny murkroneafdækning ved tagterrasse.
- Genmontering af værn – incl. neopren tætningsklodser.
- Incl. kran til arbejdet.

Rådgiver

- Tilkald under nedbrydning for vurdering af omfang af skader.
- Udførelse af nye detailtegninger til brug for udførelsen/genopbygning. Der skal i den forbindelse udføres div. undersøgelser og vurdering af tilpasninger til ekst. konstruktioner samtidig med nye løsninger skal opfylde krav.
- Løbende tilsyn undervejs, herunder løbende dialog om løsninger og udførelse.

Da [byggefirma] ikke udfører rådgivning og derfor ikke har en projekteringsforsikring eller har en rådgiver indeholdt, er tilbuddet betinget af at bygherren forestår en godkendelse af løsningen ved en byggesagkyndig med en dækkende forsikring."

Af supplerende skønserklæring af 9/5 2024 indhentet af klageren i forbindelse med klagerens retssag mod sælger fremgår bl.a.:

"8. Supplerende spørgsmål fra rekvirenten

...

Spørgsmål SS 1:

Skønsmanden bedes i forlængelse af sin besvarelse af spørgsmål 1 vedrørende pudsvvariationerne i facadepudsen oplyse, om det ved oprindelig udførelse er sædvanligt, at der udføres pudsnings fra hjørne til hjørne med henblik på at hindre pudsvvariationer.

Skønsmanden bedes ligeledes oplyse og opstille i grader af sandsynlighed, hvorvidt der er tale om pudsvvariationer opstået ved den oprindelige udførelse eller ved senere reparationer. Skønsmanden bedes begrunde sin besvarelse.

Svar på spørgsmål SS 1:

Det er ved oprindelig udførelse sædvanligt og god håndværksmæssig skik, at der udføres pudsnings fra hjørne til hjørne eller fals til fals med henblik på at hindre eller mindske pudsvvariationer. Skulle

facaderne være meget store, bør der med omhu vælges et facadeudsnit, evt ilægning af en skinne i pudsen.

Skønsmanden vurderer, at 65 graders sandsynlighed af pudsvariationer opstået ved den oprindelige udførsel og 35 graders sandsynlighed af pudsvariationer opstået ved senere reparationer.

Skønsmandens vurdering er baseret på besigtigelsen ved skønsforretningen den 08.03.2024 og den 24.03.2025. Herefter har skønsmanden vurderet hvorledes pudsvariationerne er opstået. Se tillige BILAG 1.

Spørgsmål SS 2:

Skønsmanden bedes i forlængelse af spørgsmål 1, vedrørende følgeskader grundet sokkelpuds, vurdere om den trappe, der er opført af sokkel og facadepuds, er årsagen til, at vandet løber ind i væggen/soklen og ned i kælderen. Skønsmanden bedes begrunde sin besvarelse. I tilfælde af bekræftende svar bedes skønsmanden vurdere omkostningerne forbundet hermed.

Svar på spørgsmål SS 2:

Det er skønsmandens vurdering, at konstruktionen af trappen er årsag til vandet, trækker ind gennem kældervæggen. Der er ikke sikret mod nedtrængende vand mellem trappe og sokkel/kældervæg, og dermed kan vandet trænge ind i kældervæggen. Der er i garagen også tegn indtrængende vand samt forhøjet fugt i kældervæggen. Denne skade ikke besigtiget ved tidligere skønsforretning. Fotoeksempler

Skønsmanden vurderer omkostningerne forbundet med udbedring til kr. 140.000,00 inkl. moms.

Spørgsmål SS 3:

Skønsmanden bedes i forlængelse af spørgsmål 1 vurdere, om der i forbindelse med udbedringen i henhold til puds skal foretages demontering og montering af loftplader under terrassedækket. Skønsmanden bedes begrunde sin besvarelse. I tilfælde af bekræftende svar bedes skønsmanden vurdere omkostningerne forbundet hermed.

Svar på spørgsmål SS 3:

Skønsmanden vurderer, at der i forbindelse med udbedringen af puds skal foretages delvis demontering og montering af loftplader under terrassedækket. Det er nødvendigt at de- og genmontere pladerne langs kanter, hvor pladerne støder mod pudset facade.

Dette er nødvendig for at der kan puds op bag loftpladerne, således der undgås pudsvariationer.

Skønsmanden vurderer omkostningerne forbundet med udbedring til kr. 46.000,00 inkl. moms.

Spørgsmål SS 4:

Skønsmanden bedes i forlængelse af sin besvarelse af spørgsmål 2 besvare entydigt, om der kan konstateres udbedringsforsøg på de i spørgsmål 1 konstaterede mangler/følgevirkninger på ejendommen. Skønsmanden bedes begrunde sin besvarelse.

Skønsmanden bedes i denne forbindelse besvare det i spørgsmål 2 anførte vedrørende dateringen af udbedringer, idet det efterspurgt gengives som følgende:

'[...] Skønsmanden bedes i denne forbindelse gennemgå sagens bilag 4, 7, 38 og 39 og samtidig vurdere, om det anses for værende overvejende sandsynligt, at eventuelle udbedringer har fundet sted i perioden mellem den 3. april 2013 og den 1. august 2019.'

Svar på spørgsmål SS 4:

Det er skønsmandens vurdering/skøn, at der kan konstateres udbedringsforsøg på de i spørgsmål 1 konstaterede mangler/følgevirkninger på ejendommen. Fotoeksempler:

Skønsmanden vurderer/skønner, at nogle reparationer er udført i perioden mellem den 3. april 2013 og den 1. august 2019. Dette baseres på forskellen i skadesbeskrivelsen i tilstandsrapporterne.

Bilag 4 tilstandsrapport ... dateret 3. april 2013

'2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle K1 De pudsede facader er med synlige revner ved pladesamlinger og på syd-østfacaden ved skydedøren er der mindre område med løs puds.'

Og Bilag 7 Tilstandsrapport ... dateret 1. august 2019.

'2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle K1 Facader fremstår stedvist med mindre revnedannelser. Blandt andet ved reposer ved terrassedøre, omkring dør og vindue på 1.sal mod syd og ved overdækning mod syd'

Samt desuden i billeddokumentationen i Bilag 38.

Det er ikke muligt for skønsmanden at datere reparationerne mere præcist.

Spørgsmål SS 5:

Skønsmanden bedes i forlængelse af spørgsmål 2 oplyse, hvor sandsynligt det er, at beboerne af ejendommen har oplevet vanddryp indvendigt i perioden mellem den 3. april 2013 og 1. august 2019, når det tages i betragtning, at rekvirenten under strafansvar oplyser, at de har oplevet vanddryp i 13 vinduesrammer i deres ejertid fra ultimo december 2019, og at det derfor er alle vægge, der er påvirket af vand, som løber på indersiden af væggene.

Svar på spørgsmål SS 5:

Skønsmanden vurderer/skønner at det er sandsynligt, at tidligere beboerne af ejendommen har oplevet vanddryp indvendigt i perioden mellem den 3. april 2013 og 1. august 2019. Til grund for denne vurdering ligger, at rekvirenten under strafansvar oplyser, at de har oplevet vanddryp i 13 vinduesrammer i deres ejertid fra ultimo december 2019.

Skønsmanden skønner derfor, at det derfor er alle vægge, der er påvirket af vand, som løber på indersiden af væggene.

Spørgsmål SS 6:

Skønsmanden bedes redegøre nærmere for det afsatte beløb til udskiftning af 4 vinduespartier, herunder oplyse hvilke specifikke vinduer der er tale om. Skønsmanden bedes også oplyse, om skønsmanden kan tilslutte sig de i Bilag 36 anførte vedrørende de udfordringer, der er forbundet med at udføre en håndværksmæssigt korrekt mureropgave på ejendommen uden at demontere omkringliggende døre og vinduer.

Såfremt skønsmanden kan tilslutte sig det i Bilag 36 anførte, bedes skønsmanden vurdere de forventede omkostninger hertil, hvor skønsmanden eventuelt kan vælge at inddrage Bilag 37.

Såfremt skønsmanden ikke kan tilslutte sig det i Bilag 36 og Bilag 37 anførte, bedes skønsmanden begrunde sin besvarelse og herunder oplyse, hvilke vinduespartier der er påkrævet udskiftning, årsagen hertil samt hvorvidt de resterende vinduer skal saneres og tjekkes for råd og om der er behov for montering af nye lysninger i vinduesfalse, f.eks. ved brug af fibergipsplader og i bekræftende fald oplyse omkostningerne forbundet hermed.

Svar på spørgsmål SS 6:

Det i 'Skønserklæringen dateret 01.05.2024' afsatte skønnede beløb til udskiftning af 4 stk. vinduer gælder demontering, indkøb nye vinduer samt montering incl. fuge mm.

Vinduerne der er medtaget, er vindue i bryggers og stort stueparti begge mod syd, hjørneparti i bad og parti i lille værelse på 1. sal mod syd.

Undertegnede kan dog tilslutte mig de i Bilag 36 anførte vedrørende de udfordringer, der er forbundet med at udføre en håndværksmæssigt korrekt mureropgave på ejendommen uden at demontere omkringliggende døre og vinduer. Jeg er ligeledes enig i udfordringen med delvis levering af vinduer og døre, da vinduer og døre i dag leveres med 3-lags energiruder og dermed en ca. 25 mm bredere karm, hvilket ikke gør det muligt at sammenbygge eksisterende og nye partier. Følgende elementer er ikke nødvendige at udskifte, idet disse ikke er sammenbygget med andre.

Pos 20, 30, 40, 50, 90, 100, 170, 220, 240, 250 og 270 disse partier den og genmonteres.

Skønsmanden vurderer, på baggrund af bilag 37, at omkostningerne forbundet med udbedring til kr. 455.000,00 inkl. moms.

Spørgsmål SS 7:

Skønsmanden bedes uddybe posten afsat til 'Etablering fuger ved vinduer og døre' i skønsmændens Bilag 2. Dette inkluderer en beskrivelse af, hvad posten omfatter, herunder hvor mange vinduer der er tale om samt det forventede timeforbrug. I tilfælde af at dette ikke kan forventes indeholdt i posten, bedes skønsmanden oplyse omkostningerne forbundet hermed.

Svar på spørgsmål SS 7:

Posten omfatter etablering af nye fuger inkl. fuge bagstop efter udbedring af facadepuds. Der er skønnet at der skal laves ca. 250 m fuger udvendig og indvendig, og prisen er skønnet til kr. 50,00 inkl. moms pr. meter. Fjernelse af fuger ligger i punktet 'Fjerne pudssystem'.

Spørgsmål SS 8:

Skønsmanden bedes i forlængelse af sin besvarelse af spørgsmål 1, vedrørende afsnittet 'Skader/følgeskader', oplyse, om skønsmanden har indregnet omkostninger til udskiftning af hoveddøren. I benægtende fald bedes skønsmanden besvare, hvorvidt der kunne konstateres følgeskader på hoveddøren, og såfremt dette bekræftes, bedes skønsmanden vurdere de forventede omkostninger forbundet med udskiftning heraf. Skønsmanden er velkommen til at foretage destruktive indgreb i det omfang, som skønsmanden vurderer det nødvendigt.

Ankenævnet *for* Forsikring

71.

96900

Svar på spørgsmål SS 8:

Skønsmanden har ikke indregnet omkostninger til udskiftning af hoveddøren. Skønsmanden konstaterer ikke følgeskader på hoveddøren.

Der er målt normalt fugt- % i hoveddørens karme. Der er udført tiltag, da der har været indtrængende vand. Skønsmanden vurderer, at dette kan løses med en justering af døren, og omkostningerne hertil vil være kr. 1.000,00 inkl. moms.

Spørgsmål SS 9:

Skønsmanden bedes i forlængelse af sin besvarelse af spørgsmål 1, oplyse, om skønsmand har indregnet omkostninger til udbedring af det rådne træskellet på ejendommen. I benægtende fald bedes skønsmanden bedes skønsmanden vurdere de forventede omkostninger forbundet med udbedring heraf. Skønsmanden kan i det omfang skønsmanden finder det relevant inddrage Bilag 38 i sin besvarelse.

Svar på spørgsmål SS 9:

Skønsmanden har ikke indregnet omkostninger til udbedring af det rådne træskellet på ejendommen.

Det er skønsmandens vurdering/skøn, på baggrund af det samlede skadesbillede, at omkostninger til eventuel udbedring af det rådne træskellet på ejendommen, vil beløbe sig til kr. 150.000,00 inkl. moms.

Spørgsmål SS 10:

Skønsmanden bedes i forlængelse af spørgsmål 1 oplyse, om det anførte, skal forstås således, at det er samtlige murkroner, sålbænke, inddækninger samt hele facadepudsens tilstand, der resulterer i vandindtrængningen. Skønsmanden bedes i denne forbindelse oplyse, om den afsatte post i skønsmandens Bilag 2 til udskiftning af isolering kan antages at dække manglernes omfang. I benægtende fald bedes skønsmanden vurdere de forventede omkostninger forbundet med udskiftning af isolering med afsæt i husets størrelse og manglernes omfang.

Svar på spørgsmål SS 10:

Skønsmanden kan oplyse at det anførte, skal forstås således, at det er samtlige murkroner, sålbænke, inddækninger samt hele facadepudsens tilstand, der resulterer i vandindtrængningen.

Skønsmanden kan oplyse, at den afsatte post i skønsmandens Bilag 2 til udskiftning af skønnet våd/ødelagt isolering og kan antages at dække manglernes omfang. Omfanget er skønnet af skønsmanden.

Spørgsmål SS 11:

Skønsmanden bedes oplyse, om de konstaterede mangler kan udbedres uden opsætning af stillads samt presenning i forbindelse med optørring af husets konstruktioner under selve udbedringen.

Såfremt dette besvares benægtende, bedes skønsmanden vurdere, om opsætning af stillads kan ske uden at fjerne hækken og efterfølgende genetablere hækken omkring ejendommen, samt de forventede omkostninger forbundet med opsætning af stillads, presenning, gravearbejde og genetablering af hækken.

Svar spørgsmål SS 11:

Skønsmanden kan oplyse, at de konstaterede mangler, ikke kan udbedres uden opsætning af stillads og der ligeledes bør opsættes presenning i forbindelse med optørring af husets konstruktioner under selve udbedringen.

Omkostninger til opsætning og nedtagning samt leje af stillads med presenning er desværre ikke medtaget i skønsmandens bilag 2, men vil skønsmæssigt beløbe sig til kr. 130.000,00 inkl. moms. Skønsmanden vurderer, at opsætning af stilladset kan ske uden at fjerne hækken og efterfølgende genetablere hækken omkring ejendommen.

Spørgsmål SS 12:

Skønsmanden bedes i forlængelse af besvarelsen af spørgsmål 1, vedrørende afsnittet 'Sokkel-puds', oplyse, om der skal ske nedgravning for at sikre, at soklen er intakt, som følge af længerevarende nedsivning af vand fra de overliggende konstruktioner. Såfremt dette besvares bekræftende, bedes skønsmanden vurdere de forventede omkostninger forbundet med dette. Skønsmanden er velkommen til at foretage destruktive indgreb i det omfang skønsmanden vurderer det nødvendigt.

Svar på spørgsmål SS 12:

Skønsmanden kan oplyse, at der skal foretages opgravning langs soklen, således udbedring af sokkelpudsen kan foretages korrekt, og i en dybde på ca. 40 cm under terræn. Skønsmanden vurderer de forventede omkostninger forbundet med nødvendig opgravning langs sokkel til kr. 25.000,00 inkl. moms.

Spørgsmål SS 13:

Skønsmanden bedes i forlængelse af sin besvarelse af spørgsmål 1, vedrørende afsnittet 'Skader/følgeskader', oplyse, om skønsmanden har indregnet omkostninger til udbedring af gulv i køkken samt loft i stuen. I benægtende fald bedes skønsmanden besvare, hvorvidt der kunne konstateres følgeskader på gulv i køkken samt loft i stuen, og såfremt dette bekræftes, bedes skønsmanden vurdere de forventede omkostninger forbundet med udbedring heraf.

Svar på spørgsmål SS 13:

Skønsmanden har ikke indregnet omkostninger til udbedring af gulv i køkken samt loft i stuen. Der kan ses skjolder på loftet i stuen samt fugtskader i gulvsamlingerne i køkkengulvet. Skønsmanden vurderer de forventede omkostninger forbundet med udbedring loft og gulv til kr. 60.000,00 inkl. moms.

Spørgsmål SS 14:

Skønsmanden bedes i forlængelse af besvarelsen af spørgsmål 1, vedrørende afsnittet 'Facade-puds', oplyse, om skønsmanden forventer, at facadens indervægge er fugtige, herunder om der skal ske optørring/sanering i forbindelse med udbedring heraf. Såfremt dette besvares bekræftende, bedes skønsmanden vurdere de forventede omkostninger forbundet med dette. Skønsmanden kan i forbindelse med sin besvarelse inddrage Bilag 34, som er en billedkollage. Skønsmanden er endvidere velkommen til at foretage destruktive indgreb i det omfang, som skønsmanden vurderer det nødvendigt, herunder særligt mellem hoveddør og toiletvindue, både indvendigt og udvendigt.

Ankenævnet *for* Forsikring

74.

96900

Svar på spørgsmål SS 14:

Skønsmanden vurdering/forventning, at facadens indervægge er fugtige, og der er under udbedringen derfor er behov for, at der skal ske optørring/sanering. Skønsmanden skønner de forventede omkostninger forbundet med udtørring og sanering til kr. 125.000,00 inkl. moms.

Grundet det konstaterede skadesbillede i det foreliggende bilags- og billedmateriale, samt hvad skønsmanden har kunnet konstatere ved besigtigelserne, vurderer skønsmanden ikke der er behov for at foretage destruktive indgreb.

Spørgsmål SS 15:

Skønsmanden bedes i forlængelse af spørgsmål 1 besvare, om udbedringen kan udføres, mens huset stadig er beboet. Skønsmanden bedes begrunde sin besvarelse. Hvis huset ikke kan beboes, bedes skønsmanden vurdere omkostningerne forbundet med genhusning.

Svar på spørgsmål SS 15:

Det er skønsmandens vurdering, at udbedringsarbejderne kan udføres mens huset er beboet. Det vil dog være mere hensigtsmæssigt og rationelt, at huset ikke er beboet, idet det er muligt for håndværkerne at planlægge arbejdet på en mere optimal måde, ligesom det ikke vil være nødvendigt med daglig rydning af arbejdsområderne. Skønsmanden vurderer, at huset skal stå tomt mens der foretages facadeputs og vindues arbejder, dette skønnes at tage 5 uger.

Skønsmanden vurderer de forventede omkostninger forbundet med delvis fjernelse og opbevaring af indbo, afdækning af gulve og tilbageblevne indbo, samt omkostninger til genhusning i 5 uger til kr. 175.000,00 inkl. moms.

Spørgsmål SS 16:

Skønsmanden bedes uddybe posten afsat til 'Malerreparationer' i skønsmandens Bilag 2, herunder hvilke områder der er omfattet samt det forventede timeforbrug.

Desuden bedes skønsmanden oplyse, om der skal udføres udvendig maling efter udbedringen som angivet i spørgsmål 1, samt om dette er inkluderet i posten i Bilag 2. Skønsmanden bedes begrunde sin besvarelse og angive omkostningerne forbundet med udvendig maling, såfremt dette er nødvendigt.

Svar på spørgsmål SS 16:

Det afsatte beløb dækker diverse maler-reparationer efter udskiftning af vinduer. Der er afsat ca 150 timer samt diverse materialer.

Da det ikke er nødvendigt med malerbehandling af putsen jf. indsatte Bilag 1 - Udførselsvejledning, er der ikke indregnet udvendig malerbehandling af facadeputs.

Skønsmanden vurderer de forventede omkostninger forbundet med en evt. malerbehandling af udvendige facader til kr. 60.000,00 inkl. moms. Der er ikke indregnet omkostninger til stilladser, da det opsatte stillads forventes brugt.

Spørgsmål SS 17:

Skønsmanden bedes uddybe posten afsat til 'Reparation af tagpap' i skønsmandens Bilag 2, herunder hvilke områder der er omfattet, det forventede timeforbrug og m2 tagpap der forventes anvendt. Såfremt skønsmanden i denne forbindelse finder anledning til at korrigere posten, bedes skønsmanden vurdere omkostningerne forbundet med reparation af tagpap på de angivne områder. Skønsmanden bedes i forbindelse med sin besvarelse inddrage, om der mangler ca. 15-20 cm tagpap under murerkronerne samt ca. 15 cm tagpap op ad indervægge fra træterrasser.

Svar på spørgsmål SS 17:

I posten 'Reparation af tagpap' og samt 'tagpap på sternkasse og murkroner' er der samlet afsat ca. kr. 90.200,00 inkl. moms. I disse poster er der regnet med at der lægges tagpap på samtlige sternkasser og murkroner, at der føres pap op til overkant terrassebrædder, desuden er der afsat kr. 46.250,00 inkl. moms, herunder mindre reparationer. Der er skønnet afsat samlet ca. 180 timer og skønnes forventet forbrug på 120 m2 tagpap.

Spørgsmål SS 18:

Skønsmanden bedes gennemgå Bilag 41, som er et tilbud indhentet fra [byggefirma] dateret 22. april 2024. Skønsmanden bedes forholde sig til, om skønsmanden kan tilslutte sig de enkelte punkter der fremgår af tilbuddet, som værende nødvendige led i renoveringen, herunder bedes skønsmanden også forholde til sig tilbudssummen og om skønsmanden kan tilslutte sig denne eller ej. Hvis skønsmanden ikke kan tilslutte sig hele eller dele af Bilag 41, herunder tilbudssummen, f.eks. bl.a. henset til indholdet af skønserklæringen, bedes skønsmanden oplyse, på hvilke punkter han ikke kan tilslutte sig Bilag 41. Skønsmanden anmodes om at begrunde sin besvarelse.

Svar på spørgsmål SS 18:

Skønsmanden er delvis enig i de opstillede punkter, se Bilag 2 - Bemærkninger til rekvirentens Bilag 41. samt ovenstående svar på supplerende spørgsmål SS1-SS17.

Det er ikke muligt for skønsmanden, at kommenterer på tilbudssummen/overslaget, da det ikke er specificeret på de enkelte punkter. Skønsmanden har derfor udarbejdet BILAG3, som er tidligere Bilag 2, suppleret skønnede omkostninger i de supplerende spørgsmål og svar.

...

BILAG 2

Bemærkninger til Bilag 41. Skønsmandens bemærkninger er anført med **[fed skrift]** efter de enkelte punkter.

Tømrer.

- Demontering af eksisterende vinduer. **Skal udføres**
- Levering og montering af vinduer (Bilag 1 vinduer) **Skal udføres delvis, se svar på SS6**
- Monteringer af nye lysninger i vinduesfalse (Gipsplade) **Skal udføres delvis, se svar på SS6**
- Demontering af terrassebrædder. **Skal udføres delvis**
- Genmontering af eksisterende trykket terrassebrædder. **Skal udføres delvis**
- Demontering af udhængsplader. **Skal udføres delvis**
- Opsætning af eksisterende udhængsplader. **Skal udføres delvis**
- Der er afsat 20 timer til konstruktive indgreb, demontering af vindplade 2 steder i hver facade. Hvis det skulle vise sig at der er råd i konstruktionen bagved vindpladen er demontering af vindplade og udbedring af råd ikke indeholdt i prisen. (vindpladen er den hvor facadeisoleringen er fastgjort) **Skal udføres**

Ankenævnet for Forsikring

77.

96900

Byggeplads

- Leje af skurvogn. **Skal udføres**
- Leje af stillads. **Skal udføres**
- Affaldshåndtering. **Skal udføres**
- Fjernelse af ca. 40 bøg planter der står i vejen for stillads og gravearbejde. **Skal ikke udføres**
- Levering og plantning af 40 stk. Fagus Sylvatica alm. bøg 180 cm (3 pr. meter) **Skal ikke udføres**

Murer

- Nedtagning af eksisterende facadepuds. **Skal udføres**
- Nedtagning af eksisterende facadeisolering. **Skal udføres delvis, hvor isolering er defekt/våd**
- Levering og montering af 100mm facade isolering. **Skal udføres delvis, hvor isolering er defekt/våd**
- Pudsning af facaden afsluttes med 350 grundpuds, klar til maler. (Lip facadesystem) **Skal udføres**
- Der er afsat 5.000 kr. til indvendige reparationer omkring vinduer. **Skal udføres**

Sokkel:

- Optagning af en række fliser ved soklen. **Skal udføres**
- Afrensning og op pudsning af sokkelpuds, max. 40cm højde **Skal udføres**
- Fjernelse af trappe ved bagdør, nedgravning ved sammenbygning (håndkraft) **Skal udføres**
- Berapning af yderkældervæg, fugt spærre. **Skal udføres**
- Reetablering af trappe og fliser. **Skal udføres**

Tagdækker

- 1 lag overpap oven på eksisterende pap ved træterrassen ca. 100m² **Skal udføres**
- Ny kantinddækning i overpap på den øverste del af huset ca. 40 lbm. **Skal udføres**

Maler

- Udvendig malerbehandling af nypudset facader med 2 gange maling. **Skal ikke udføres**
- Sokkel males med sokkel maling evt. grunding. **Skal udføres**
- Indvendig malerbehandling af vægge efter vandskader samt ifbm. udskiftning af facadepartier, der er taget udgangspunkt i at disse udskiftes og dermed således er nye lysninger (i gipsvægge) hvor maler skal udføre nye hjørneskinner med væv for armering), spartle væggene montere nyt glasfilt og male disse vægge to gange i kulør som eksisterende, Fodlister fuges spartles og males en gang, afdækning ifbm. egne arbejder. **Skal udføres delvist**
- I stue og bad på 1.sal samt i stue på stueplan: loftet reparerer for skader og males med loftsmaling. **Skal udføres**

Blikkenslager

- Demontering og bortskaffelse af eksisterende vindskede ved tag. **Skal udføres**
- Demontering og bortskaffelse af eksisterende sålbænk. **Skal udføres**
- Demontering og bortskaffelse af eksisterende afdækning ved tagterrasse. **Skal udføres**
- Demontering af eksisterende værn (stilles på anvist plads på grunden) **Skal udføres**

Opbygning med 2mm pulverlakeret aluminium. **Skal ikke udføres, laves i zink som eksisterende**

- Fremstilling og montering af ny murkroneafdækning ved tag. **Skal udføres i zink**
- Fremstilling og montering af ny sålbænk ved vinduer og døre. **Skal udføres i zink**

Ankenævnet for Forsikring

78.

96900

- Fremstilling og montering af ny murkroneafdækning ved tagterrasse. **Skal udføres i zink**
- Genmontering af værn – incl. neopren tætningsklodser. **Skal udføres**
- Incl. kran til arbejdet. **Skal udføres**

Rådgiver

- Tilkald under nedbrydning for vurdering af omfang af skader. **Skal udføres**
- Udførelse af nye detailtegninger til brug for udførelsen/genopbygning. Der skal i den forbindelse udføres div. undersøgelse og vurdering af tilpasninger til ekst. konstruktioner samtidig med nye løsninger skal opfylde krav. **Skal udføres**
- Løbende tilsyn undervejs, herunder løbende dialog om løsninger og udførelse. **Skal udføres**

...

BILAG 3 med tillæg for supplerende svar

...

Oversigt over omkostninger til udbedring

Alle beløb er incl moms

Facadepuds		
Beskyttelse vinduer og døre		16.000,00 kr.
Fjerne inddækninger sternkasser/murkroner		24.000,00 kr.
Fjerne værn og sålbænke		16.000,00 kr.
Fjerne pudssystemet		140.000,00 kr.
Fjerne/udskifte evt våd/ødelagt isolering		16.000,00 kr.
Etablering af nyt pudssystem		420.000,00 kr.
Etablere fuger ved vinduer og døre		12.500,00 kr.
Etabl inddækninger, sålbænke mm se nedenfor		- kr.
Affaldscontainer		7.500,00 kr.
Følgeskader		- kr.
Udskifte 4 vinduepartier		114.000,00 kr.
Malerreparationer		74.000,00 kr.
Diverse følgearbejder		37.000,00 kr.
Projektering/tilsyn		100.000,00 kr.
I alt facadepuds		977.000,00 kr.

Sokkelpuds		- kr.
Fjerne overfladebehandling		18.500,00 kr.
Etablere nyt pudslag m armering		51.800,00 kr.
Ny overfladebehandling		22.200,00 kr.
Diverse følgearbejder		5.000,00 kr.
Projektering/tilsyn		10.000,00 kr.
I alt sokkelpuds		107.500,00 kr.

Ankenævnet for Forsikring

79.

96900

Sternkasse/murkrone		- kr.
Fjerne inddækninger på stjernkasser/murkroner		37.000,00 kr.
Etablere nyt underlag med x-finer og tagpap		83.200,00 kr.
Etablere nye og korrekte inddækninger		56.200,00 kr.
Diverse følgearbejder		18.500,00 kr.
Projektering/tilsyn		40.000,00 kr.
I alt stjernkasse/murkrone		235.000,00 kr.

Sålbænke		- kr.
Fjerne sålbænke		18.500,00 kr.
Etablere nye sålbænke		59.200,00 kr.
Fuger ved sålbænke		4.250,00 kr.
Diverse følgearbejder		13.000,00 kr.
Projektering/tilsyn		15.000,00 kr.
I alt sålbænke		109.950,00 kr.

Træterrasser/fugt i tagkonstruktion		- kr.
Fjerne værn og muraftdækninger		40.700,00 kr.
Ændring af træterrassen		111.000,00 kr.
Værn genmonteres og fastgøres korrekt		62.900,00 kr.
Reparation af tagpap		44.400,00 kr.
Diverse følgearbejder		18.500,00 kr.
Projektering/tilsyn		50.000,00 kr.
I alt tagterrasser		327.500,00 kr.

Samlet omkostninger incl moms		1.756.950,00 kr.
--------------------------------------	--	-------------------------

Tillæg for SS2		140.000,00 kr.
Tillæg for SS3		46.000,00 kr.
Tillæg for SS6		455.000,00 kr.
Tillæg for SS8		1.000,00 kr.
Tillæg for SS9		150.000,00 kr.
Tillæg for SS11		130.000,00 kr.
Tillæg for SS12		25.000,00 kr.
Tillæg for SS13		60.000,00 kr.
Tillæg for SS14		125.000,00 kr.
Tillæg for SS15		175.000,00 kr.
Tillæg for SS16		60.000,00 kr.
		3.123.950,00 kr.
Diverse uforudseelige omkostninger ca. 10%		315.000,00 kr.
Skønnet samlet udbedringsomkostninger		3.438.950,00 kr.

”

Ankenævnet for Forsikring

80.

96900

Af entreprisetilbud af 31/8 2023 fremlagt af klageren fremgår bl.a.:

"Vedr.: ..., Udskiftning af Sto facadepuds på isolering og om pudsning af søjler bjælker (ca. 400 m2):

Stillads:	Nødvendigt stillads på hele ejendomme.	
Vurdering ex. moms		= Kr. 150.000,00
Moms 25 %		= Kr. 37.500,00
I alt		= Kr. 187.500,00

Generelt: Afdækning af alle fliser og terrasser.
Alt affald bortkøres.
Indretning af byggeplads (skurvogn).

Facader med isolering:

Alt facadepuds demonteres på isolering.
Udskæring af alle fuger omkring vinduer og døre.
Indbygning af StoMartsill ved alle sålbænke og elementer der ikke går til sokkel.
Der udføres tætningsmembran under alle sålbænk og 50 cm op i vinduer og dørfalse.
Der indbygges bund -og top liste i Sto plastmateriale (standart profiler).
Alle facader pudses med Sto Armat Classic pudssystem inkl. 1,5 mm indfarvet slutpuds.
Der monteres sorte skifersålbænke under alle vinduer.

Søjler og remme i mursten/ beton:

Der indbygges bundliste og top liste i Stoplastmateriale (standard profiler).
Alle søjler og bjælker pudses med Sto Armat Classic pudssystem inkl. 1,5 mm indfarvet slutpuds.

Vurdering ex. moms	= Kr. 635.000,00
Moms 25 %	= Kr. 158.750,00
I alt	= Kr. 793.750,00

Sokkelpuds: Der fjernes fliser og opgraves i ca. 20 cm dybde langs sokler og søjler.
Der pudses med armeret StoSokkel puds i grå standard farve.
Reetablering langs sokler. slutpuds.

Vurdering ex. moms	= Kr. 120.000,00
Moms 25 %	= Kr. 30.000,00
I alt	= Kr. 150.000,00

Inddækninger og gelænder:

Udskiftning af alle afdækninger (eksisterende er fejl konstrueret) ca. 110 m
Alle gelænder af og genmonteres.

Vurdering ex. moms	= Kr. 100.000,00
Moms 25 %	= Kr. 25.000,00
I alt	= Kr. 125.000,00

Af- og genmontering af terrasser:

Ankenævnet for Forsikring

81.

96900

Demontering af alle brædder og strøer samt genmontering med nye rustfri skruer.

Alt træ genbruges.

Vurdering ex. moms	= Kr. 120.000,00
Moms 25 %	= Kr. 30.000,00
I alt	= Kr. 150.000,00

Tagpap arbejde under terrasser:

Montering af tagpap strimmel (60 cm) langs bygningen under terrasser.

Vurdering ex. moms	= Kr. 40.000,00
Moms 25 %	= Kr. 10.000,00
I alt	= Kr. 50.000,00

Fuge vinduer og døre:

Om fugning af alle vinduer og døre.

Vurdering ex. moms	= Kr. 35.000,00
Moms 25 %	= Kr. 8.750,00
I alt.....	= Kr. 43.750,00

Samlet vurdering inkl. moms	= Kr. 1.500.000,00"
------------------------------------	----------------------------

Af tilbud af 7/9 2023 fra malerfirma fremlagt af klageren fremgår bl.a.:

"Bryggers: - 1 væg: Afrensning af skinner, opsætning af skinner, 3 gange spartling, grunding, fugning, opmaling.

Toilet: -1 væg: Afrensning af skinner, opsætning af skinner, 3 gange spartling, grunding, fugning, opmaling.

Stue: - Alle vægge: Afrensning af skinner, pletspartling, opsætning af skinner, 3 gange spartling, grunding, fugning, 2 gange maling. - Loft: Klargøring, pletspartling, 2 gange fuldspartling, grunding, 3 gange maling, fugning.

Trappeopgang/Spisestue: - Vægge + ovenlys: Afrensning af skinner, pletspartling, opsætning af skinner, 3 gange spartling, grunding, fugning, 2 gange maling. * Der er indregnet stillads til trappeopgang.

...

Subtotal:	80.000,00
25,00 % moms:	20.000,00
Total DKK:	100.000,00"

Af tilbud af 14/11 2023 fra tømrer- og vinduesfirma fremlagt af klageren fremgår bl.a.:

"Hermed samlet pris på udskiftning af alle elementer i huset efter utætheder i facade beklædning - ikke udført korrekt og mange elementer har taget skade og bør udskiftes.

Leverandør - Velfac elementer som idag dog udført med 3 lags lavenergiruder. ... 341.217,5
- Se vedlagte tegn. -

Overslag. Montage arbejde incl.

- Udtagning samt klargøring til montering af nye elementer.

Ankenævnet for Forsikring

82.

96900

- Montering af nye Velfac elementer iht. monteringsvejledning.
- Nye udvendig samt indvendig gummifuger.
- Incl. Bortkørsel af gamle elementer samt affald.
- Stillads samt kranarbejde.

Overslag montering : ...

125.000,0

Incl. Arbejds løn samt materialer.

...

Subtotal:

466.217,59

25,00 % moms:

116.554,40

Total DKK:

582.771,99"

Af vedligeholdelsesvejledning fra StoNordic fremgår bl.a.:

"VEDLIGE HOLD - PLEJE af StoNordic

StoNordic-pudssystem kræver normalt ikke nogen særlig vedligeholdelse.

Facaderne bør gås efter med jævne mellemrum. Synlige skader skal omgående udbedres, også hvis de opdages uden for eftersynsintervallerne. Eventuel ommaling kan gøres med en af Sto Danmark anbefalet facademaling. Øvrig vedligeholdelse er et spørgsmål om æstetik og afgøres af hvilken tilsmudsningsgrad man kan acceptere."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"3. Hvad dækker forsikringen?

3.1 Forsikringen dækker:

3.1.1 Udbedring af skade på bygningerne.

3.1.2 Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som 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.

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.

...

3.3.4 Rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning i op til 12 måneder, hvis udbedringen af et dækningsberettiget forhold gør huset ubeboeligt.

...

4. Hvad dækker forsikringen ikke?

4.1 Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Ankenævnet for Forsikring

83.

96900

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

Nævnet har fået forelagt fotos.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1943. Huset har fladt tag og er opført med teglstensmurværk med hulmur. I 2007 er der udført ny facadebeklædning med træskelet, isoleringsplader og puds i en 1-trinløsning.

Klageren overtog ejendommen den 15/11 2019. Den 8/3 2021 anmeldte han, at der var opstået revner i de pudsede facader flere steder, og at pudset falder af i store flager. Klageren har i september 2021 klaget over forhold i tilstandsrapporten angående facader, murkroneinddækninger, sålbænke, trappeværn, tagterrasse og fugt i tagkonstruktion til Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige, der i afgørelse af 9/5 2022 fandt, at den bygningssagkyndige ikke var erstatningsansvarlig. Klageren har den 17/10 2023 stævnet sælger med krav om erstatning for mangler, idet klageren har gjort gældende, at sælger må have kendt til forholdene og har tilsidesat sin loyale oplysningspligt. Der er i forbindelse med retssagen udarbejdet syn- og skønserklæring af 1/5 2024 og supplerende syn- og skønserklæring af 9/5 2025.

Det fremgår af selskabets brev af 27/2 2024, at "Selskabet har nu anerkendt dækning af følgende: •Nye sålbæneløsninger inkl. reparation af afledte pudsskader deraf på facade •Nye murkroneløsninger på/ved altangangen, samt over den øverste etage på ejendommen inkl. reparation af de direkte afledte pudsskader deraf på facaderne og en fremadrettet fungerende tæt rækværksløsning på altangangen ved disses fastgørelser •Drypnæseløsning nederst på facader på/ved altangang, samt reparation af pudsskader der kan henledes til at være en følge af manglende drypnæser – og ejerskifteforsikringen har skønnet, at udgiften til udbedringen vil udgøre kr. 800.000,00 inkl. moms".

Klageren har anført, at omkostningerne til udbedring af skaderne udgør 3.777.500 kr. i overensstemmelse med det 2. reviderede tilbuds-brev af 22/4 2024 fra entreprenørfirma. Efter den supplerende skønserklæring af 9/5 2025 har klageren anført, at kravet mod selskabet som minimum kan opgøres til 3.438.950 kr. i overensstemmelse med den vurdering af omkostningerne, som skønsmanden har foretaget i forbindelse med retssagen mod sælger. Herudover bør selskabet betale et skønsmæssigt beløb til dækning for advokatombkostninger, genhusning og tilsyn mv.

Klageren har anført, at skaderne på facaderne skyldes fejlkonstruktioner i forbindelse med renoveringen i 2007. Fejlene er blevet skjult af sælger, der har foretaget reparationer, og ved købet af ejendommen fremstod facaderne nymalede og uden synlig algevækst. Klageren har anført, at skaderne er dokumenteret af en række sagkyndige samt ved syn og skøn. Klageren har anført, at sålbænke ikke er korrekt udført, murkroner ikke er korrekt udført, facade-puds har for tynd tykkelse, sokkelpuds har for tynd tykkelse, sternkassen og højden ved træterrassen er for lille, så vand kan løbe ind under de utætte murkroner. Som følge af disse forhold er facade-puds opfugtet, sokkelpuds opfugtet, vinduer ødelagt på grund af høj fugt, trækonstruktioner opfugtet og rådne især i de nedre dele, isolering opfugtet, gulvet opfugtet ved vinduer, døre beskadiget af fugt, facade-puds og sokkelpuds revnet, og der er målt forhøjet fugt i alle vægge, stueloft, søjler, sokkel, garagevægge og garageloft. Efter 2020/2021 er der konstateret 12 steder med vanddryp i vinduesrammer, mere end 100 nyopståede revner og mere end 20 indvendige deformationer som følge af fugt i væggene. Klageren har anført, at han har foretaget midlertidige afdækninger og tiltag for at begrænse skaderne, hvorfor han ikke har tilsidesat sin tabsbegrænsningspligt. Klageren har anført, at selskabets erstatningstilbud er baseret på et udokumenteret, frit skøn og ikke tilnærmelsesvist dækker omkostningerne til udbedring af alle dækningsberettigende skader. Klageren bestrider, at erstatningen for de skader, som selskabet har anerkendt, kan baseret på selskabets skøn. Klageren har anført, at tilbuddet fra entreprenørfirmaet ikke omfatter de skader, som er beskrevet i tilstandsrapporten. Klageren har anført, at udbedringsprojektet er så omfattende, at der er behov for ingeniørbistand, der som regel udgør 10 % af entreprisesummen.

Selskabet har anført, at det har tilbudt dækning for de konstaterede skader ved inddækning og sålbænke samt de lokale følgeskader heraf. Selskabet har anført, at der ikke er tale om en generel dækningsberettigende skade i forhold til øvrige pudsskader og de tidligere reparationer af pudslaget, idet revnedannelserne i puds er retvisende beskrevet i tilstandsrapporten. Tykkelsen af pudslaget udgør ikke i sig selv en dækningsberettigende skade, og den revneudvikling, der kan henføres til klagerens manglende vedligeholdelse, er ikke dækket. Der påhviler en ikke ubetydelig vedligeholdelsesbyrde for ejendomme med pudsede facader. Selskabet har anført, at det ikke har været muligt at få et tilbud på udbedring af de anerkendte forhold, hvorfor taksator har fastsat udgiften til udbedring skønsmæssigt. Det er ikke godtgjort af klageren, at selskabets skøn er for lavt. Selskabet har anført, at klagerens entreprisetilbud indeholder langt mere end omkostningerne til udbedring af de dækningsberettigende skader – blandt andet udbedring af de omtalte forhold i tilstandsrapporten og følgeskader heraf f.eks. på grund af revner omkring vinduer og døre. Selskabet har anført, at når der tidligere er udført reparationer af skader på de pudsede facader, er der intet til hinder for, at der udføres partiel reparation af facadepudsen i forbindelse med udbedring af de dækningsberettigende skader. Selskabet har anført, at genhusning ikke er nødvendiggjort af den dækningsberettigende udbedring, og at der ikke efter forsikringsbetingelserne er dækning for ingeniørrådgivning med 10 % af entreprise-summen.

Det fremgår af tilstandsrapporten af 1/8 2019 med karakteren K1, at "Facader fremstår stedvist med mindre revnedannelser. Blandt andet ved reposer ved terrassedøre, omkring dør og vindue på 1. sal mod syd og ved overdækning mod syd." Det fremgår desuden med K1, at "Der er revnedannelser i puds på sokkel omkring huset".

Det fremgår af "Besigtigelsesrapport 3" af 27/4 2023 fra klagerens rådgivende ingeniør, at "Destruktive undersøgelser af facader viste, at der er områder af facaden der er 'våde' mens andre er 'tørre'. Pudslaget er 2-3 mm tykt - det burde være 8 mm tykt oplyser STO. Armeringsnettet burde være placeret 1/3-del inde i det 8 mm tykke pudslag målt fra pudslagets yderside, men var monteret lige i pudsens overflade. Der er revner i pudslaget mange steder ligesom pudsen partielt sidder løs. Der er også for tyndt pudslag på sokler hvor sokkelpuds udført med arme-

ringsnet og puds. Det har medført revner i sokkelpudsen. Eksisterende pudslag skal fjernes inden udbedring. Det blev konstateret, at der er synligt armeringsnet i pudslaget i bunden af ydervægge ved tagterrasser. Det medfører at fugt trækker op i pudslagets bund og ødelægger pudsens. En undersøgelse af murkroner afslørede, at underliggende krydsfiner er 'våd' og anløben forårsaget af manglende opføring af pap samt for små inddækninger. Der mangler fugebånd. Der er generelt konstateret revner i pudslaget ved ender af sålbænke. Flere steder sidder pudsens løs. På grund af det tynde pudslag er det ikke muligt kun at udskifte sålbænkene for at opnå en varig og holdbar løsning".

Det fremgår af skønserklæring af 1/5 2024 som svar på spørgsmål 1, at "Skønsmanden vurderer ikke, at facadepudsen anses for værende udført fagligt og håndværksmæssigt korrekt, idet facaderne fremstår med generelle revnedannelser, som er særlig udpræget ved indvendige hjørner, omkring vinduesfalse og sålbænke ... Hvor der er revner, skønnes der at være tale om armeringsfejl, såsom manglende diagonalarmring og mangelfuld overlapning på armering, disse oplysninger er fra STO se bilag 1. ... Der konstateres, at der er synligt armeringsnet i pudslaget i bunden af ydervægge ved tagterrasser samt flere steder på facaderne. Det medfører at fugt trækker ind i pudslaget og ødelægger pudsens. Der ses flere skader/huller i facadepudsen, disse steder konstateres ligeledes, at facadepudsen (grundpuds og slutpuds) har en tykkelse på mellem 2-3 mm, dette er mindre end leverandører som STO anbefaler, hvilket er mellem 6 mm grundpuds og 2-4 mm slutpuds. Den begrænsede pudstykkelser gør ligeledes, at armeringen ikke ligger korrekt og har den forventede effekt. Der konstateres revner og skader og dermed direkte utætheder direkte ind i konstruktionen, hvor der er revner og huller i den pudsede ydervæg. Der er jf bilagene 15, 33, 34 og 35 flere gange foretaget måling af fugt, og der konstateres flere steder, at der er forhøjet fugt. ... Udbedring kan ske ved fjernelse af pudslaget, eventuelt delvis udskiftning af bagvedliggende våd isolering og etablering af ny facadepuds. ... Skønsmanden vurderer ikke, at sokkelpudsen anses for værende udført fagligt og håndværksmæssigt korrekt, idet sokkelpudsen ikke har tilstrækkelig tykkelse og sokler/fundamenter derfor fremstår med revnedannelser og afskalninger der skønnes at være opstået af mekaniske påvirkninger. Der skønnes ikke at være følgeskader grundet sokkelpudsen. ... Skønsmanden vurderer ikke at, inddækningerne ved sternkasse/murkrone kan anses for værende udført fag-

ligt og håndværksmæssigt korrekt. ... Den mest effektive løsning vil være at ombygge sternkassen/murkronen, så der etableres inddækninger med korrekt inddækningshøjde/'tå', så den nye opbygning følger de principper, som er beskrevet i de relevante Byg-erfaringsblade. Det skal sikres, at tåens højde er min. 100 mm, da bygningens beliggenhed er udsat. Den udlagte x-finer bør skiftes, da denne har været betydelig opfugtet, samt med begyndende nedbrydning. Der påsvejses tagpap som underlæg for zink- og stålafdækningerne. ... Skønsmanden vurderer ikke at, sålbænkene kan anses for værende udført fagligt og håndværksmæssigt korrekt. Sålbænk-løsninger er generelt ikke udført iht vejledninger fra STO. ... Der kan også ses sålbænke, som har kontakt til puds, hvilket ikke er en korrekt løsning og vil også resultere i revnedannelser. Disse oplysninger er fra STO se bilag 1. Der blev konstateret revner i pudsene ved falsene i samtlige vinduer og døre. Flere steder er puds partielt repareret og/eller sidder løs. Revnerne giver mulighed for at vand kan trænge ind i ydervæggene. ... Skønsmanden vurderer ikke at, tagterrasserne kan anses for værende udført fagligt og håndværksmæssigt korrekt. Dette begrundet med, at der ikke er etableret mulighed for besigtigelse af tagpapbelægningen samt renholdelse/rensning af afløbet. Der kunne heller ikke ses etableret overløb fra terrasserne. Ligeledes er fastgørelse af altanværn ikke korrekt ... Der kan ved besigtigelsen konstateres skader/følgeskader som spor/skjolder efter indtrængende vand på bl.a. vinduer og døre. Der ses revner i enkelte vinduer og døre. Der er revner i vægge over enkelte vinduer, bl.a. på 1. sal. Generelt er der mange revner/afskalninger i facadepuds.

Det fremgår af den supplerende skønserklæring af 9/5 2025, at skønsmanden skønner de samlede udbedringsomkostninger til 3.438.950 kr. Af bilag 3 fremgår det, at omkostningerne er fordelt med 977.000 kr. vedr. facadepuds, 107.500 kr. vedr. sokkelpuds, 235.000 kr. vedr. sternkasse/murkrone, 109.950 kr. vedr. murkrone og 327.500 kr. vedr. tagterrasser/fugt i konstruktioner. Hertil kommer tillæg vedr. trappe til kælder (SS2) på 140.000 kr., loftplader under terrassedæk (SS3) på 46.000 kr., vinduer (SS6) på 455.000 kr., hoveddør (SS8) på 1.000 kr., råd i træskelet (SS9) på 150.000 kr., stillads og presenning (SS11) på 130.000 kr., opgravning langs sokkel (SS12) på 25.000 kr., stueloft og køkkengulv (SS13) på 60.000 kr., udtørring og sanering af indervægge (SS14) på 125.000 kr., genhusning (SS15) på 175.000 kr. og udvendig maling af facader (SS16) på 60.000 kr.

Ankenævnet for Forsikring

88.

96900

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at sagen er af en sådan karakter og kompleksitet, at sagen er uegnet til nævnsbehandling. Nævnet må derfor afvise at træffe afgørelse i sagen, jf. § 4, stk. 3, nr. 3, i nævnets vedtægter. En afgørelse af sagen i givet fald må ske ved domstolene, hvor der er mulighed for yderligere bevisførelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabets tilbudte erstatning på 800.000 kr. er fastsat på baggrund af et skøn fra taksator, der ikke har redegjort nærmere for, hvordan beløbet er fremkommet. Klageren har på sin side fremsat krav om en erstatning på 3.438.950 kr. med tillæg af udgifter til advokat, genhusning og tilsyn.

Nævnet har videre lagt vægt på, at skønsmanden i skønserklæringerne af 1/5 2024 og 9/5 2025 ses at have vurderet de omtvistede forhold ved ejendommen i forhold til det mangelsbegreb, der gælder i forbindelse med køb og salg af fast ejendom. Dette mangelsbegreb adskiller sig væsentligt fra det skadebegreb/dækningsomfang, der gælder for ejerskifteforsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.1 og 3.2. Som sagen foreligger oplyst, består der en betydelig usikkerhed om omfanget af skader på facader i ejerskifteforsikringens forstand samt om omfanget af dækningsberettigende følgeskader på øvrige konstruktioner.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Klagegebyret tilbagebetales.



Ankenævnet *for* Forsikring

89.

96900

Peter Thønnings