

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 10. maj 2023 blev i sag nr. 98480:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Klageren er sikret under en byggeskadeforsikring. I brev af 15/7 2022 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Som advokat for ... og ... (herefter kaldet 'Klagerne') klager jeg hermed til Ankenævnet for Forsikring over de afslag på dækning under byggeskadeforsikring, som Frida Forsikring har meddelt Klagerne.

Tilbage i 2014 købte Klagerne en byggegrund beliggende ... Samtidigt indgik Klagerne en Totalentreprisekontrakt med byggefirmaet [byggefirma] om opførelsen af en villa. Klagerne overtog ejendommen i december 2015.

... fungerede som underentreprenør for [byggefirma]. Byggeskadeforsikring blev tegnet af [underentreprenør]. Forsikringen blev tegnet hos et i dag konkursramt forsikringsselskab, policenummer ...

[Underentreprenør] er gået konkurs i 2019, [byggefirma] i 2021.

Der har undervejs været konstateret flere fejl og mangler, og Klagerne har løbende haft dialog med [byggefirma] om udbedring.

---o0o---

Ved bestillingen og indgåelsen af totalentreprisekontrakten med [byggefirma] blev der aftalt en række specifikationer og krav, der skulle projekteres med, herunder særligt at skillevæggene ved de to værelser i stue skulle være til at fjerne i fremtiden, således der kunne bygges til med nye værelser.

Klagerne havde i 2021 behov for denne tilbygning, og derfor blev gulvet i den ene stue pillet op. Det viste sig i den forbindelse, at arbejderne er udført anderledes end aftalt, idet der er ført søjler og afløb igennem, hvor der skulle udvides. Udover at være placeret, hvor de ikke skal være, er arbejderne også udført håndværksmæssigt forkert.

Ved projekteringen af ejendommen har Klagerne fået at vide, at der kun skal være elradiatorer i enkelte rum som opvarmning, da andet ikke ville kunne få energimærkningen til at gå op. Der er således kun elradiatorer i enkelte rum, men ikke i badeværelser og bryggers. Klagerne er nu blevet opmærksomme på, at der i energirammen og energimærket for huset er indregnet og forudsat, at der er en stor varmepumpe for at nå energimærket. Denne pumpe er både angivet til at være kørende på afkastluft, samt på jordslanger. Der er ikke installeret en sådan varmepumpe i huset. Data på varmepumpen i energiberegningen ses også med tvivlsomme værdier, ligesom beregningsgrundlaget er med udgangspunkt i et varmefordelingsanlæg, altså gulvvarme eller vandbårne radiatorer.

I forbindelse med klargøringen til tilbygningen er gulvet/betonterrændæk i stuen åbnet op. Det kan i den forbindelse konstateres, at i) der mangler radonspærre ved ydervægge, ii) dele af betonen er meget tyndt udført, og iii) der er lagt sand/grus ud (sandsynligvis fordi der har manglet beton ved støbningen). Derudover er der på lokale områder manglende isolering. Samme område er truffet med fugtigt/vådt sand, som tyder på utætheder.

Efter disse konstateringer blev byggetekniker tilkaldt for en gennemgang, som desværre har afsløret talrige fejl og mangler.

---o0o---

Ved e-mail af 21. september 2021, **bilag 1**, anmeldte Klagerne ved [ingeniør og byggesagkyndig 1] de mange nedenstående forhold til Frida Forsikring, der har håndteret skaden for garantifonden for skadesforsikringsselskaber.

Ejendommen blev besigtiget af taksator, rapport af 7. januar 2022 fremlægges som **bilag 2**. Rapporten er desværre på ingen måde grundig. Den indeholder således flere passager, som oplagt er afsnit fra en helt anden rapport, der fejlagtigt er medtaget, ligesom beskrivelserne og vurderingerne er korte og unuancerede.

Baseret på rapporten afviste Frida Forsikring de anmeldte forhold, først ved e-mail af 26. januar 2022 og efterfølgende fastholdt ved e-mail af 4. maj 2022 fra kvalitets- og klageafdelingen. Mailstreng indeholdende begge mails vedlægges som **bilag 3**.

---o0o---

Klagerne fastholder, at ejendommen lider af talrige alvorlige fejl og mangler og nedlægger derfor påstand om, at Frida Forsikring skal anerkende, at forholdene udgør dækningsberettigede skader under byggeskadeforsikringen.

De påklagede forhold fremgår af opstillingen i bilag 1 over 41 konkrete forhold, primært vedrørende fundamenter, isolering, statik, dampspærre, ventiler og energiberegning. Da der kan konstateres et vist overlap mellem nogle af de 41 punkter, og da enkelte punkter ikke udgør skader i en byggeskadeforsikrings forståelse, er Klagerne ved at få udarbejdet en konkret besigtigelsesrapport, hvor hvert enkelt forhold oplistes, det skadegørende forhold beskrives tillige med konsekvenser."

Ankenævnet for Forsikring

3.

98480

Klagerens advokat har herefter fremlagt rapport af 12/7 2022 fra rådgivende ingeniørvirksomhed 1 og rapport af 30/9 2022 fra rådgivende ingeniørvirksomhed 2. Selskabets advokat har i brev af 4/1 2023 til nævnet bl.a. anført:

"i. Indledning

Police for byggeskadeforsikring med ikrafttræden 30. juli 2015 fremlægges som sagens **bilag A**.

Som sagens **bilag B** fremlægges forsikringsbetingelserne for den indtegnede byggeskadeforsikring.

Aftalen mellem klagerne og [byggefirma] fremlægges som sagens **bilag C**.

Den af sagen omhandlede ejendom, der blev opført af [byggefirma] i totalentreprise, blev efter det oplyste afleveret den 1. juli 2015, se herved afleveringsprotokol, der fremlægges som sagens **bilag D**.

1-års eftersynsrapport af 14. september 2016 fremlægges som sagens **bilag E**.

Klagerne fik udført en tilsynsrapport af ... i juli måned 2017. Tilsynsrapporten dateret den 27. juli 2017 fremlægges som sagens **bilag F**.

Den 21. september 2021 anmeldte klagerne en række forhold som byggeskader under den indtegnede byggeskadeforsikring.

Anmeldelsen af 21. september 2021 fremlægges som sagens **bilag G**.

Efterfølgende har der været en ganske omfattende korrespondance mellem sagens parter. Dele heraf i form af mails 26. januar 2022 og 16. februar 2022 fremlægges som sagens **bilag H** og **bilag I**.

ii. Anmeldte forhold

Klagerne har ved disses advokat senest fremlagt revideret rapport af 30. september 2022 fra [rådgivende ingeniørvirksomhed 2].

Der er tale om en rapport, som hovedsagelig indeholder samme forhold som tidligere rapport, og som kommenteret af indklagedes taksator i taksatorrapporten fremlagt som sagens bilag 2, idet det dog kan konstateres, at punkterne 38-39 i rapporten af 30. september 2022 øjensynligt er nye.

Den af sagen omhandlede forsikring er en byggeskadeforsikring Forsikringen omfatter, som det fremgår af forsikringsbetingelserne fremlagt som sagens bilag B, punkt 3, selve boligdelen eller huset, idet det samtidig af forsikringsbetingelsernes punkt 4 fremgår, at følgende ikke er omfattet af forsikringen:

...

Skadesbegrebet under en byggeskadeforsikring er anderledes end under en ejerskifteforsikring. Skadesbegrebet fremgår af gældende forsikringsbetingelser fremlagt som bilag B, punkt 5, litra A, punkt 1-3, hvoraf fremgår:

...

Helt overordnet gøres det gældende, at klagerne ikke ved rapporten af 30. september 2022 har dokumenteret byggeskader, der skal dækkes under den indtegnede byggeskadeforsikring. Nedenfor kommenteres de enkelte forhold i rapporten.

Ad 1 – Gulv / fundament – radonspærre

[Rådgivende ingeniørvirksomhed 2] har i rapporten af 30. september 2022 generelt ikke vurderet, at der ikke skulle være udført radonspærre, men tvært anført at det vurderes, at detaljen med radonspærren generelt er fulgt.

I taksatorrapporten fremlagt som sagens bilag 2 har taksator undersøgt forholdet og har konkluderet, at det ikke kan fastlægges, hvorvidt der er monteret radonspærre, da denne kan være monteret ned langs fundablokke under terrændæk.

Taksator har samtidig registreret, at der ikke er tegn på skader på grund af eventuel manglende radonspærre.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler der klager at påvise en dækket byggeskade. Dokumentation for en byggeskade er ikke fremlagt.

Ad 2 – Kantisolering

Af rapporten fremgår, at [rådgivende ingeniørvirksomhed 2] ikke har udført yderligere destruktive indgreb.

[Rådgivende ingeniørvirksomhed 2] bemærker endvidere, at forholdet alene vil kunne konstateres ved at lave et hul i fundamentet udefra.

[Rådgivende ingeniørvirksomhed 2] har således ikke konstateret en byggeskade.

I taksatorrapporten, sagens bilag 2, anføres, at det ikke kan fastlægges, hvorvidt der er monteret kantisolering, men at der ikke er nogen tegn på skader på grund af eventuel manglende kantisolering.

Samtidig er i taksatorrapporten anført, at der på tegninger er vist montage af kantisolering.

Der ses således ikke, at klagerne har ført dokumentation for kantisolering, der ikke skulle være udført, henholdsvis dokumentation for en byggeskade.

Ad 3 – Sand mod sokkel under vinduer

I rapporten af 30. september 2022 anføres, at man ikke burde finde sand under vinduer.

Dette forhold er muligvis uhensigtsmæssigt, men forholdet udgør ikke i sig selv en byggeskade.

I taksatorrapporten (sagens bilag 2) er anført, at der ved besigtigelsen ikke kan konstateres opfugtning af sand.

Der er således ikke registreret skader eller risiko for skader, og der er ikke konstateret forhold, der udgør byggeskader, således som dette begreb er defineret i forsikringsbetingelserne fremlagt som sagens bilag B, punkt 5.

Ad 4 – Linjefundament under bærende skillevægge ikke udført som angivet på fundamentsplan samt statisk rapport

For det første bemærkes, at det ikke er dokumenteret, at linjefundamentet ikke er udført som angivet på fundamentsplan samt i statisk rapport.

For det andet bemærkes, at det forhold, at en tegning ikke måtte være fulgt, eller forhold i en statisk rapport ikke måtte være fulgt, ikke i sig selv udgør en byggeskade, således som byggeskadebegrebet er defineret i forsikringsbetingelserne fremlagt som sagens bilag B, punkt 5.

I taksatorrapporten (sagens bilag 2) anføres, at søjler er placeret som vist på fundamentsplan, samt at det ikke er dokumenteret, at punktfundamentene ikke er udført som vist på tegninger.

Det anføres i samme taksatorrapport, at fundamentsklods ved badeværelse er udført som vist på tegning.

Med hensyn til linjefundamentet anføres i taksatorrapporten, at det ikke har været muligt at konstatere, om selve linjefundamentet er 300 mm i bredde.

I samme taksatorrapport anføres, at der ikke som følge af forholdene kan konstateres nogen skader.

Med hensyn til statikberegningerne anføres i taksatorrapporten, at der ikke ud fra den faktiske udførelse er anvist forhold, som skulle give byggetekniske problemer med hensyn til statikken i ejendommen.

Når dette sammenholdes med at der nu syv år efter aflevering af ejendommen ikke er konstateret skader, som følger af forholdet, er der efter indklagedes opfattelse ikke dokumentation for en byggeskade.

Ad 5 – Punktfundamenter ikke udført som fundamentsplan angiver

Der henvises til det under punkt 4 anførte.

Ad 6 – Højstyrkeisolering ikke udført som beskrevet i statisk rapport

Som sagens **bilag J** fremlægges taksatorrapport af 5. december 2022 med fotos fra taksator ...

Som det ses af taksatorrapporten, afsnit vedrørende 'Højstyrkeisolering under indvendig bærende skillevægge og punktfundamenter' har taksator nok registreret visse revner ved sokkel/betondæk, men har ikke kunnet vurdere hvorvidt der er tale om revner, der er opstået i forbindelse med fjernelse af betondækket eller forud bestående revner.

Derudover fremgår det af nævnte afsnit blandt andet, at styrke på trykfasthed ikke har kunnet konstateres, det vil sige ikke bestemmes, men at der ikke er konstateret skader generelt som følge af øvrige forhold.

Der er tale om en ejendom, som er opført i 2014/15, og som er afleveret den 6. juli 2015, se her ved afleveringsprotokollen fremlagt som sagens bilag D.

Uagtet at ejendommen således har fungeret som bolig i mere end syv år, er der dags dato ikke konstateret egentlige byggeskader, således som byggeskadebegrebet er defineret i såvel bekendtgørelse som gældende forsikringsvilkår.

Indklagede gør således gældende, at klager ikke har løftet bevisbyrden for, at der foreligger dækningsberettigede forhold under byggeskedeforsikringen.

Ad 7 – Søjler i stueetage

Af taksatorrapporten (sagens bilag 2) fremgår, at søjler er placeret som vist på fundamentsplan. Der er ikke fremlagt dokumentation, for at der ikke skulle være fundamentsklodser under søjlerne.

Af taksatorrapporten og fotomateriale fremgår, at der blandt andet er etableret fundamentsklods ved badeværelse.

Af taksatorrapporten fremgår endvidere, at taksator ikke har konstateret skader som følge af det besigtigede.

Ejendommen er afleveret i juli måned 2015. Henset til at der ikke end ikke er registreret skader som følge af det forhold, som klagerne påberåber sig, gøres det gældende, at der ikke er fremlagt dokumentation for en byggeskade, således som byggeskadebegrebet er defineret i forsikringsbetingelserne fremlagt som bilag B, punkt 5.

Ad 8 – Fugt trænger gennem sokkel

Af rapporten af 30. september 2022 fra [rådgivende ingeniørvirksomhed 2], side 5, fremgår, at klagers eksterne rådgiver ikke har registreret fugt.

Af taksatorrapporten fremlagt som sagens bilag 2, punkt 8, fremgår, at taksator ej heller ved besigtigelsen har kunnet konstatere opfugtning.

Der er således ikke dokumenteret byggeskader.

Ad 9 – Manglende omfangsdræn, jf. lokalplan

Spørgsmålet vedrørende omfangsdræn er et forhold, som er byggeskedeforsikringen uvedkommende, idet der er tale om et forhold uden for selve boligen (husets fundament), se herved forsikringsbetingelserne for byggeskedeforsikringen, punkt 3 og 4.

Det skal samtidig bemærkes, at der ikke ses dokumentation for, at der ikke skulle være udført omfangsdræn, ligesom der i øvrigt ikke ses skader som følge af forholdet, se herved taksatorrapporten fremlagt som bilag 2, punkt 9.

Der ses således ikke fremlagt dokumentation for en byggeskade dækket under byggeskedeforsikringen.

Ad 10 – Revner i flere vægge

Af rapporten af 30. september 2022 fra [rådgivende ingeniørvirksomhed 2] fremgår, at etageadskillelsen skulle have sat sig mellem trappe og badeværelse.

Af taksatorrapporten fremlagt som sagens bilag 2, punkt 10, fremgår, at der er registreret revner i indvendige hjørner i pladebeklædning, men at revnerne er opstået som følge af normal bevægelse i konstruktionen og ikke vurderes at have nogen konstruktiv betydning.

Forholdet er ifølge taksator normalt forekommende.

Revner uden konstruktiv betydning er ikke en byggeskade, se herved eksempler på ikke dækkede byggeskader, der er en del af sagens bilag 2.

Ad 11 – Dampspærre

Af rapporten af 30. september 2022 fra [rådgivende ingeniørvirksomhed 2], punkt 11, fremgår, at de samlinger rådgiver har set er fuget korrekt til terrændæk, samt at elementsamlinger er afsluttet korrekt i bunden.

Der er således ikke registreret udførelse i strid med god håndværksmæssig skik.

Af taksatorrapporten fremlagt som sagens bilag 2, punkt 11, fremgår, at det er registreret, at dampspærre i ydervæg er ført ud over terrændækket, ligesom der i øvrigt ikke er registreret skader.

Der ses således ikke af klagerne fremlagt dokumentation for en byggeskade, således som byggeskadebegrebet er defineret i forsikringsbetingelserne fremlagt som sagens bilag B, punkt 5.

Ad 12 og 13 – Facader / ventilation

Af rapporten af 30. september 2022 fra [rådgivende ingeniørvirksomhed 2], punkt 13, fremgår, at det vurderes at facaden generelt er korrekt ventileret.

Af taksatorrapporten fremlagt som sagens bilag 2, punkterne 12 og 13, fremgår, at taksator ved besigtigelsen kunne registrere fin og korrekt udført ventilation i bund af facadebeklædning samt i toppen ved udhæng på altan, ligesom der var tilstrækkelig ventilation omkring vinduer og døre.

Af samme taksatorrapport fremgår, at der ikke blev registreret skader som følge af det påpegede forhold.

Der er således ikke dokumenteret ventilation udført i strid med god håndværksmæssig skik på udførelsestidspunktet, ligesom der ikke er dokumenteret byggeskader, således som dette begreb er defineret i forsikringsbetingelserne fremlagt som sagens bilag B, punkt 5.

Ad 14, 15 og 16 – Tagflade / ventilation

Rapporten af 30. september 2022 er forelagt indklagedes taksator, ..., og der henvises til den af denne udarbejdede taksatorrapport med fotos fremlagt som sagens bilag J.

Det fremgår af taksatorrapporten fremlagt som bilag J, afsnittet 'Punkt 14-16', at der ikke generelt er registreret mangelfuld ventilation, herunder er der ikke konstateret kondensskader, råd eller andre skader, som kan relateres til mangelfuld ventilation.

Dette trods at ejendommen er opført for mere end syv år siden.

Følgelig gøres det gældende, at der ikke er registreret og dokumenteret byggeskader.

Ad 17 – Bæring af tagudhæng med altan

Det forhold, at der eventuelt ikke er udført beregninger, er ikke udtryk for en fejludførelse, og dermed at det kan lægges til grund, at et givet forhold er udført i strid med god håndværksmæssig skik.

I taksatorrapporten fremlagt som sagens bilag 2, punkt 17, anføres ydermere, at der ikke er registreret skader som følge af det påtalte forhold. Der ses således ikke dokumenteret en byggeskade, som begrebet er defineret i forsikringsbetingelserne fremlagt som bilag B, punkt 5.

Ad 18 – Trappen – lovlighed

Af rapporten af 30. september 2022 fra [rådgivende ingeniørvirksomhed 2] fremgår, at der ved besigtigelsen af trappens udførelse ikke er fundet ulovligheder ved trappen, og at der i øvrigt ikke forefindes deciderede krav til indvendige trapper og gelændere i private boliger.

Af taksatorrapporten fremlagt som sagens bilag 2, punkt 18, fremgår, at der ikke ved trappen er registreret skader af nogen art.

Der er således ikke dokumenteret forhold, der udgør en byggeskade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Ad 19 – Indregulering af ventilationsanlæg

I rapporten fra [rådgivende ingeniørvirksomhed 2] af 30. september 2022, punkt 19, anføres, at det ikke har været muligt at fremskaffe indreguleringsrapporten.

Dette er ikke ensbetydende med, at der ikke i forbindelse med husets opførelse er sket indregulering.

Der er således ikke dokumenteret forhold udført i strid med god håndværksmæssig skik, ligesom der ikke er dokumenteret en byggeskade.

Ad 20 – Bjælke over vinduer i gavl – dimension

I rapporten af 30. september 2022 fra [rådgivende ingeniørvirksomhed 2] anføres, at man på det foreliggende grundlag ikke har registreret, hvorledes løsningen reelt er udført, og at det ikke har været muligt at fremskaffe detaljer over den udførte løsning.

Når det ikke vides hvorledes løsningen er udført, vides det ej heller hvorvidt der er sket udførelse i strid med god håndværksmæssig skik.

Det forhold, at man eventuelt ikke har fulgt en tegning eller en statisk rapport, er ikke ensbetydende med udførelse i strid med god håndværksmæssig skik.

Der er ej heller som følge af det påtalte forhold konstateret byggeskader, således som byggeskadebegrebet er defineret i forsikringsbetingelserne fremlagt som sagens bilag B, punkt 5.

Ad 21 – Stolper i gavle mod øst

I rapporten af 30. september 2022 fra [rådgivende ingeniørvirksomhed 2] anføres, at der ikke er fundet noget, der dokumenterer hvordan løsningen er udført.

Følgelig kan [rådgivende ingeniørvirksomhed 2] ej heller konkludere, hvorvidt der er sket udførelse i strid med god håndværksmæssig skik.

I taksatorrapporten fremlagt som sagens bilag 2, punkt 21, er ikke registreret byggeskader som følge af det påtalte forhold, og der ses således ikke fremlagt dokumentation for forhold, der udgør en byggeskade.

Ad 22 – Kontrol af dobbeltbjælker over vinduer til at bære limtræ

Der er ikke foretaget destruktive undersøgelser af [rådgivende ingeniørvirksomhed 2] til klarlægning af, hvorledes konstruktionen er udført, og det kan således ikke konkluderes, at der er sket udførelse i strid med god håndværksmæssig skik på udførelsestidspunktet.

Taksator har i taksatorrapporten fremlagt som sagens bilag 2, punkt 22, registreret, at vinduer fint kan åbne og lukke. Der er således ikke dokumenteret en byggeskade.

Ad 23 – Bjælker i etagedæk

[Rådgivende ingeniørvirksomhed 2] har ikke udført destruktive undersøgelser til klarlægning af, hvorledes den konkrete konstruktion er udført. Der ses ikke af rapporten af 30. september 2022 fra [rådgivende ingeniørvirksomhed 2] beskrevet forhold, henholdsvis registreret forhold der udgør byggeskader.

Dette underbygges af taksatorrapporten fremlagt som sagens bilag 2, punkt 23, hvor taksator ved sin besigtigelse oplyser, at der ikke er konstateret nogen skade.

Ad 24, 25, 26 og 27 – Bjælke, forankring af kelspær, laster

I rapporten af 30. september 2022 fra [rådgivende ingeniørvirksomhed 2] anføres ganske kortfattet, at 'Beregninger og udførelsen stemmer ikke overens'.

Selv hvis dette lægges til grund, er det ikke udtryk for udførelse i strid med god håndværksmæssig skik.

Det relevante er den konkrete udførelse, og denne ses ikke dokumenteret. Det blotte forhold, at beregning og udførelse ikke måtte stemme overens, er således ikke udtryk for forhold, der er udført i strid med god håndværksmæssig skik, ligesom det blotte forhold, at der ikke måtte være udført beregninger ej heller er udtryk for udførelse i strid med god håndværksmæssig skik.

Taksator har i rapporten fremlagt som sagens bilag 2, under punkterne 24, 25, 26 og 27, anført, at det ikke er muligt visuelt at konstatere det påpegede, og dermed hvorledes udførelsen konkret er sket. Taksator har samtidig bemærket, at bemærkningerne fra [rådgivende ingeniørvirksomhed 2] er bemærkninger på baggrund af en screening af de statiske beregninger fra forsikringstagers rådgiver, at der ikke er konstateret nogen skade som følge af de påtalte forhold.

Ejendommen er afleveret i juli måned 2015. Når der ikke er konstateret skader som følge af de påpegede forhold, er det udtryk for, at der ikke foreligger en byggeskade som defineret i forsikringsbetingelserne fremlagt som bilag B, punkt 5.

Ad 28 – 37 – Energimærke

Forholdene ses at vedrøre energimærket, som er udarbejdet for ejendommen i forbindelse med ibrugtagning.

Forhold vedrørende energimærkets udarbejdelse i overensstemmelse med det pågældende hus, er ikke forhold, der er dækket under en byggeskadeforsikring, idet der ikke er tale om en byggeskade.

Med hensyn til punkt 37, som vedrører tætningsmåling, fremgår det af rapporten af 30. september 2022 fra [rådgivende ingeniørvirksomhed 2], at tætningsmålingen i huset er på 0,62 l/s/m², hvilket overholder krav i byggetilladelsen, hvilket også fremgår af rapporten fra [rådgivende ingeniørvirksomhed 2], side 16.

Der ses således ikke at være fremlagt dokumentation for forhold, der er udført i strid med byggetilladelsen for ejendommen, og der ses således ikke dokumenteret en byggeskade, som dette begreb er defineret i forsikringsbetingelserne, bilag 2, punkt 5.

Ad 38 og 39

Indklagedes taksator ... har nu ligeledes haft lejlighed til at besigtige disse forhold, og der henvises i den forbindelse til den som sagens bilag J fremlagte taksatorrapport med fotos.

Punkt 38 vedrører fastgørelse af indvendige fermacellplader, og som det ses af taksatorrapporten fremlagt som sagens bilag J, afsnittet 'Punkt 38', har taksator ikke registreret nogen skader, og der ses således ikke dokumentation for, at der foreligger en byggeskade således, som byggeskadebegrebet er defineret i gældende forsikringsbetingelser.

Med hensyn til punkt 39 vedrører dette punkt vådrumsmembran, hvor taksator har konstateret etablering af vådrumsmembran, ligesom taksator ikke har kunnet registrere, at tykkelsen på vådrumsmembranen ikke er, som denne burde være.

Taksator har endvidere ikke kunnet konstatere skader som følge af forholdet.

Idet der er etableret vådrumsmembran, og idet der i øvrigt ikke er konstateret skader, ses der ikke dokumentation for, at der foreligger en byggeskade.

Ad 40, 41, 42, 43 – Forhold vedrørende ibrugtagning

Punkterne 40-43 som indeholdt i rapporten af 30. september 2022 fra [rådgivende ingeniørvirksomhed 2] svarer til de tidligere behandlede forhold under punkterne 38-41 og dermed disse punkter (38 – 41) i taksatorrapporten fremlagt som sagens bilag 2).

Som omtalt i taksatorrapporten fremlagt som sagens bilag 2 vedrører punkterne forhold / dokumentation, som skal foreligge ved ibrugtagning.

Sådanne forhold er ikke dækket under en byggeskadeforsikring, idet en byggeskadeforsikring dækker byggeskader, således som dette begreb er defineret i forsikringsbetingelserne fremlagt som sagens bilag B, punkt 5.

iii. Forældelse

Forældelsesfristen er tre år.

Ejendommen blev afleveret i juli måned 2015, se herved sagens bilag D.

Der blev afholdt 1-års eftersyn den 14. september 2016, se herved bilag E.

Den 27. juli 2017 forelå tilsynsrapport, se bilag F.

Skadeanmeldelse blev indleveret til indklagede den 21. september 2021, se bilag G.

Vedrørende en række af de af sagen omhandlede forhold er der efter indklagedes klare opfattelse indtrådt forældelse, hvilket drejer sig om følgende forhold:

Manglende omfangsdræn

Dette forhold er blandt andet omtalt i rapporten fremlagt som sagens bilag F, hvilken rapport er dateret den 27. juli 2017, se herved rapporten, punkt 10.

Revner i vægge

Revner i indvendige vægge blev allerede omtalt og påtalt ved afleveringsforretningen, se sagens bilag D, punkt 5, ligesom klagerne havde kendskab til forholdet i juli måned 2017, se herved bilag F, punkt 8.

Trappe ikke lovligt udført

Klagerne havde kendskab til forholdet senest i juli måned 2017, se sagens bilag F, punkt 1-2.

Bjælker i etagedæk

I tilsynsrapporten af 27. juli 2017, punkt 12, er påtalt, at gulve giver efter på første sal.

Klagerne var bistået af teknisk rådgiver. Mener man der er en byggeskade med hensyn til bjælker i etagedækket, var klagerne på daværende tidspunkt bistået af byggerådgiver og kunne have undersøgt forholdet nærmere i lyset af det under punkt 12 konstaterede.

Varmepumpe

I en del af punkterne 28 – 37 har klagerne klaget over forhold, der har relation til såvel energimærket som varmepumpen, hvilke forhold klagerne var bekendt med i juli måned 2017, se herved sagens bilag F, punkt 9.

Punkt 40 – 43 – Forhold vedrørende ibrugtagning

Med hensyn til forhold vedrørende ibrugtagning bemærkes, at det påhviler klagerne som bygherre at sikre, at den lokale bygningsmyndighed får relevante dokumenter tilsendt, for at ejendommen lovligt kan ibrugtages.

Der er tale om en ejendom, der er afleveret i juli måned 2015, og som forudsættes ibrugtaget umiddelbart herefter, hvorfor det har formodningen imod sig, at klagerne ikke har eller burde have været bekendt med, at den lokale bygningsmyndighed efterspurgte dokumenter for ejendommens lovlige ibrugtagning.

Med hensyn til ovennævnte forhold gøres det således gældende, at eventuelle krav under byggeskadeforsikringen under alle omstændigheder er forældede efter den treårige forældelsesfrist."

Klagerens advokat har i kommentar af 8/2 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Det forekommer for klagerne – og for klagernes tekniske rådgivere – en smule underligt, at en advokat begynder at (mis)fortolke på indholdet af de udarbejdede rapporter. Både [ingeniør og byggesagkyndig 1] og [ingeniør og byggesagkyndig 2] er velansete og dygtige byggetekniske rådgivere, der fungerer som syn & skønsmand under Voldgiftsnævnet, hvorfor det faglige indhold af deres observationer ikke burde gøres til genstand for stringent ordlydsfortolkning, når alle er klar over meningen.

Klagerne har derfor som meddelt drøftet med [ingeniør og byggesagkyndig 2] og har i den forbindelse bedt [ingeniør og byggesagkyndig 2] om at udarbejde en ny erklæring, som omtaler og beskriver de væsentligste tekniske problemstillinger. Denne rapport er netop uploadet som bilag 5.

Som beskrevet deri er der flere alvorlige og gravende fejl, som allerede har medført skader. Denne gang er erklæringen udarbejdet i et sprogbrug, således der ikke er nogen tvivl om [ingeniør og byggesagkyndig 2] faglige opfattelse af sagen."

Selskabets advokat har i brev af 27/2 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Notatet indeholder en række uunderbyggede postulater, idet det gennemgående træk ved læsning af notatet er, at det ikke baserer sig på nødvendige registreringer, undersøgelser og beregninger.

Det kan endvidere konstateres, at visse dele af notatet af 7. februar 2023 er i direkte modstrid med det som [rådgivende ingeniørvirksomhed 2] tidligere har vurderet.

Indklagede kan således henholde sig til det tidligere anførte og bemærker supplerende vedrørende udvalgte forhold følgende:

- **Ventilation af tagfladerne**

Der er tale om en byggeskadeforsikring, hvor skadesbegrebet indeholder et væsentlighedskriterie.

Det er udokumenteret, at tagfladerne ikke er ventileret tilstrækkeligt.

Selv hvis det måtte blive lagt til grund, at tagfladerne med hensyn til ventilation muligvis ikke i alle henseender er udført i overensstemmelse med gældende byggetekniske forskrifter på tidspunktet for ejendommens opførelse, udgør dette ikke i sig selv en byggeskade.

Med hensyn til det destruktive indgreb, som er foretaget ved altanen på 1. sal mod gaden, og hvor [rådgivende ingeniørvirksomhed 2] anfører, at der kan konstateres skimmelsvamp, kan det ikke konstateres, hvor det pågældende forhold befinder sig – i eller uden for beboelsesdelen.

Uagtet dette er det ikke dokumenteret, at den registrerede skimmelsvamp opfylder skadesbegrebet under en byggeskadeforsikring.

Vedrørende forholdene nævnt under dette afsnit er derefter indklagedes opfattelse ikke dokumenteret forhold, der opfylder skadesbegrebet under byggeskadeforsikringen.

• Ejendommens statik

[rådgivende ingeniørvirksomhed 2] omtaler at ejendommen ikke er udført i overensstemmelse med as built materiale.

Hvorvidt ejendommen er opført svarende til det tegningsmateriale, der lå til grund for byggetilladelsen, eller i overensstemmelse med i dette tilfælde as built materiale, er en byggeskadeforsikring uvedkommende.

Opførelse i strid med tegningsmateriale udgør således ikke i sig selv en byggeskade.

[Rådgivende ingeniørvirksomhed 2] ses i øvrigt ikke at have udført egentlige statiske beregninger af den konkret udførte konstruktion, der sandsynliggør at skadesbegrebet under byggeskadeforsikringen er opfyldt.

Efter indklagedes opfattelser er der således ikke vedrørende denne del ført bevis for en dækningsberettiget byggeskade.

• Etageadskillelsen

Når [rådgivende ingeniørvirksomhed 2] under punkt 3 anfører, at der skulle være risiko for utilsigtede nedbøjninger, henholdsvis sætninger i etageadskillelsen og i værste fald kollaps, er derefter indklagedes opfattelse tale om postulater, der ikke beregningsmæssigt er underbygget på nogen som helst måde.

Som det fremgår af taksatorrapporten, fremlagt som bilag 2, punkt 23, har taksator ved sin besigtigelse ikke registreret skader.

Der er således efter indklagedes opfattelse ikke nogen dokumentation for en egentlig byggeskade.

• Radonsikring

[Rådgivende ingeniørvirksomhed 2] har på ingen som helst måde underbygget, at der ikke skulle være udført tilstrækkelig radonsikring.

Det er påfaldende, at [rådgivende ingeniørvirksomhed 2] i notatet af 7. februar 2023 anfører, at der ikke skulle være udført forskriftsmæssig radonsikring, når henses til at [rådgivende ingeniørvirksomhed 2] i rapporten af 30. september 2022 har vurderet, at detaljen med radonspærren generelt er fulgt.

I taksatorrapporten fremlagt som sagens bilag 2 har taksator registreret, at der ikke er tegn på skader på grund af eventuel manglende radonspærre.

Der er ikke på det foreliggende grundlag fremlagt dokumentation for, at radonspærre/ radonsikring ikke skulle være udført fagligt korrekt, henholdsvis at der foreligger en byggeskade.

- **Varmeforsyning / ventilationsanlæg**

[Rådgivende ingeniørvirksomhed 2] omtaler i notat af 7. februar 2023 en række forhold med hensyn til varmforsyning og ventilationsanlæg.

Ud over at det af [rådgivende ingeniørvirksomhed 2] påtalte forhold er udokumenteret, bemærkes at forhold vedrørende varme-, forsynings- og ventilationsanlæg ikke i sig selv er byggeskader, eller forhold der er omfattet af en byggeskadeforsikring.

- **Bad i stueplan – vådrumssikring**

Der er ikke med notatet af 7. februar 2023 fremlagt dokumentation for, at vådrumssikring i bad i stueplan ikke skulle være udført i overensstemmelse med gældende byggetekniske forskrifter på udførelsestidspunktet.

Det er samtidig noteret, at [rådgivende ingeniørvirksomhed 2] tager forbehold for det anførte, idet det i notatet anføres: *'i det omfang det er muligt at konstatere i det, der er tilbage'*.

Der er endvidere ikke registreret egentlige skader.

Manglende vådrumssikring udgør ikke i sig selv en byggeskade.

Der er tale om en ejendom, som efter det oplyste er afleveret den 1. juli 2015, hvor der dags dato ikke er påvist konkrete skadesforhold i relation til den påståede manglende vådrumssikring.

Det er indklagedes opfattelse, at der ikke er ført bevis for en dækningsberettiget byggeskade.

- **Energimærke**

Indklagede kan henvise til det i indlæg af 4. januar 2023 anførte.

- **Glasværnet**

Det forhold, at glasværnet muligvis fremstår med hvide aftegninger mellem glassene, henholdsvis at glasværnet ikke har det tilsigtede udseende, udgør ikke en byggeskade.

Med hensyn til styrke og stabilitet er der ikke fremlagt dokumentation for, at glasværnet ikke skulle have tilstrækkelig styrke og stabilitet, herunder beregninger desangående.

Klager ses ikke at have fremlagt dokumentation for en byggeskade, der opfylder væsentlighedskriteriet."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af selskabets byggetekniske rapport af 7/1 2022 fremgår bl.a.:

"2. Hvad er forholdets årsag og omfang?

Ad 1:

- Der er foretaget hul ved fundament/sokkel under terrassedør i alrum, hvor der er konstateret sand. Det kan ikke fastlægges om hvorvidt der er monteret radonspærre, da denne kan være monteret ned langs fundablokke og under terrændæk.

Forholdet er kun konstateret ved terrassedør i alrum.

Der er ingen tegn på skader pga evt. manglende radonspærre, men forholdet er et krav i bygningsreglementet ved opførelsen.

Forholdet er ikke anført på bygningstegninger.

...

Ad 2,3 & 8:

- Der er foretaget hul ved fundament/sokkel under terrassedør i alrum, hvor der er konstateret sand. Det kan ikke fastlægges om hvorvidt der er monteret kantisolering, der kan konstateres sand, men det er ikke muligt komme langt nok ind og se hvad det er man støder imod.

Forholdet er kun konstateret ved terrassedør i alrum.

Der er ingen tegn på skader pga evt. manglende kantisolering. Der er på tegninger anført der er monteret kantisolering. Tegn. HP 4.09

Betonlagets tykkelse er dog mindre end normal, men betonen er brudt op og der kan dermed ikke konstateres hvorvidt der har været revnedannelser i betonlaget.

Der kan ved besigtigelsen ikke konstateres opfugtning af sand.

...

Ad 4, 5, 6, 7:

-Der kan ved besigtigelsen konstateres fundamentsbredde på ca. 100mm i overfladen af beton-gulv. Søjler er placeret som vist på fundamentsplan. Der er ikke umiddelbart fundamentsklods under punktfundamenterne som vist på tegninger, men dette er ikke dokumenteret.

Dog er der konstateret fundamentsklods ved badeværelse som tegning angiver.

...

Som billedet viser er der ikke dokumenteret at der ikke er fundamentsklods under søjlerne, da denne måler 600x600mm. Om selve linjefundamentet er 300mm i bredde er ikke muligt at konstatere under søjler. Linjefundamentet på billedet er kun ca. 100mm, øvrig beton er rester fra betondækket.

...

Billede viser fundamentsklods ved badeværelse.

...

Søjler som er sammensat af 44x95mm regler mangler fastgørelse/forankring til fundament. Der kan ved søjle ud for skillevæg(billedet) konstateres luft under søjle og der er ingen svingninger i søjle og virker derfor ikke belastet.

...

Den anden søjle er med belastning, da den er med svingninger og der er kun delvis luft under søjlen, men er uden forankring.

Der kan generelt ikke konstateres nogen skader som følge af ovenstående(Ad 4-7)

FT's rådgiver henviser generelt til statikberegningerne, men disse er ikke eftervist ud fra de faktiske forhold, der er blot foretaget en overordnet gennemgang baseret på en del skøn.

...

Ad 9:

FT's rådgiver påstår der muligvis mangler dræn rundt om sokkel udvendig.

Forholdet er ikke undersøgt og der kan ikke konstateres nogen skader som følge af evt. manglende dræn.

...

Ad 10:

Der er revner i indvendige hjørner i pladebeklædning på gavl mod vest i badeværelse og bryggers. Indvendige vægge består af lette vægge med fibergips.

Revnerne er opstået som følge af normale bevægelser i konstruktionen og har efter min bedste overbevisning ingen konstruktiv betydning. Forholdet er normal forekommende pga. forskellige materialer.

Der er ingen revner der er synlige på 1.sal, det er kun i disse 2 rum hvor der er revnedannelser. FT oplyser at der har været revner langs skråvægge på 1. sal men disse er blevet fuget af flere omgange, hvilket er normal forekommende. Billedet viser revne i badeværelse, som starter ved gulv.

...

Ad 11:

Det kan ved besigtigelsen ikke konstateres om hvorvidt dampspærre i ydervæg har været tætslutende mod dampspærren i gulv, da gulvbelægning er afmonteret.

Billede viser at dampspærre i ydervæg er ført ud over terrændækket.

Der er ikke konstateret nogen skader. Jf. tegning HP 4.09 har der været monteret dampspærre under trægulv.

...

Ad 12 & 13:

FT's rådgiver anfægter manglende ventilation bagved facadebeklædning i toppen af beklædning samt omkring vinduer/døre.

Ved besigtigelsen kunne der konstateres fin og korrekt udført ventilation i bund af facadebeklædning samt i toppen ved udhæng på altan, endvidere er der tilstrækkelig ventilation omkring vinduer/døre, enkelt terrassedør er der ikke meget ventilation, men der er generelt ikke konstateret nogen skader som følge af forholdet.

...

God ventilation i sider på døre/vinduer.

...

God ventilation over dør.

...

Ad 14, 15 & 16:

Om tagflader er korrekt ventileret ift. isoleringstykker samt omkring kipbjælke kan ikke konstateres ved besigtigelsen, dette forhold har FT's rådgiver ikke konstateret, blot skønnet.

Det kan ikke konstateres om hvorvidt skotrender er tilstrækkelig ventileret, der er dog ikke konstateret udluftsventiler i tagpladen udvendig i skotrender.

Der kan generelt ikke konstateres nogen form for skader som følge af en evt. manglende ventilation i tagkonstruktionen.

...

Der er generelt etableret god ventilation i udhæng til tagkonstruktionen.

...

Ad 17, 18 & 19:

Der kan ikke konstateres nogen skader som følge af evt. manglende beregninger af udhængsspær i den statiske beregning.

Der kan ved besigtigelsen ikke konstateres nogen skade ved trappe til 1. sal.

Om ventilationsanlægget er indreguleret er ikke en væsentlig byggeskade, forholdet er ikke dokumenteret fra FT's rådgiver.

...

Ad 20, 21 & 22:

Der henvises til FT's rådgivers statikskitser tegn.

HP 2.02, 2.03.

FT's rådgiver henviser generelt til statikberegningerne, men disse er ikke eftervist ud fra de faktiske forhold, der er blot foretaget en overordnet gennemgang baseret på en del skøn.

I gavl mod vest er der konstateret mindre nedbøjning i vindue på 1. sal.

...

Vinduet i gavl på 1.sal er med nogle skævheder. Ved besigtigelsen kan vinduet fin åbne og lukke. FT oplyser at der har været en del justeringer i vinduet, det kan ikke fastligges om forholdet skyldes manglende eller utilstrækkelige remme i konstruktionen som skal overføre kræfter jf. FT's rådgiver.

FT's rådgiver henviser til 'sætninger' Der er kun konstateret de 2 mindre revner i bad og bryggers mod øst, som er beskrevet (ad 10).

Der er ikke konstateret væsentlige skader i forbindelse med ovenstående.

...

Ad 23:

Punktet hører under ad 4-7.

Der er tale om vurderinger fra FT's rådgiver, der kan ikke konstateres nogen skade.

...

Ad 24, 25, 26 & 27:

Punkterne kan ikke visuelt konstateres ved besigtigelsen, da der blot er tale om en screening af de statiske beregninger fra FT's rådgiver.

Der er ikke konstateret nogen skader som evt. følge af ovenstående.

...

Ad 28 – 37:

Alle punkter omhandler energimærket som er udarbejdet for ejendommen i forbindelse med ibrugtagning.

Der er ikke tale om væsentlige byggeskader og energimærke er ikke en del byggeskadeforsikringen.

Billede viser at der har været mindre el-radiator i stueplan, dog undtaget i badeværelse og bryggers. Badeværelse har dermed været uden varmeanfivere, hvilket der skal være iht. bygningsreglementet på opførelsestidspunktet.

...

Ejendommen opvarmes via multiaggregat fra Nilan af typen Compact P. Compact P er et utraditionelt ventilationsaggregat, der i modsætning til andre ventilationsaggregater genvinder varmen i fraluften 100%. Via modstrømsveksleren genvindes op til 95% af energien i fraluften til opvarmning af udeluften. Den resterende energi udnyttes af den indbyggede varmepumpe til at producere det varme brugsvand.

Der er supplerende opvarmning via enkelte elradiator.

...

Ad 38-41:

Punkterne omhandler dokumentation som skal foreligge ved ibrugtagning, hvilket ikke er en del af byggeskade-forsikringen.

...

7. Supplerende bemærkninger til besigtigelsen/vurderingen:

...

Ejendommen er fra 2015. FT har planlagt tilbygning som har medført at man ville have gulvvarme i stueplan i eks. bolig. Der kan generelt ikke konstateres nogen skader ved besigtigelsen og der er ingen væsentlige byggeskader.

Problematikken omkring statik er ikke ordentligt belyst og er generelt baseret på en del skøn og vurderinger fra FT's rådgiver, som selv skriver nedenstående i anmeldelsen.

'Statik punkter fundet ved en meget hurtigt screening af statiske beregninger. Det vil kræve en mere grundig gennemgang for endelig afklaring af alle forhold, samt kræve at de faktiske forhold kontrolleres sammen med disse beregningskontroller. Se vedhæftede skitser for dette omfang.'

Der kan evt. være tale om dækning af varmeanfivere i bad og bryggers, men dette beløber sig til under selvrisiko."

Af rapport af 12/7 2022 fra rådgivende ingeniørvirksomhed 1 rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"Statik i ejendommen

De punkter som statik vedrører i anmeldelsen er: 7, 10, 17, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27,

Det helt overordnede problem i forhold til statik i ejendommen, er at der faktisk ikke er nogen sikkerhed for hvordan det er udført, eller om dimensioner, samlinger og detaljer passer til de belastninger huset er udsat for.

Dette grundet de konstaterede visuelle udførelser, afviger fra den statiske beregning af huset fra opførelsen. Og hertil er den statiske beregning yderligt fejlbehæftet og mangelfuld.

Skadesbilledet

Der har tilbage fra aflevering af huset, været højlydte sætningslyde i huset fra tid til anden. Der er konstant opstået revner i samlinger mellem ydervægge, mellem yder og indervægge, samt lofter. Disse revner er forsøgt udbedret mange gange med fuger og malerbehandlinger. Revnerne fremstår i øjeblikket med tegn på at vægge er mest fastholdt mod gulve, men giver sig i toppen. Et tegn på at taglast trykker på toppen af ydervægge og presser disse ud af. Der er tillige siden overtagelsen af huset gentagne gange været svært at åbne nogle vinduer i huset grundet disse er presset sammen. Hertil er der skiftet ruder i flere vinduer, da de er sprunget umotiveret på forskellige tidspunkter.

Samlet er det givet at skadesbilledet ikke er stabilt, men aktivt udviklende.

Sammenholdes disse konstateringer, med rent visuelle udførelser i huset, samt udførelser som er afdækket konstruktioner af, kan det konstateres at normale bygningsprincipper for hustypen er afvejet.

Hvor dette er mest udtalt, vil der til disse normalt være lavet særlige løsninger til, og sikret beregnet af ingeniøren som har forestået projekteringen af husets statik, samt redegør for de afvigende løsninger i statikrapport og tegningsmateriale.

Ses der på beregningerne i den statiske rapport på huset, er den udført efter byggestart, og korri-geret efterfølgende før byggeriet er afsluttet.

Ved gennemgang af denne statiske beregning på bygningen, samt tilhørende tegningsmateriale, ses der utroligt mange mangler og områder som ikke er beregnet. Og en del af beregningerne med særligt lastangivelser er udført og angivet værende andre steder i bygningen, end det er udført fysiks på ejendommen.

Der angives i følgende opridsninger af denne alvorlige problematik af områder i huset. Taget bæres af en kipbjælke som står på stolper i gavle, samt en enkelt stolpe inde i huset, samt bæres af ydervægge langs facaderne.

Taget last af egenvægt, sne og vindpåvirkninger ledes alle ned i kipbjælken eller ydervægsremme. Disse laster skal så ledes sikkert ned igennem vægge og søjler til fundamentet, hvortil de tillige skal forankres mod sugkræfter fra vinden, samt for sikring mod at huset vælter eller skubbes skævt.

Kipbjælken på langs i huset belastes yderlig af sidebygning og diverse punktlaster. Alle laster der påvirker kipbjælken vil således skulle føres ned til fundament i 3 søjler, en i hver gavl og én inde i huset.

Den største lastkonsentration vil være på stolpen inde i huset, hvilket også bekræftes af den statiske rapport. Dog er den statiske rapport stærk mangelfuld udført også, og en del af lasterne på stolpen er ikke indregnet.

Der henvises her til den af forsikringen bestilte redegørelse på denne last som kan ses i bilag 24

Det vil give at den søjle som er afdækket inde i huset, vil have den største lastkoncentration i hele huset. Den er konstateret uden lastpåvirkning, og uden forbindelse til terrændækket. Hvor den større last som skulle træffes her, i stedet er ført hen vides ikke, da husets indretning og konstruktioner ikke afslører andre naturligt lastnedførings områder.

Denne ene stolpes manglende last af huset hårdeste belastning ikke er der, og ikke vides for det ellers er ført hen, giver i sig selv en stærk nærliggende risiko for skader på hus og personer. Og skadesbilledet som er konstateret tyder også på at disse skader er kommet, og i stadig udvikling.

Gavle skal hver indeholde en stolpe under kipbjælken, som føres til fundament. Ved begge gavle er denne naturlige lodrette vej blokeret af vinduer og døre. Derfor må lasten i stolpen under kippen føres til siden af disse forhindringer.

Den statiske rapport angiver et valg af materialer som er afvigende for normale konstruktioner af denne art og last, hvilket ikke er beregnet, men blot angivet som løsningsudførelse.

Hertil er der kun beregnet en standart løsning på veksling over et vindue, men ikke på yderlige vekslinger over de andre forhindringer.

Ses der på de faktiske facader/gavle, ses der behov for last fra kipbjælke veksles minimum 2 gange ned igennem højden af gavlen.

Dette giver 6 adskillelser af den stolpe som burde føre last direkte ned til fundamentet. Og disse 6 opdellinger af stolpen, giver tillige en markant nedsat stivhed over det svage plan i ydervæggen. Altså tykkelsen af væggen, skal så kunne modstå den samlede påvirkning og sikre væggen ikke folder sammen ved et eller flere af disse 6 delingsområder.

Lastpåvirkningerne i gavle er således i nærliggende risiko for at give skader på hele galvkonstruktionen, og ses allerede givende skader på vinduer, som har fået knust ruder allerede.

Summen af dette samlede bærende system for kipbjælken og last til fundament, er således fuldstændig ukendt og stærk afvigende fra tegningsmateriale og statiske beregninger.

Der vides ganske enkelt ikke hvor disse mange tons egenvægt og vejrligspåvirkninger ender henne i huset.

Det er dog ikke tvivl om disse afvigelser er medvirkende til belastninger overføres til andre konstruktioner, som ikke er beregnet til det.

Og det vurderes dermed også medvirkende årsag til revner og bevægelser i vægge og lofter.

Samlet er der konstateret skader i vægsamlinger og stolper, samt der er nærliggende risiko for yderlige skader i huset grundet svigt i projektering, udførelse og materialevalg.

Forankringer af konstruktioner til fundament skal sikre at de ikke løftes af sugkrafter fra vindpåvirkninger i tagflader, samt sikre modstand mod sideværtspåvirkninger der vil få dem til at glide eller vippe.

Kipbjælken som sikrer ca. halvdelen af hele taget, er jævnfør statikrapport og tegningsmateriale kun forankret i vest facade ved to stolper placeret op af dør. Stolperne kan ikke være her grundet afbrydelser af disse fra vinduer og eltavle.

Hertil er det angivet til forankring i området ved trappen med en enkelt trækforankring. Dette er ikke samme sted som den hårdest belastende stolpe er. Forankringen er således virkningsløs for kipbjælken her, samt der findes ikke et fundament som denne forankring kunne fastgøres til.

I østlige ende af huset er der ikke nogen forankringer af kipbjælken, og ej ved den hårdest belastede stolpe midt i huset heller. Denne stolpe er ikke i forbindelse med terrændæk, og ej heller forankret til fundament.

Samlet er halvdelen af forankringerne til den vigtigste bjælke i huset ikke garanteret sikret og forankret overhovedet.

Samme problematik gælder for den mindre kipbjælke som er over sidebygningen, og laster ind på den store kipbjælke.

Denne er ikke forankret overhovedet.

Samlet er der ved dette forhold alene nærliggende risiko for skader på tag, gavlvægge, etageadskillelse og dermed også personer i huset.

Tilsvarende opgørelse og redegørelser kan laves for alle de anmeldte forhold omkring statik.

Der er ikke sikkerhed for brugere og beboere i ejendommen for at der ikke sker alvorlige og personfarlige skader pludseligt her.

Og der kan ikke beregnes om det rent faktisk skulle være sikkert udført, da der ingen kendskab er til de faktiske udførelser, dimensioner, beslag, samlingsdetaljer og andet som er nødvendigt at kende for at kunne udføre en kontrollerende beregning.

Reelt set kan huset kun ses som et heldigt Mikado spil hvor det er summen af indretning, diverse samlinger, gulvbrædder og plader samt arkitektur som gør at det heldigvis stadig er stående i sin oprindelige form.

Dette kan dog ikke sikres at forsætte sådan, og særligt ikke når der er en udviklende skade med revnedannelser mellem vægflader som ikke må bevæge sig som konstateret.

Hertil vil ændringer i status for konstruktionen kunne medføre nye svigt eller kollaps.

Sådanne ændringer kan være:

- råddudviklinger i bærende vægge grundet manglende ventilation af facader
- råddudvikling i tagkonstruktion grundet manglende ventilation, og større lastoplande end beregnet i statiske rapport
- sætninger i fundamenter evt. grundet af grundvandsstrømninger i sandpude forårsaget af manglende omfangsdræn
- fremtidigt skift af et eller flere vinduer, eller reparation af afgrænsede skader på væg eller tagflader, hvor lastnedføringer ændres grundet dette arbejde
- fremtidige ejere som uforvarende udvider et enkelt vindues hul, eller åbner taget for montage af ovenlysvindue
- ombygning og fjernelse af skillevægge i huset

Summen den manglende sikkerhed for konstruktionens samlede opbygning, og mulige ovenstående påvirkninger kan være det som medfører alvorlige svigt i huset konstruktion.

Altså som når der tages en pind ud af Mikado spillet. Dermed kan der pludseligt opstå et progressivt kollaps

Der er således konstateret skader i bygningen grundet disse projekteringsfejl samt udførelses afvigelser, samt der er stærkt forøget risiko for yderlige skadesudviklinger (nærliggende risiko for skader)

...

Sokkel og fundamenter inkl. isolering

De punkter som vedrører sokkel og fundamenter i anmeldelsen er: Punkterne 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9,

Forholdet drejer sig om særligt fundamenter inde i huset som ikke er udført som projektmaterialet angiver, eller udført på korrekt underlag.

Hertil drejer det sig om manglende kant isoleringer ved fundamenter samt ved områder hvor der er udstøbt på sand i stedet for isoleringslag

Der er konstateret tegn på vandindtrængning gennem sokkel. Der er både fundet fugtigt sand og spor efter opfugtning i terrændækket ved samme område.

Der er ikke udført dræn omkring ejendommen i den store sandpude som er opbygget der, hvilket øger fugtbelastning på sokler, samt nedsætter bæreevnen af sandpuden med risiko for sætninger af huset.

Skades omfang

Ved de indvendige punkt fundamenter skal der jævnfør den statiske beregning udføres en ekstra udstøbning i isoleringslaget under søjler som skal være bærende. De to stk punkt fundamenter i østlige del af stuen, skal udføres i målene 800*800*200mm (plus 100 terrændæk)

Dette opnås ved at undlade at isolere en del af det øverste lag isolering direkte under terrændækket. På den måde opnås et samlet betonfundament på 300mm i højden inkl. terrændækkets tykkelse.

Det er samme metode som skal bruges under linjefundamenter i samme område. Her angives krav i den statiske rapport størrelsen til at være 300mm i bredden og 200mm i dybden, og hertil armeret som en bjælke.

Samlet giver det med terrændæk en armeret betonbjælke på 300*300mm i gulvet til at bære linjelasten fra væg ovenpå terrændækket.

Både punkt fundamenter og linjefudamentet skal have denne tykkelse for både at opnå en stærk konstruktion som kan fordeles lasterne ud over et større område, samt også have tykkelsen for at udgå en gennemlokning pga. den koncentrerede last fra søjler og vægge, hvorved sætninger kan opstå.

Da dette samlet mangler i alle områder, er der ikke sikkerhed for at huset kan stå stabilt og bærende, da fundamenter ikke er udført i dimensioner som kan modstå de beregnede laster.

For at sikre løsningen på punktfundamenter og linjefundamenter i øverste del af isoleringslaget, som er en alment anerkendt udførelses metode, kræves dog at underliggende isoleringslag er i betydelig større trykstyrke for at kunne optaget lasttrykket fra fundamenterne.

Normalt udlægges dette isolering i en trykstyrke klasse 80.

Under disse bærende fundamenter er det angivet til minimum 150.

Isoleringen er polystyren, eller i almindelig kendskab som flamingo.

Der er ikke konstateret forstærket isolering i områderne under de pågældende fundamenter, og ej heller i udbredelser svarende til en størrelse på 1200*1200mm under punkt fundamenterne, samt en bredde på 600mm under linje fundamentet.

Der kan med simpel visuel kontrol af de pågældende områder konstateres der ikke findes hverken punkt fundamenter eller linje fundamenter i denne størrelse, og ej heller isolering i den krævede styrke.

Der blev tillige med taksator indhukket en spade igennem isoleringslaget lige under terrændækket, hvilket bekræfter der ikke udført den ekstra dybde på betonstøbningen.

Udseendet kan sammenlignes med det punkt fundament som er udført ved badeværelse i stueplan, og som overholder størrelsen, men ikke størrelsen af underliggende isoleringslag.

Der er ikke konstateret fyldestgørende armering og forankringer i de undersøgte konstruktioner, hvilket også afviger fra den statiske rapport.

Forholdene omkring disse punkt og linje fundamenter er således at de har været skadesgivende via sætninger i de hårdt belastede områder, og medført blandt andet sætninger i badeværelsesgulve (som er udbedret med nyt gulv og større fald mod afløb) der er dog ikke standset skaden endnu.

Samlet opsummeres dette til at der er skader efter sætninger i punkt og linje fundamenter, samt nærliggende risiko for yderlige skader via sætninger og svigt i bæreevnen.

Randisoleringer ved ydervægssokkel er ikke konstateret udført ved undersøgte steder. Der er tillige truffet løst sand under terrændækket, som i samme områder hvor sandet er truffet, også afviger i betonlags tykkelse.

Ved at fjerne sandet fra området, kan der konstateres opfugtet sand inde under terrændækket, hvilket tyder på utætheder i området.

Når sandet er fjernet kan der ses ud til sokkel under vinduesparti. Der kan ikke konstateres radonssikring i området, og dermed er der ej heller en anden form for membran som sikrer mod fugtgennemtrængning i sokkelen.

Der mangler således både en lovpligtig kantisolering samt radonssikring her. Begge forhold som medvirker til vand og fugt kan trænge ind i gulvkonstruktionen.

Forholdet forværres tillige af det manglende omfangsdræn op af fundament og sokkel omkring huset.

Der er ikke udført dræn, trods det er lovkrav grundet byggefeltets beskaffenhed af særligt underliggende tætte jordlag.

Der er således konstateret skade efter vandindtrængning i terrændæk og der er fortløbende nærliggende risiko for at utæthederne giver yderlige skader på gulve og vægge i de berørte områder.

Der er tillige angivet i geoteknisk rapport fra udførelsen af huset at dræn skal udføres.

Dræn skal være ved et hus som dette hvor underliggende forhold er med ikke drænende jordtyper. Vand kan få disse jordlag til at give efter og miste bæreevnen, hvorfor dræn skal udføres.

Der er konstateret fugt inde i terrændækket inde i huset.

Dette forhold fremkommer grundet ophobning af overfladevand op mod husets sokkel og terrændæk. Forholdet skaber også at grundlaget for fundering ikke er opfyldt, da vandet som ikke drænes væk, nedsætter bæreevnen af sandpuden.

Hertil er terrænets fald i området og omkring huset medvirkende til at vandtrykket er stort mod huset i særligt den sydlige side, hvor omkringliggende terræn og veje ligger ca. 120-140cm højere end koteniveauet for huset terrændæk. Dette område er også der hvor der er konstateret fugt under terrændækket.

Det vandtryk som kommer fra de højereliggende arealer og terræn særligt syd for huset, springer ud ved det udgravende område ind i bakken hvor huset så er bygget på en sandpude. Sandpuden fyldes op med vand fra både grundvand som løber ud i sandpuden, samt belastning af overfladevand, som ikke kan trænge væk andre steder end ned gennem sandpuden og deri ledes udenom eller under huset.

Ved opfyldning med vand mister sandpuden bæreevne, og med den store strømning der kan være i sandpuden kan der tillige risikeres at sandpuden udvaskes i tykkelse.

Ved den store vandfyldning af sandpuden og det underliggende jordlag, udvaskes der løbende mindre ler og sandpartikler, som tages med af det drivende vandtryk under huset og igennem sandpuden, og fylder hulrum op i hele sandpudens tykkelse. Og det materiale som fylder hulrummene op, mangler så i det underliggende jordlag, og dermed opstår der sætningskader løbende.

Alle ovenstående områder er i sig selv alvorlige fejl som kan medføre sætninger og skader på konstruktioner.

Og i dette tilfælde med så mange alvorlige fejl koncentreret i samme område, kan det medføre en stærk forøget risiko for yderlige skader, da forholdene kan forstærke hinandens fejl og mangler.

Derfor er forholdene dækningsberigtigede jævnfør betingelserne i både forsikringsbetingelserne og lovgivningen bag byggeskadeforsikring.

...

Gulve, og radon

Forholdet omkring radon og tætning af huset vedrører punkterne i anmeldelsen: Punkt: 1, 11,

Samlet er det manglende radonsikringer af ejendommen, samt mangelfuld dampspærre.

Skadesforhold

Alle ejendomme skal udføres med en funktionsdygtig radonspærre, da radongas er særdeles farlig og skyld i et meget stort antal dødsfald årligt i Danmark.

I de undersøgte konstruktioner er der ikke truffet en radonsikring hvor det normalt vil være forekommende op mod sokkel og ud under et støbt terrændæk.

Der kan ved simpel visuel inspektion konstateres at denne ikke findes i dette område. Der er ej heller truffet bevis på at der har været udlagt en radondug mellem terrændæk og overside af gulvisoleringen.

I projektmaterialet og i tegninger er der ikke angivet en radonspærre, eller anvist hvor den i så fald skulle være.

Der er således adgang for radon indtrængning grundet denne manglende inddragelse i projekteringen, samt mangler i udførelsen af gulvkonstruktionen.

Hertil ligger ejendommen i et område af Danmark som er med blandt de højeste radonforekomster, hvilket forværrer radonkoncentrationen i huset grundet den manglende radonspærre.

Forholdet med den manglende dampspærre er således en skade som påvirker sundheden for personer i huset, samt giver nærliggende risiko for yderlige skader på helbredet af beboere så længe der ikke er radonsikring i ejendommen.

Dampspærre er ikke udført med tætte samlinger mod gulve eller ved elementsamlinger fra opførelsen af.

Der har ikke været udført en dampspærre ved terrændækket under gulvet. Og dermed har den ej heller været tilsluttet og tapet med den dampspærre som kan konstateres udført ved ydervægge. Dette er angivet til sådan udførelse i tegningsmateriale, men de anviste konstruktioner fra tegningsmaterialet, er ikke truffet ved undersøgelser af husets konstruktioner.

Der er således risiko for at fugt fra terrændækket har kunne trænge op i tidligere trægulv i ejendommen, samt ud i ydervægskonstruktionerne, for hvilke i områder ikke er ventileret, hvilket forværrer fugtindtrængningen i konstruktionerne.

Samlet set er det alvorlige konstruktionsdele som mangler i huset, og manglerne af dette giver stærk forøget risiko for beboernes sundhed.

...

Facader og tag

De angivne punkter om tag og facader vedrører i anmeldelsen: Punkt: 12, 13, 14, 15, 16

Forholdet er vedrørende manglende ventilering af facader og tagkonstruktion.

Facaderne på ejendommen er udført med princippet om ventileret facade på en let konstruktion af organisk materiale.

Der er således udført en opbygning med en diffusions åben vindspærre direkte på de bærende konstruktioner, og afsluttet med en regn-skærm udenpå vindspærren med et hulrum imellem.

For at fungere skal dette hulrum være ventileret. Og for at være ventileret skal der kunne komme luft igennem, for at sikre fugt som transporteres ud gennem vindspærren, samt fugt som slår igennem regnskærmen kan bortventileres kontinuerligt og uden begrænsninger.

Hvis ventilationen begrænses eller standses, vil det ikke være en ventileret konstruktion mere, men blot indeholde et hulrum hvor fugtkoncentrationen kan stige til meget høje værdier.

Ved de pågældende facader på huset her, er der udført ventileret facadeåbninger i bunden af vægge, hvoraf det vurderes der kun er mindre begrænsninger i.

Dog standes den lodrette ventilation ved afbrydelser af vinduer og døre.

Det kan nemt visuelt konstateres at der ikke er udført ventilations åbninger over og under vinduer.

Der er således kun et hulrum tilbage bag regnskærmen.

Forholdet er særligt risikabelt ved bredde vindues og dør partier, hvor det ikke kan lade sig gøre at sikre en korrekt sideventilering i de lodrette fag.

Det skal sikres at der udføres åbninger i facaden over og under vinduer, samt kontrolleres at der ikke er andre steder hvor ventilationen hindres

Der er med de manglende ventilationsåbninger til hulrummet, samt de andre fugtpåvirkninger fra blandt andet manglende omfangsdræn, radonsikring/dampspærre samt overfladevand på facaderne, en nærliggende risiko for fugt og rådskader i vægge og bærende konstruktioner.

Og ved fugt eller rådskader i disse konstruktioner, kan selv et lille skadesområde, være kritisk i forhold til den manglende sikkerhed for de statiske udførelser og sikringer af bygningen.

Tagkonstruktionen er udført med et damptæt tagpaptag. Der kan derfor kun fjernes fugt fra konstruktioner ved en korrekt ventilering af tagfladen.

Ved huset her er der i projektmaterialet angivet både konstruktions opbygning samt omfanget af isolering. Dette giver der kun er plads til 30mm ventilationsspalte, hvor det lovkravsmæssigt kræves minimum 45mm.

Hertil kræves et tag som dette, at der er særlig opmærksomhed på at alle spærfelter sikres ventileret. Også områderne ved skotrenden.

Da taget er angivet til at være udført af præfabrikerede træelementer, og erfaringerne fra samme entreprenør og producent ved tilsvarende sager giver yderlige begrænsninger for at kunne opnå de størrelser som skal bruge i det enkelte byggeprojekt.

Og i dette tilfælde her vil det særligt være ved spærudhæng over gavle, som kræver en kassette opbygning hvor der skal være tværgående bæreplanker for at kunne bære udhænget frit.

Der ses ofte samme opbygningsløsninger i de skrå skotrende områder.

Hertil er der i tagfladerne mange ovenlys indbygget. Disse spærrer for ventilationen på samme måde som vinduer i facaden.

Samlet skal der sikres korrekt ventilering ved skotrender, hvor der så samtidigt kan kontrolleres for ventilationsplads, eventuelle fugtforhold og skader herfra.

Her skal samme ventilering sikres over og under ovenlysvinduer også.

Der er med disse mangler nærliggende risiko for byggeskader i tagkonstruktionen i form af fugtskader, skimmel og rådangreb.

Kan fugten ikke ventileres bort, vil det således kunne medføre at de bærende vægge samt tagkonstruktion fugtes så meget op at der kan komme store områder med skimmelangreb, ved både yder og inderside af konstruktionerne.

Forbliver der et fastholdt højt fugtniveau i konstruktionerne, kan dette medføre begyndende rådskader, eller decideret bæreevne brud på de organiske materialer som spær og stolper.

Og i den pågældende sag her, kan det være den Mikado pind som medvirker til at der sker alvorlige svigt i hele eller dele af ejendommen grundet de statiske udfordringer i huset."

Af rapport af 30/9 2022 fra rådgivende ingeniørvirksomhed 2 rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"1. Gulv/fundament udført uden radonspærre.

...

Med lette træelementer kan man klæbe dampspærren ned mod gulvpladen. Som huset står ved besigtigelsen er dampspærren synlig og er klæbet til betonpladen huset rundt (dog med mulighed for mindre skader eller sprækker i samlingerne).

Det vurderes at detaljen med radonspærren der fulgt, dog med konstaterede huller ved false.

2. Kantisolering kun delvis udført mod ydervægge.

Der er p.t. ikke lavet yderligere destruktive indgreb, forholdet vil alene kunne konstateres ved at lave et hul i fundamentet udefra (j.vnf. ovenstående detalje). Alternativt at der findes nogle fotos fra opførelsen.

3. Sand mod sokkel under vinduer i stedet for isolering og beton. Isoleringsdimension noget under minimumskrav.

...

Man burde ikke finde sand her – på tegningen ovenfor er angivet 2 x 150 mm isolering.

4. Linjefundament under bærende skillevægge ikke 300 mm brede og 200 mm højde som angivet på fundamentsplan samt statiske rapport.

...

Fundamentet er opmålt de er 200 mm brede og 150 mm højde (se foto ovenfor).

5. Punktfundamenter ikke udført som fundamentsplan angiver (størrelse og placering).

...

Der er ikke udført punktfundament under understøtning af kipbjælke, som angivet i de statiske beregninger fra ... dateret 7. april 2015 pos. 7.4 side 36. Punktfundamentet beregnet under pos. 7,5 under limtræs bjælke er udført 650x650x150 mm hvor beregningerne foreskriver 800x800x200 mm. På tegning HP_1.03 fra ... er alle fundamenterne tegnet 600 x 600, min 900 mm under terræn ?? Punktfundamentet ved trappen til bæring af kipbjælken er ikke vist på tegningen, og synes ikke værende støbt.

6. Højstyrkeisolering under indvendige bærende skillevægge og punktfundamenter ikke udført som beskrevet i den statiske rapport (brede, centrering samt tvivl og styrken af denne)

...

Under punktfundamenterne finder vi isolering af samme udseende og umiddelbare trykstyrke som det der er anvendt i det øvrige gulv, det skønnes at det første lag isolering er lagt i hele gulvet, og at der IKKE er lagt G150 under punktfundamenter.

Isolering under stribefundamentet beregnet under pos. 7.3 i de statiske beregninger fra ... dateret 7. april 2015 side 36. virker mere trykfast end resterende. Dette er ikke kunnet bekræftes ud fra påtrykt tekst på isoleringspladerne ved besigtigelsen. Isoleringspladen er dog 600 mm bred og centreret under fundamentet.

7. Søjler i stueetage ikke korrekt fastgjort og manglende understøtning jf. den statiske rapport.

...

Der er ikke beslag eller større skruer der indikerer fastgørelse. Søjlerne står 'løse' uden understøtning/ fastgørelse som beskrevet.

8. Fugt trænger gennem sokkel enkelte steder.

Ved vores besigtigelse finder vi ingen fugt gennem soklen, men dette kan dog variere efter årstid og nedbør. Jordbunden er i området meget leret, og denne jordbund kræver at der normalt drænes – også for at undgå at overfladevand samler sig i de øverste jordlag.

9. Manglende omfangsdræn jf. lokalplan. Ved besigtigelse har det har ikke været muligt af finde brønde der indikerer at der er udført omfangsdræn.

Der er ikke fundet nogle indikationer på at der skulle være udført omfangsdræn ved byggeriet – ingen brønde, markeringer om huset eller andet der indikerer omfangsdræn.

10. Revner i flere vægge hvor sætninger kan spores til bærende tag og etagedæk.

...

Etageadskillelsen har sat sig mellem trappe og badeværelse. I bjælkelaget er der konstateret udskæringer i flere bjælker.

11. Dampspærre ikke tæt udført mod gulv eller ved elementsamlinger.

Se besvarelsen under pkt. 1. De samlinger vi har kunnet finde/se er fuget korrekt til terrændæk og elementsamlinger er afsluttet korrekt i bunden. Dog ser det ud til at der ved vindues/dørfalse ikke helt er tætsluttende dampspærre.

12. Facader mangler tilstrækkelig ventilation over/under vinduer og døre.

...

Det har ikke været muligt at finde noget entydigt svar ved producenten af facadesystemet – pudset fermacell gipsplade powerpanel H2O. På bygningen er der udført ca. 8-10 mm ventilation rundt om vindues- og dørelementer.

13. Facader ses ikke tilstrækkelig ventileret i toppen.

...

Der er nedtaget udhæng på altanen, se foto ovenfor. Facader er ventileret med 22-25 mm, og disse er åbne op i det åbne udhæng, på det grundlag vurderes facaden generelt at være korrekt ventileret.

14. Tagflade ikke tilstrækkeligt ventileret j.vnf. tegningsmaterialet samt beskrivelse.

...

Der kan ikke konstateres ventilationsåbning på kvisten mod vejen på tagfladen mod syd. Krydsfineren ses værende sømmet direkte ovenpå spærret (ingen tværventilation).

15. Tagflade mangler ventilation i skotrender

...

Der er ingen ventilation i skotrender, da der ingen tværventilation er og at der er for lidt luft.

16. Tagflade vurderes ikke ventileret over kip limtræ.

...

Tagets opbygning er:

...

d.v.s. pladsen til isoleringen er $(145+245+70) = 460$ mm

Isoleringen er iht. energirammen 425 – 450 mm (i notaterne på snittegning 'HP_3.00 4/9 21 ...' står det er oplyst til 430 mm)

Hvilket betyder at der IKKE er det krævede ventilationslag på 50 mm i tagkonstruktionen.

17. Bæring af tagudhæng med altan ses ikke indregnet som hverken last eller sug under projektering.

Korrekt, dette er ikke indregnet.

18. Trappe ikke udført lovligt, og er sikkerhedsmæssigt tvivlsom.

...

Ved besigtigelsen er trappens udførelse gennemgået, der er ikke fundet nogle ulovligheder ved trappen. Der er ikke opsat deciderede krav til indvendige trapper og gelændere i private boliger, så hvori ulovligheden ligger vides ikke.

19. Indregulering af ventilationsanlæg ses ikke dokumenteret (lovpligtigt)

Det har ikke været muligt at fremskaffe indreguleringsrapporten, og vi har ikke fundet den i byggesagsarkivet ved kommunen.

Statik

20. Bjælker over vinduer i gavl vurderes manglende eller ikke i rette dimensioner jf. statisk rapport. (Punkt 5.2)

Der henvises til en statisk rapport punkt. 5.2 – det vides ikke med sikkerhed, hvad der menes da vi ikke er i besiddelse af en statisk rapport med et punkt. 5.2. De statiske beregninger vi er i besiddelse af er fra ... dateret 7. april 2015, her har man et pos. 5.2 som er en toprem/overligger i bærende ydervægge, spænd mellem 0-1,9 m (de er på planen angivet liggende i facaden). Bjælkerne over vinduer i gavl er i beregningen angivet som angivet som pos. 2.6, og skulle derefter være 2 stk. 45x245 mm C24 på højkant. Vindueshullet i gavlen på 1. sal er ca. 1,5 meter og spændvidden på bjælken er i beregningerne 2,40 m. Den samme bjælke pos 2.6 er regnet liggende i kvisten – her er terrassedørshullet 2,40 m, så her er forudsætningerne for beregningen ikke overholdt. Hvordan lasterne så derefter fordeles sig ned i konstruktionerne og hen over de underliggende vinduer er uvis. På det foreliggende grundlag, vides det ikke hvordan løsningen reelt er udført. Det har ikke været muligt at fremskaffe detaljer over den udførte løsning.

...

21. Stolper i gavle mangler i særligt øst. Samt beregninger for knæklængde i både øst og vest.

Der er ikke fundet noget der dokumenterer hvordan løsningen er udført, men huset må skønnes at være rejst som stueplan først, og derefter 1. salen.

22. Kontrol af dobbeltdbjælker over vinduer til at bære limtræ. Laster skal kontrolleres bedre igennem samt samlinger og forankringer er ukendte her.

...

Det vurderes ikke sandsynligt at de dimensionerede bjælke er indbygget i konstruktionen (detaljen viser noget andet).

23. Bjælker i etagedæk. Aflastninger af disse på søjler i vægge. Ses ikke defineret her og må vurderes manglende limtræssøjle eller dobbelt stolpe.

...

I beregninger fra ... dateret 7. april 2015, har man et pos. 5.4b beregnet en søjle i stueplan, understøtning af drager i etagedæk. Der er monteret 4 stolper i klasse C24 hvor beregningerne foreskriver 3 i klasse C18. søjlen er fastholdt om den svage akse. Så med disse forudsætninger skulle denne søjle kunne holde.

24. Forankring af kip limtræsbjælke til søjler og fundamenter.

Der er umiddelbart ikke udført beregninger af denne samling.

25. Samling af kipbjælke hvor der lastes ind på.

Der må menes samlingen af de to kipbjælker – dette er umiddelbart ikke udført beregninger af denne samling.

26. Oplægning og forankring af kelspær. Er i samme angrebepunkt som limtræ. Virker mærkeligt.

Samlingen er ikke vist eller dokumenteret noget sted i materialet.

27. Laster på limtræsbrede på 140mm og højde på 400mm føres ned på søjler på 90x245mm i gavle, som afsluttes ovenpå vinduesåbning.

Beregningerne og udførelsen stemmer ikke overens.

Energiberegning og energimærke

28. Huset har ikke varmepumpe som angivet i energimærke, og mangler dette for at kunne holde opvarmningen.

Iht. ... har de monterede ventilationsanlæg varmepumpe indbygget til grundopvarmning af varmt brugsvand. Huset opvarmes da af de 7 el-radiatorer som primær varmekilde.

29. Der er muligvis en varmepumpe i ventilationsanlægget. Er denne idriftsat.

Denne grundopvarmer iht. ... alene det varme forbrugsvand.

30. Huset mangler varmegivere i toilet, baderum, brygger og gang. Generelt for lille varmesystem. Lovkrav kræver varmegivere i alle rum.

Bygningsreglementet kræver varmegivere i samtlige beboelsesrum – Korrekt.

31. Energiramme indregnet med varmepumpe, og også antaget i energimærket.

Korrekt, men huset er opvarmet med elradiatorer.

32. Solceller indregnet med peak effekt på 2kW/m² (normalt ca. 0,18kW/m²)

I energirammen var solcellerne indregnet med en peak effekt på 2,0 kW/m², men i det indberettede energimærket ... dateret 2. juli 2015 er der regnet med en peak effekt på 0,15kW/m²

...

33. U-værdier vurderes ikke alle at være korrekte i forhold til det projekterede byggeri, eller til de sandsynligvis ændrede konstruktioner.

U-værdierne i vægkonstruktion svarer til u-værdigberegningen fra ... og energimærket. Der er ikke indregnet træandel i de kontrollerede u-værdier, så u-værdierne i tag / vægge vurderes værende lavere end indregnet. Vinduesordren haves ikke, så tallene for disse partier er ikke kontrolleret.

34. Mange linjetab fra konstruktioner som, sokkelområder, vinduer og ovenlys ikke medregnet korrekt eller mangler helt i beregning.

...

Linjetab skal indregnes iht DS418

Linjetabet for ydervægsgfundamenter ved terrændæk i forbindelse med skelletvægge og tilsvarende lette vægge bestemmes af tabel 6.13.1, der er ikke en detalje der helt ser ud som vist på HP_4.09 – Dog angives linjetabet på en 33 cm sokkel med letklinkebeton øverste 40 cm midterisoleret med u-værdi i terrændæk på 0,10, til 0,14. Der må interpoleres i tabellen så 0,12 som angivet vurderes værende OK. Den angivne B faktor på 1,3 er forkert – der er ikke gulvvarme.

...

Linjetab i fundament ved vinduer og døre fremgår af tabel 6.13.6a. Vi er ikke i besiddelse af en detalje der viser hvordan dette ser ud, men som angivet på fotoet side 2 er gulvene her støbt ud under vindues og dørpartierne. D.v.s. der øverst – ud for gulvpladen er en kuldebroafbrydning på 40 mm (som angivet på tegning HP_4.09). Under dette er de 300 mm flamingo ført frem til de 2 lecablokke, der danner fundamentets forkant – i princip som skitse 7. Interpoleres der i tabellen med korrektion for u-værdien i terrændækket fås et linjetab på 0,17.

...

Facaderne er udført som lette vægge, som angivet på side 10 (ovenfor), og partierne anses som værende monteret 'ud for isoleringen' så med denne forudsætning er der ikke noget linjetab omkring vinduer og døre ved de lette facader.

Der er fejlagtigt ikke indregnet linjetab ved ovenlys.

35. Værdier på indregnet varmepumpe er blandet mellem en afkast varmepumpe og en jordslange varmepumpe. Meget forkert indregnet i forhold til modellen som er angivet.

Hee beregningen i energimærket er forkert.

36. Energimærke passer ikke til faktiske udførte hus, og således ulovlig.

Energimærket er ikke retvisende for det udførte hus.

37. Tæthedsmåling i hus er på 0,62 l/sm² og holder således ikke krav til klasse 2020 og kan ikke opnå krav i byggetilladelsen, eller et energimærke A2020.

...

Byggetilladelsen i den udgave vi har kunnet finde er dateret 27. februar 2015 kræver overholdelse af BR10 kravene til tæthed (1,5 l/s/m²). Den nævnte byggetilladelse angiver ikke at der er stillet krav til at byggeriet overholder kravene til lavenergibyggeri.

Korrekt tætheden overholder ikke kravene for at opnå bygningsklasse A2020.

38. Fastgørelse af indvendige fermacellplader er i den statiske beregning (Punkt 6.3.2) angivet til 1,6 x 57 mm klammer (klammetype 109165 sz-16 57 mm C)

...

Ved besigtigelsen/gennemgangen er ovennævnte klammer konstateret værende 16 x 40 mm – og overholder altså ikke de i beregningen angivne krav.

39. Vådrumsmembran er ikke udført jf. gældende forskrifter for opførelstidspunktet.

Badeværelse stueetage:

...

Vådrumsmembranen stopper ved fliseoverkant

Lofthøjden er 2,40, d.v.s. membranen stopper 2,22 over gulv. Kravet er iht. SBI- anvisning 252 fra 2015 minimum 2,30 meter over gulv. I brusenichen.

...

Gulvmembranen skal iht. samme anvisning føres 100 mm op af væggene. Opkanten er målt til ca. 70 mm op ad væggene.

...

Tætning ved gulv og vindue er udført med dampspærretape !!!.

...

Membranen er ikke udført i den krævede minimumstykkelse på 1 mm. Tykkelsen er målt til omkring 0,5 mm

...

Badeværelse 1sal:

...

Vådzone i bruseniche er ikke ført til 2300 mm over gulv, de skønnes udført som i stueplan – kun bag fliserne. Der er ikke udført destruktivt indgreb for kontrol bag vægfliser.

Dokumentation skal være korrekt for ejendommen, både for ejer og myndigheder

40. Solceller vurderes ikke korrekt anmeldt ved alle relevante myndigheder. Skal evt. tilrettes for at være lovligt.

Det har ikke været muligt at finde nogen form for anmeldelse ??

41. Korrekte statiske beregninger udført som passer til husets reelle udførelser

Ja, selvfølgelig

42. Korrekt visende As built forhold på alle tegninger

Ja, selvfølgelig

43. Retvisende energimærke.

Ja, selvfølgelig

Ved gennemgangen er desuden bemærket at glasværnene har begyndende delaminering.

...

Konklusion:

Ovenpå denne gennemgang står det helt klart at huset er i den grad opført med mange fejl, nogle mindre, men andre graverende fejl. Huset er ikke opført efter hverken gældende forskrifter, eller

de udførte beregninger og tegninger – det er vor klare opfattelse at projekteringen, beregningerne, og mange af udførelserne skal laves om."

Af rapport af 7/2 2023 fra rådgivende ingeniørvirksomhed 2 rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"1. Ventilation af tagfladerne.

- a. *Det kan konstateres at der ikke er den forskriftsmæssige ventilation af tagfladerne, dels den generelle ventilation over isoleringen, men også over kip og også tværv ventilationen i områderne omkring skotrenderne.*
- b. *Mangelfuld ventilation at taget giver forøget risiko for fugtophobning og skimmelsvampewækst og senere råd i konstruktionen. Der er ved besigtigelsen lavet et destruktivt indgreb ved altanen på 1. sal mod gaden. Her er kan konstateres skimmelsvamp.*

2. Statiske beregning og konstruktion

- a. *Ejendommen ses ikke værende udført iht. As build – statiske beregninger fra ... dateret 7. april 2015 og tegninger f.eks. HP_1.03 fra ..., hverken hvad angår stabilitet eller udførelse af bygningen stabiliserende skille vægge, hovedbjælken, de bærende søjler og bærende fundamenter i bygningen under søjler og skille vægge. Samlingen af træelementerne er desuden udført med klammer og er heller ikke udført iht. beregningerne.*
- b. *Ejendomme fra 2015 skal være opført og dokumenteret ved tegninger og tilhørende statiske beregninger*
- c. *Der er risiko for utilsigtede sætninger eller revnedannelser, og i værste fald kollaps af nogle af de bærende dele i bygningen.*

3. Etageadskillelsen

- a. *Der er lavet svækkelser i bjælkelaget/etageadskillelsen til bl.a. ventilationskanaler. Bjælkelaget har ikke den tilsigtede og nødvendige bæreevne iht. Gældende normer og standarder*
- b. *Der er risiko for utilsigtede nedbøjninger, sætninger i etageadskillelsen i værste fald kollaps af nogle af de bærende overskårne bjælker i etageadskillelsen.*

4. Udførelsen af gulvene – radonsikringen.

- a. *Radonsikringen af gulvene er ikke udført håndværksmæssigt korrekt og i henhold til SBI 233 bl.a. mht. tætning og overgange til den øvrige bygning.*
- b. *Der er risiko for at Radonkoncentrationen bliver for høj i bygningen. Og at huset er sundhedsskadeligt at bebo.*

5. Varmeforsyningen, er ikke udført korrekt

- a. *Bygningen har ikke tilstrækkelig varmforsyning til at forsyne bygningen med tilstrækkelig varme og varmt vand?*
- b. *Huset kan ikke opvarmes til 20 grader i kolde perioder, og der er ikke tilstrækkelig varmt vand.*
- c. *Der må opsættes supplerende eller anden varmforsyning.*

6. Varmeanlægget, er ikke udført i henhold til gældende krav

- a. *Varmeanlægget – gulvarme/radiatoranlæg er ikke udført udført i henhold til gældende forskrifter og krav til komfort, individuel rumtemperaturregulering m.v.*
- b. *Huset kan ikke opvarmes tilstrækkelig.*
- c. *Der må opsættes supplerende elradiatorer m.v. i de uopvarmede rum i bygningen.*

7. Ventilationsanlægget, er det udført i henhold til gældende krav

- a. Ventilationsanlægget er ikke udført og afleveret i henhold til gældende regler m.h.t. størrelse, udførelse, indregulering og er ikke korrekt indarbejdet i energimærket.
- b. Anlægget kan ikke ventilere huset som BR15 kræver det. Energimærket er ikke retvisende for bygningen.

8. Badet i stueplan, er ikke udført i henhold til gældende krav

- a. Vådrumssikringen i badet i stueplan er ikke udført i henhold til gældende krav, (i det omfang det er muligt at konstatere i det der er tilbage)? eks. SBI 200 fra 2001 eller SBI 252 fra 2015.
- b. Der er risiko for at der trænger vand ned i de bag- og underliggende konstruktioner.

9. Energimærket EM ... på ejendommen.

- a. Det udførte energimærke EM ... dateret 2. juli 2015 er ikke retvisende for ejendommen.
- b. Ejendommen holder ikke det i energimærket nævnte bogstav A2020

10. Glasværnet delaminerer

- a. Glasværnet er ikke udført håndværksmæssigt korrekt, da dette allerede fremstår med hvide aftegninger mellem glassene (begyndende delaminering)
- b. Værnet har ikke den tilsigtede udseende, styrke og stabilitet, som det kræves af et værn til personsikring."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4. Hvad er ikke omfattet af forsikringen

Forsikringen omfatter ikke:

1. udendørsarealer og indretninger på udendørsarealer, herunder svømmebassiner, terrasser og legepladser
2. bygninger med et bebygget areal på mindre end 10 m²
3. udestuer, garager, carporte og skure, medmindre de er godkendt til beboelse og står på et fundament, der når ned i frosthøjde.

5. Hvilke skader dækker forsikringen

A Forsikringen dækker skader/skaderisici, som du konstaterer og anmelder i forsikringstiden. Ved byggeskader forstås vi:

1. brud, lækage, deformation, ødelæggelse eller svækkelse i bygningen, som er væsentlig og har sin årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen
2. andre fysiske forhold, herunder forekomst af fugt, skimmelsvamp eller emissioner fra materialer, som har sin årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen og som på afgørende måde ned sætter bygningens brugbarhed eller
3. fysiske forhold ved bebyggelsen, som giver nærliggende risiko for byggeskade, som nævnt i punkt 1 og 2. Nærliggende risiko betyder her, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en byggeskade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Ved vurderingen af, om der foreligger en byggeskade, lægger vi blandt andet vægt på, om forholdet har eller må vurderes at ville få betydning for personers sikkerhed eller sundhed, om arbejdet er udført fagmæssigt korrekt samt om offentlige forskrifter er overholdt."

Ankenævnet for Forsikring

35.

98480

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 2014-2015, hvorefter klageren overtog ejendommen. Den 21/9 2021 anmeldte han en række fejl og mangler ved ejendommen. Klageren kræver, at selskabet anerkender, at forholdene udgør dækningsberettigende skader under byggeskadeforsikringen.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at klageren ikke har dokumenteret byggeskader, der skal dækkes under den tegnede byggeskadeforsikring. Selskabet har endvidere henvist til, at der for en række af de omhandlede forhold er indtrådt forældelse.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der består en sådan usikkerhed om bedømmelsen af oplysningerne i sagen, at sagen ikke skønnes egnet til afgørelse i nævnet på skriftligt grundlag. Stillingtagen til tvisten må som følge heraf i givet fald ske ved domstolene, hvor der er mulighed for parts- og vidneforklaringer og syn og skøn. Det følger herefter af vedtægternes § 4, stk. 3, nr. 3, at nævnet må afvise at afgøre sagen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at sagen vedrører mange og ganske komplekse byggetekniske forhold, og at sagens bilagsmateriale og parternes korrespondance har haft en særdeles omfattende karakter. Nævnet finder på den baggrund, at der er behov for, at der i sagen dels foretages syn og skøn efter retsplejelovens regler, som kan klarlægge de faktiske omstændigheder, dels behov for, at den udmeldte syn- og skønsmand vil kunne afgive supplerende mundtlig forklaring, hvilket ikke kan ske for nævnet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Ankenævnet *for* Forsikring

36.

98480

Klagegebyret tilbagebetales.



Svend Bjerg Hansen