

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 12. april 2023 blev i sag nr. 99103:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har 10-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning. Den forsikrede ejendom er opført i 1957 med tilbygning i 1977. Klageren overtog ejendommen i 2014 på baggrund af tilstandsrapport af 29/4 2014. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

Bygn.:		Karakter: Registrering og note:	
A	Beboelse		
"	A. Primære bygningsdele		
...			
2. Ydervægge			
2 1	Facader/gavle	K1	Der er revnedannelser i murværk på hushjørne mod sydøst og ved vinduer på nord og vestfacade Note: Revnedannelse skyldes sætning i fundamentet. Se pkt. 4.2.
		K1	Der er revnedannelser i murværk mellem tilbygning og oprindeligt hus. Note: Revnedannelse skyldes sætning i fundamentet. Se pkt. 4.2.
...			

4. Fundament/sokler		
4.2 Sokkel	K1	Der er revner i sokkel på hushjørne mod sydøst og ved vinduer på nord- og vestfacade. Revnerne går videre op i facaden. Note: Revnerne skønnes, på baggrund af den visuelle besigtigelse, opstået umiddelbart efter ejendommens opførelse eller få år herefter, da kanterne er afrundede. Der er således tale om ældre sætningsrevner, der vurderes at være uden betydning for bygningens stabilitet, og revnerne vurderes ikke at udvikle sig nævneværdigt fremover.
	K1	Sokkelpuds og sokkelfremspring er i områder med revner. Note: Skaden er af mindre omfang og forventelig for denne type sokkel.
	K1	Der er revner i sokkel mellem tilbygning og oprindeligt hus. Revnerne går videre op i facaden. Note: Revnerne er differensrevner (revner mellem oprindelig og ny sokkel), og revnerne vurderes ikke at udvikle sig nævneværdigt fremover.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

		Ja	Nej	Ved ikke
1.2	Er der foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer (f.eks. udskiftet tag, fjernet bærende konstruktioner eller foretaget indgreb heri, indretning af bad/toilet i rum, der ikke tidligere har været anvendt hertil, m.v.)? Hvis ja, hvilke og hvornår? tilbygning til stuen	☒	☐	☐

...

4. Fundamenter/sokler

...

4.3	Er der sætningsskader, som er udbedret? Hvis ja, hvor, hvornår og af hvem? der er sætningsskade i forbindelse med tilbygningen som ikke er udbedret.	☒	☐	☐
-----	--	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------

..

I klageskema af 14/12 2021 til nævnet samt i vedlagte bilag har klageren bl.a. anført:

"Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Anerkendelse af skaden samt erstatning til udbedring af skaden, desuden refundering af de udgifter jeg har haft til eksterne byggesagkyndige som har ageret uvildige eksperter for mig."

Og

"Jeg mener at opfylde følgende betingelser for at få sagen vurderet:

1. Der skal være en skade eller nærliggende risiko for skade på det tidspunkt, hvor jeg købte huset.
2. Skaden fremgår ikke af tilstandsrapporten, og jeg har ikke på anden måde have haft kendskab til forholdet, da vi købte huset.
3. Topdanmark Forsikring har ikke taget et konkret forbehold i policen for at dække forholdet.
4. Skaden nedsætter husets værdi eller brugbarhed nævneværdigt.
- 4.1. Den nedsatte brugbarhed skal være væsentlig i forhold til den brugbarhed, du ville have af et hus af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.
5. Jeg har ikke – forud for anmeldelsen af skaden – planlagt at foretage sådanne ændringer af huset, at skaden som led i dette arbejde må antages at ville blive udbedret.

6. Udgiften til at udbedre skaden overstiger bagatelgrænsen på 5.000 kr. for forsikringer tegnet efter den 1/5 2012.

...

Sagen kort.

Jeg har en tømrer forbi i foråret 2020. Vi står og snakker om at et område af formuren på den sydlige mur, er løs. Som jeg skriver til Topdanmark, lagde jeg nok mærke til i sommeren 2018, at en sten havde løsnet sig i fugen nederst på muren, ikke mere end det. Ikke noget der får alarmklokkerne til at ringe, det skal bare repareres og 'limes' på igen på et tidspunkt tænker jeg.

Men tømreren siger så at hele muren er 'Skruk'. Han går den igennem, og vi går hele huset igennem, og det viser sig at der er store partier rundt om hele huset, hvor store flader er løse. Undtagen facaden mod øst, som af en eller anden grund er af ¾ kalksandsten, resten af huset er beklædt med kalksandstensskaller.

Herefter melder jeg straks forholdet til min ejerskifteforsikring hos Topdanmark Forsikring.

Derfor klager jeg.

Jeg klager først og fremmest fordi der er en skade på mit hus, og det ønsker jeg udbedret. Jeg synes jeg opfylder de betingelser der er i 'Topdanmark Forsikring A/S • Vilkår for home Udvidet Køberforsikring 6619-1 Maj 2012', for at få anerkendt skaden og få dækket de udgifter der kommer for at få forholdet udbedret.

...

Uddybende forklaring, med reference til betingelserne for at få sagen vurderet hos Ankenævnet for forsikring.

1. Der skal være en skade eller nærliggende risiko for skade på det tidspunkt, hvor jeg købte huset.

Det har samtlige af de fagfolk jeg har haft forbi, vurderet at der var:

- [Tekniker] skriver at konstruktionen med at der er på klæbet kalksandstensskaller ovenpå en malet overflade, kan virke dampbremsende. Se dokumentet 'Bilag 10 - 2020-26-10 Skadenr. ... - [tekniker] – Svar'.
- I dokumentet 'Bilag 14 - 2022-02-06 Skadenr. ... - Skade forværres' belyser jeg at forholdet er forværret. Forholdet er meldt til Tryk Forsikring som anerkender forholdet, som beskrevet i dokumentet 'Bilag 15 - 2022-02-07 Skadenummer ... Skaden er dækket'.
- [Murmester1] beskriver det ligeledes i hans svar på mine spørgsmål, se pkt. 6 i dokumentet 'Bilag 17 - 2022-04-17 Skadenr. ... - Svar på spørgsmål til sagen - Murmester [Murmester1]'
- [Medarbejder] skriver 'Disse revner kan ophobe fugt som ved vintertid udløser frostsprængninger' i hendes rapport 'Bilag 1 - 2022-04-19 Skadenr. ... - Svar på spørgsmål til sagen - [farvehandler] [medarbejder]' baseret på hendes besøg kort forinden.
- Bygningsingeniør [bygningsingeniør] skriver på side 5 i hans rapport 'Bilag 19 - 2022-05-05 Skadenr. ... - Svar på spørgsmål til sagen - Bygningsingeniør [bygningsingeniør]', at 'Ja. Udover de kosmetiske skader er der også overhængende risiko for forværring af eksisterende skader og risiko for følgeskader. På den oprindelige bygning er der risiko for opfugtning af den oprindelige porebetonmur, idet malerbehandlingen ikke længere er intakt. Der er risiko for yderligere skader (afskalning) på skallerne fra fugt og frost. Særligt tilbygningen kræver øjeblikkelig udbedring. De anvendte rumhøje porebetonelementer er ikke egnede som klimaskærm. Dette, sammen med den omfattende revnedannelse i bagvæg og skaller, vil medføre fugtindtrængen i boligen med deraf følgende risiko for skimmel og råd i organiske materialer.'. Han slutter af med konklusionen 'Skaderne bør udbedres straks for at undgå forværring og følgeskader'.

Der er fugt i nederste etage, samt i de syd/øst vendte værelser. Det er der tidligere lavet en henvendelse om.

2. Skaden fremgår ikke af tilstandsrapporten, og jeg har ikke på anden måde have haft kendskab til forholdet, da vi købte huset.

Nej, vi har ikke haft kendskab til forholdet, ligesom der heller ikke står nogen steder i tilstandsrapporten der nævner at der er løse kalksandsten på klæbet formuren. Tværtimod står der i tilstandsrapporten pkt. 2.1 side 9 at 'Der er revnedannelser i murværk på hushjørne mod sydøst og ved vinduer på nord og vestfacade. Note: Revnedannelse skyldes sætning i fundamentet. Se pkt. 4.2.' samt 'Der er revnedannelser i murværk mellem tilbygning og oprindeligt hus. Note: Revnedannelse

skyldes sætning i fundamentet. Se pkt. 4.2.'.

Begge forhold er kategoriseret som K1, og altså 'Mindre alvorlige skader'. Beskrivelsen er her 'Murværk'. Som beskrivelse af ydervægge for bygning 'A' i pkt. 2 side 21 står der beskrevet at der er tale om 'Formur - Tegl/kalksandsten'.

I byggesagsarkivet ser jeg senere at for hovedhusets vedkommende 'Husets ydermure udføres i Siborex betonblokke 25 x 25 x 50 cm i kælder og 20 x 25 x 50 cm i stuen og forskudt etage', og for tilbygningens vedkommende at 'Formur i 10 cm og bagmur i 7,5 cm gasbeton vægelementer med 8 cm rockwool isoleret hulmur, facadesten påsættes en gullig skalmursten.'. Så det var faktisk beskrevet et sted, oplysningerne burde i hvert fald have været tilgængelig for den byggesagkyndig der har udarbejdet tilstandsrapporten, tænker jeg.

[Arkitekt] skriver da også i hans notat 'Bilag 11 - 2021-06-08 Skadenr. ... - [Arkitekt] - Notat om løse facadesten':

'Kommentarer til 'Tilstandsrapport af 29. april 2014', pkt. 2 Ydervægge. Ydervæggene er i tilstandsrapporten beskrevet som hulmur med formur af tegl/kalksandsten og bagmur af letbeton.

Beskrivelsen er ikke retvisende, idet ydervæggene er udført som beskrevet foran.

Der er ikke tale om formur af tegl eller kalksandsten.

Der er tale om vægge opført af porebeton, beklædt med kalksandstensskaller – på østgavl dog udført med skalmur af kalksandsten.

[Adresse]. Bygningssyn 8. og 16. juni 2021. Side 3

At der er tale om kalksandstensskaller er meget tydeligt, især ved hushjørner, idet der ikke er anvendt hjørneskaller, men blot en sammenfugning af kalksandstensskallerne. Dette forhold kan ikke overses af en byggesagkyndig.

Revnerne i facaderne, som er nævnt i tilstandsrapporten, burde have fået 'alarmklokkerne' til at ringe om evt. løse skaller i forhold til underlaget, og det burde være anført i tilstandsrapporten.

En tilstandsrapport har til formål at give retvisende oplysninger til køber. Dette formål er ikke opnået i nævnte tilstandsrapport under registrering og beskrivelse af ydervægge.'

Bygningsingeniør [bygningsingeniør] skriver i hans rapport 'Bilag 19 - 2022-05-05 Skadenr. ... - Svar på spørgsmål til sagen - Bygningsingeniør [bygningsingeniør]' som konklusion at 'Opbygning af facader og skader på facaderne er ikke beskrevet retvisende i tilstandsrapporten. Opbygning af facaderne samt skader, i et ikke nærmere defineret omfang, har været synlige ved udarbejdelse af tilstandsrapporten.'.

Så da både det faktum at klimaskærmen som består af kalksandstensskaller, ikke er nævnt, og som er en yderst relevant oplysning at have med, og at husets murkonstruktion er forkert beskrevet, anser jeg derfor tilstandsrapporten for at være klart forkert beskrevet. Mit indtryk af husets tilstand, og dermed en meget væsentlig grund til vores beslutning om et køb af huset, er baseret på tilstandsrapporten.

...

4. Skaden nedsætter husets værdi eller brugbarhed nævneværdigt.

Ja, det er vurderet. Nu er der ikke helt enighed om formuleringen 'Nedsætter husets værdi'. [Ejendomsmægler] skriver i hans brev 'Bilag 9 - 2020-10-28 Skadenr. ... - Besigtigelse af Ejendomsmægler ...' at:

'Konklusionen efter at have besigtiget ejendommen og gennemset diverse relevante bilag, er at såfremt at dette forhold havde været belyst i tilstandsrapporten på handelstidspunktet, så havde det haft nævneværdig betydning for bygningens værdi. Påvirkningen på ejendommens værdi vurderes at være tilsvarende udbedrings-/reparationsomkostningen og denne er ukendt.'

...

[Arkitekt] skriver i sit notat 'Bilag 11 - 2021-06-08 Skadenr. ... - [Arkitekt] - Notat om løse facadesten' at:

'Hvis de anvendte porebeton elementer står frit til udvendig brug, vil de opsuge store mængder vand, især ved påvirkning af slagregn. Der vil endvidere ske vandindtrængning i de lodrette limfuger, som ses ikke at være udfyldte med lim, samt i de konstaterede revner i elementerne.

Der vil ske afskalning af vandfyldt porebeton ved påvirkning af frost.

Det må antages, at påklæbning af kalksandstensskallerne er foretaget for at etablere en regnskærm uden på porebetonen, da de som nævnt ikke er beregnet til udvendig/ubeskyttet brug.'

[Arkitekt] skriver desuden også i dokumentet 'Bilag 13 - 2021-06-29 Skadenr. ... - [Arkitekt] Tillæg til notat fra bygningssyn', at 'Jeg er enig i vurderingen af porebetonens kapilarsugende evne, men jeg er ikke enig i, at det ingen konsekvenser kan have. Ved frostpåvirkning, vil der i porebeton med stort vandindhold ske udvidelser, hvilket kan medføre frostsprængninger af porebetonen.'

Bygningsingeniør [bygningsingeniør] understøtter påstanden i hans rapport 'Bilag 19 - 2022-05-05 skadenr. ... - Svar på spørgsmål til sagen - Bygningsingeniør [bygningsingeniør]', med hans vurdering

'Ja. Udover de kosmetiske skader er der også overhængende risiko for forværring af eksisterende skader og risiko for følgeskader. På den oprindelige bygning er der risiko for opfugtning af den oprindelige porebetonmur, idet malerbehandlingen ikke længere er intakt.

Der er risiko for yderligere skader (afskalning) på skallerne fra fugt og frost. Særligt tilbygningen kræver øjeblikkelig udbedring. De anvendte rumhøje porebetonelementer er ikke egnede som klimaskærm. Dette, sammen med den omfattende revnedannelse i bagvæg og skaller, vil medføre fugtindtrængen i boligen med deraf følgende risiko for skimmel og råd i organiske materialer.'

Jeg vil godt gøre opmærksom på at det er en klimaskærm der er ved at falde af huset.

Pkt. 4.1. 'Den nedsatte brugbarhed skal være væsentlig i forhold til den brugbarhed, du ville have af et hus af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand'.

Det har faktisk ikke været muligt at vedligeholde på bygningen, så hvis man rent faktisk havde forsøgt sig med almindelig god vedligehold af de kalksandstensskaller som huset er beklædt med, havde man ikke kunne vedligeholde den maledede overflade som skallerne er limet ovenpå.

Se da i den forbindelse Muremester [muremester2] svar i dokumentet 'Bilag 12 - 2021-06-08 skadenr. ... - Muremester [muremester2] - Kommentarer på spørgsmål' pkt. 3 hvor han bl.a. skriver at

'Hvis man har et malet hus, ved man også at der er løbende vedligehold, for afskallet maling, malingen holder ikke evigt, den kan slippe underlaget, derfor må man ikke lime noget op på en malet overflade'.

Murermester [murermester1] er enig med Murermester [murermester2]. Se Murermester [murermester1s] svar på mit spørgsmål nr. 1.5 i dokumentet 'Bilag 17 - 2022-04-17 Skadenr. ... - Svar på spørgsmål til sagen - Murermester [murermester1]', hvor han skriver 'Det er meget sandsynligt at skallerne har løsnet sig på grund af den malede overflade. Flere steder ses det at dele af porebetonen sidder fast på skallerne der har løsnet sig det skyldes formentlig at den anvendte porebeton er beregnet til indvendig brug. Jernet i porebetonen er IKKE rustfri hvilket medfører at det rustet og derved ekspanderer og for porebetonen til at revne.'

Se også [medarbejders] konklusion i dokumentet 'Bilag 18 - 2022-04-19 Skadenr. ... - Svar på spørgsmål til sagen - [farvehandler] [medarbejder]', hvor hun beskriver hvad hun har set ved hendes besøg, samt hendes anbefalinger.

Hun bekræfter både Murermestrene [murermester2] og [murermester1s] vurderinger.

...

6. Udgiften til at udbedre skaden overstiger bagatelgrænsen på 5.000 kr. for forsikringer tegnet efter den 1/5 2012.

Det jeg har hentet tilbud på indtil videre, er en ny beklædning magen til den der er monteret nu. Der er prisen 270.462,- inkl. moms. Hertil kommer arbejds løn, leje af stillads, nedtagning af eksisterende kalksandsstensskaller, afrensning af malet overflade på eksisterende bygning, for behandling af tilbygningen fra 1978 ifølge de anbefalinger der er i dokumentet 'Bilag 16 - 2022-03-17 Skadenr.

... - ... Besigtigelses skriv vedr. [adresse]', samt opsætning af nye skaller. Men som [arkitekt] skriver i sit notat, 'I den forbindelse bør det overvejes at udføre en efterisolering af facaderne.'

Jeg synes det giver et forkert indtryk af forholdet at Topdanmark Forsikring skriver at jeg allerede var bevidst om forholdet i 2018. Det var jeg ikke. Det er først i 2020 hvor en håndværker fortæller mig, at det er helt galt med facaderne, at jeg bliver anbefalet at oprette en sag hos mit forsikrings-selskab. Det har jeg også nævnt i et af de tidligere korrespondancer. Så forholdet er anmeldt så snart jeg vidste den var gal. Nogle af de spørgsmål jeg stiller Topdanmark i dokumentet 'Bilag 22 - 2022-01-23 Skadenr. ... - Supplerende spørgsmål til sagen', er emner der blev drøftet under [ingeniørs] besøg her på ejendommen 6 august 2020, men som ikke er kommet med i hans rapport. Jeg er opmærksom på at [ingeniørs] rapport først er udarbejdet 2 september 2020, og altså en måneds tid efter hans besøg. I det tidsrum kan der selvfølgelig sagtens være nogle informationer og oplysninger fra hans besigtigelse der er glemt. Det kan ske, men derfor får Topdanmark igen mulighed for at besvare disse spørgsmål, fordi jeg mener de er vigtige og fordi de ikke kom med i hans rapport. Jeg vurderer derfor at jeg havde brug for udtalelser fra andre eksperter til at besigtige huset, og har derfor bedt fagfolk med mange års erfaring, ekspertise og faglighed til at besvare nogle af de samme spørgsmål som jeg har stillet [ingeniør] under hans besøg, det gør jeg i 'Bilag 22 - 2022-01-23 Skadenr. ... - Supplerende spørgsmål til sagen'.

Topdanmark kalder nogle af spørgsmålene i dokumentet for hypotetiske og referer til at svar kan findes i [ingeniørs] Rapport 'Bilag 7 - 2020-09-02 Skadenr. ... - Rapport fra [ingeniør]', som blev udfærdiget før mine egne eksperters udtalelser. Det må jeg tolke som, at Topdanmark ikke ønsker at besvare mine spørgsmål eller kommentere på mine egne eksperters konklusioner.

Jeg er også opmærksom på at der er sket nogle uheldige misforståelser i sagen, som kan få sagen til at se lidt uheldig ud. Eks.:

- 'Bilag 7 - 2020-09-02 Skadenr. ... - Rapport fra [ingeniør]':

'Afmontering af teglskaller og nærmere visuel besigtigelse/undersøgelse af forholdene kunne ikke tillades' hvilket ikke er korrekt. Det blev der sagt ja til. Det har jeg også nævnt i tidligere korrespondance med dem.

- 2021-02-19 Skadenr. ... – Tilbage melding:

'Det kan således ikke afvises, at det har haft betydning for kalksandstensskallernes fastgørelse, at I har fjernet noget beplantning rundt om ejendommen, hvis denne beplantning har været 'groet fast'

skallerne og derved påvirket fastgørelsen.'. Der har aldrig groet noget fast på huset nogen steder, og jeg ved ikke hvor de har det fra. Se **Fejl! Henvisningskilde ikke fundet.** nederst i dette dokument.

- 'Bilag 7 - 2020-09-02 Skadenr. ... - Rapport fra [ingeniør]':

'I gavlen mod øst kan løse teglskaller observeres i mindre omfang. De løse skaller forekommer 'sporadisk' og tilfældigt forekommende i gavlen'.

Der er ikke kalksandstensskaller på facaden mod øst, som TopDanmarks ... da også bemærker i hans dokument '2020-04-17 Skadenr. ... - Vi dækker ikke' hvor han skriver 'Der er efter det oplyste ikke konstateret løse/nedfaldne kalksandstensskaller på gavlen mod vest eller øst. Gavlen mod øst er dog udført af almindelig kalksandsten og ikke skaller.'

Så de modsiger lidt sig selv. Dog er der løse kalksandstensskaller på de resterende 3 facader, og dermed også, i modsætning til det ... skriver, også løse skaller mod vest.

- 2020-09-02 Skadenr. ... - Rapport fra [ingeniør]:

'Huset er med omtrent T-formet grundplan med gavle mod syd, øst og vest.'

Det er et vinkelhus, ikke omtrent T-formet.

- 2020-09-02 Skadenr. ... - Rapport fra [ingeniør]:

'Ydervægge i både den oprindelige del af huset og i tilbygningen er af porebeton'.

I tilstandsrapporten '...' står der angivet at bagmuren er opført i letbetonblokke og formuren i Tegl/kalksandsten.

Så det er ikke korrekt hvad [ingeniør] skriver i hans rapport. Det oprindelige hus er opbygget af massiv porebeton (gasbeton) på ca. 26 cm, og tilbygningen er udført med bagmur og formur i porebeton på klæbet kalksandstensskaller, hvilket bl.a. bemærkes af [arkitekt], som han gør opmærksom på i hans notat 'Bilag 11- 2021-06-08 Skadenr. ... - [arkitekt] - Notat om løse facade-sten'.

Hverken den byggesagkyndige der har udarbejdet tilstandsrapporten, eller [ingeniør], har været grundige nok til at bemærke at tilbygningen er udført af en formur og bagmur.

Tilstandsrapporten er derfor klart forkert beskrevet, og det er [ingeniørs] rapport også. [Ingeniør] har simpelthen ikke været grundig nok, han lænede sig kun op ad fejlbehæftet tilstandsrapport, og understøttede hvad der stod der i.

Afsluttende bemærkninger.

Det er mit indtryk at dem der vurderer min sag hos TopDanmark, vurderer ud fra en rapport der er fyldt med fejl, og ikke holder den rapport op mod de rapporter og ekspertudtalelser jeg har fået udarbejdet. Der er sandsynlighed for at der er andre fejl og forkerte vurderinger i [ingeniørs] rapport, som udelukkende kommer en afvisning af mit forhold til gode. Se evt. ... nederst i dette dokument, hvor de bliver opmærksomme på at vi referer til fejl i deres rapport. Herefter er det mit indtryk at de forholder sig ret meget til hverken det jeg skriver, eller mine eksperters udtalelser.

Det er mit indtryk at de dokumenter fra de eksperter jeg har rekvireret, har TopDanmark slet ikke forholdt sig meget til, eller kommenteret tilstrækkeligt på. Det virker for mig slet ikke til at ejer-

skifteforsikringsafdelingen har vurderet ud fra de dokumenter jeg har sendt. De folk jeg havde ude og besigtige skaden, var ikke et sekund i tvivl om at det her var en skade der er ældre end den tilstandsrapport der er udarbejdet, det er endda bevist i [arkitekts] notat at der er risiko for en udvikling af skaden.

De har alle forklaret i dokumenterne hvorfor skaden er opstået, vurderet om det er en ny eller gammel skade, risikoen for at skaden udvikler sig, og forholdt sig til om det kunne have været undgået med vedligehold. Samtidig er der fejl i [ingeniørs] rapport, det har både ejerskifteforsikringen selv indrømmet, og det har [arkitekt], som jeg har hyret, påpeget. Ligesom det også er påpeget af flere at tilstandsrapporten er forkert beskrevet.

Og lige mht. det at tilstandsrapporten der er forkert beskrevet, så ærgrer jeg mig over at forholdet ikke blev opdaget inden for de 5 år der må gå inden man kan sende klagen videre til den byggesagkyndige der har udfærdiget. For så har en jeg tro på at sagen havde fået et andet udfald. Men det må ikke gå ud over mig, jeg bør stadig være dækket af den 10-årige udvidede ejerskifteforsikring jeg har tegnet hos TopDanmark, til lige netop forhold som disse.

Som de nævner i deres svar af 2022-01-11 'Vi bemærker, at det er jer som forsikringstagere, der skal sandsynliggøre/bevise, at der er tale om forhold, der er dækket af forsikringen (se eventuelt vilkårenes punkt 8B)', og det synes jeg bestemt jeg har gjort. Jeg har skaffet alt hvad de efterlyser i denne sag. De dokumenter jeg har rekvireret, fortæller med al tydelighed at:

- forholdet ikke skyldes mangel på vedligehold
- at skaden er opstået inden udarbejdelsen af tilstandsrapporten
- det er overvejende sandsynligt at skaden allerede var opstået inden vi flyttede ind
- der er stor risiko for at skaden udvikler sig
- og desuden at tilstandsrapporten er klart forkert beskrevet.

Det er for så vidt sagen uvedkommende at jeg har brugt 11.737,45 (Jeg har fakturaer liggende som jeg gerne fremsender hvis det ønskes) på at få nogle uafhængige byggesagkyndige og objektive fagfolk til at kigge på skaden, men det er netop objektiviteten jeg var ude efter.

...

Der er en del korrespondance mellem Topdanmark og jeg, som jeg i første omgang har udeladt, noget korrespondance mere relevant og konstruktiv end andet, og der er en del synspunkter og vurderinger mellem os omkring skaden. Det sender jeg gerne ved forespørgsel. I første omgang vedhæfter jeg kun rapporter, men som tidligere nævnt har jeg flere dokumenter med korrespondance liggende, samt billeder."

Selskabet har i brev af 23/1 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Af klageskemaet fremgår det, at klageren kræver dækning for udgifterne forbundet med ændring/udbedning af et anmeldt forhold vedrørende nedfaldne kalksandsstensskaller.

...

Oplysningerne i vores kundes klage giver os ikke grundlag for at ændre vores tidligere afgørelse.

Fakta om ejerskifteforsikringen og den indtegnede ejendom

Der er tale om en 10-årig basis ejerskifteforsikring, der i medfør af Bekendtgørelse af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, er tegnet for ejendommen beliggende på

Ejerskifteforsikringen trådte i kraft den 23. juli 2014.

For forsikringen gælder vilkår nr. 6619-1. Police ses vedlagt som **bilag A**. Gældende forsikringsvilkår ses uploadet af klageren som **bilag 4**.

Der er tale om en ejendom fra 1957 med en tilbygning opført i 1978.

Af tilstandsrapporten fremgår følgende bemærkninger:

...

I sælgeroplysningerne bliver der – under fundamenter og sokler – bl.a. oplyst:

...

Tilstandsrapporten ses uploadet af klageren som **bilag 3**.

Sagsfremstilling

Klageren fremsender, den 12. marts 2020, følgende skadeanmeldelse:

'Som det ses i dokumentet, købte vi huset i 2014. Faktisk var det først efter købet vi så det ikke var hele kalk- sandsten som huset var beklædt med, men kun skaller. I løbet af 2018/18 har vi renoveret haven og vi fjernede så noget beplantning langs huset, og ser at en del klinker på den sydvendte del af huset, sidder løse. Vi har i efteråret 2019 været ved at renovere tagkonstruktion. I den forbindelse ser vi at de yderste kalksandsten øverst på den udvendige beklædning falder af så let som ingenting. De er limet på med noget der slet ikke er beregnet til formålet. Klinkerne sidder nogle steder så løse at vi kan pille dem af med fingrene, nogle steder har stenene løsnet sig så der kan løbe vand ind bag dem. Vedhæftede billede viser sten som faktisk har været løse i noget tid, men her i sidste uge faldt de så af'.

Ejerskifteskadeafdelingen rekvirerer en håndværkstaksator til at gennemgå det anmeldte om de løse kalksandsstensskaller.

Efter håndværkstaksatorens gennemgang, var det alligevel ejerskifteskadeafdelingens vurdering, at forholdet skulle besigtiges af intern taksator.

Taksator besigtiger det anmeldte forhold den 30. marts 2020, og fremsender ved mail af 17. april 2020 skaderapport hvoraf der bl.a. fremgår:

'Det er vores vurdering, at det ikke er sandsynliggjort en aktuel bygningsskade, eller fysisk forhold ved bygningen der giver nærliggende risiko for bygningsskade ved overtagelsen (2014) og som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand ifølge forsikringsvilkårenes pkt. 14 og 15 C.

Ved vurderingen er der lagt vægt på, at kalksandsstensskallerne er opsat for ca. 43 år siden og at forholdet er anmeldt ca. 5 ¼ år efter overtagelsen.

Det er således ikke tale om et forhold der er dækket ifølge ejerskifteforsikringen.

Som tidligere nævnt er det vores vurdering at forholdet skyldes slid og ælde.

Det fremgår af forsikringsvilkårenes pkt. 16 H, at forhold der kun består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materials sædvanlige levetid ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.'

Se også uploadet **bilag B** for taksatorrapport af 17. april 2020.

Klageren har ved mail af 21. april 2020 anmodet om fremsendelse af en række af sagens dokumenter og oplyser i samme forbindelse, at klageren er utilfreds med taksators afgørelse.

Ved mail af 23. april 2020 fremsender klageren klage over taksators afgørelse.

Klageren klager bl.a. til Topdanmarks kundeklagefunktion, i klagen skriver klageren bl.a.: 'Facadebeklædningen skyldes IKKE slid og ælde, det skyldes forkert opsætning og at fabrikantens anvisning om opsætning af kalksandsstensskallerne ikke er fulgt. Desuden kan det undre mig at der i kapitel 19, tabel 'D' er sat en maks. levetid på +80 år, men I vurderer levetiden lavere.

Skallerne fejler jo ikke noget, og facadens levetid ville være betydelig længere hvis fabrikantens anvisning om opsætning af kalksandsstensskallerne var blevet fulgt, og at der i øvrigt var håndværksmæssigt korrekt udført.'

Topdanmarks klagefunktion videresender klagen til ejerskifteskadeafdelingen, for deres vurdering af sagen.

Ved mail af 25. maj 2020 sender ejerskifteskadeafdelingen mail til klageren.

Af mailen fremgår det, at det er ejerskifteskadeafdelingens umiddelbare vurdering at der ikke er tale om et dækningsberettiget forhold vedrørende det anmeldte om de løse/nedfaldne kalksandsstensskaller, men at ejerskifteforsikringen alligevel tilbyder at bekoste udgifterne forbundet med en undersøgelse af det anmeldte ved ingeniør

Ingeniør ... besigtiger det anmeldte den 6. august 2020.

Af [ingeniørens] rapport, dateret 2. september 2020 fremgår det bl.a.:

'5. Vurdering

På baggrund af de foretagne observationer og modtagne oplysninger er det ikke muligt entydigt at udtale sig om årsagen til at teglskaller er løse, men en eller flere af følgende årsager i forening vurderes at den mest sandsynlige forklaring på at skaller er gået løse:

- 1) Valg af klæbemateriale.
- 2) Hindedannelse i anvendt klæb.
- 3) Vand/cement (v/c) forhold i klæb.
- 4) Naturlige temperaturafhængige bevægelser i teglskallerne.
- 5) Mørtelfuger med højt cementindhold.

...

Ad 1) - 3):

Forudsætningen for at opsætte teglskaller i facaderne er selvfølgelig, at der vælges og benyttes en korrekt type fliseklæb/klæbemateriale til opsætning af teglskallerne i udvendigt miljø, men på tidspunktet hvor teglskallerne formodes at være opsat (antageligt ultimo 1970'erne, da tilbygningen blev udført), var der ikke som nu om dage mange forskellige typer klæb at vælge imellem, så

sandsynligheden for at der er valgt en forkert type klæbemateriale til opsætning af teglskallerne, vurderes at være minimal.

Ad 4) og 5):

Teglskaller af kalksandsten har en relativ stor temperaturudvidelseskoefficient i forhold til fx underliggende mørtelpuds og/eller underliggende porebeton.

Det betyder at teglskallerne ved naturligt forekommende temperatursvingninger i omgivelserne bevæger sig (udvider sig og/eller trækker sig sammen) mere end de tilsvarende bevægelser i underlaget.'

I forlængelse af [ingeniørens] rapport, anmoder ejerskifteskadeafdelingen [ingeniøren] om besvarelse af supplerende spørgsmål.

Til spørgsmål om vedligeholdelse skriver [ingeniøren] bl.a.:

'Løbende vedligehold af 'almindeligt' facademurværk vil typisk bestå i omfugning partielt eller i større sammenhængende felter, hvilket også skønnes at være tilfældet for murværk/ydervægge med pålmede kalksandstensskaller.

Der findes ikke levetidstabeller for mørtelfugers forventede levetid, men undertegnede er af den opfattelse, at mørtelfuger i 'almindeligt' murværk i reglen skal helt omfuges med 25-40 års intervaller, afhængigt af beliggenhed og vejrligspåvirkninger, hvor '25 års interval' svarer til huse uden udhæng i eksponeringsklasse MX3.2 og '40 års interval' vil typisk være huse med beskyttende tagudhæng i bynære områder.

I særligt udsatte områder som fx kystnære områder ved Vesterhavet eller lignende vil behovet for omfugning af mørtelfuger typisk være væsentligt lavere, svarende til 10-15 års interval.

...

Der findes ikke levetidstabeller for så vidt angår murværk/ydervægge med pålmede kalksandstensskaller, men taget i betragtning, at skallerne er relative små i dimension (sammenlignet med dimensionen i tilsvarende 'normale' mursten) og taget i betragtning at skallerne er limet udenpå et andet materiale, herunder at kalksandstensskaller som nævnt har en relativ stor temperaturudvidelseskoefficient og dermed undgår relative store bevægelser (udvidelser og sammentrækninger) vurderes levetiden alt andet lige at må forventes at være opbrugt efter 30-40 år.'

På baggrund af [ingeniørens] besigtigelse, fremsender ejerskifteskadeafdelingen mail af 9. oktober 2020 til klageren. I mailen har ejerskifteskadeafdelingen vedlagt tilbagemelding på klagerens klage.

...

Herefter følger en kort korrespondance mellem klageren og ejerskifteskadeafdelingen, vedrørende klagefrister.

Ved mail af 19. januar 2021 fremsender klageren mail med vedlagt klage samt kopi af korrespondancer mellem klageren og henholdsvis en ejendomsmægler, en rådgivningskonsulent fra ... samt en tekniker fra Se også klagerens bilag 9 og 10.

Klageren har i sin klage bl.a. afslutningsvist anført:

...

Ved mail af 19. februar 2021 fremsender ejerskifteskadeafdelingen endnu en afgørelse til klageren, hvori afgørelsen fortsat fastholdes.

Ved mail af 26. november 2021 fremsender klageren endnu en klage over afgørelsen. Klageren fremsender desuden tre bilag, herunder to notater udarbejdet af Arkitekt [arkitekt] samt kopi af mail fra Murermester [murermester2]. Se også klagerens **bilag 11, 12 og 13**.

Ved mail af 11. januar 2022 fremsender ejerskifteskadeafdelingen endnu en tilbagemelding, hvori ejerskifteskadeafdelingen fortsat oplyser at det er vores vurdering, at fortsat ikke er sandsynliggjort en dækningsberettiget skade ved det anmeldte.

Klageren vender tilbage på ejerskifteskadeafdelingens mail, ved mail af 12. januar 2022 med en række spørgsmål. Ved mail af 23. januar 2022 fremsender klageren yderligere spørgsmål til sagen.

Herefter følger en korrespondance mellem klageren og ejerskifteskadeafdelingen vedrørende spørgsmål og svar fra [ingeniør].

Ved mail af 15. februar 2022 fremsender ejerskifteskadeafdelingen mail til klageren. Af mailen fremgår bl.a. at det fortsat er ejerskifteskadeafdelingens vurdering, at der ikke er sandsynliggjort dækningsberettigende skader ved det anmeldte forhold.

Klageren sender, ved mail af 4. maj 2022, tilbagemelding på ejerskifteskadeafdelingens afgørelse, samt flere supplerende oplysninger til sagen. Herunder bl.a. en udtalelse fra [farvehandler] samt en rapport fra ... Byggerådgivning. Se også klagerens **bilag 18 og 19**.

'Konklusion

Med baggrund i den herover beskrevne besigtigelse, efterfølgende vurdering, gennemgang af tilstandsrapporten og besvarelse af ...s spørgsmål, vurderes det at;

- Opbygning af facader og skader på facaderne er ikke beskrevet retvisende i tilstandsrapporten. Opbygning af facaderne samt skader, i et ikke nærmere defineret omfang, har været synlige ved udarbejdelse af tilstandsrapporten.
- Tilbygningen er ikke opført byggeteknisk korrekt.
- Skaderne bør udbedres straks for at undgå forværring og følgeskader.'

På baggrund af de supplerende oplysninger, samt klagerens mail, fremsender ejerskiftesforsikringsafdelingen mail af 2. juni 2022, hvori afgørelsen fastholdes. Herefter klager klageren til Topdanmarks Klagefunktion ved mail af 2. juni 2022.

Ved mail af 19. august 2022 fremsender Topdanmarks Klagefunktion afgørelse i sagen.

I afgørelsen bliver klageren bl.a. oplyst:

...

Klageren indbringer sagen for Ankenævnet den 14. december 2022.

Forholdet om løse/nedfaldne kalksandsstensskaller

Som oplyst ovenfor, er det vores vurdering, at der er tale om forhold som ikke er dækket af ejerskiftesforsikringen.

Der er tale om et forhold der bliver anmeldt 6 år efter klagerens overtagelse.

Som det fremgår af ovenfor gengivet sagsfremstilling, har vi haft taksator til at besigtige det anmeldte om løse/nedfaldne kalksandsstensskaller.

Derudover har vi haft ingeniør ... til at besigtige forholdet for at fremkomme med sin vurdering.

Ved både vores taksators og [ingeniørens] besigtigelse af det anmeldte, kunne der konstateres nedfaldne og løse kalksandsstensskaller. [Ingeniøren] og taksator bemærker, at skallerne er pålimet en pudset og malet overflade på facaden af den oprindelige del af huset, og at skallerne er limet direkte på porebetonen på tilbygningen.

Det er derfor vores vurdering at den oprindelige klimaskærm fra 1957 sagtens vil kunne fungere uden de opsatte skaller.

Klageren har fremlagt en række bilag til sagen, hvoraf fremgår, at klageren har haft en række fagfolk herunder bl.a. en bygningskonstruktør, en murer og en arkitekt til at gennemgå det anmeldte om de nedfaldne/løse kalksandsstensskaller.

Det er vores vurdering, at ingen af de rapporter/notater/emails sandsynliggør at der på tidspunktet for klagerens overtagelse, var tale om forhold, ved det anmeldte om løse/nedfaldne kalksandsstensskaller, der opfylder skadebegrebet på klagerens ejerskifteforsikring.

Det er desuden vores vurdering, at de rapporter klageren fremlægger, som bl.a. klagerens bilag 19, ikke er retvisende for, hvordan ejendommen så ud på tidspunktet klagerens overtagelse. Det er ligeledes vores vurdering, at der i de fremlagte rapporter og notater alene bliver taget udgangspunkt i, hvordan man ville opføre en lignende facade i dag, mere end 40 år senere. Klagerens bilag til sagen sandsynliggør således ikke, at skallerne – for mere end 40 år siden – er opsat på sådan en vis, at der på tidspunktet for klagerens overtagelse, var et fysisk forhold ved skallerne der gav nærliggende risiko for skade, nedsatte bygningens brugbarhed eller gik udover hvad man måtte forvente med de bemærkninger der fremgår af klagerens tilstandsrapport.

Som nævnt er det afgørende for at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at forholdet skal opfylde skadebegrebet beskrevet under ejerskifteforsikringens vilkårs punkt 15C.

Det er vores vurdering, at forholdet ikke går udover hvad man kan forvente af et lignende forhold på en ejendom fra 1957 og 1977. Skallernes klæb har på tidspunktet for klagerens anmeldelse til ejerskifteforsikringen, holdt i 43 år.

Udover ovenstående, har vi i vores vurdering af sagen bl.a. lagt vægt på, at der i klagerens tilstandsrapport fremgår K1 bemærkninger om bl.a. revner på sokkel og facade. Det er vores opfattelse at klageren ikke har udbedret disse bemærkninger. Tilstandsrapporten er udarbejdet den 29. april 2014. Vi har derfor tillagt det betydning, at bemærkningerne i tilstandsrapporten har stået uberørt i 6 år på tidspunktet fra klagerens anmeldelse til ejerskifteforsikringen.

Selvom om bemærkningerne alene anmærkes med karakteren K1, er det alligevel et forhold som den bygningssagkyndige har vurderet, er et forhold som klageren bør være opmærksom på. Det er ikke alene et kosmetisk forhold.

Udover bemærkningerne i tilstandsrapporten, har sælger af ejendommen oplyst om en tidligere sætningsskade som aldrig er blevet udbedret eller undersøgt nærmere.

Vi gør desuden gældende, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade, at udførelsen af en bygningsdel ikke er udført efter producentanvisninger eller er håndværksmæssigt optimalt. Det er afgørende, at ejerskifteforsikringens skadebegreb et opfyldt.

Til støtte herfor, kan vi bl.a. henvise til Ankenævnets hjemmeside, hvoraf definitionen af en skade i ejerskifteforsikringens forstand bliver uddybet.

Herunder bliver der bl.a. oplyst:

...

Derudover gør vi opmærksom på, at en ejerskifteforsikring ikke dækker forhold der består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse. Vi henviser til ejerskifteskadeforsikringsvilkårenes punkt 16G også indsat nedenfor.

...

Vi mener at det har sin formodning imod sig, at skallerne har løsnet sig grundet manglende eller forkert anvendt klæbemateriale, og at der heller ikke ses at være opstået hindedannelse på det anvendte klæb – hvorfor det således er vores vurdering, at klæbematerialet ikke har nået at tørre inden kalksandsstensskallerne blev påsat.

Det er desuden [ingeniørens] vurdering, at årsagen til de løse skaller ikke skal findes i den manglende 'opripning' af underlaget, idet der også sås løse skaller på gavlen mod syd, hvor skallerne er opsat direkte på porebeton.

Vi lægger vægt på, at skallerne har været opsat i mere end 40 år, og at det først er flere år efter klagerens overtagelse af ejendommen, at klageren gør det gældende over for forsikringen.

Vi bemærker desuden, at der i klagerens ejerskifteforsikringsvilkår under eksempelsamlingen på forhold der i almindelighed ikke vil være dækket, bl.a. fremgår:

'Eksempler på forhold, som i almindelighed ikke vil være dækningsberettigende

- Revnedannelse i eller afskalning af pudsede facader, når der har været anvendt gængse materialer/ udførelsesmetode
- Løs eller afskallet puds/maling, der skyldes almindelig aldersbetinget slid
- Revnedannelser, der skyldes naturlige bevægelser i bygningen eller almindelig aldersbetinget slid
- Revner i støbeskel mellem to materialetyper eller konstruktioner

...

Dertil skal vi understrege, at man som husejer af en ældre ejendom – der fremstår oprindeligt – må påregne udgifterne forbundet med omfattende vedligeholdelse. Som bl.a. når man køber en ejendom med et ældre tag, må man som husejer påregne udgifterne forbundet med udskiftning af tagbelægning og/eller tagkonstruktionen. Ligesom klageren i nærværende sag, bl.a. har måttet påregne udgifterne forbundet med vedligeholdelse/udskiftning af bygningsdele ved/på facader.

Til at illustrere det faktum at nogle bygningsdele har en kortere levetid end andre, henviser vi til bl.a. en tagbelægning med undertag, hvor der i mange tilfælde bliver lagt en tagbelægning med

en længere levetid end den levetid undertaget har. Men for at udskifte undertaget, er man nødsaget til at udskifte tagbelægningen, som ellers sagtens ville kunne holde i flere år, da den har en længere levetid.

På denne måde, er man således nødsaget til også at – udover udgiften forbundet med udskiftning af undertaget – bekoste udgifterne forbundet med arbejdslønnen vedrørende nedtagning og opsætning af tagbelægningen.

I nærværende sag, er der tale om en klæb/lim der har holdt i mere end 43 år. Kalksandsstensskallerne vil godt kunne genanvendes efter afrensning, men limen – som skallerne er limet/opsat på – fungerer ikke længere. Klæbens/limens levetid er angiveligt udløbet.

Vores vurdering understøttes bl.a. af [ingeniørens] udtalelse/vurdering af levetiden, hvorom [ingeniøren] bl.a. udtaler at levetiden '... alt andet end lige må forventes at være opbrugt efter 30-40 år.'

Man kan således ikke forvente længere holdbarhed af et sådant materiale.

Til støtte for ovenfor anførte, kan vi henvise til Klageguiden på Ankenævnets hjemmeside, hvoraf der bl.a. om vedligeholdelse af ældre ejendomme bl.a. fremgår:

...

Vi har desuden tillagt det betydning, at klageren har boet i ejendommen i 6 år før forholdet om de manglende/nedfaldne kalksandsstensskaller bliver anmeldt til ejerskifteforsikringen.

Uanfægtet hvad klageren oplyser, har klageren ved sin anmeldelse til ejerskifteforsikringen oplyst, at forholdet bl.a. bliver konstateret i forbindelse med fjernelse af noget beplantning der vokser op af facaden. Vi henviser til vores ovenfor indsatte i indledningsvist i vores sagsfremstilling.

Klageren har sammen med sin klage uploadet bilag 15. Af bilag 15 fremgår det, at klageren har anmeldt et forhold vedrørende en stormskade til sin husforsikring. Vi har svært ved at se hvad det bilag har af relevans for nærværende sag.

Klageren har desuden fremlagt en udtalelse fra en ejendomsmægler der oplyser, at ejendommen – i forbindelse med salg – vil være mindre værd nu, efter skallerne har løsnet sig og stedvist falder af.

Hertil skal vi gøre det gældende, at der i ejerskifteforsikringens skadebegreb alene henvises til den byggetekniske værdi og ikke den økonomiske værdi i øvrigt. Vi henviser til en tidligere afgørelse afgjort af Nævnet med sagsnummer 95685, hvori Nævnet om økonomisk værditab bl.a. udtaler:

'Hvad angår et eventuelt økonomisk værditab som følge af forholdet, er det nævnets opfattelse, at der med begrebet 'ejendommens værdi' i forsikringens skadedefinitions forstand først og fremmest menes ejendommens byggetekniske værdi og ikke den økonomiske værdi. Forsikringen dækker omkostningerne ved udbedring af skader, der er omfattet af ejerskifteforsikringen, men dækker efter nævnets opfattelse ikke økonomiske værditab i øvrigt.'

Det er en forudsætning for dækning på ejerskifteforsikringen, at det anmeldte forhold har været til stede på overtagelsestidspunktet, at forholdet opfylder skadebegrebet beskrevet i klagerens ejerskifteforsikringsvilkår. Der skal således være tale om et forhold der på tidspunktet for overtagelsen udgjorde nærliggende risiko for skade på bygningen, forholdet skal nedsætte bygningens

værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

På baggrund af ovenfor anførte, er det vores samlede vurdering, at der ikke kan konstateres en dækningsberettigende skade ved det anmeldte, om nedfaldne/løse kalksandsstensskaller."

Klageren har i brev af 5/2 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg vil i dette høringssvar gerne argumentere for at

- forudsætningerne for vedligehold af bygningen ikke har været mulig, og dermed kan bygningen ikke være i god vedligeholdelsesstand, hverken ved tilblivelsen af tilstandsrapporten samt ved overtagelsen af bygningen.
- at der har været forsøgt repareret på facaden inden overtagelsen, så dermed må forholdet være kendt af tidligere ejer, eller i det mindste den byggesagkyndige der har udarbejdet tilstandsrapporten.
- at det anmeldte forhold har været til stede på overtagelsestidspunktet og allerede var til stede ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten, og dermed også ved overtagelsen af bygningen.
- at der er nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele, skaderne er allerede begyndt da klimaskærmen (Kalksandsstensskallerne) er ved at falde af.
- At tilstandsrapporten er mangelfuld og klart forkert beskrevet.

...

Tidspunkt for fremsendelse af klagen

Jeg kan se i afsnittet '*Fakta om ejerskifteforsikringen og den indtegnede ejendom*' i Topdanmarks 1. høringssvar, at de skriver at der er tale om en 10-årig basis ejerskifteforsikring. I mine papirer, og deres egne som de vedhæfter som bilag, står der tydeligt at det drejer sig om en 10-årig udvidet køberforsikring. Jeg tænker at mine 'rettigheder' eller hvad nu skal kalde dem, ikke kun er 'Basis', men udvidede. Jeg synes heller ikke at der står nogle steder at der skulle være en grænse for hvor længe efter forsikringen er tegnet, til man anmelder en skade. Jeg kan læse at der står hurtigst muligt, det er selvfølgelig relativt, men i mit tilfælde anmeldte det straks efter jeg kendte til at der var en skade af det omfang som det er tilfældet.

...

[Foto]

Billede 1: Billede af den sydvendte facade hvor en enkelt facadesten er faldet ud.

Jeg har været langt nede i arkivet, og fandt ovenstående billede fra efteråret 2019 hvor vi er ved at lave lidt stenbelægning ved sydmuren. Det er her hvor vi ser at der at der er faldet en sten af.

...

Sammenhæng mellem sætningsrevner og revner i facaden.

...

Tilstandsrapporten nævner at sætningsrevnerne i soklen, er af ældre dato, og vurderes til ikke at udvikle sig. Der er forsøgt repareret en revne facadebeklædningen på sydfacaden inden overtagelsen af huset, [ingeniør] bemærker den også under hans besøg. Han spørger om det er mig der har forsøgt at udbedre revnen, og det kan jeg afvise. Det var ved afslutningen af hans besøg og han var meget optaget af den reparation, han nævner den da også i rapporten.

...

Det der ikke bliver nævnt, er at der hvor de nævnte revner befinder sig, er der ikke sætningsrevner i soklen nedenunder. Der er altså ingen sammenhæng mellem sætningsrevner i soklerne, og revnerne i facaden.

Bredden på de lodrette væghøje porebetonelementer (Se billede herunder hvor de nederste røde pile illustrer bredden på elementerne), som ikke er beregnet til udendørs brug, passer med at 2 elementer mødes der hvor den revne [ingeniør] nævner, er. Den revne ses nederst i [ingeniørens] rapport på figur 22. Det er altså ikke resultatet af en sætningsrevne som Topdanmark forsøger sig med, men et resultat af bevægelser i mødet mellem 2 porebetonelementer, som har været i bevægelse. Og hvorfor har de så været i bevægelse? Fordi de ikke egner sig til at bruges som formur, af hensyn til deres stærkt kapillarsugende egenskaber. Topdanmarks [ingeniør] bekræfter i hans mail til Topdanmark 2-10-2020 da også at porebetonen er stærkt kapillarsugende, og når et materiale suger vand, udvider det sig. Og når et facademateriale (I dette tilfælde kalksandsstensskallerne) ikke bevæger sig sammen med det kapillarsugende underlag, revner det i stedet. Det er sket, og det nævner [arkitekt]. På billedet ser man våde områder på elementerne som følge af regn.

Den revne i facaden som [ingeniør] nævner i hans rapport, som er '... repareret med elastisk fugemasse eller lignende', er heller ikke nævnt i tilstandsrapporten.

[Foto]

Nærliggende risiko for skade eller ej.

[Arkitekt] og [ingeniør] er ikke helt enige hvorvidt det er tegn på skader i de lodrette væghøje porebetonelementer, som ikke er beregnet til udendørs brug. Hvor [ingeniør] skriver at ...

[Arkitekt] kunne ligeledes ikke konstatere, at der var tegn på eller risiko for frostska-der i porebetonen, idet den ikke bliver vandmættet. Dette skyldes, at den er porøs og luftholdig, og at der er plads til den rumfangsudvidelse i porebetonen, der sker, når evt. vand fryser til is.

[Arkitekt] kan derfor ikke genkende, at det er porebetonen i ydervæggene, der udgør problemet i forhold til afskallende kalksandsstensskaller, selvom dette fremgår i visse dele af det fremsendte materiale.

... skriver [arkitekt] derimod at ...

Porebeton element i formuren sås, på det afskallede felt, med revne i selve elementet., hvilket antyder, at der sker/er sket bevægelser i muren.

De konstaterede porebetonelementer er oprindelig beregnet til anvendelse i bagmure og skille-vægge, men ikke til formur, idet de ikke er vandafvisende, men opsuger vandmængder i stærk grad, hvilket efterfølgende vandprøve påviser.

...

.. og [bygningsingeniør] bekræfter

...

Skade på facade mod syd (tilbygning).

Udover den åbenlyse skade med manglende skaller, ses der mange revner i skaller og fuger. De rumhøje porebetonelementer, der er anvendt som bagmur er revnede i de lodrette fuger, hvilket går igen på skallerne.

[Arkitekt] går grundigt til værks, og laver et forsøg med en vandprøve. [Arkitekt] er faktisk ikke tilfreds med udførelsen af første forsøg, så han kører og kommer igen nogle dage efter og laver en tilfredsstillende prøve.

...

Prøven viser, at muren (porebetonen) suger meget vand, med aftagende mængde efter som porebetonen bliver mættet, som angivet i resultatet.

Hvis de anvendte porebeton elementer står frit til udvendig brug, vil de opsuge store mængder vand, især ved påvirkning af slagregn. Der vil endvidere ske vandindtrængning i de lodrette limfuger, som ses ikke at være udfyldte med lim, samt i de konstaterede revner i elementerne.

Der vil ske afskalning af vandfyldt porebeton ved påvirkning af frost.

Det må antages, at påklæbning af kalksandstensskallerne er foretaget for al etablere en regnskærm uden på porebetonen, da de som nævnt ikke er beregnet til udvendig/ubeskyttet brug.

I [arkitekts] tillæg til hans notat, kommenterer han på [ingeniørs] vurdering om at det ikke har de store konsekvenser, og erklærer sig uenig:

Jeg er enig i vurderingen af porebetonens kapilarsugende evne, men jeg er ikke enig i, at det ingen konsekvenser kan have. Ved frostpåvirkning, vil der i porebeton med stort vandindhold ske udvidelser, hvilket kan medføre frostsprængninger af porebetonen.

[Bygningsingeniør] er enig med [arkitekt], og skriver at...

Ja. Udover de kosmetiske skader er der også overhængende risiko for forværring af eksisterende skader og risiko for følgeskader. På den oprindelige bygning er der risiko for opfugtning af den oprindelige porebetonmur, idet malerbehandlingen ikke længere er intakt. Der er risiko for yderligere skader (afskalning) på skallerne fra fugt og frost. Særligt tilbygningen kræver øjeblikkelig udbedring. De anvendte rumhøje porebetonelement er ikke egnede som klimaskærm. Dette, sammen med den omfattende revnedannelse i bagvæg og skaller, vil medføre fugt indtrængen i boligen med deraf følgende risiko for skimmel og råd i organiske materialer.

... og [medarbejder] fra [farvehandler] er også enig med de 2 andre:

Som fladerne fremstår nu ses mange revnedannelser mellem kalksandstensskallerne og fugemørtlen. Disse revner kan ophobe fugt som ved vintertid udløser frostsprængninger, med slip og/eller afskalninger.

...

Årsagen er at fordi efter stormen, som nævnt i 'Bilag 14 - 2022-02-06 Skadenr. ... - Skade forværres', blev yderligere en del af de væghøje porebetonelementer, som ikke egner sig til udendørs brug, blottet ... Det resulterede i at vand trængte ind på gulvet i stuen. Det anerkendte min stormskadeforsikring og facaden blev efterfølgende dækket af. Så der er ikke kun en nærliggende risiko for en skade, skaden har udviklet sig således at der nu trænger vand ind. Jeg gør igen opmærksom på at det er en klimaskærm der er ved at falde af.

...

Det første argument mener jeg er opfyldt og det mener de eksperter der har udtalt på mine vegne også, og jeg vil også mene at 'Nedsætter bygningens værdi' også er opfyldt når det er en klimaskærm der er defekt, uanset om det er den økonomiske eller den byggetekniske værdi der er tale om.

Manglende vedligehold på tilbygningen, eller ej.

...

Den malede facade de nævner fra 1957, ligger inde under facaden af kalksandstensskaller fra 1978 (ikke 1977), så den har jeg ikke en jordisk chance for at vedligeholde. Det har ingen relevans i denne sag at nævne at det oprindelige hus er fra 1957, udover at forstyrre fokus fra det sagen

handler om. Det eneste man kan bruge det årstal til, er at fortælle at det første lag maling som kalksandsstensskallerne er klæbet fast på, blev påført der. Efterfølgende er overmalet mindst 2 gange, men ikke afrenset inden opsætning af den nuværende facade.

Men faktisk er der jo forsøgt lavet vedligehold ifølge [ingeniørs] rapport:

... Lodret revne ses omtrent midt i gavlen, ligesom lodret revne ses i vestlige hushjørne og begge steder er revner repareret med elastisk fugemasse eller lignende (se fig. 19-25).

...

1. Huset fremstår ikke oprindelig. Huset er udvidet med en tilbygning i 1978, og i forbindelse med at tilbygningen er opført, er huset beklædt med en facadebeklædning af kalksandsstensskaller.

2. ... Men jeg havde overhovedet ikke regnet med at facaden var af den beskaffenhed som den var, det havde jeg vidst hvis det stod i tilstandsrapporten. Og havde jeg vidst det, havde huset haft en hel anden pris.

3. Den sammenligning med undertaget og taget giver slet, slet ingen mening. Så jeg skulle pille hele facaden ned for at male indenunder facaden af kalksandsstensskaler, og så sætte facaden op igen? Jeg ved virkelig ikke hvad 'Undertaget' ville være i vores tilfælde.

[Arkitekt] har en anden holdning til spørgsmålet om manglende vedligehold af facaden. Han mener slet ikke det har været nødvendigt at lave vedligehold på facaden, da den ikke trænger:

[Ingeniør] beskriver forventet vedligehold af kalksandstensskaller som behovet for omfugning efter 30 - 40 år.

I det aktuelle forhold på ... ses ikke dårlige fuger med behov for omfugning. Der er derimod opstået revner på grund af bevægelser og løsning fra underlaget. Det vil i øvrigt næppe være muligt at omfuge kalksandstensskallerne, idet kalksandstensskallerne optræder partielt løsnede fra underlaget. Regnskærmen vil med stor sandsynlighed falde ned ved en udfræsning af fuger.

... og [bygningsingeniør] følger op med at erklære sig enig i [arkitekts] udtalelse, helt uafhængig af hinanden:

Skyldes den løse facade bestående af kalksandstensskaller, manglende vedligehold?

◦ *Nej. Vedligehold af påklæbede skaller foretages på samme vis som ved traditionelt murværk. Dvs. løse fuger udbedres og revnede sten udskiftes etc. Det ses desuden, at den tidligere ejer har vedligeholdt facaden ved partiel omfugning ved revnede områder med henholdsvis mørtelfuge og elastisk fuge.*

... og det er både murermester [murermester2] og murermester [murermester1] enig i.

Der ses ikke at være oplysninger om, at der er foretaget vedligeholdelsestiltag af facader siden overtagelsen.

Så jo, der er oplysninger om at der er 'foretaget vedligeholdelsestiltag af facaderne'. Rigtig nok er der ikke oplysningerne om at de er foretaget efter overtagelsen, men der er oplysninger om at de er foretaget inden overtagelsen, og altså på det tidspunkt tilstandsrapporten blev udfærdiget.

...

1. *'Samtidig har forholdet fungeret i henholdsvis 63 og 43 år fra opførelsetidspunktet til anmeldelsestidspunktet'. Hvor ved vi egentlig det fra? Det må være en antagelse. Der har jo netop været foretaget vedligehold/reparation på facaden, det skriver [ingeniør] selv i hans rapport ... Det eneste man kan bruge den alder til, er at det klæb der holder facaden bestående af kalksandsstensskallerne, med meget stor sandsynlighed allerede på et meget tidligere tidspunkt er begyndt at*

slippe den underliggende malede overflade. Læs venligst 'Bilag 18 - 2022-04-19 Skadenr. ... - Svar på spørgsmål til sagen - ...'.

2. *'Forholdet ville visuelt være blevet opdaget på et langt tidligere tidspunkt end henholdsvis 63 og 43 år efter opførelsen'*. Måske, jeg opdagede det i hvert fald ikke. Men tidligere ejere har jo tilsyneladende opdaget det før. [Ingeniør] skriver selv at *'Lodret revne ses omtrent midt i gavlen, ligesom lodret revne ses i vestlige hushjørne og begge steder er revner repareret med elastisk fugemasse eller lignende'*. Så tidligere ejer har kendt til at facaden er forsøgt repareret, det er bare ikke nævnt i tilstandsrapporten.

3. *'Facaderne være i en langt værre stand, hvis der var forhold ved kalksandstensskallerne, der udgjorde en skade'*. [Ingeniør] skriver selv at *'Løse skaller i stort omfang kan registreres i hele facaden mod nord'* samt at *'Løse skaller i stort omfang kan registreres i hele facaden mod syd'*. Jeg tænker faktisk ikke det kan blive ret meget værre end det er nu, bortset fra at facaden falder af på et tidspunkt, og det er den allerede startet på. Og det er ifølge mine eksperter, usandsynligt at de store flader først er begyndt at løsne sig efter vi overtog huset.

...

Jeg er enig i at malede og pudsede facader skal vedligeholdes, det skriver [medarbejder fra farvehandler] også. Men i vores tilfælde er det ikke muligt at foretage vedligehold på en malet facade, der ligger inde under en facade bygget op af kalksandssten. I dette tilfælde er det malingen på den oprindelige facade, der skal bære facaden bestående af kalksandssten, og da den er gemt inde under facaden af kalksandsstensskaller, kan der ikke vedligeholdes. Det er både murermester [murermester2] og murermester [murermester1] enig i.

[Medarbejder fra farvehandler] skriver at en malet overflade skal vedligeholdes efter 5-12 år. Det betyder at senest et sted mellem 1983 og 1990 vil malingen være udtjent og dermed skal vedligeholdes, og der er dermed stor sandsynlighed at det klæb der bandt facaden af kalksandssten med overfladen af malingen, allerede på det tidspunkt begyndte at miste sin vedhæftning. Og faktisk er det oprindelige første lag gule maling fra 1957, og efterfølgende overmalet mindst 2 gange. Og dermed understøtter hun begge murermestres udtalelser.

...

'Løbende vedligehold af 'almindeligt' facademurværk vil typisk bestå i omfugning partielt eller i større sammenhængende felter, hvilket også skønnes at være tilfældet for murværk/ydervægge med pålmede kalksandstensskaller.

Der findes ikke levetidstabeller for mørtelfugers forventede levetid, men undertegnede er af den opfattelse, at mørtelfuger i 'almindeligt' murværk i reglen skal helt omfuges med 25-40 års intervaller, afhængigt af beliggenhed og vejrligspåvirkninger, hvor '25 års interval' svarer til huse uden udhæng i eksponeringsklasse MX3,2 og '40 års interval' vil typisk være huse med beskyttende tagudhæng i bynære områder.

I særligt udsatte områder som fx kystnære områder ved Vesterhavet eller lignende vil behovet for omfugning af mørtelfuger typisk være væsentligt lavere, svarende til 10-15 års interval'.

Ovenstående er ingen af de folk jeg har kontaktet enig i, læs venligst både 'Bilag 12 - 2021-06-08 Skadenr. ... - Murermester [murermester2] - Kommentarer på spørgsmål', 'Bilag 17 - 2022-04-17 Skadenr. ... - Svar på spørgsmål til sagen - Murermester [murermester1]', samt [arkitekts] 'Bilag 13 - 2021-06-29 Skadenr. ... - [arkitekt] Tillæg til notat fra bygningssyn'.

Desuden kan jeg undre mig over, at der til trods for at der var opsat en udestue på den sydvendte terrasse, også er løse facadesten der, selv om den var beskyttet af ovennævnte vejrligspåvirkninger.

Den malede del af det 'oprindelige hus'.

[Ingeniør] og taksator bemærker, at skallerne er pålimet en pudset og malet overflade på facaden af den oprindelige del af huset og at skallerne er limet direkte på porebetonen på tilbygningen.

Det er derfor vores vurdering, at den oprindelige klimaskærm fra 1957 sagtens vil kunne fungere uden de opsatte skaller.

Det er [medarbejder fra farvehandler] ikke helt enig med Topdanmark i. Hun skriver at '*Det vil sige at malingslagene imellem, ikke har optimal bæredygtighed. Maleteknisk anviser vi aldrig en mørtel på flader malet med traditionelle facadeacryler og/eller emulsioner, da disse ikke er mineralske og der her kan opstå en forsæbning/nedbrydning af malingslaget, med ringe eller ingen vedhæftning til følge*'.

Hun vedhæfter et billede hvor et malingslag er revet af, og dermed er klimaskærmen også defekt indenunder, og så fungerer klimaskærmen ikke uden de opsatte skaller. For at kunne reparere den oprindelige malede klimaskærm, er det nødvendigt at pille facaden af kalksandsstensskaller ned først, male eller afrense, og så sætte skallerne op igen.

...

Det er både murermester [murermester2] og murermester [murermester1] enig i.

Afsluttende bemærkninger

Jeg mener at have sandsynliggjort at forholdet ikke har noget med manglende vedligehold, slid og ælde at gøre, og det mener både jeg og de eksperter jeg har kontaktet.

Jeg mener at have sandsynliggjort at forholdet var til stede allerede ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten, og dermed inden overtagelsen af ejendommen. Jeg mener at have sandsynliggjort at tilstandsrapporten er forkert beskrevet, samt at der er stor risiko for yderligere skader på vores hus."

Selskabet har i brev af 21/2 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Forsikringen er, som det fremgår af klagers seneste svar og den i bilag A fremlagte police tegnet med udvidet dækning. Nærværende sag omhandler dog alene basisdækningen, da ingen af udvidelserne er relevante for det anmeldte forhold.

Klager har fremlagt udtalelser fra en række fagfolk. Uden at forklejne disse fagfolk, ser vi os nødsagede til at fremhæve, at ingeniør [ingeniør] ikke er en hvilken som helst tilfældigt udvalgt ingeniør. Han er en af landets absolut førende eksperter inden for murværk. Han har selv murerbaggrund, inden han blev uddannet ingeniør og har mange års erfaring fra bl.a. Teknologisk Institut, inden han blev selvstændig.

Klager gør i sit høringssvar en del ud af porebetonelementerne og deres egnethed som klimaskærm. Sagens kerne er imidlertid ikke porebetonelementerne, men kalksandstensskallerne og ikke mindst det klæbemateriale, de er opsat med. Porebetonelementernes egnethed til at fungere som klimaskærm er sagen uvedkommende, allerede fordi elementerne på overtagelsestidspunktet var overfladebehandlet i form af kalksandstensskallerne. Denne overfladebehandling var blot

gammel og slidt, fordi klæbematerialet efter mere end 40 år har mistet sin klæbeevne, jf. ingeniør [ingeniørs] udtalelser i bilag 8.

Når man køber et gammelt hus, får man ikke et nyt hus. Overfladebehandlingen af klagers hus er udskiftningsmoden som følge af udløbet levetid. Dette forhold er konstateret senere end 5 år efter overtagelsestidspunktet og er ikke en dækningsberettigende ejerskifteskade."

Til dette har klageren fremsendt brev af 26/2 2023, hvori det bl.a. er anført:

"Men man må bare ikke sammenligne almindeligt murværk bestående af hele teglsten, med en facadebeklædning bestående af 2 cm. skaller af kalksandssten.

- I et almindeligt murværk er stenene 'limet' sammen indbyrdes i forbandt på 4 flader, og er afhængig af stenene indbyrdes. Fugerne i en murstensvæg er lavet af mørtel, det er de vertikale og horisontale linjer der ligger mellem murstenene, og er typisk 7-8 cm. brede. Fugernes opgave i en murstensvæg er at binde murstenene sammen og holde muren tæt og beskyttet. Mørtlen er også med til at absorbere vægten af huset og tagkonstruktionen, ligesom murstenene er. [Ingeniør] referer jævnligt til 'almindeligt murværk' i hans rapport.

- Men vi har ikke et almindeligt murværk, vi har en facade bestående af kalksandsstensskaller, og det tåler ingen sammenligning med et almindeligt murværk. På denne facade er skallerne limet på én flade på bagsiden, og er fuldstændig afhængig af den overfladeskallerne er 'limet' op på. I vores tilfælde er den overflade enten malet (Hovedbygningen), eller påsat et ubehandlet stærkt kapillarsugende underlag (Tilbygningen). Det skriver [ingeniør] også. Fugerne her har ikke samme betydning og funktion, som ved en almindelig mursten, udover det fungerer som en klimaskærm. Fugerne på vores facade er kun ca. 1.5 cm. brede. Den overflade som skallerne er monteret på, har ifølge både mine egne eksperter, ikke været egnet til eftermontering af en facade bestående af kalksandsstensskaller.

...

Det er netop den manglende eller forkerte overfladebehandling af porebetonen, der gør at kalksandsstensskallerne, og dermed klimaskærmen, ikke hæfter ordentlig, og dermed er ved at falde af. Klæbematerialet fejler ikke noget, den hænger rigtig godt fast i de sten der er faldet af. Det skriver bygningskonsulent ... da også i hans notat 'Bilag 16 - 2022-03-17 Skadenr. ... - ... Besigtigelses skriv vedr. ...', at '*Limen samt porebeton sidder bag på skallerne, dvs. bruddet er sket i porebetonen*'. [Ingeniør] fik endda et par kalksandssten med hjem til nærmere besigtigelse, hvor der var klæb og maling på. Så det er ikke klæbematerialet den er gal med, det er den overflade klæbematerialet er påført, der er problemet.

Hvis klimaskærmen er ved at forsvinde, er der nærliggende risiko for yderligere skade på huset. Derfor er porebetonelementerne nævnt.

Kalksandsstensskallerne er ikke en overfladebehandling som TopDanmark skriver, det er en facadebeklædning. Der er stor forskel. Overfladen er muren inde bag facadebeklædningen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 29/4 2014, selskabets besigtigelsesrapport af 18/3 2020, rapport fra ingeniør af 2/9 2020 indhentet af selskabet, udtalelse fra tekniker fra byggefirma af 26/10 2020, tilbud på udbedring af

26/10 2020, notat over bygningssyn af juni 2021 fra arkitekt indhentet af klageren, tillæg til bygningssyn af arkitekt af 29/6 2021, faktura på udgifter til arkitekt af 30/6 2021, udtalelse fra murermester2 af 12/8 2021 indhentet af klageren, svar på klagerens spørgsmål fra murermester1 af 7/2 2022, udtalelse fra byggekonsulent af 17/3 2022 indhentet af klageren, udtalelse fra farvehandler af 19/4 2022 indhentet af klageren, udtalelse fra bygningsingeniør af 5/5 2022 indhentet af klageren, faktura på ingeniørrådgivning af 9/5 2022, udtalelse fra ejendomsmægler af 14/12 2022 indhentet af klageren, korrespondance mellem selskabet og klageren, herunder selskabets afgørelser af 17/4 2020 og 19/8 2022, akter fra byggesagsarkiv, herunder byggetilladelse af 16/9 1957, afgørelse fra andet forsikringsselskab af 7/2 2022, police af 23/7 2014 og forsikringsbetingelser 6619 af 1/5 2012. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af selskabets besigtigelsesrapport af 18/3 2020 fremgår bl.a.:

"Jeg har besigtiget huset udvendigt vedr. nedfaldne og løse kalksandstensskaller på samtlige facader. Den ene gavle er opmuret i ½ stens facade og ikke berørt, den anden gavle har en bedre vedhæftning end resten af bygningen.

Skadesomfang: Samtlige facader undtagen de to gavle som der er markeret med blå markering er løse og delvis nedfaldne skaller – ydermur er en gasbeton 23 cm mur som er delvis både malet og med rå overflade inden den er beklædt med skaller nok midt i 70erne –

Vurdering af hvorfor dette sker kan have flere årsager: Mangel på den rigtige klæber og mangel på tykkelse af klæber – manglende primning – ufaglig fremgangsmåde under daværende udførsel, manglende slibning mm.

Forslag til evt. udbedring v en dækket skade: Demontering af skaller på nævnte facader – montering af isolering 50 mm m netpuds og med strukturpuds, da den ekst gasbeton virker blød og skrøbelig med revnedannelser og derved ikke kan pudses direkte på ydermur."

Af rapport fra ingeniør af 2/9 2020 indhentet af selskabet fremgår bl.a.:

"2. Beskrivelse af ejendommen

Ejendommen er et enfamiliehus i 2 etager (kælder og stueplan). Huset er med omtrent Tformet grundplan med gavle mod syd, øst og vest. Tagene er sadeltage med ca. 50 cm udhæng. Ydervægge er med pålmede kalksandstensskaller i facaderne (se bilag 1, fig. 1 og 2).

3. Modtagne oplysninger

Ejendommen er opført i 1957, oprindeligt med rektangulær grundplan. Senere er der opført en tilbygning mod syd – opførelsestidspunktet er ukendt, men tilbygningen er færdigmeldt sidst i 1970'erne.

Nuværende ejere overtager ejendommen i august måned 2014.

Løse teglskaller er observeret i stort omfang i facaderne. Ydervægge i både den oprindelige del af huset og i tilbygningen er af porebeton. Det er observeret at teglskaller er limet på en pudset og

malet overflade i den oprindelige del af huset, medens teglskaller er limet direkte på porebetonen i tilbygningen.

4. Besigtigelse

Overskydende teglskaller er opbevaret i redskabsrummet og det ses, at der er tale om kløvede kalksandsten af mærket Kalsalux.

Løse skaller i stort omfang kan registreres i hele facaden mod nord.

3 stk. skaller er faldet ned i facaden og/eller kan afmonteres og det ses at ydervæggen er pudset og malet bag teglskallerne (se fig. 3-6). Der ses ikke spor efter at malingen er 'ribbet op'/ ridset, inden teglskallerne er blevet monteret (i opsætningsvejledningen er det anført, at skallerne kan monteres på malet underlag, forudsat underlaget ridses, fx med et sømbræt – dette for at sikre god vedhæftning).

Mørtelfugerne mellem teglskallerne vurderes generelt at være relativ stærk og cementrig. Der ses mange revner tilfældigt forekommende i fugerne og i østlige hushjørne kan lodret revne registreres (se fig. 7-12).

I gavlen mod øst kan løse teglskaller observeres i mindre omfang. De løse skaller forekommer 'sporadisk' og tilfældigt forekommende i gavlen. Mørtelfugerne mellem teglskallerne vurderes generelt at være relativ stærk og cementrig og generelt ses der mange revner tilfældigt forekommende i fugerne. Reparation af mørtelfuger er udført under vinduet i stueetagen (se fig. 13-15).

Løse skaller i stort omfang kan registreres i hele facaden mod syd. De løse skaller forekommer i større eller mindre omfang i hele facaden. I tilslutningen mod terrassedøren er skallerne limet 'skævt på' for at forbandtet i indvendigt hushjørne passer med hinanden (se fig. 16-18).

Mørtelfugerne mellem teglskallerne vurderes generelt at være relativ stærk og cementrig. Der ses mange revner tilfældigt forekommende i fugerne.

Skaller i større omfang er faldet af i de nederste skifter i gavlen mod syd. Det ses, at skallerne er limet direkte på porebetonen i ydervæggen. Svigt i klæbningen er sket både i overgangen mellem klæb og teglskaller som i overgangen mellem klæb og porebeton.

Løse teglskaller kan observeres 'sporadisk' og tilfældigt forekommende i øvrigt i gavlen.

Mørtelfugerne mellem teglskallerne vurderes generelt at være relativ stærk og cementrig og generelt ses der mange revner tilfældigt forekommende i fugerne. Lodret revne ses omtrent midt i gavlen, ligesom lodret revne ses i vestlige hushjørne og begge steder er revner repareret med elastisk fugemasse eller lignende (se fig. 19-25).

Løse teglskaller kan observeres 'sporadisk' og tilfældigt forekommende i gavlen mod øst.

Mørtelfugerne mellem teglskallerne vurderes generelt at være relativ stærk og cementrig og generelt ses der mange revner tilfældigt forekommende i fugerne. Mørtelfugerne er blevet repareret under sydligste vindue, ligesom lodret revne ses under vinduet. Lodrette revner ses desuden over det sydligste vindue – revnerne vurderes at være fremkommet omtrent, hvor tilbygningen er tilsluttet til den oprindelige del af huset (se fig. 1 og 26-29).

Afmontering af teglskaller og nærmere visuel besigtigelse/undersøgelse af forholdene kunne ikke tillades.

5. Vurdering

På baggrund af de foretagne observationer og modtagne oplysninger er det ikke muligt entydigt at udtale sig om årsagen til at teglskaller er løse, men én eller flere af følgende årsager i forening vurderes at den mest sandsynlige forklaring på at skaller er gået løse:

- 1) Valg af klæbemateriale.
- 2) Hindedannelse i anvendt klæb.
- 3) Vand/cement (v/c) forhold i klæb.

4) Naturlige temperaturafhængige bevægelser i teglskallerne.

5) Mørtelfuger med højt cementindhold.

Ad 1) – 3):

Forudsætningen for at opsætte teglskaller i facaderne er selvfølgelig, at der vælges og benyttes en korrekt type fliseklæb/klæbemateriale til opsætning af teglskallerne i udvendigt miljø, men på tidspunktet hvor teglskallerne formodes at være opsat (antageligt ultimo 1970'erne, da tilbygningen blev udført), var der ikke som nu om dage mange forskellige typer klæb at vælge imellem, så sandsynligheden for at der er valgt en forkert type klæbemateriale til opsætning af teglskallerne, vurderes at være minimal.

Hvis klæb påføres i for store arealer, inden teglskallerne klæbes fast, vil der være risiko for at klæbematerialet danner hinde i overfladen og dermed svækkes vedhæftningen teglskaller og klæbemateriale imellem.

Problematikken omkring hindedannelse og dermed nedsat/reduceret vedhæftningsstyrke ses ofte i forbindelse med fx opsætning af fliser eller lignende, og problematikken kan være den samme i facaderne i den aktuelle sag, men forholdet stemmer dog ikke overens med at løse teglskaller kan registreres i store, sammenhængende arealer (i tilfælde, hvor der er dannet hinde, inden byggekomponenterne klæbes fast, vil der i reglen typisk være tale om løst beklædning i form af fliser, teglskaller eller lignende i mindre arealer, tilfældigt forekommende i facaderne).

Det er en udbredt fejl, at der tilsættes for meget vand i anvendt klæbemateriale, især ultimo 1970'erne, hvor teglskallerne antageligt er monteret. Ved at tilsætte for meget vand i klæbematerialet, når fx teglskaller skal monteres, bliver klæbematerialet 'dejlig lind' at arbejde med, men ulemperne er, at vand/cement forholdet i klæbematerialet er forkert (i forhold til producentens anvisninger) og dermed bliver styrken i afbundet og færdighærdnet klæbemateriale væsentligt nedsat og reduceret i forhold til forudsat styrke, hvis korrekt v/c forhold havde været benyttet.

Ad 4) og 5):

Teglskaller af kalksandsten har en relativ stor temperaturudvidelseskoefficient i forhold til fx underliggende mørtelpuds og/eller underliggende porebeton.

Det betyder at teglskallerne ved naturligt forekommende temperatursvingninger i omgivelserne bevæger sig (udvider sig og/eller trækker sig sammen) mere end de tilsvarende bevægelser i underlaget.

Forholdet forværres af, at der desuden er anvendt en relativ stærk og cementrig fugemørtel, idet temperaturudvidelseskoefficienten er større i cementrige mørtler sammenlignet med tilsvarende temperaturudvidelseskoefficienter i cementfattige mørtler.

Det medfører, at teglskaller i kombination med den relative cementrige fugemørtel i det konkrete tilfælde vil virke som store, sammenhængende felter, der bevæger sig relativt meget ved skiftende temperaturer i omgivelserne. Klæbematerialet kan dermed ikke optage de differensbevægelser (forskydningskræfter), der opstår og teglskaller går løse i større eller mindre omfang.

Forhold i øvrigt:

Nærmere udtalelse af forholdet vedrørende de løse teglskaller vil kræve, at der evt. udtages prøver (borekerner) i facaderne til nærmere analyse på et laboratorium.

De mange revner i mørtelfugerne er svindrevner, der er opstået i forbindelse med udtørnings- og hærdeprocessen i mørtelfugerne, umiddelbart efter fugearbejdets udførelse. Revnerne i mørtelfugerne alene har med andre ord altid været der og revnedannelser vurderes at være en 'bekræftelse på', at der er anvendt en cementrig mørtel til fugearbejdet i facaderne.

Det er ikke muligt at udtale sig om, hvornår teglskallerne er opsat/monteret i facaderne, men det vil være nærliggende at antage, at teglskallerne er opsat i forbindelse med at der er udført en tilbygning ultimo 1970'erne.

Lodrette revner i teglskaller og mørtelfuger forekommer i tilbygningen, der er udført ultimo 1970'erne og revnerne forekommer i gavlen mod syd samt facaden mod vest.

Revnerne vurderes at være opstået på grund af svind i porebetonen i forbindelse med udtørnings- og hærdeprocessen af ydervæggene i tilbygningen og disse revnedannelser har ikke sammenhæng med og/eller er ikke årsag til de løse skaller, der forekommer i større eller mindre omfang i facaderne.

I monteringsanvisningen for opsætning af kalksandstensskaller (Kalsalux) er der anført, at skaller kan opsættes på malerbehandlet underlag, hvis underlaget inden opsætning af teglskaller 'rippes op' med fx et søm bræt.

Mod nord, hvor 2-3 teglskaller er faldet ned og/eller gået løse, ses det at malet underlag ikke er 'rippet op'. Årsagen til at teglskaller går løse vurderes dog ikke at kan henføres til denne manglende 'opripping' af underlaget. Udtalelsen begrundes med at løse teglskaller i større omfang også forekommer i gavlen mod syd, hvor teglskaller er opsat direkte på porebetonen, uden underlaget forinden er blevet malet.

Der findes ikke levetidstabeller eller (så vidt undertegnede er bekendt med) erfaringer for, hvilken levetid, der kan forventes af teglskaller og klæbemateriale hertil, opsat udvendigt i facader.

Udbedring vil kræve, at løse skaller fjernes og underlaget afrenses og/eller slibes plant for evt. tilbageværende rester af klæbemateriale mv., hvorefter nye skaller på ny kan klæbes op med en egnet klæber/fliseklæber."

Af mail af 2/10 2020 med svar på selskabets spørgsmål til ingeniøren, der udfærdigede rapporten af 2/9 2020 fremgår bl.a.:

"Det er min opfattelse, at revnedannelserne i facaderne (forstået som revnedannelser i porebetonen som teglskallerne er klæbet op på) i styrke og holdbarhedsmæssig forstand ikke påvirker mørtelfugen eller klæbematerialet bag teglskallerne. Fugt vil selvfølgelig kunne trænge ind i revnerne, men da porebeton er et stærkt kapillarsugende materiale, vil evt. fugt hurtigt fordeles over en større zone/område i forhold til fugtindtrængningen og dermed er det min vurdering at evt. fugt som sådan ikke påvirker styrken eller levetiden i klæbematerialet.

Så vidt det er undertegnede bekendt findes der ikke vedligeholdelsesvejledninger og/eller anvisninger på, hvorledes pålmede kalksandstensskaller i ydervægge skal efterses og vedligeholdes. For "almindeligt" murværk, at man jævnligt visuelt skal efterse facaderne, typisk med intervaller på 2-5 år, afhængigt af stand og beliggenhed, og hvis denne visuelle gennemgang fører til, at der skal foretages udbedringer, skal sådanne udbedringer iværksættes i takt med at forholdene observeres.

Det vil være nærliggende, at "almindelige" regler for gennemgang og eftersyn af murværk også efterleves for murværk/ydervægge med pålmede kalksandstensskaller, som i den aktuelle sag.

Løbende vedligehold af "almindeligt" facademurværk vil typisk bestå i omfugning partielt eller i større sammenhængende felter, hvilket også skønnes at være tilfældet for murværk/ydervægge med pålmede kalksandstensskaller.

Der findes ikke levetidstabeller for mørtelfugers forventede levetid, men undertegnede er af den opfattelse, at mørtelfuger i "almindeligt" murværk i reglen skal helt omfuges med 25-40 års intervaller, afhængigt af beliggenhed og vejrligspåvirkninger, hvor "25 års interval" svarer til huse uden udhæng i eksponeringsklasse MX3.2 og "40 års interval" vil typisk være huse med beskyttende

tagudhæng i bynære områder.

I særligt udsatte områder som fx kystnære områder ved Vesterhavet eller lignende vil behovet for omfugning af mørtelfuger typisk være væsentligt lavere, svarende til 10-15 års interval.

Kalksandsten er et materiale med relativ stor temperaturudvidelseskoefficient og dermed vurderes behov for omfugning af sådant murværk (eller kalksandstensskaller) at være noget lavere end ovennævnte intervaller.

Der findes ikke levetidstabeller for så vidt angår murværk/ydervægge med pålimede kalksandstensskaller, men taget i betragtning, at skallerne er relative små i dimension (sammenlignet med dimensionen i tilsvarende "normale" mursten) og taget i betragtning at skallerne er limet udenpå et andet materiale, herunder at kalksandstensskaller som nævnt har en relativ stor temperaturudvidelseskoefficient og dermed undgår relative store bevægelser (udvidelser og sammentrækninger) vurderes levetiden alt andet lige at må forventes at være opbrugt efter 30-40 år.

Af udtalelse fra tekniker fra byggefirma af 26/10 2020 fremgår bl.a.:

"Jeg kender ikke opsætningsvejledningen for skallerne, men hvis malingen ikke er ridset op, kan den virke dampbremsende og deraf give afskalninger af malingen.

Jeg vil ikke klæbe skaller eller andet direkte på eksisterende maling, da malingen ikke er beregnet til at bære så stor en vægt. Jeg anbefaler derfor at malingen fjernes helt, inden der igen sættes skaller op.

På den rå porrebeton vil jeg mene, der skal primes/grundes først, da overfladen ellers vil trække fugten ud af klæben meget hurtigt og derved få en forringet vedhæftning. Til primning vil jeg bruge vores Betobinder opblandet 1:3.

Som klæb til opsætning vil jeg mene vores Flekxiklæb er velegnet, hvis der grundet og malingen er fjernet."

Af notat over bygningssyn af juni 2021 fra arkitekt indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Synet har baggrund i et ønske om vurdering af hvilke konsekvenser, det kan få for bygningen, at der optræder løse og nedfaldne kalksandstensskaller på huset.

Synet omfatter en visuel gennemgang.

Der blev foretaget boreprøve og udtaget en lille åbning i eksisterende fuge i porebetonen i formuren på facaden mod syd ved stue (tilbygning fra 1978), for at konstatere væggens opbygning i tilbygningen.

Prøven blev foretaget på et felt, hvor kalksandstensskaller var nedfalden.

Der blev også demonteret en ventil i væggen mod syd på oprindelig del af bygningen, for at konstatere væggens opbygning her.

Der er herudover foretaget en vandprøve på porebetonen i formuren mod syd ved stue (hvor der fremtræder et felt med nedfaldne kalksandstensskaller) for at konstatere væggens/porebetonens sugsevne over for vandpåvirkning.

Herudover er der ikke foretaget destruktive indgreb eller undersøgelser.

I BBR er anført, at bygningen er opført i 1957 og at tilbygningen mod syd er opført i 1978.

Bygningens facader fremtræder på nuværende tidspunkt tydeligt med kalksandstensskaller, dog ses det, at gavlen mod øst er påmuret en ½-stens skalmur af kalksandsten.

Kalksandstensskallerne har partielt løsnet sig fra underlaget af porebeton og sidder løse. Partielt er kalksandstensskallerne nedfaldne, så porebetonen står synlig i facaden.

Bemærkninger på baggrund af bygningssynet:

Tilbygning fra 1978.

På et felt mod syd, hvor kalksandstensskaller var nedfaldne, blev der foretaget boreprøve og udtaget en lille åbning i eksisterende fuger i porebetonen i formuren, for at konstatere væggenes opbygning i tilbygningen. Indvendigt blev afmonteret en stikkontakt/stikdåse for at konstatere forsatsvæggens opbygning.

Væggen ses opbygget af rumhøje porebeton (gasbeton) elementer i 50 cm. bredde og ca. 8-9 cm tykkelse, både som bagmur og som formur. Elementerne er monteret med afstand (hulmur) på ca. 2-3 cm. Udvendigt er monteret kalksandstensskaller. Indvendigt på gavlen mod syd (kun på denne væg) er monteret en forsatsvæg af gipsplader monteret på lister/lægter, ilagt ca. 4 cm. mineraluld. Der er monteret dampspærre bag gipsbeklædning.

Der konstateredes pap på sokkel med opbukke i hulmur på bagmur.

Den udførte forsatsvæg, må antages at være eftermonteret (der ses tapet på den oprindelige bagmurs inderside), for at bøde på væggens manglende isoleringsevne.

Porebeton element i formuren sås, på det afskallede felt, med revne i selve elementet, hvilket antyder, at der sker/er sket bevægelser i muren.

De konstaterede porebeton elementer er oprindelig beregnet til anvendelse i bagmure og skillevægge, men ikke til formur, idet de ikke er vandafvisende, men opsuger vandmængder i stærk grad, hvilket efterfølgende vandprøve påviser.

Der blev foretaget en vandprøve på porebetonen i formuren mod syd i feltet med nedfaldne kalksandstensskaller, for at konstatere væggenes/porebetonens sugsevne over for vandpåvirkning. Prøven blev udført ved glasplade med afstandsliste, pålimet muren, så der optræder en 'beholder' på 10 x 10 cm, indeholdende 2 dl. vand. Se fotos.

Vandprøven blev foretaget over 32 minutter med følgende resultat:

Efter 1 minut fra påfyldning var der opsugt i alt 0,2 dl. i muren.

Efter 6 minutter fra påfyldning var der opsugt i alt 0,4 dl. i muren.

Efter 15,4 minutter fra påfyldning var der opsugt i alt 0,6 dl. i muren.

Efter 32 minutter fra påfyldning var der opsugt i alt 0,8 dl. i muren.

Prøven viser, at muren (porebetonen) suger meget vand, med aftagende mængde efter som porebetonen bliver mættet, som angivet i resultatet.

Hvis de anvendte porebetonelementer står frit til udvendig brug, vil de opsuge store mængder vand, især ved påvirkning af slagregn. Der vil endvidere ske vandindtrængning i de lodrette limfuger, som ses ikke at være udfyldte med lim, samt i de konstaterede revner i elementerne.

Der vil ske afskalning af vandfyldt porebeton ved påvirkning af frost.

Det må antages, at påklæbning af kalksandstensskallerne er foretaget for at etablere en regnskærm

uden på porebetonen, da de som nævnt ikke er beregnet til udvendig/ubeskyttet brug.

De løsne kalksandstensskaller kan dels skyldes bevægelser i porebeton elementerne, idet der ved bevægelse i elementerne vil opstå spændinger i kalksandstensskallerne, som resulterer i brud

fra porebetonen, og dels i manglende vedhæftning til underlaget. Forholdet med løsning på grund af spændinger i kalksandstensskallerne underbygges af, at der ses afrivninger af porebetonen, hvor der har været pålimet kalksandstensskaller. Se Foto.

Hvor kalksandstensskaller løsner sig fra porebetonen og der optræder revner i fugerne mellem skallerne, vil der ved vandpåvirkning/slagregn m.v., ske ophobning af vand bag skallerne. Både her og hvor der optræder nedfaldne kalksandstensskaller, vil der ske påvirkning af porebetonen som angivet ovenfor.

Den oprindelige bygning fra 1957.

I ydervæg mod syd i nederste etage, demonteredes ventil, for at konstatere væggenes opbygning i den oprindelige bygning.

Væggen ses opbygget af massiv porebeton (gasbeton) på ca. 26 cm.

Udvendigt er monteret kalksandstensskaller.

Indvendigt er væggen pudset.

På opførelsestidspunktet i 1957 var det en almindelig udførelsesmetode at anvende disse porebeton ydervægge. Væggene skulle behandles med en dertil egnet malerbehandling, hvilket må formodes at være udført i forbindelse med opførelsen. Det formodes, at der i forbindelse med udførelse af tilbygningen i 1978 er monteret kalksandstensskaller som på tilbygningen.

Også her har kalksandstensskallerne partielt løsnet sig fra underlaget af porebetonen og sidder løse.

Et enkelt sted er kalksandstensskaller nedfaldne (se foto), så porebetonen står synligt i facaden.

Problematikkerne er her de samme som beskrevet under 'Tilbygning fra 1978'.

Kommentarer til 'Tilstandsrapport af 29. april 2014', pkt. 2 Ydervægge.

Ydervæggene er i tilstandsrapporten beskrevet som hulmur med formur af tegl/kalksandsten og bagmur af letbeton.

Beskrivelsen er ikke retvisende, idet ydervæggene er udført som beskrevet foran.

Der er ikke tale om formur af tegl eller kalksandsten.

Der er tale om vægge opført af porebeton, beklædt med kalksandstensskaller – på østgavl dog udført med skalmur af kalksandsten.

At der er tale om **kalksandstensskaller** er meget tydeligt, især ved hushjørner, idet der ikke er anvendt hjørneskaller, men blot en sammenfugning af kalksandstensskallerne. Dette forhold kan ikke overses af en byggesagkyndig.

Revnerne i facaderne, som er nævnt i tilstandsrapporten, burde have fået 'alarmklokkerne' til at ringe om evt. løse skaller i forhold til underlaget, og det burde være anført i tilstandsrapporten.

En tilstandsrapport har til formål at give retvisende oplysninger til køber. Dette formål er ikke opnået i nævnte tilstandsrapport under registrering og beskrivelse af ydervægge.

Forslag til udbedring.

Med baggrund i den beskrevne tilstand af ydervæggene foreslås det at demontere kalksandstensskallerne og udføre en ny regnskærm på facaderne. Facaderne kan ikke tåle at stå ubeskyttet uden regnskærm.

I den forbindelse bør det overvejes at udføre en efterisolering af facaderne.

Hvis bygningens oprindelige udtryk ønskes bevaret, kan det eksempelvis udføres med montering af udvendig isolering med armeret puds og malerbehandling.

...

[Fotos]."

Af tillæg til bygningssyn fra arkitekt af 29/6 2021 fremgår bl.a.:

"[Klageren] har tilsendt '[ingeniørs]' mail af 02-10-2020' og anmodet om kommentarer til hans anbefalinger til vedligehold af facaderne på huset.

[Ingeniør] skriver i mailen:

'Det er min opfattelse, at revnedannelserne i facaderne (forstået som revnedannelser i porebetonen som teglskallerne er klæbet op på) i styrke og holdbarhedsmæssig forstand ikke påvirker mørtelfugen eller klæbematerialet bag teglskallerne. Fugt vil selvfølgelig kunne trænge ind i revnerne, men da porebeton er et stærkt kapilarsugende materiale, vil evt. fugt hurtigt fordeles over en større zone/område i forhold til fugtindtrængningen og dermed er det min vurdering at evt. fugt som sådan ikke påvirker styrken eller levetiden i klæbematerialet.'

Endvidere beskrives forventet vedligehold af facademurværk, herunder kalksandstensskaller.

Undertegnede kommentar:

I mit tilsynsnotat af 8/16. juni har jeg anført: 'De løsnede kalksandstensskaller kan dels skyldes bevægelser i porebeton elementerne, idet der ved bevægelse i elementerne vil opstå spændinger i kalksandstensskallerne, som resulterer i brud fra porebetonen, og dels i manglende vedhæftning til underlaget. Forholdet med løsning på grund af spændinger i kalksandstensskallerne underbygges af, at der ses afrivninger af porebetonen, hvor der har været pålimet kalksandstensskaller.'

Som jeg anfører, vil bevægelser i porebeton elementerne afstedkomme spændinger i kalksandstensskallerne, der kan medføre brud fra porebetonen og dermed løsning fra underlaget og forårsage revner i regnskærmen (aktuelt i fuger mellem kalksandstensskaller).

[Ingeniør] benævner regnskærmen som teglskaller. Der er tale om kalksandstensskaller (som han også benævner den senere i mailen).

Jeg er enig i vurderingen af porebetonens kapilarsugende evne, men jeg er ikke enig i, at det ingen konsekvenser kan have. Ved frostpåvirkning, vil der i porebeton med stort vandindhold ske udvidelser, hvilket kan medføre frostsprængninger af porebetonen.

[Ingeniør] beskriver forventet vedligehold af kalksandstensskaller som behovet for omfugning efter 30 – 40 år.

I det aktuelle forhold på [adresse] ses ikke dårlige fuger med behov for omfugning. Der er derimod opstået revner på grund af bevægelser og løsning fra underlaget. Det vil i øvrigt næppe være muligt at omfuge kalksandstensskallerne, idet kalksandstensskallerne optræder partielt løsnede fra underlaget. Regnskærmen vil med stor sandsynlighed falde ned ved en udfræsning af fuger."

Af udtalelse fra murermester2 af 12/8 2021 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Efter besigtigelse af jeres hus, er min kommentar på nedenstående spørgsmål:

1/ Nej, det mener jeg ikke, jeg har svært ved at se, hvilken vedligeholdelse i skulle have udført, skallerne er så løse, at hvis i var begyndt at pille i det, ville store flader falde ned.

Jeg kan heller ikke se hvordan man udfører vedligehold på noget der ikke ses visuelt, så jeg vil mene det er svært at konstatere.

2/ Jævnfør ovenstående, er det jo svært at konstatere fejl eller påbegyndende problemer, medmindre man jævnligt går og banker på sine sten, for at se om de har løsnet sig.

Jeg må være ærlig og sige, at jeg ved ikke hvordan løbende vedligehold skulle udføres. Normalt vil man, først vedligeholde, hvis eksempelvis en fuger er faldet ud eller en skal er faldet af, så limer man den på igen og fuger. Løbende vedligehold konstateres visuelt først.

3/ Som håndværker er det regel nr. 1, at man ikke påfører lim eller puds ovenpå en malet eller kalket facade, eller anden materiale der ikke har vedhæftning.

Hvis der eksempelvis er malet, vil vi sandblæse, slibe eller på anden måde komme ind til den rene pudsede flade, for at opnå ordentlig vedhæftning.

Grunden er, at det er set, at maling eller anden behandling slipper den pudsede flade og derved vil de skaller de er påført også slippe underlaget.

Hvis man har et malet hus, ved man også at der er løbende vedligehold, for afskallet maling, malingen holder ikke evigt, den kan slippe underlaget, derfor må man ikke lime noget op på en malet overflade.

4/ Hvis der ikke er skaller på, vil den pudset flade være mere modtagelig, for vind og vejr og vil derfor kræve mere vedligehold, end hvis der er en beskyttelses skal af murstensskaller eller anden facadebeklædning.

5/ Som huset ser ud nu, er min vurdering at hvis skallerne ikke demonteres nu, vil de falde af, af sig selv i nær fremtid. De er løse, så mange steder at vind og vejr, vil gøre at det kun bliver værre. Da skallerne har en beskyttende effekt ift. vind+vejr, for underlaget, vil underlaget bliver mere medtaget med årene, end hvis skallerne er monteret.

...

I forbindelse med familiens verserende sag i TopDanmark forsikringssag ... - Løs facadesten, har jeg nogle spørgsmål til facaden på vores huset som jeg godt kunne tænke mig at få besvaret ved besigtigelse. Er det noget I vil hjælpe med at vurdere?

1. Er manglende vedligehold grund til at de påsatte kalksands klinker har løsnet sig og falder af?
2. Hvordan vil du anbefale at man laver løbende vedligehold på de facadeklinker der er påsat huset?
3. Har det betydning for det faktum at kalksandstens klinkerne har løsnet sig, at de er påsat en malet overflade?
4. Hvis den malede overflade hvorpå kalksandstens klinkerne er påsat er brudt, hvilken betydning at det så for den bagved liggende mur?
5. Vil du vurdere om der er en nærliggende risiko for skade, eller om der erfaringsmæssigt vil udvikles en skade på huset, hvis der ikke foretages særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger?"

Af svar på klagerens spørgsmål fra murermeister1 af 7/2 2022 fremgår bl.a.:

"1. [Ingeniør] har ved selvsyn 6 august 2020 set at der er en malet overflade under de løse kalksandsstensskaller på vores ejendom, hvilket han bekræfter i hans rapport af 2 september 2020 hvori han i pkt. 3 skriver at 'Det er observeret at teglskaller er limet på en pudset og malet overflade i den oprindelige del af huset... '. Lad os umiddelbart antage skallerne er opsat i 1978 hvor

ibrugtagningstilladelsen er underskrevet. Det betyder at den maling der sidder på facaden på hovedbygningen fra 1957, er påført i et eller andet tidspunkt inden 1978.

Spørgsmål 1.1: Hvis vi nu forestiller os at der IKKE var opsat en facadebeklædning af kalksandssten og man IKKE vedligeholder den malede overflade, hvordan vil du så vurdere den malede flades tilstand i 2014 hvor tilstandsrapporten udfærdiges og huset overtages?

Jeg vil vurdere at husets overflader var blevet malet flere gange inden 2014 samtidig vil jeg tro der vil være afskallinger der var blevet repareret.

Spørgsmål 1.2: Vil du anbefale at man opsætter en facade bestående af kalksandsstensskaller på en eksisterende malet overflade på huset, en malet overflade hvorpå malingen er påført i tidsrummet før 1978?

Jeg vil til hver en tid fraråde at montere skaller eller fliser for den sags skyld på en malet overflade. Hvis resultatet skal blive godt skal det monteres efter fjernelse af malingen.

Spørgsmål 1.3: Hvis 'Ja' hvad er så en evt. risiko ved opsætning af kalksandsstensskaller på en malet overflade? Hvad skal man være opmærksom på fremover?

Risikoen er netop som det er sket, at skallerne slipper overfladen de er limet op på.

Spørgsmål 1.4: Hvis 'Nej' hvad ville du så anbefale af tiltag inden opsætning af kalksandsstensskallerne?

Sandblæsning af overfladen inden opsætning.

Spørgsmål 1.5: Kan det argumenteres for eller sandsynliggøres at årsagen til at kalksandsstensskallerne har løsnet sig, er at de er påsat en malet overflade?

Det er meget sandsynligt at skallerne har løsnet sig på grund af den malet overflade. Flere steder ses det at dele af porebetonen sidder fast på skallerne der har løsnet sig det skyldes formentlig at den anvendte porebeton er beregnet til indvendig brug. Jernet i porebetonen er IKKE rustfri hvilket medfører at det rustet og derved ekspanderer og for porebetonen til at revne.

2. [Ingeniør] skriver i hans rapport af 2 september 2020 i pkt. 4 at 'Der ses ikke spor efter at malingen er 'ribbet op'/ ridset, inden teglskallerne er blevet monteret (i opsætningsvejledningen er det anført, at skallerne kan monteres på malet underlag, forudsat underlaget ridses, fx med et sømbræt – dette for at sikre god vedhæftning).'

Spørgsmål 2.1: Kan det med ovenstående taget i betragtning, sandsynliggøres og argumenteres for at opsætningen af kalksandsstensskallerne er monteret forkert?

Jeg vil til hver en tid mene at der er tale om en fejlmontering af skallerne. Som ... også konkluderer i deres forslag til montage af nye skaller skal der bruges lav alkalisk klæber iht. fugt.

Spørgsmål 2.2: Hvis man tager de argumenter i betragtning som [ingeniør] fremfører i hans rapport af 2 september 2020 i pkt. 5, hvor han skriver '... flere af følgende årsager i forening vurderes at den mest sandsynlige forklaring på at skaller er gået løse' sammenholdt med det faktum at 'Der ses ikke spor efter at malingen er 'ribbet op'/ ridset, inden teglskallerne er blevet monteret'.

Er der så en sandsynlighed for at kalksandsstensskallerne allerede ved udfærdigelsen af tilstandsrapporten, og altså inden vi overtager huset i 2014, er begyndt at løsne sig?

Jeg vil mene det er begyndt stille og roligt efter endt montage i 1978 og at der derfor har været mange steder hvor skallerne har været løse hvor der er lavet tilstandsrapport.

Eller er det mere sandsynligt at alle kalksandsstensskaller først har løsnet sig i den 4-årige periode fra vi overtager huset i 2014 til 2018?

Det er meget usandsynligt, nærmest umuligt at det ikke er sket før.

3. I [ingeniørs] mail af 2 oktober 2020 til Topdanmark Forsikring, skriver [ingeniøren] at 'Løbende vedligehold af 'almindeligt' facademurværk vil typisk bestå i omfugning partielt eller i større sammenhængende felter, hvilket også skønnes at være tilfældet for murværk/ydervægge med pålimede kalksandsstensskaller.'

Spørgsmål 3.1: Hvis man antager at kalksandsstensskallerne har løsnet sig fra husets facade på et eller andet tidspunkt i perioden efter 1978 hvor ibrugtagningstilladelsen er underskrevet, hvordan vil du så anbefale at man vedligeholder kalksandsstensfacaden?

Den eneste måde at vedligeholde en facade på er at tjekke om fugerne er faldet ud, hvis de er skal det fuges op igen.

Spørgsmål 3.2: Kan man vedligeholde en facade bestående af kalksandsstensskaller, hvis de har løsnet sig fra den bagvedliggende overflade de er påklæbet?

Man kan IKKE vedligeholde en væg af skaller der har løsnet sig fra det bagved liggende. Så er det at pille skallerne af og rense i bund og montere det igen.

Spørgsmål 3.3: Kan man sammenligne måden at vedligeholde på, for et 'almindeligt' facademurværk og en facade bestående af kalksandsstensskaller som beskrevet øverst i dette spørgsmål 3?

Det er meget samme måde det vedligeholdes, optisk at kigge på om fugerne er i dårlig stand og så udbedre hvis det er nødvendigt.

Spørgsmål 3.4: Vil du vurdere at mangel på vedligehold årsagen til at kalksandsstensfacaden har løsnet sig fra den bagved liggende husmur?

Det korte svar er NEJ, man kan ikke vedligeholde noget der er monteret forkert.

4. [Ingeniør] har ved selvsyn 6 august 2020 set omfanget af løse kalksandsstensskaller på vores ejendom, hvilket han bekræfter i hans rapport af 2 september 2020 hvori han i pkt. 4 skriver at 'Løse skaller i stort omfang kan registreres'. Lad os umiddelbart antage skallerne er opsat i 1978 hvor ibrugtagningstilladelsen på tilbygningen er underskrevet. Det betyder at der går fra 1978 til 2014 hvor tilstandsrapporten er lavet og til vi køber huset (2014-1978 = 36 år), og yderligere 4 år (2018-1978 = 40 år) inden jeg første gang er opmærksom på noget er galt.

Spørgsmål 4,1: Er der en sandsynlighed for at kalksandsstensskallerne allerede ved udfærdigelsen af tilstandsrapporten i 2014, er begyndt at løsne sig?

Jeg vil mene at sandsynligheden for at skallerne først er begyndt at løsne sig fra porebetonen efter tilstandsrapporten er lavet er meget lille. Jeg mener det har stået på i mange år før 2014.

Eller er det mere sandsynligt at alle kalksandsstensskaller først har løsnet sig i en den 4-årige periode fra vi overtager huset i 2014 til 2018 hvor jeg første gang er opmærksom på noget er galt.

Nej det er meget usandsynligt.

5. Kan jeg bede om at få din vurdering af følgende bemærkning fra [arkitekts] notat af 8 juni 2021?

'Der blev foretaget en vandprøve på porebetonen i formuren mod syd i feltet med nedfaldne kalksandstensskaller, for at konstatere væggens/porebetonens sugsevne over for vandpåvirkning. Prøven blev udført ved glasplade med afstandsliste, pålimet muren, så der optræder en 'beholder' på 10 x 10 cm, indeholdende 2 dl. vand.

Vandprøven blev foretaget over 32 minutter med følgende resultat:

...

Prøven viser, at muren (porebetonen) suger meget vand, med aftagende mængde efter som porebetonen bliver mættet, som angivet i resultatet.

Hvis de anvendte porebeton elementer står frit til udvendig brug, vil de opsuge store mængder vand, især ved påvirkning af slagregn. Der vil endvidere ske vandindtrængning i de lodrette limfuger, som ses ikke at være udfyldte med lim, samt i de konstaterede revner i elementerne.

Der vil ske afskalning af vandfyldt porebeton ved påvirkning af frost.

Det må antages, at påklæbning af kalksandstensskallerne er foretaget for at etablere en regnskærm uden på porebetonen, da de som nævnt ikke er beregnet til udvendig/ubeskyttet brug'

Spørgsmål 5.1: Kan du anerkende måden vandprøven er udført på?

Ja vandprøven viser meget godt at ubeskyttet porebeton er en dårlig klimaskærm.

Spørgsmål 5.2: Kan du erklære dig enig eller uenig i [arkitekts] konklusion på vandprøven?

Enig i konklusionen.

Spørgsmål 5.3: Vil du vurdere at der er en risiko eller sandsynlighed for at der kan forårsages skade på den bagvedliggende ubeskyttede mur hvis ikke der forefindes facade af en regnskærm eller klimaskærm.

Ja det er meget usandsynligt at porebetonen ikke tager skade hvis det står på i længere tid.

6. I brev af 12 marts 1977 til Stadsarkitektens kontor hvor i der ansøges om tilbygning til det oprindelige hus, angives der at der bygges 'Formur i 10 cm og bagmur i 7,5 cm gasbeton vægelementer', og altså ikke samme materiale som der bruges til at bygge det oprindelige hus som nævnt i brev af 4 september 1957 til Bygningsinspektoratet angives at der Siborex betonblokke. Hvilket også [arkitekt] bemærker sig i sit notat af 8 juni 2021.

Spørgsmål 6.1: Vil et væghøjt gasbetonelement som ikke er beregnet til udvendig/ubeskyttet brug, kunne benyttes til udvendig brug?

Nej skrevet tidligere er sådanne elementer armeret med jern der IKKE er beregnet til udvendig brug.

Spørgsmål 6.2: Er det din opfattelse at de Siporex betonblokke som er benyttet til at bygge det oprindelige hus med, skal benyttes sammen med en klimaskærm, eller kan de tåle at stå ubeskyttet udendørs?

De bør ikke benyttes uden klimaskærm eller stå ubeskyttet hen.

Spørgsmål 6.3: Er det din opfattelse at de væghøje gasbetonelementer som er benyttet til at bygge tilbygningen med, skal benyttes sammen med en klimaskærm, eller kan de tåle at stå ubeskyttet udendørs?

De må slet ikke anvendes udvendig.

Spørgsmål 6.4: Er der en nærliggende risiko eller sandsynlighed for at en defekt eller manglende klimaskærm, kan gøre skade på en ubehandlet mur bestående af Siporex betonblokke?

Ja de vil suge fugt op på sigt blive ødelagt af frost.

Spørgsmål 6.5: Er der en nærliggende risiko eller sandsynlighed for at en defekt eller manglende klimaskærm, kan gøre skade på en ubehandlet mur bestående af væghøje gasbetonelementer?

Ja de vil suge fugt op på sigt blive ødelagt af frost samt jernet vil ruste og ekspandere.

7. I [ingeniørs] rapport af 2 september 2020 skriver han bl.a. 'Mod nord, hvor 2-3 teglskaller er faldet ned og/eller gået løse, ses det at malet underlag ikke er 'rippet op'. Årsagen til at teglskaller går løse vurderes dog ikke at kan henføres til denne manglende 'opripning' af underlaget. Udtalelsen begrundes med at løse teglskaller i større omfang også forekommer i gavlen mod syd, hvor teglskaller er opsat direkte på porebetonen, uden underlaget forinden er blevet malet.'

Spørgsmål 7.1: Vil et underlag bestående af maling fra før 1978, og et underlag bestående af gasbetonvægelementer, have samme hæftning til en facade bestående af kalksandsstensskaller?

Nej.

Spørgsmål 7.2: Skal et underlag bestående af maling fra før 1978, og et underlag bestående af gasbeton vægelementer, have samme bearbejdning inden der opsættes facadesten bestående af kalksandsstensskaller?

Nej underlaget med maling, der skal malingen fjernes for at sikre bedst mulig vedhæftning.

Spørgsmål 7.3: Kan man sammenligne et underlag bestående af maling fra før 1978, med et underlag bestående af gasbeton vægelementer?

Nej.

...

Er der kommentarer til [ingeniørs] rapport, noget i rapporten I mener jeg bør være opmærksomme på eller som du er uenige i? Er der kommentarer, eller noget du mener jeg bør være opmærksomme på efter din besigtigelse af skaden på huset?

Jeg mener der er tale om en fejlmontering hvor problemerne allerede er opstået kort tid efter arbejdet er udført. Derfor burde ejerskifteforsikringen afhjælpe de fejl og mangler der er ved facaden."

Af udtalelse fra byggekonsulent af 17/3 2022 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Tirsdag d. 01.03.2022 var undertegnede ude at besigtige ..., for at vurdere renovering af afskallede kalksandskaller.

På gavlen af tilbygningen, har flere kalksandstensskaller løsnet sig. Limen samt porebeton sidder bag på skallerne, dvs. bruddet er sket i porebetonen. Ved gennemgang af gavlen, kan det konstateres, at der sidder mange kalksandstensskaller som er løse. (skrukke)

På den anden side af huset ved indkørslen er der også skaller som har sluppet underlaget. Underlaget har en malet overflade. Ved gennemgang af væggen, kan der konstateres at mange skaller sidder løse (skrukke).

Afskalningerne skyldes formentligt at porebetonen opløses pga. salte opstået i en ikke lavalkali klæber og porebeton. Dette fænomen kaldes en alkalisk reaktion som opstår når der er fugt til stede.

Ligeledes kan dette skyldes en muligt forkert udført konstruktion ift. det statiske som har medført fugtindtrængning til porebeton.

Renoveringen af kalksandstensskallerne tages med forbehold, da der er mange ukendte faktorer og statikken er ikke belyst. For at komme med den rigtige løsning, skal statikken først belyses. Herefter har vi mulighed for at komme med en vejledning til at opsætte kalksandstensskallerne.

Alle skallerne afmonteres, så facaden kan repareres til et rent og fast underlag, der bæredygtigt til kalksandstensskaller.

Alle limninger i porebeton er løse og skal efterses og repareres. Her ville jeg kontakte en porebetonleverandør for nærmere vejledning. Det kan ikke garanteres at porebetonen er egnet til formålet som underlag for facadebeklædning.

Hullerne i porebetonen efterspartles med ... vægpuds.

...

Porebeton net-pudses med en lagtykkelse på min. 8 mm for at sikre et fast og bæredygtigt underlag til montage af skallerne. Som følgende:

... Universalmørtel, hvid 5-6mm. med ilagt armeringsnet i den yderste 1/3del af grundpudsens. Og til slut 1 lag ... Universalmørtel hvid på 2-3mm. ... Universalmørtel hvid er lavalkalisk.

Samlingerne i porebetonen skal dobbeltarmeres, for at minimere spændinger og sikre vedhæftning. Dette kan der være flere løsninger til når man kender de faktiske forhold når skaller er afmonteret.

Der monteres dyblerne for at sikre en ekstra fastgørelse af pudsløsning således at den kan optage vægten fra skaller.

Skallerne på monteres med en lav alkalisk klæber iht. fugt. Se vedhæftet på side 10.

...

Ved vinduer og døre bruges hjørnearmering og diagonalt bånd. Se vedhæftet på side 25.

...

På de malede overflader afmonteres skallerne og malingen slibes af. Da vi ikke kender malingen, er det ikke muligt at garantere sikker vedhæftning. Herefter følges ovenstående vejledning."

Af udtalelse fra farvehandler af 19/4 2022 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Du har henvendt dig vedr. en forsikringssag på facademur udført af gasbeton, malebehandlet og senere påklæbet kalksandstensskaller. Arbejdet med kalksandstenen antages at være udført i 1978. Du har stillet en række spørgsmål, som er en kombination af male -og murtekniske spørgsmål. Vi har kun mulighed for at svare på maletekniske spørgsmål.

[Foto1] Malede mineralske overflader vedligeholdes efter behov, der er forskel på fladerne alt afhængig af hvilket verdenshjørne overfladerne påvirkes fra. Malede mineralske flader vedligeholdes typisk efter 5-12 år afhængig af underlagets beskaffenhed og malingens kvalitet. Fladerne vil

her være snavsede, og malingslaget være brudt så fladen kridter. Algevækst ses også ofte. For at ny behandling kan få en optimal vedhæftning, skal fladerne rengøres ved vask med rindende vand, stiv børste og facadesæbe til en ren smittefri flade. Alger og anden begroning vaskes efterfølgende med en egnet sæbe. Er fladen sugende grundet den endvidere med en facade primer inden fladen atter malebehandles. Denne arbejdsgang er for at sikre en optimal vedhæftning af det nye malingslag.

Billede 1 ses smittende malet flade under kalksandstensskallerne

[Foto2] Billede 2 ses malingsrester på klæbemørtlen. Malingslaget spalter, det er ikke samme nuance som der er ses på den yderste overflade. Det vil sig at malingslagene imellem, ikke har optimal bæredygtighed.

Maleteknisk anviser vi aldrig en mørtel på flader malet med traditionelle facadeacryler og/eller emulsioner, da disse ikke er mineralske og der her kan opstå en forsæbning/nedbrydning af malingslaget, med ringe eller ingen vedhæftning til følge

Billede 3 ses gasbetonelement blottet for kalksandstensskaller.

[Foto3] Overflader til malebehandling skal være beskrevet af leverandøren for egnethed med eller til, en given behandling. Er overflader beskrevet til brug indendørs og de er opsat udendørs skal arbejdet stoppes og overfladerne reetableret så de kan modstå påvirkning fra vejrliget.

Fugt- og fugtoptagsmålinger af mur henviser vi til Teknologisk Institut for prøvetagning og efterfølgende rapport.

Som fladerne fremstår nu ses mange revnedannelser mellem kalksandstensskallerne og fugemørtlen. Disse revner kan ophobe fugt som ved vintertid udløser frostsprængninger, med slip og/eller afskalninger.

Murede tegl/kalksandsten med tilbage liggende fuger anbefaler vi kun til rengøring. Den tilbage liggende fuge danner en 'hylde' hvor fugt kan ophobes, trænge ned i stenen og udløse frostsprængninger. Fugerne skal være plane med stenen eller der skal være udført vandskuring eller et mørtelslag før en malebehandling kan anbefales.

...

Teknisk Support."

Af udtalelse fra bygningsingeniør af 5/5 2022 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"På foranledning af [klageren], har undertegnede, den 29. april 2022, besigtiget ejendommen, Formålet med besigtigelsen var at registrere skader på facaderne samt, på den baggrund, at vurdere årsager til skaderne.

...

[Klageren] ønsker undertegnedes vurdering / svar på følgende:

1. Skyldes den løse facade bestående af kalksandsten skaller, manglende vedligehold?
2. Kan det sandsynliggøres at facaden bestående af kalksandsten skaller var løse allerede ved vores overtagelse af ejendommen?
3. Kan det argumenteres for at facaden bestående af kalksandsten skaller ikke er nævnt, og facaden er klart forkert beskrevet i tilsendte tilstandsrapport?
4. Er der en nærliggende risiko for skade på bygningen, hvis ikke forholdet med den bestående løse facade af kalksandsten skaller, udbedres? (Definition af skade fra vilkår for udvidet køberforsik-

ring pkt. 15C: Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved 'nærliggende risiko for skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.)

...

Besigtigelse

[Luftfoto]

1 Bygningens nordlige facade ligger ud mod indkørsel og ejendommens garage. Den nordlige facade er beklædt med skaller af kalksandsten monteres på malede porebetonblokke (gasbetonblokke). Der er ikke hulmur. Af byggetilladelse af den 16. september 1957, fremgår det, at ydermure er udført i blokmurværk 25x25x50 cm Siporex (porebeton / gasbeton)

2 Bygningens østlige gavl ligger ud mod havesiden. Den østlige facade er i 2 etager (parterreetage og stueetage) Den østlige facade er opført med skalmur i hele kalksandsten (normalformat). Det kan ikke konstateres om der er hulmur i denne facade.

3 Sydlig facade beklædt med skaller af kalksandsten monteres på malede porebetonblokke. Der er ikke hulmur.

4 Tilbygning opført med bagvægge i rumhøje porebetonelementer, der er beklædt med skaller af kalksandsten. Af byggetilladelse af den 26. april 1977, indikeres det, at ydervæggen er opført med 7,5 cm porebeton bagvægge, 8 cm rockwool i hulmur samt 10 cm porebeton med påklæbet teglskal.

5 Vestlig gavl er beklædt med skaller hhv. på malede porebetonblokke (oprindeligt hus) og rumhøje porebetonelementer (tilbygning).

Udvalgte fotos

[Foto]

Skade på facade mod nord. Der ses flere smårevner i skaller og fuger og der er store områder, hvor skallerne ikke hæfter til underlaget.

[Foto]

Skade på facade mod syd (tilbygning). Udover den åbenlyse skade med manglende skaller, ses der mange revner i skaller og fuger. De rumhøje porebetonelementer, der er anvendt som bagmur er revnede i de lodrette fuger, hvilket går igen på skallerne.

[Foto]

Sydlig facade. Skade forsøgt udbedret med elastisk fugemasse.

[Foto]

Typisk skade.

[Foto]

Sydlig facade. Skal mangler.

[Foto]

Vestlig facade – sammenbygning. Skade på fuger tidligere repareret.

Vurdering ud fra besigtigelsen

På den oprindelige bygning, hvor kalksandstensskallerne er monteret på malede porebetonblokke, ses det at skallerne partielt ikke har vedhæftning. Det ses at vedhæftningen er svigtet i laget mellem malerbehandling og porebeton. På den baggrund vurderes det, at underlaget ikke har været tilstrækkeligt afrenset før montage af skallerne.

På tilbygningen, hvor skadesbilledet er mest tydeligt, er skallerne monteret direkte på de væghøje porebetonelementer. Montagelimen (mørtel / klæb) har stort set ingen vedhæftning på porebetonelementerne. Dels tyder dette på, at porebetonelementerne ikke har været forbehandlet med primer inden opsætning af skallerne. Dels vurderes tilbygningen ikke at være opført byggeteknisk korrekt.

Besvarelse af [klagerens] spørgsmål

1. Skyldes den løse facade bestående af kalksandsten skaller, manglende vedligehold?
o Nej. Vedligehold af påklæbede skaller foretages på samme vis som ved traditionelt murværk. Dvs. løse fuger udbedres og revnede sten udskiftes etc. Det ses desuden, at den tidligere ejer har vedligeholdt facaden ved partiel omfugning ved revnede områder med henholdsvis mørtelfuge og elastisk fuge.
2. Kan det sandsynliggøres at facaden bestående af kalksandsten skaller var løse allerede ved vores overtagelse af ejendommen?
o Ja. Særligt ved tilbygningen synes skaderne at være af ældre dato. Der ses også ældre reparationer i facaderne, som indikerer at der tidligere har været problemer.
3. Kan det argumenteres for at facaden bestående af kalksandsten skaller ikke er nævnt, og facaden er klart forkert beskrevet i tilsendte tilstandsrapport?
o Ja. Det er ikke nævnt i tilstandsrapporten, at bygningen er beklædt med skaller. Ved læsning af tilstandsrapporten alene, fås det indtryk, at der er tale om en bygning med hulmur og

skalmur af kalksandsten. I tilstandsrapporten pkt. 2.1 og pkt. 4.2 er det noteret, at der ses revner i facader og sokkel, samt at disse revner vurderes at hidrøre fra sætningsskader umiddelbart efter opførelsen.

4. Er der en nærliggende risiko for skade på bygningen, hvis ikke forholdet med den bestående løse facade af kalksandsten skaller, udbedres? (Definition af skade fra vilkår for udvidet køberforsikring pkt. 15C: ...)

o Ja. Udover de kosmetiske skader er der også overhængende risiko for forværring af eksisterende skader og risiko for følgeskader. På den oprindelige bygning er der risiko for opfugtning af den oprindelige porebetonmur, idet malerbehandlingen ikke længere er intakt. Der er risiko for yderligere skader (afskalning) på skallerne fra fugt og frost. Særligt tilbygningen kræver øjeblikkelig udbedring. De anvendte rumhøje porebetonelementer er ikke egnede som klimaskærm. Dette, sammen med den omfattende revnedannelse i bagvæg og skaller, vil medføre fugtindtrængen i boligen med deraf følgende risiko for skimmel og råd i organiske materialer.

Konklusion

Med baggrund i den herover beskrevne besigtigelse, efterfølgende vurdering, gennemgang af tilstandsrapporten og besvarelse af [klagerens] spørgsmål, vurderes det at;

- o Opbygning af facader og skader på facaderne er ikke beskrevet retvisende i tilstandsrapporten. Opbygning af facaderne samt skader, i et ikke nærmere defineret omfang, har været synlige ved udarbejdelse af tilstandsrapporten.
- o Tilbygningen er ikke opført byggeteknisk korrekt.
- o Skaderne bør udbedres straks for at undgå forværring og følgeskader."

Af udtalelse fra ejendomsmægler af 14/12 2022 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Jeg har besigtiget ejendommen udvendigt d.28.10.2020, denne besigtigelse er rekvireret af ejer [klageren].

Forholdet:

Nuværende ejer (...) har købt ejendommen i 2014 med udgangspunkt i tilstandsrapport ... og på den baggrund tegnet ejerskifteforsikring med 10-årige løbetid. Efterfølgende i forbindelse med anden renovering konstateres væsentlige problemer med ejendommens facader, disse fejlagtigt ikke benævnt i omtalte tilstandsrapport.

Besigtigelsen er udført med henblik på at besvare ejers spørgsmål 'nedsætter forholdet bygningens værdi på handelstidspunktet?'

Konklusionen efter at have besigtiget ejendommen og gennemset diverse relevante bilag, er at såfremt at dette forhold havde været belyst i tilstandsrapporten på handelstidspunktet, så havde det haft nævneværdig betydning for bygningens værdi. Påvirkningen på ejendommens værdi vurderes at være tilsvarende udbedrings/reparations omkostningen og denne er ukendt."

Af forsikringsbetingelser 6619 af 1/5 2012 fremgår bl.a.:

"14. Hvad er dækningen betinget af?

A Forsikringen dækker forhold, der var til stede, da henholdsvis tilstandsrapporten og elinstallationsrapporten blev udarbejdet, eller som er opstået, efter disse rapporter er blevet udarbejdet, men inden køber har overtaget ejendommen.

...

15. Hvilke skader dækker forsikringen?

Forsikringen dækker:

...

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

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

Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

Herudover er forsikringen udvidet – ud over lovens krav – til også at dække følgende:

D Lovliggørelse af ulovlige indretninger i beboelsesrum i beboelsesbygningen, hvis indretningerne ikke er i overensstemmelse med byggelovgivningen på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Dækningen er betinget af følgende:

1. At du ikke kan opnå dispensation hos myndighederne
2. At indretningen er ulovlig i henhold til byggelovgivningen på tidspunktet for skadeanmeldelsen.

...

16. Hvilke skader dækker forsikringen ikke?

Forsikringen dækker ikke:

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

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

B Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter, jf. dog punkt 15 A, 15 B og 15 D, samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. punkt 15 C.

...

G Forhold, der kun består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen, jf. punkt 15 C.

H Forhold, der kun består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materials sædvanlige levetid.

...

L Dine individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten. Sådanne forhold er ikke omfattet af formuleringen 'fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt', jf. punkt 15 C."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom i 2014. Ejendommen er opført i 1957 med tilbygning i 1977. Klageren anmeldte den 12/3 2020, at huset alene var beklædt med kalksandsstensskaller og ikke hele sandsten, og at de yderste kalksandstensskaller øverst på den udvendige beklædning var skrukke og meget let faldt af.

Klageren kræver, at selskabet dækker omkostningerne til udbedring af facaden og sagkyndig bistand. Klageren har blandt andet anført, at der foreligger en dækningsberettigende skade i form af kalksandsstensskaller, som falder af facaden/er løse og giver risiko for opfugtning af den oprindelige porebetonmur/fugtindtrængen i boligen. Porebetonelementerne er ikke egnede som klimaskærm. Klageren har anført, at beskrivelsen i tilstandsrapportens punkt 2, om at ydervægge består af formur af tegl/kalksandsten og bagmur af letbeton, ikke er korrekt. Ydervæggene består af porebeton beklædt med kalksandsstensskaller – på østgavl dog udført med skalmur af kalksandsten. Han har også anført, at løse kalksandsstensskaller burde have været anført i tilstandsrapporten. Revnerne i facaderne, som er nævnt i tilstandsrapporten, burde have givet anledning til at advare om eventuelt løse skaller i forhold til underlaget i tilstandsrapporten. Husets handelsværdi på købstidspunktet ville have været en anden, hvis forholdet havde været beskrevet i tilstandsrapporten. Klageren har i det hele henvist til udtalelser fra bygningsingeniør, fra arkitekt, fra murermestre og fra farvehandler.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet forelå en dækningsberettigende skade. Selskabet har anført, at skallerne er limet på en pudset og malet overflade på facaden af den oprindelige del af huset, og at skallerne er limet direkte på porebetonen på tilbygningen. Det er derfor selskabets vurdering at

den oprindelige klimaskærm fra 1957 vil kunne fungere uden de opsatte skaller. Forholdet går ikke udover hvad man kan forvente af et lignende forhold på en ejendom fra 1957 og 1977. Skallernes klæb har på tidspunktet for klagerens anmeldelse, holdt i 43 år. Det har formodningen imod sig, at skallerne har løsnet sig på grund af manglende eller forkert anvendt klæbemateriale, og der ses heller ikke at være opstået hindedannelse på det anvendte klæb – hvorfor klæbematerialet ikke har nået at tørre inden kalksandsstensskallerne blev påsat. Af vurdering fra ingeniør, indhentet af selskabet, fremgår det desuden, at årsagen til de løse skaller ikke skyldes manglende 'opripping' af underlaget, idet der også sås løse skaller på gavlen mod syd, hvor skallerne er opsat direkte på porebeton. Selskabet har anført, at ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold, der består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, jf. punkt 16G. Der er tale om en lim der har holdt i mere end 43 år, og limen fungerer ikke længere. Limens levetid er angiveligt udløbet, hvilket ikke er dækket af ejerskifteforsikringen. Klageren er derudover advaret om forholdet i tilstandsrapporten, hvor der med K1 betegnelse er angivet revner på sokkel og facade. I sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten har sælger derudover oplyst om en tidligere sætningsskade, som ikke er udbedret. Selskabet har desuden anført, at klageren først har anmeldt forholdet 6 år efter overtagelsen.

Af selskabets besigtigelsesrapport af 18/3 2020 fremgår det, at "Samtlige facader undtagen de to gavle som der er markeret med blå markering er løse og delvis nedfaldne skaller ... **Vurdering af hvorfor dette sker kan have flere årsager:** Mangel på den rigtige klæber og mangel på tykkelse af klæber – manglende primning – ufaglig fremgangsmåde under daværende udførsel, manglende slibning mm".

Af rapport fra ingeniør af 2/9 2020 indhentet af selskabet fremgår det, at "Ad 4) og 5): Teglskaller af kalksandsten har en relativ stor temperaturudvidelseskoefficient i forhold til fx underliggende mørtelpuds og/eller underliggende porebeton. Det betyder at teglskallerne ved naturligt forekommende temperatursvingninger i omgivelserne bevæger sig (udvider sig og/eller trækker sig sammen) mere end de tilsvarende bevægelser i underlaget. Forholdet forværres af, at der desuden er anvendt en relativ stærk og cementrig fugemørtel, idet temperaturudvidelseskoeff-

ficienten er større i cementrige mørtler sammenlignet med tilsvarende temperaturudvidelseskoefficienter i cementfattige mørtler. Det medfører, at teglskaller i kombination med den relative cementrige fugemørtel i det konkrete tilfælde vil virke som store, sammenhængende felter, der bevæger sig relativt meget ved skiftende temperaturer i omgivelserne. Klæbematerialet kan dermed ikke optage de differens-bevægelser (forskydningskræfter), der opstår og teglskaller går løse i større eller mindre omfang".

Af mail med svar på selskabets spørgsmål til ingeniøren, der udfærdigede rapporten af 2/9 2020 fremgår bl.a.: "Det er min opfattelse, at revnedannelserne i facaderne (forstået som revnedannelser i porebetonen som teglskallerne er klæbet op på) i styrke og holdbarhedsmæssig forstand ikke påvirker mørtelfugen eller klæbematerialet bag teglskallerne. Fugt vil selvfølgelig kunne trænge ind i revnerne, men da porebeton er et stærkt kapillarsugende materiale, vil evt. fugt hurtigt fordeles over en større zone/område i forhold til fugtindtrængningen og dermed er det min vurdering at evt. fugt som sådan ikke påvirker styrken eller levetiden i klæbematerialet. Så vidt det er undertegnede bekendt findes der ikke vedligeholdelsesvejledninger og/eller anvisninger på, hvorledes pålmede kalksandstensskaller i ydervægge skal efterses og vedligeholdes. For "almindeligt" murværk, at man jævnligt visuelt skal efterse facaderne, typisk med intervaller på 2-5 år, afhængigt af stand og beliggenhed, og hvis denne visuelle gennemgang fører til, at der skal foretages udbedringer, skal sådanne udbedringer iværksættes i takt med at forholdene observeres. Det vil være nærliggende, at "almindelige" regler for gennemgang og eftersyn af murværk også efterleves for murværk/ydervægge med pålmede kalksandstensskaller, som i den aktuelle sag. Løbende vedligehold af "almindeligt" facademurværk vil typisk bestå i omfugning partielt eller i større sammenhængende felter, hvilket også skønnes at være tilfældet for murværk/ydervægge med pålmede kalksandstensskaller. Der findes ikke levetidstabeller for mørtelfugers forventede levetid, men undertegnede er af den opfattelse, at mørtelfuger i "almindeligt" murværk i reglen skal helt omfuges med 25-40 års intervaller, afhængigt af beliggenhed og vejrligspåvirkninger, hvor "25 års interval" svarer til huse uden udhæng i eksponeringsklasse MX3.2 og "40 års interval" vil typisk være huse med beskyttende tagudhæng i bynære områder. ... Kalksandsten er et materiale med relativ stor temperaturudvidelseskoeffici-

ent og dermed vurderes behov for omfugning af sådant murværk (eller kalksandstensskaller) at være noget lavere end ovennævnte intervaller. Der findes ikke levetidstabeller for så vidt angår murværk/ydervægge med pålimede kalksandstensskaller, men taget i betragtning, at skallerne er relative små i dimension (sammenlignet med dimensionen i tilsvarende "normale" mursten) og taget i betragtning at skallerne er limet udenpå et andet materiale, herunder at kalksandstensskaller som nævnt har en relativ stor temperaturudvidelseskoefficient og dermed undgår relative store bevægelser (udvidelser og sammentrækninger) vurderes levetiden alt andet lige at må forventes at være opbrugt efter 30-40 år."

Af udtalelse fra tekniker fra byggefirma af 26/10 2020 indhentet af klageren fremgår det, at "... , men hvis malingen ikke er ridset op, kan den virke dampbremsende og deraf give afskalninger af malingen. Jeg vil ikke klæbe skaller eller andet direkte på eksisterende maling, da malingen ikke er beregnet til at bære så stor en vægt. Jeg anbefaler derfor at malingen fjernes helt, inden der igen sættes skaller op".

Af notat over bygningssyn af juni 2021 fra arkitekt indhentet af klageren fremgår det, at "**Tilbygning fra 1978** ... Porebeton element i formuren sås, på det afskallede felt, med revne i selve elementet, hvilket antyder, at der sker/er sket bevægelser i muren. De konstaterede porebeton elementer er oprindeligt beregnet til anvendelse i bagmure og skillevægge, men ikke til formur, idet de ikke er vandafvisende, men opsuger vandmængder i stærk grad, hvilket efterfølgende vandprøve påviser ... Prøven viser, at muren (porebetonen) suger meget vand, med aftagende mængde efter som porebetonen bliver mættet, som angivet i resultatet. Hvis de anvendte porebetonelementer står frit til udvendig brug, vil de opsuge store mængder vand, især ved påvirkning af slagregn. Der vil endvidere ske vandindtrængning i de lodrette limfuger, som ses ikke at være udfyldte med lim, samt i de konstaterede revner i elementerne. Der vil ske afskalning af vandfyldt porebeton ved påvirkning af frost. Det må antages, at påklæbning af kalksandstensskallerne er foretaget for at etablere en regnskærm uden på porebetonen, da de som nævnt ikke er beregnet til udvendig/ubeskyttet brug. De løsnede kalksandstensskaller kan dels skyldes bevægelser i porebeton elementerne, idet der ved bevægelse i elementerne vil opstå spændin-

ger i kalksandstensskallerne, som resulterer i brud fra porebetonen, og dels i manglende vedhæftning til underlaget ... Hvor kalksandstensskaller løsner sig fra porebetonen og der optræder revner i fugerne mellem skallerne, vil der ved vandpåvirkning/slagregn m.v., ske ophobning af vand bag skallerne ... Den oprindelige bygning fra 1957 ... Problematikkerne er her de samme som beskrevet under 'Tilbygning fra 1978' ... Med baggrund i den beskrevne tilstand af ydervæggene foreslås det at demontere kalksandstensskallerne og udføre en ny regnskærm på facaderne. Facaderne kan ikke tåle at stå ubeskyttet uden regnskærm".

Af tillæg til bygningssyn fra arkitekt af 29/6 2021 fremgår det, at "Jeg er enig i vurderingen af porebetonens kapilarsugende evne, men jeg er ikke enig i, at det ingen konsekvenser kan have. Ved frostpåvirkning, vil der i porebeton med stort vandindhold ske udvidelser, hvilket kan medføre frostsprængninger af porebetonen ... I det aktuelle forhold på [adresse] ses ikke dårlige fuger med behov for omfugning. Der er derimod opstået revner på grund af bevægelser og løsning fra underlaget. Det vil i øvrigt næppe være muligt at omfuge kalksandstensskallerne, idet kalksandstensskallerne optræder partielt løsnet fra underlaget. Regnskærmen vil med stor sandsynlighed falde ned ved en udfræsning af fuger".

Af udtalelse fra murermester2 af 12/8 2021 indhentet af klageren fremgår det, at "... , jeg har svært ved at se, hvilken vedligeholdelse i skulle have udført, skallerne er så løse, at hvis i var begyndt at pille i det, ville store flader falde ned ... 5/ Som huset ser ud nu, er min vurdering at hvis skallerne ikke demonteres nu, vil de falde af, af sig selv i nær fremtid. De er løse, så mange steder at vind og vejr, vil gøre at det kun bliver værre".

Af svar på klagerens spørgsmål fra murermester1 af 7/2 2022 fremgår det, at "*Jeg vil til hver en tid fraråde at montere skaller eller fliser for den sags skyld på en malet overflade. Hvis resultatet skal blive godt skal det monteres efter fjernelse af malingen ... Det er meget sandsynligt at skallerne har løsnet sig på grund af den malede overflade. Flere steder ses det at dele af porebetonen sidder fast på skallerne der har løsnet sig det skyldes formentlig at den anvendte porebeton er beregnet til indvendig brug. Jernet i porebetonen er IKKE rustfri hvilket medfører at det rust*

og derved ekspanderer og får porebetonen til at revne ... Er der så en sandsynlighed for at kalksandsstensskallerne allerede ved udfærdigelsen af tilstandsrapporten, og altså inden vi overtager huset i 2014, er begyndt at løsne sig? Jeg vil mene det er begyndt stille og roligt efter endt montage i 1978 og at der derfor har været mange steder hvor skallerne har været løse hvor der er lavet tilstandsrapport ... Spørgsmål 3.2: Kan man vedligeholde en facade bestående af kalksandsstensskaller, hvis de har løsnet sig fra den bagvedliggende overflade de er påklæbet? Man kan IKKE vedligeholde en væg af skaller der har løsnet sig fra det bagved liggende. Så er det at pille skallerne af og rense i bund og montere det igen ... Spørgsmål 5.3: Vil du vurdere at der er en risiko eller sandsynlighed for at der kan forårsages skade på den bagvedliggende ubeskyttede mur hvis ikke der forefindes facade af en regnskærm eller klimaskærm. Ja det er meget usandsynligt at porebetonen ikke tager skade hvis det står på i længere tid ... Spørgsmål 6.4: Er der en nærliggende risiko eller sandsynlighed for at en defekt eller manglende klimaskærm, kan gøre skade på en ubehandlet mur bestående af Siporex betonblokke? Ja de vil suge fugt op på sigt blive ødelagt af frost".

Af udtalelse fra byggekonsulent af 17/3 2022 indhentet af klageren fremgår det, at "Afskalningerne skyldes formentligt, at porebetonen opløses pga. salte opstået i en ikke lavalkali klæber og porebeton. Dette fænomen kaldes en alkalisk reaktion som opstår når der er fugt til stede. Ligeledes kan dette skyldes en muligt forkert udført konstruktion ift. det statiske som har medført fugtindtrængning til porebeton".

Af udtalelse fra farvehandler af 19/4 2022 indhentet af klageren fremgår det, at "Som fladerne fremstår nu ses mange revnedannelser mellem kalksandstensskallerne og fugemørtlen. Disse revner kan ophobe fugt som ved vintertid udløser frostsprængninger, med slip og/eller afskalninger".

Af udtalelse fra bygningsingeniør af 5/5 2022 indhentet af klageren fremgår det, at "Det ses at vedhæftningen er svigtet i laget mellem malerbehandling og porebeton. På den baggrund vurderes det, at underlaget ikke har været tilstrækkeligt afrenset før montage af skallerne. På til-

bygningen, hvor skadesbilledet er mest tydeligt, er skallerne monteret direkte på de væghøje porebetonelementer. Montagemortelen (mørtel / klæb) har stort set ingen vedhæftning på porebetonelementerne. Dels tyder dette på, at porebetonelementerne ikke har været forbehandlet med primer inden opsætning af skallerne. Dels vurderes tilbygningen ikke at være opført byggeteknisk korrekt ... 2. Kan det sandsynliggøres at facaden bestående af kalksandsten skaller var løse allerede ved vores overtagelse af ejendommen? o Ja. Særligt ved tilbygningen synes skaderne at være af ældre dato. Der ses også ældre reparationer i facaderne, som indikerer at der tidligere har været problemer ... 4. Er der en nærliggende risiko for skade på bygningen, hvis ikke forholdet med den bestående løse facade af kalksandsten skaller, udbedres? ... o Ja. Udover de kosmetiske skader er der også overhængende risiko for forværring af eksisterende skader og risiko for følgeskader. På den oprindelige bygning er der risiko for opfugtning af den oprindelige porebetonmur, idet malerbehandlingen ikke længere er intakt. Der er risiko for yderligere skader (afskalning) på skallerne fra fugt og frost. Særligt tilbygningen kræver øjeblikkelig udbedring. De anvendte rumhøje porebetonelementer er ikke egnede som klimaskærm. Dette, sammen med den omfattende revnedannelse i bagvæg og skaller, vil medføre fugtindtrængen i boligen med deraf følgende risiko for skimmel og råd i organiske materialer".

Af forsikringsbetingelsernes punkt 14a fremgår det, at forsikringen dækker forhold, der var til stede, da henholdsvis tilstandsrapporten og elinstallationsrapporten blev udarbejdet, eller som er opstået, efter disse rapporter er blevet udarbejdet, men inden køber har overtaget ejendommen.

Af punkt 15.C fremgår det, at forsikringen dækker "udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand ... Ved 'nærliggende risiko for skader' forstås, at der erfarings-

mæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger".

Af punkt 16. A fremgår det, at forsikringen ikke dækker "Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten ..., medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, så du ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning".

Af punkt 16. G fremgår det, at forsikringen ikke dækker forhold, der kun består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen, jf. punkt 15 C. Af punkt 16.H fremgår det, at forsikringen ikke dækker forhold, der kun består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materials sædvanlige levetid.

Ifølge punkt 16.L dækker forsikringen ikke det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet bemærker, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler ved udførelsen af en bygningsdel. Afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist dækning under henvisning til, at forsikringen ikke dækker forhold, der kun består i udløb af

bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid, jf. punkt. 16.H. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at kalksandsstensskallerne er påført facaden i 1977 og at det af rapport fra ingeniør af 2/9 2020 indhentet af selskabet bl.a. fremgår, at "Teglskaller af kalksandsten har en relativ stor temperaturudvidelseskoefficient i forhold til fx underliggende mørtelpuds og/eller underliggende porebeton. Det betyder at teglskallerne ved naturligt forekommende temperatursvingninger i omgivelserne bevæger sig (udvider sig og/eller trækker sig sammen) mere end de tilsvarende bevægelser i underlaget ... Det medfører, at teglskaller i kombination med den relative cementrige fugemørtel i det konkrete tilfælde vil virke som store, sammenhængende felter, der bevæger sig relativt meget ved skiftende temperaturer i omgivelserne. Klæbematerialet kan dermed ikke optage de differensbevægelser (forskydningskræfter), der opstår og teglskaller går løse i større eller mindre omfang".

Nævnet har også lagt vægt på, at ingeniøren, der udfærdigede rapporten af 2/9 2020 i mail til selskabet af 2/10 2020 har anført, "Der findes ikke levetidstabeller for så vidt angår murværk/ydervægge med pålimede kalksandsstensskaller, men taget i betragtning, at skallerne er relative små i dimension (sammenlignet med dimensionen i tilsvarende "normale" mursten) og taget i betragtning at skallerne er limet udenpå et andet materiale, herunder at kalksandsstensskaller som nævnt har en relativ stor temperaturudvidelseskoefficient og dermed undgår relative store bevægelser (udvidelser og sammentrækninger) vurderes levetiden alt andet lige at må forventes at være opbrugt efter 30-40 år."

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren først har anmeldt forholdet ca. 6 år efter overtagelsen af ejendommen.

Hvad angår det, som klageren har anført om, at facaden består af kalksandsstensskaller og ikke kalksandsten, som anført i tilstandsrapporten, bemærker nævnet, at der ikke er tale om en

Ankenævnet for Forsikring

51.

99103

skade i ejerskifteforsikringens forstand alene som følge af, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 16.L.

Hvad angår et eventuelt økonomisk værditab som følge af forholdet, er det nævnets opfattelse, at der med begrebet "ejendommens værdi" i forsikringens skadedefinitions forstand først og fremmest menes ejendommens byggetekniske værdi og ikke den økonomiske værdi. Forsikringen dækker omkostningerne ved udbedring af skader, der er omfattet af ejerskifteforsikringen, men dækker efter nævnets opfattelse ikke økonomisk værditab i øvrigt. Nævnet henviser til sagerne 96166, 95647 og 93332.

Efter sagens forløb og udfald finder nævnet, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgifter til teknisk bistand.

Det som klageren i øvrigt har anført kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Svend Bjerg Hansen