

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 13. september 2023 blev i sag nr. 99445:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Klageren har overtaget ejendommen den 15/6 2022. Der er af sælger tegnet ejerskifteforsikring i selskabet i 2017 i forbindelse med sælgers køb af ejendommen. Huset er opført i 2010. Klageren har i klageskema af 28/2 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

TopDanmark har vedvarende fravalgt at anerkende byggesjusk og konstruktionsmæssige fejl til trods for foreliggende ingeniørrapporter/faglige vurderinger.

I tilknytning til køb af ejendommen i foråret 2022 overdrog tidligere ejer fuldmagt/juridisk overdragelse af erstatningssagen til ny ejer.

Der foreligger adskillige rapporter og fotodokumentation til belysning af de indklagede elementer - ligesom der vedlægges et ingeniør-udarbejdet udredningsbudget. Dette til trods har TopDanmark kun ønsket at vedkende sig et minimalt erstatningsbeløb på kr. 50.000.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Erstatning for fejlkonstruktion/pålægning i tilknytning til facadeoppudsning samt bygningsfejl i tilknytning til murinddækninger og manglende etablering af fugtmembraner."

I brev af 14/4 2023 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Indledningsvist skal vi gøre opmærksom på, at klageren i nærværende sag ikke er vores forsikringstager, men at klageren er ny ejer af ejendommen hvorfor vi således ikke har nogen kunderektion til klageren.

Klagen ses at vedrøre forhold ved klimaskærm/facader.

Ankenævnet for Forsikring

2.

99445

Af klagerens klage til Ankenævnet dateret den 28. februar 2023, har klageren bl.a. anført: *'Erstatning for fejlkonstruktion/pålægning i tilknytning til facadeoppudsning samt bygningsfejl i tilknytning til murinddækninger og manglende etablering af fugtmembraner.'*

På baggrund af ovenstående, er det vores opfattelse, at klageren kræver udgifter der går udover hvad vi tidligere har tilbudt vores forsikringstager.

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

Det er vores vurdering, at allerede fordi der er tale om en klager som ikke er vores forsikringstager, at vi ikke kan tilbyde mere end hvad vi tidligere har tilbudt vores tidligere forsikringstager.

Fakta om ejerskifteforsikringen og den indtegnede ejendom

Der er tale om en udvidet ejerskifteforsikring, der i medfør af Bekendtgørelse af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, er tegnet for ejendommen ...

Ejerskifteforsikringen er tegnet af vores tidligere forsikringstager, og tegnet på baggrund af tilstandsrapporten med løbe. nr. ...33. Tilstandsrapporten ses uploadet som **bilag A**.

I tilstandsrapporten ses følgende anmærkninger beskrevet:

2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle	K1	Der er revnedannelser samt løst og afskallet puds i murværk på trappetårnet samt på facaderne mod nord, øst og syd. Note: Forholdet vurderes uden betydning for murværkets bæreevne og stabilitet.
	K2	Der er fugt opstigning i væggen mod syd i carporten. Note: Forholdet har medført løst puds/ overfladebehandling.

3. Vinduer og døre

3.3 Fuger	K1	Der mangler fuger mellem vinduernes bundkarm og gulvet indvendigt ved hoveddøren.
-----------	----	---

Den tidligere ejerskifteforsikring trådte i kraft den 15. november 2017. For forsikringen gælder vilkår nr. DF20481-1 uploadet som **bilag B**. Police ses uploadet som **bilag C**.

Der er tale om en ejendom fra 2010.

Sagsfremstilling

Ved mail af 3. juli 2020 fremsender vores tidligere forsikringstagers advokat anmeldelse vedrørende forhold om facade. Ved skadeanmeldelsen fremsendes notat vedrørende tilstanden på klimaskærmen udarbejdet af ingeniør. Notatet er dateret 29. maj 2020. Se uploadet **bilag D**.

På baggrund af skadeanmeldelsen besigtiger taksator det anmeldte den 11. august 2020. Taksator fremsender skaderapport af 14. august 2020. Af skaderapporten fremgår det bl.a.:

'Vurdering

Indvendig side:

Fugtmåling viste overalt tørre vægge i kælder samt i stueetagen, med undtagelse af ca. 1-2 m² væg, hvor vinduespartiet i kælderværelse har været udtaget i år pga. vandindtrængning. Jeg anta-

Ankenævnet for Forsikring

3.

99445

ger, at optørring endnu ikke er sket. Ved udvendig dør til tagterrasse forekommer opfugtning på ca. en halv m², hvilket antagelig skyldes udvendig revne i facade ved tag.

Udvendig side:

Fugtmåling viste overalt tørre facader på puds med tilfredsstillende vedhæftning. På puds med skruk lyd ved bankning kunne der visse steder konstateres fugtige facader. Sidstnævnte kunne også konstateres, hvor sokkelniveauet var forholdsvis lav, fx ved carport og mod nord.

Skruk puds og revner heri kunne konstateres på alle facader, men dog kun i meget begrænset omfang mod vest. Det vidner om, at anvendt pudskvalitet på teglblokke er anvendelige. Det er min vurdering, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

...

Vi kan således ikke tilbyde at erstatte besigtigede forhold, idet de ikke opfylder kravet til dækningsberettigende skader jf. vilkår pkt. 14.A, 15.C og 16.A.

Fremkommer der nye oplysninger, imødeser jeg gerne disse.'

Skaderapport er fremlagt som **Bilag E**

Herefter følger en dialog mellem taksator og tidligere forsikringstagers advokat vedrørende det anmeldte. På baggrund af denne dialog lader taksator ekstern ingeniør gennemgå og besigtige det anmeldte med henblik på en revurdering.

Ekstern ingeniør besigtigede ejendommen den 2. december 2020, på baggrund af denne besigtigelse, har ekstern ingeniør udarbejdet rapport af 14. januar 2021. I rapporten oplyser ekstern ingeniør om vurdering og forslag til udbedringsmetode.

Taksator videresender rapporten til tidligere forsikringstagers advokat.

På baggrund af ingeniørens rapport anmoder taksator tidligere forsikringstager om at fremsende tilbud på forhold som tidligere forsikringstager mener er dækket.

Ved mail af 7. april 2022 fremsender tidligere forsikringstagers advokat overslag over forhold som tidligere forsikringstager kræver dækning for i forbindelse med det anmeldte om facaderne. Af overslaget fremgår det bl.a.:

Der gives af TOP DK medhold i følgende overordnede forhold:							
Pudsarbejdet er generelt ikke udført korrekt med afskalninger til følge.							
Fejlagtig udførelse af sokler uden fugtspærre og puds ned mod terræn							
Vindue er fejlagtigt udført med krydsfiner som vinduesoverligger.							
Puds og opmuring af teglblokke på altaner er ikke udført korrekt med store afskalninger og åbne fuger til følge.							
Tagpapinddækning ved opkanter på altan er ikke udført korrekt med risiko for vandindtrængning til følge.							

Ankenævnet for Forsikring

4.

99445

Udskiftning af puds på bygningefacader mod nord, vest og syd (øst er tilsyneladende udskiftet ved tidligere lejlighed:							
Opstilling og nedtagelse af murerstillads på nord, vest og syd		271		200			54180
Leje stillads 2 mdr.		271		100			27100
Nedbankning af puds, sandsblæsning, ny opbygning af puds på vægge og søjler + malin		213		1250			266063
Etablering af korrekt afslutning af sokkel mod terræn. Der påtænkes udført tætningsvulme i et bælte på 600 mm hvoraf de 300 mm ligger under terræn. Alle steder hvor der ikke er udført sokkelisolering.	39			2000			77400
Nedtagelse af krydsfiner over vinduesfag generelt. Inkl. sanering og nye forstærkende tiltag. Inkl. udtagelse af vindues, tildannelse af vindueshul, loftreparationer lysningsreparationer og genmontering af vindue. Der af sættes et beløb pr. vindue.			10			35000	350000
Altanvægge. Nedtagelse af papinddækning, Nedbankning af puds, sandblæsning, lukning af overflader. Pudsning. Inkl. de og genmontage af stålkappen på murkronen.		58		2500			144000
Altan. Oplukning, påførelse af vandtæt sokkelmembran, Ny papinddækning og aluinddækning.	48				2000		96000
Sum							1014743
Byggeplads 3,5%							35516
I alt							kr 1.050.258

Ved mail af 2. maj 2022 – til tidligere forsikringstager – fremsender taksator bemærkninger til fremlagte overslag. Taksator bemærker bl.a.:

'Men rapporten fra [selskabets ingeniørfirma] anfører, at målepunkterne, ud over i carport/garage, 9-13 (13 er ved dør på tagterrasse) har opfugtning i søjler og facade. Dette forhold er dækningsberettigende, og vi ønsker at vi tilsendes to tilbud fra murerfirmaer på udbedring jf. [selskabets ingeniørfirmas] rapport. Ønsker I, at jeg indhenter tilbud fra murerfirma, kan jeg tilbyde at indhente dette. Efter min beregning vil et tilbud på ca. 50.000 kr. inkl. moms være rimeligt, og stå til rådighed ved kommende vedligeholdelse. Selvrisiko på 5.100 kr. fratrækkes ved udbetaling.'

Taksators mail fremlægges som **Bilag F**.

Klageren fremsender mail af 22. juli 2022 hvoraf de bl.a. oplyser:

'I tilknytning til overtagelse af ejendommen ... har vi samtidig 'arvet'/overtaget den verserende erstatningssag under skadesnummer ...71 (jfr. vedhæftede bilag).

Den seneste korrespondance vi har modtaget er dit brev af 2. maj 2022, hvoraf det fremkommer, at Topdanmark kun i begrænset omfang erkender en dækningsberettigelse - mere specifikt en udbedring af opfugtningen i søjler og face ved carporten.'

Klagerens mail fremlægges som **Bilag G**.

Ved mail af 29. juli 2022 fremsender klagerne endnu engang en mail hvoraf bl.a. fremgår, at klagerne er uenige i taksators tidligere afgørelse.

Ved mail af 24. august 2022 fremsender taksator bemærkninger til klagerens mail, hvori taksator bl.a. fastholder tidligere tilbud om erstatning på 50.000 kr. Se også uploadet **bilag H**.

Ved mail af 25. november 2022 fremsender klagerne klage over taksators afgørelse.

Ved mail af 21. februar 2023 bliver klagerens klage besvaret. I besvarelsen fremgår det bl.a.:

'Din situation er ganske atypisk, idet du er ikke er vores kunde, men senere erhverver af vores kundes hus. Det er også derfor, at det har taget noget tid at afklare din situation i forhold til os.

Sikret på ejerskifteforsikringen er den forsikringstager, der står på policen, jf. vilkårenes punkt 1. I det her tilfælde er det (tidligere forsikringstager). Du er ikke sikret på policen, og du er derfor heller ikke klageberettiget eller andet.

Vi har noteret, at (tidligere forsikringstager) har tiltransporteret dig det erstatningsbeløb, der er opgjort. Erstatningen er opgjort til 50.000 kr., hvorfra fratrækkes selvrisiko (5.100 kr). Der kan herefter udbetales op til 44.900 kr. mod fremsendelse af faktura for udført arbejde.'

Klagerne indklager herefter sagen til Ankenævnet den 28. februar 2023.

Vores vurdering

Indledningsvist skal vi oplyse, at vi ikke har foretaget en materiel vurdering af, om hvorvidt vi mener der er blevet truffet den korrekte forsikringstekniske afgørelse.

Klager er ikke sikrede på policen

Som ovenfor nævnt er klageren ikke sikrede på policen men derimod ny køber af ejendommen.

Den sikrede er jf. Forsikringsaftalelovens § 2, stk. 2, den der har indgået en aftale med forsikrings-selskabet. Se også nedenfor indsatte fra FAL § 2, stk. 2.

'§ 2. Ved selskabet forstås i denne lov forsikringsgiveren.

Stk. 2. Ved forsikringstageren forstås den, der med selskabet har sluttet aftale om forsikring.'

Dette understøttes ligeledes i vores tidligere forsikringstagers forsikringsvilkår, hvoraf der under punkt 1 bliver oplyst:

'1. Hvem er sikret?

Den sikrede er den forsikringstager (køber), der står i policen.'

Se også uploadet **bilag B**.

Forsikringen er ophørt ved ejerskifte

Den omhandlende ejerskifteforsikring trådte i kraft den 15. november 2017 og var således en gensidig aftale mellem tidligere ejer af ejendommen og os Topdanmark Forsikring.

Forsikringen blev opsagt af tidligere forsikringstager den 15. juni 2022.

Det er vores klare overbevisning, at forsikringen er ophørt ved ejerskiftet mellem vores forsikringstager og klager.

Vi henviser til vilkårenes punkt 6 samt 7, hvorefter en ejerskifteforsikring ophører ved ejerskifte.

'6. Forsikringens ikrafttræden og ophør

Forsikringen gælder, afhængigt af skadesårsagen, fra den dato, hvor elinstallationsrapporten eller tilstandsrapporten er udarbejdet.

Forsikringen udløber, når den har været i kraft i 10 år, eller ved ejerskifte forinden, uden du får særlig meddelelse om det.

Forsikringen kan ikke opsiges af dig eller Danske Forsikring i den aftalte forsikringsperiode.

7. Ejerskifte

Forsikringen ophører ved ejerskifte og dækker ikke i forhold til den nye ejer, panthaver eller andre tredjemænd efter ejerskiftet. Hvis den nye ejer ønsker at købe en ejerskifteforsikring i Danske Forsikring, skal den nye ejer kontakte os.

Hvis der sker et ejerskifte, før forsikringen ophører, får du penge tilbage for den resterende del af forsikringsperioden, efter følgende regler:

- *Inden for 1 år efter forsikringen er trådt i kraft, betaler vi 40 % af den betalte præmie tilbage*
- *Inden for 2 år: 25 %*
- *Inden for 3 år: 15 %*
- *Inden for 4 år: 10 %*
- *Inden for 5 år: 5 %*
- *Herefter: 0 %'*

Vi er ikke blevet varslet en aftale om en eventuel transport af en forsikringssum vedrørende denne forsikring, og klageren har således heller ikke indgået en aftale med os om en eventuel transport af en forsikringssum vedrørende denne forsikring.

Det er således vores vurdering, at klageren ikke er berettiget til større erstatning end hvad vi tidligere har tilbudt vores forhenværende forsikringstagere.

I vores afgørelse har vi bl.a. lagt vægt på, at der er tale om en særlig forbrugerbeskyttende forsikring, som er knyttet op på bekendtgørelsen om bl.a. dét at forsikringen ophører ved ejerskifte, og at forsikringen således følger ejerne af ejendommen og ikke ejendommen som andre forsikringer, som f.eks. en byggeskadeforsikring.

Det er vores vurdering, at såfremt man tillod købere af ejendommen, at 'overtage' sælgers – den tidligere forsikringstagers – ret til at klage over en afgørelse, at der på den måde vil være en risiko for at udhule hele forsikringsordningen, idet man ville kunne 'spekulere' i at anmelde en række forhold inden salg af ejendommen, holde disse sager i 'kog' og herefter transportere rettighederne til at få behandlet en række indklagede forhold. På denne måde ville man eventuelt kunne forhandle en højere pris på ejendommen, da nye købere eventuelt ville blive stillet en større erstatningssum i sigte.

Hvis man i forbindelse med salg af en ejendom kunne overdrage en verserende ejerskiftesag, og dermed også en eventuel klageadgang til forsikringsselskabet, ville selskaberne – i forbindelse med beregningen af ejerskifteforsikringspræmien – være nødsaget til at sætte præmien højere end på nuværende tidspunkt, da risikoen på forsikringens dækning er større idet denne således indebærer forhold til ejendommens byggetekniske stand jf. beskrivelserne/anmærkningerne i tilstandsrapporten, samt i forhold til forsikringens løbetid jf. de 5 og 10-årige forsikringer.

På denne måde ville det som selskab være omsonst at tilbyde 10-årige ejerskifteforsikringer idet, man ville kunne 'forlænge' forsikringen ved at overdrage eventuelt konstaterede forhold ved ejendommen til ny køber af ejendommen.

Vi er indstillede på, at klager kan overtage vores forsikringstagers fastsatte erstatningssum

Det er alment kendt, at man som sælger af en ejendom kan transportere en erstatningssum til en ny køber af ejendommen.

Vi anfægter derfor ikke, at klagerne kan modtage den erstatningssum som vi tidligere har tilbudt vores forhenværende forsikringstager, men det er vores klare holdning, at klagerne ikke kan opnå større erstatning end hvad vi har tilbudt vores tidligere forsikringstager i forsikringstiden.

Det er vores opfattelse, at klageren i nærværende sag kræver at være sidestillet med vores tidligere forsikringstager og i den forbindelse have en videre mulighed til bl.a. klageadgang med henblik på en større erstatning end hvad vi tidligere har tilbudt vores forsikringstager.

På denne måde vil klageren opnå en udvidelse af selve forsikringsordningen, idet der er tale om en forsikring som på tidspunktet for klagerens henvendelse er ophørt jf. udklip af brev vedrørende opsigelse af forsikring:

'Her får du en bekræftelse på sletning af din forsikring

Udv. Køberforsikring – [adresse]

Forsikringen er ophørt den 15.06.2022'

Som det fremgår af ovenfor indsatte, fra vores forsikringstagers tidligere ejerskifteforsikringsvilkår, har man som forsikringstager mulighed for at få tilbagebetalt en del af præmien, hvis man opsiges forsikringen – ved salg af ejendommen – inden for 5 år efter forsikringsaftalens indgåelse.

Vi kan se, at vores tidligere forsikringstager har fået modregnet et beløb på 1.659,05 kr. i forbindelse med tilbagebetaling af præmien. Vi indsætter nedenfor udklip af opgørelse over tilbagebetaling af præmie:

'Sådan kommer vi frem til beløbet:

Udv. Køberforsikring

Forsikringsnr.: ...

Forsikringssted: [adresse]

Pris til 15.06.2022, fordi forsikringen er ændret	1.641,00 kr.
Skadesforsikringsafgift til staten	18,05 kr.
I alt til udbetaling for denne forsikring	-1.659,05 kr.

<u>Overført til andet kundennummer</u>	<u>1.659,05 kr.</u>
<u>I alt til betaling</u>	<u>0,00 kr.'</u>

Så vidt vi kan se er aftalen om 'overdragelse' af den igangværende skadesag først indgået efter købsaftalens udfærdigelse.

Som det fremgår af ovenfor indsatte fra vores tidligere forsikringstagers vilkår, er der tale om særlig forsikring der er lovbestemt, og som træder i kraft og ophører ved ejerskifte.

Deri ligger ordlyden 'ejerskifteforsikring'.

I bilag til Betænkning om Huseftersynsordningen bliver det understreget, at forsikringen ophører ved ejerskifte. Vi henviser til nedenfor indsatte:

'Bilag

Dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer, der tilbydes i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv.

...

- 8) *Hvis forsikringen ophører, fordi ejendommen skifter ejer i forsikringstiden, har forsikringstageren krav på godtgørelse af præmien for den resterende forsikringsperiode under hensyn til, at risikoens størrelse varierer i forsikringstiden.'*

Ovenstående understøttes i Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., hvorved der bl.a. under deres bilag 1 under dækningsomfang for ejerskifteforsikringen under punkt 10 fremgår:

- '10) Hvis forsikringen ophører, fordi ejendommen skifter ejer i forsikringstiden, har forsikringstageren krav på godtgørelse af præmien for den resterende forsikringsperiode under hensyn til, at risikoens størrelse varierer i forsikringstiden.'*

Vi undrer os i øvrigt over forløbet omkring salg af ejendommen og herunder også den verserende forsikringssag.

Vi er desuden ikke bekendt med hvilke informationer – udover fuldmagten som jf. ovenstående ses indgået efter købsaftalens udfærdigelse – klageren har modtaget i forbindelse med forsikringssagen, og om klageren inden handlens indgåelse, har modtaget oplysning om størrelsen af den erstatning vi har tilbudt vores tidligere kunde.

Sammenfattende opsummering

På baggrund af ovenstående fastholder vi, at klager har ret til at modtage den til vores forsikringstager opgjorte og tilbudte erstatning på 50.000 kr. minus vores forsikringstagers selvrisiko på 5.100 kr., altså i alt 44.900 kr.

Krav herudover må vi fastholde, at klager, jf. ovenførte, ikke er berettiget til, da en sådan mulighed for at 'omgå' forsikringens form og ophørsbestemmelser ikke er i overensstemmelse med ordningen omkring ejerskifteforsikringer."

Klageren har i mail af 9/5 2023 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vi har noteret TopDanmarks sagsfremstilling.

Den uafklarede erstatningssag som vi i tilknytning til overtagelse af ejendommen overtog via sælgers fuldmagt, fremkom entydigt med et krav mod TopDanmark, opgjort til ca. kr. 1.050.000,- jfr. tidligere fremsendte bilag.

Ankenævnet for Forsikring

9.

99445

Kravet blev juridisk transporteret til os som køber af ejendommen og henstår således fortsat som sådan, da tidligere ejer på ingen måde anerkendte TopDanmarks sagsfremstilling og/eller erstatningstilbud på kr. 50.000,-. Der er således ikke ændret på tidligere opgjort erstatningskrav - og vi afventer Ankenævnets afgørelse på basis af den fremsendte korrespondance med tilhørende bilag."

Selskabet har i brev af 9/6 2023 til nævnet bl.a. bemærket:

"Klagerens bemærkninger ændrer ikke vores stillingtagen til sagen.

Vi fastholder, at klageren alene kan gøre krav på de tidligere tilbudte 50.000 kr. minus vores tidligere forsikringstageres selvrisko på 5.100 kr., og dermed 44.900 kr. i alt, for det anmeldte forhold om facaderne, og vi henviser i øvrigt til vores anførte i forrige indlæg.

Det er vores opfattelse, at klagerens krav på 1.050.000 kr. implicit indeholder en klageadgang, eftersom vi tidligere har afvist vores tidligere forsikringstagers krav om erstatning på 1.050.000 kr., men derimod tilbudt en erstatning på 44.900 kr.

En klageadgang som klageren – efter vores vurdering – ikke har ret til, eftersom der er tale om en forsikring der ophører ved skifte af ejendommen.

Det krav som klageren mener at have fået transporteret ved fuldmagten af 5. maj 2022, er ikke et krav som Topdanmark er blevet forelagt inden salget af ejendommen. Som vi oplyste i vores forrige indlæg, er vi ikke blevet varslet en aftale om en eventuel transport af en forsikringssum vedrørende denne forsikring.

Vi mener, at sælger – vores tidligere forsikringstager – ikke har bemyndigelse til at videregive krav der går udover hvad vi har tilbudt i erstatning.

Det er fortsat vores vurdering, at klageren ikke er berettiget til krav der går udover de 50.000 kr. som vi tidligere har tilbudt vores forrige forsikringstager, da vi mener, at dette vil være at omgå forsikringens form og bestemmelserne om ophør af forsikringen, hvilket også vil være uden for ordningen omkring ejerskifteforsikringen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Af tilstandsrapport af 15/2 2017 fremgår bl.a.:

Bygningsbeskrivelse:

Boligtype: Enfamilieshus
Hustype: Funkisvilla

Ejendommen: Ejerbolig

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m2		Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
					Total	Kælder		Bolig	Erhverv
1	A	Beboelse / Carport	2010	1	136	136	0	153	0
2	B	Udhus/skur	2016	1	7	0	0	0	0

...

Ankenævnet for Forsikring

10.

99445

Bemærkninger

1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?

Ja
☐

Nej
☒

Bygning

2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?

☒

☐

AB

A:

Taget er ikke besigtiget grundet flise belægning

Tagflader er ikke besigtiget, fordi den er dækket med sne. Ønskes tagflade besigtiget, når sneen er væk, skal ejendommen genbesigtiges, hvorefter der vil blive udarbejdet en allonge, der afregnes ifølge prislister.

...

B:

Tagfladen er ikke besigtiget, fordi den er dækket med sne. Ønskes tagflade besigtiget, når sneen er væk, skal ejendommen genbesigtiges, hvorefter der vil blive udarbejdet en allonge, der afregnes ifølge prislister.

...

2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle

K1

Der er revnedannelser samt løst og afskallet puds i murværk på trappetårnet samt på facaderne mod nord, øst og syd.

Note: Forholdet vurderes uden betydning for murværkets bæreevne og stabilitet.

K2

Der er fugt opstigning i væggen mod syd i carporten.

Note: Forholdet har medført løst puds/ overfladebehandling.

3. Vinduer og døre

3.3 Fuger

K1

Der mangler fuger mellem vinduernes bundkarm og gulvet indvendigt ved hoveddøren.

I ingeniørrapport af 29/5 2020 – rekvireret af tidligere ejer af ejendommen – hedder det bl.a.:

"TILSTANDSREGISTRERING AF KLIMASKÆRM

...

1.1 Baggrund

...

Ejendommen består af én bygning i to plan med tagterrasse og én carport integreret i bygningens sydøst vendte facade. Bygningerne er opført i beton med bærende ydervægge opført i teglblokke. Teglblokke fremstår pudsede.

1.2 Registreringer

1.2.1 Generelt

Bygningsejer har i bygningens facader løbene konstateret kraftige afskalninger i pudslaget. Der er ligeledes konstateret vandindtrængning over nordvendt terrassedøråbning. Der er deraf opstået et ønske om at få bygningens klimaskærm efterset af byggeteknisk sagkyndig.

Med henblik på udbedring af presserende skader i klimaskærmen har murer foretaget en række destruktive indgreb i facade og piller mod nord og vest samt over terrassedørsåbning mod nord.

Byggeteknisk sagkyndig har på baggrund af disse indledende aktiviteter foretaget en besigtigelse af ejendommen, med henblik på en teknisk tilstandsvurdering af bygningens klimaskærm. Der er ikke foretaget yderligere destruktive undersøgelser i forbindelse med besigtigelsen. Der er ikke foretaget frigravning af sokkel eller kælderydervægge. Der er ikke udført statiske beregninger i forbindelse med analyse og udarbejdelse af rapporten.

1.2.2 Bærende konstruktioner generelt jf. opførelsestegninger

...

Terrændæk og etagedæk er udført i jernbeton. Bærende vægge i alle etager, herunder alle ydervægge er udført i teglstensblokke jf. opførelsestegninger. Særligt er der i kælderydervægge jf. opførelsestegninger etableret lodret stående jernprofiler i ydervægge. Forventeligt til optagelse af jordtryk. Der foreligger ingen detaljetegninger eller udførelsesbeskrivelse ud over ovenstående plantegninger.

1.2.3 Registrering

Facade mod vest.

Facade umiddelbart over sokkel i vestvendt facade. Store afskalninger, revnedannelser i skruk pudslag, opfugtning af puds og teglblokke.

Ydervæg udført i teglblokke med et udvendigt armeret pudslag på 30 mm på ydersiden. Armeringsnettet ligger i midten af pudslaget. Det er ikke muligt at definere hvilken pudsmørtel der er anvendt. Der er registreret tilsætning af polystyrenkugler i mørtlen. Pudslaget vurderes at være sprøjtet på uden forudgående udkastning. Både yder- og inderside af ydervæg er malet med plastmaling.

Den nedre del af facaden er overvejende skruk og fremstår med afskalninger og kraftige revnedannelser. Pudslag og bagvedliggende teglblokke er konstateret opfugtede. Øvrig facade mod øst i sokkelniveau, hvor pudslaget ikke er nedtaget, vurderes at være i samme stand.

Sokkel på vestfacaden er påført fremspring af 50 mm polystyren af ukendt kvalitet i en højde på 15 cm over terræn og er ført ned under terræn. Isoleringen er blød og kun beskyttet af en tynd og svag hvidmalet skal som ikke er identificeret, evt. cementholdig maling.

[Fototekst:] *Sokkelfremspring af polystyren, ved trappe vestfacade. Fremstår fugtigt, med revnedannelser og nedbrudte overflader*

Der er ikke registreret nogen form for sokkelsystem til sikring mod opfugtning af facade i sokkelniveau/kælderydervæg.

Der er ikke registreret udførelse af en regulær horisontal fugtspærre ud for soklen. Den udførte isolering har ingen af de efterlyste egenskaber.

Der er ikke foretaget frigravning af kælder ydervægge for nærmere undersøgelse af kældervægens tilstand i forhold til sikring mod fugtindtrængning. Det er på den baggrund ikke muligt at sige noget konkret om kælderydervægges klimaskærm eller tilstand.

Samme opbygning med teglstensblokke og kraftigt armeret pudslag iblandet polystyrenkugler er registreret på den øvre del af facaden. Pudslaget er ca. 20-30 mm med et armeringsnet lagt midt i laget. Der er registreret kraftig revnedannelse, afskalninger og massiv opfugtning på yderside facade i niveau med dæk over stueetagen.

[Fototekst:] *Ud for dæk over stueplan fremstår facaden med tydelige tegn på opfugtning og afskalninger. Pudslaget har ringe eller ingen vedhæftning med underlaget.*

Pudslag og teglblokke ud for og omkring de aktuelle afskalninger er kraftigt opfugtede og mangler vedhæftning. Øvrige facade mod vest i niveau med etageadskillelsen vurderes at være i samme stand.

Ud over de af murer blotlagte pudsskader bærer resten af facaden i dette niveau præg af fugtrelaterede skjolder.

[Fototekst:] *Fugtrelaterede skjolder i facade ud for dæk over stue.*

Hvor vestfacaden støder op til carporten mod syd ses revnedannelser i facaden som kan relateres til udførelsen af carportens tagdækning. Der trænger forventeligt vand ind i facaden bag ved den udførte klemliste for carportens tagdækning.

[Fototekst:] *Revnedannelser i facadepuds som udspringer af utætheder ved klemliste.*

Facade mod syd/carport

Som for øvrige facader er teglblokke ført direkte ned i terræn og pudslaget er tilsvarende ført ubrudt til terræn som for vestfacaden.

Pudslaget på carportens piller fremstår skruk med kraftig revnedanneler og afskalninger. Det vurderes at pudslaget helt eller delvist har sluppet underlaget og står som en tynd skal udenpå teglblokken.

[Fototekst:] *Carport sydfacade. Tydelige pudsskader ses op af pillen til venstre i billedet*

[Fototekst:] *Til venstre: Revnedannelser ved carporttag som registreret på vestfacaden.*

[Fototekst:] *Til højre: Teglblok og puds er i direkte kontakt med terrænet.*

Facade mod nord.

Ydervægge og piller udført i teglblokke. Pudslaget er generelt skruk på store dele af piller og vægflade mod øst og nord. Pudslaget er ført til terræn uden afbrydelse. Bagvedliggende teglblokke bærer præg af opfugtning og mindre afskalninger. Der er ikke registreret horisontal fugtspærre i ydermuren i sokkelniveau. Der er ikke registreret nogen form for sokkelsystem i forhold til sikring mod opfugtning af facader og piller i sokkelniveau. Ydervægge og piller er malet med hvid plastmaling helt ned mod terræn.

[Fototekst:] *Kælderydervæg mod øst/nordlige hjørne. Kraftige afskalninger*

Der er registreret kraftige afskalninger af fugtigt pudslag i tykkelser på 20-30 mm. Hjørneforstærkninger udført af galvaniseret blik fremstår med rustdannelser hvor de er synlige og er ikke egnede til formålet. Yderligere afskalninger må forventes.

[Fototekst:] *Teglblokpille mod nord. Forventeligt fungerer teglblokken som beklædning af RHS-profil*

Terrassedørsåbning nordfacade

Der er foretaget destruktiv undersøgelse af terrassedørsåbning efter at ejer har oplevet vandindtrængning over dørpartiets overkarm og hvor selve dørpartiet er registreret at sidde løst.

[Fototekst:] *Terrassedørsparti mod nord i kælderplan. Destruktiv undersøgelse på baggrund af vandindtrængning og løst dørparti.*

[Fototekst:] *Oplukning i facade i lysning over terrassedørsparti.*

Selve dørrammens forkant flugter med forkant pudslag. Der er ikke udført vandnæse over rammen. Mellem vinduesrammen og overliggende teglblokskifte ligger trælister og krydsfiner umiddelbart bag pudslaget. Trælister og krydsfiner er kraftigt nedbrudt af råd som følge af vandindtrængning. Topstykket på rammen for terrassedørspartiet er nedbrudt af råd i oversiden. Kombinationen af manglende mulighed for bortledning af slagregn og utæt fugning af vinduesrammen mod et tvivlsomt pudset underlag, tillader vandindtrængning.

Selve facadeåbningen for terrassedørspartiet er i den højre lodrette side mod vest tilpasset dør-ramme ved påstøbning af ca. 50 mm beton uden på teglstensblokvæggen.

Opbygning af øvrige åbningers lysninger vurderes at være udført i tilsvarende kvalitet.

Facade mod øst

Sokkel mod øst, langs udvendig trappeløb, er udført med tilsvarende udformet fremspring som på facaden mod vest. Her er fremspringet udført i malet metal. Som for vestfacaden er der ikke foretaget frigravning for nærmere undersøgelse. Der er ikke registreret skader på denne vægflade. Af-snittet bærer præg af tidligere udført renovering, dette er dog ikke bekræftet af bygningsejer.

[Fototekst:] *Vinduesåbning mod øst. Opfugtning og afskalning på 'sålbænk'*

Alle vinduer i bygningen er trukket helt frem i flugt med facadepudsens forkant. Der er ikke udført sålbænk, drypnæse eller andet tiltag til bortledning af slagregn fra åbningen.

I det konkrete tilfælde, som er repræsentativt for alle øvrige vinduer i bygningen, vurderes bagfald og utilstrækkelig fugning at forårsage vandindtrængning og deraf følgende opfugtning af facadepuds og evt. også bagvedliggende teglblokke.

Ydervæg ud for tagterrasse, dæk over stueplan.

Opbygget med murede teglstensblokke og et uarmeret pudslag på ca. 12 mm med tilsætning af polystyrenkugler som det er set øvrige steder på facaderne. Besigtigelse af tagterrassen afslører omfattende afskalninger af pudslaget på både inder- og yderside af facadevæggen i dette niveau. Pudslaget fremstår flere steder skrukt.

[Fototekst:] *Opfugtet pudslag og teglblokke over tagdækningens klemliste. Anvendelse af relativt små teglblokke, muret uden forband og uden fyldte fuger. Pudslag uden vævsforstærkning og uden vedhæftning til underlaget, skaller af.*

[Fototekst:] *Tæt på kan det ses at pudslaget er ført ned til klemlisten. Fremstår med åben fuge mellem pudsunderkant og klemliste. Der kan altså løbe regnvand ind over klemlisten og direkte ind i til teglblokvæggen som tydeligvis fremstår med åbne fuger.*

Der er jf. ovenstående foto mulighed for vandindtrængning over klemlisten som ikke er lukket ved fugning af overkanten. På baggrund af de registrerede åbne fuger i teglblokvægge vurderes der ligeledes stor risiko for at vand, som trænger ind over klemlisten, kan løbe videre ned bag om tagpappens afslutning, også selv om den måtte være svejst direkte på den rå teglblokvæg.

Murkrone, Rustfri inddækning

Murkronens inddækning er udført i rustfrit stål med stødte samlinger. Hen over hver samling i inddækningen er lagt en rustfri plade som er skruet ned i underlaget med rustfri tagskruer. Der er svag eller ingen hældning på inddækningen hvilket forringer afvandingen væk fra murkronen. Inddækningens højde eller det der kaldes 'tåen' er ca. 50 mm hvilket er for lidt i forhold til at sikre effektivt mod vandindtrængning ved kombination af slagregn og vind.

[Fototekst:] *Tagterrasse. Mur og inddækning set mod nordøst. Vandret afdækning.*

Samlingerne vurderes generelt set ikke at være tætte og tillader derved vandindtrængning. Drypnæse på inddækningen ligger relativt tæt på facadeforkant og yder ikke optimal bortledning af regnvand.

[Fototekst:] *Tydeligvis skæv og derved også utæt samling over stød i den rustfri inddækning. Opfugtning og afskalning i den pudsende teglblokvæg umiddelbart under samlingen tyder på relateret skade.*

[Fototekst:] *Samling over stød i inddækning.*

Der er ikke foretaget destruktiv oplukning af murkronen. Det er uvist om der er udført papafdækning af murkronen under de rustfri inddækning. Uden denne underliggende fugtspærre vil utætheder i den rustfri inddækning forårsage vandindtrængning direkte ned i teglblokvæggen. Der kan ligeledes opstå utætheder omkring de mange skruefastførelser, også selv om der er anvendt rustfri tagskruer.

[Fototekst:] *Fastgørelse af inddækning til underlag ved opkant. Samlingsprofilet støder op til kanten uden tilslutning. Vandindtrængning er derved mulig. Revnedannelse i pudslag.*

Der er ikke foretaget destruktiv oplukning af terrassedækket. Dog er der registreret mekanisk fastgjort opkant af asfaltpap langs alle vægge. Problemstillingen omkring denne inddækning er belyst ovenfor.

Trappetårn.

[Fototekst:] *Trappetårn set fra tagterrasse.*

Tilsvarende skadesbillede tegner sig for trappetårnet tag, som er udført på samme vis som tagterrasen. Tydelig kraftig revnedannelse ses på alle fire sider af bygningsdelen i niveau med tagdækket. Tagdækket er ikke besigtiget oppefra. Det vurderes dog at skadesårsagen er som beskrevet for tagterrassens dæk og ydervæg.

Øvrige konstruktioner:

Trappeløb på vestfacaden har sat sig udefter og mod nord. Revnedannelsen efterlader en kritisk spalte mellem trappekonstruktionen og husets facade med risiko for vandindtrængning, fugtskader og frostsprængninger i facaden.

[Fototekst:] *Trappeløb på vestfacade set mod nord.*

[Fototekst:] *Trappeløb på vestfacade*

[Fototekst:] *Trappeløb mod nord. Reposen og nedre trin har sat sig.*

Trappeløb nord har tilsvarende sat sig. Forventeligt grundet utilstrækkelig fundering. Der er risiko for vandindtrængning og deraf følgende frostsprængninger i mur og trapperepose.

Indvendige vægoverflader

Loft og dæk over stue kan skjule eventuelle fugtrelaterede skader på inderside ydervæg svarende til se registreringer der er gjort på ydersiden af ydervæggen i niveau med etageadskillelsen. Der er registreret enkelte mindre fugtrelateret afskalninger i ydervæg ved terrændæk i rum mod nord-vest.

1.3 Analyse

Puds og teglblokke

Der er åbenlyst problemer med kvaliteten af det udførte pudsarbejde. Materialesammensætningen er udefinerbar og tilsætning af polystyrenkugler uforståelig. Polystyrenkugler anvendes normalt for at nedsætte varmeledningsevnen, men det kræver et væsentligt større indhold end det aktuelle.

Dernæst vil man normalt forsøge at bygge polystyren ind i konstruktionen og ikke i det yderste pudslag. Videre er polystyrenkuglerne, med mindre der er tale om polystyren af typen EPS, ikke vandafvisende, og bidrager derved til opfugtning af facaden.

Pudslaget er forventeligt sprøjtet på, hvilket der isoleret set ikke er noget forgjort i, så længe underlaget er klargjort og mørtelen efterfølgende arbejdes ind i overfladen svarende til en udkastning. Sidstnævnte er ikke sket i tilstrækkelig grad. Dette har forventeligt forårsaget den dårlige vedhæftning som er konstateret på alle fire facader.

Der er jf. opførelsestegninger foreskrevet teglblokke af mærket Porotherm og udførelse jf. producenten/leverandørens anvisninger. Wienerberger leverer porothermblokke og anviser udførelse og specifikke mørtler fra Weber. Ingen af delene er tilsyneladende anvendt i det konkrete byggeri.

Porotherms karakteristiske ribbede overflade giver et godt underlag for udkastning af mørtel. Det gør de anvendte teglblokke med glatte sider ikke tilsvarende.

Jf. Weber grundes med hydraulisk kalkgrunder, 12 mm, og ilægges glasfibervæv. Herpå lægge 1-3 mm finpuds eller 4-8 mm luftkalkmørtel (0-3 mm). Samlet set et lag på under 20 mm tilstræbes. Det aktuelle lag er flere steder 30 mm.

Herudover er det rent gætværk hvad årsagen til det ringe pudsarbejde kan være herunder for hurtig udtørring, manglende forvanding, uegnet mørtelvalg og dårlig bearbejdning. En nærmere vurdering kræver teknisk analyse af mørtel og underlag.

Forholdet vurderes at være yderst kritisk i forhold til at holde klimaskærmen tæt. Det vurderes at pudsarbejdet udgør et svigt i konstruktionsopbygningen. Registreret manglende forbandt og åbne fuger i udført opmuring af teglblokke vidner om svigt og dermed utilstrækkelig udførelse af selve opmuringen. Det er på det givne grundlag ikke muligt at vurdere omfang og konsekvens heraf. Dette vil kræve yderligere oplukning i facader m.m. Såfremt ovennævnte registrering viser sig at være repræsentativ for større dele af facaderne vurderes det at være en væsentlig konstruktionsfejl.

Sokkeldetalje

At der i projekt og udførelse ikke er taget hånd om sokkeldetaljerne er yderst kritisk. Det vurderes at de registrerede puds skader, uden ændringer af konstruktionsopbygningen vil videreudvikles og på sigt også vil ødelægge bagvedliggende bærende teglblokvæg. Der er allerede eksempler på dette i bygningens facader. Lokal og stikprøvevis frigravning af sokkel og øvre kældervæg vil ikke kaste nødvendigt lys over omfang af konstruktionsfejlen og følgeskaderne heraf. Den udførte sokkel på facader og piller vurderes at være en væsentlig konstruktionsfejl. Omfanger af fejlen afventer ovennævnte blotlæggelse.

Murkrone/tagterrasse

De registrerede skader på facadepudsen vurderes at være fugtrelaterede i kombination med utilstrækkeligt udført pudsarbejde. Pudslagets opbygning svarer ikke producentens anvisninger.

Som for soklen vurderes det at de registrerede skader på begge sider af ydervæggen i niveau med dæk over stueplan vil videreudvikles, såfremt der ikke foretages ændringer i klimaskærmens opbygning. Herunder etablering af et nyt og stærkt pudslag.

Murkronens inddækning bør undersøges nærmere for afklaring af konstruktionsfejls omfang og udbedring heraf. Totaludskiftning af selve inddækningen bør overvejes da den ud over utætheder i samlinger og mangelfulde tilslutninger ikke opfylder gældende anvisninger til opbygning af murkroneafdækning. Husets udsatte beliggenhed ved havet taget i betragtning burde inddækningens tå være ført 100-150 mm ned på begge sider og drypnæsen ligger 30mm fra facaden. Klemlisten på tagpapiinddækningen bør demonteres lokalt for nærmere undersøgelse af konstruktionsfejls omfang.

Vindues- og døråbninger

Det vurderes at være yderst kritisk at vinduespartier er trukket helt frem i facadeåbningerne. Det vurderes yderligere at der er tale om både synlige og skjulte konstruktionsfejl.

Synlige konstruktionsfejl:

Manglende drypnæse over vindue
Manglende sålbænk eller anden tilsvarende anordning under vindue.
Manglende kuldebroafbrydelse ud for vinduesrammen
Dårlig- og manglende udførelse af fugning omkring vinduer og døre

Skjulte konstruktionsfejl:

Indbygning af uventilerede organiske materialer over terrassedørspartiet i direkte kontakt med klimaskærmens pudslag.
Tilpasning af for stor åbning ved påforing af 50 mm massiv beton (kuldebro)

Skader:

Vandindtrængning
Ødelæggelse af pudslag
Rådske på indbyggede træmaterialer
Nedbrydning af vinduesrammes overkant
Revnedannelser omkring åbning

Det vurderes at være nødvendigt at foretage stikprøvevis undersøgelse af øvrige vinduer og døråbninger i facaderne. Det vurderes at være nødvendigt at overveje tiltag til forbedring af forholdene, særligt i forhold til eliminering af risiko for vandindtrængning.

1.4 Konklusion

Det anbefales at igangsætte yderligere undersøgelse af de jf. afsnit 1.3 kritiske forhold ved klimaskærmen. For at kunne overskue processen og for at det skal være udholdeligt at opholde sig i hele huset medens arbejderne pågår foreslås følgende handlingsplan:

Foreslåede undersøgelser på murkrone og tagterrasse igangsættes. Forslag til udbedring af konstruktionsfejl og følgeskader projekteres og udføres. Pudslaget afbankes helt eller delvist på hele facaden mod vest. Foreslåede undersøgelser af sokkel, kælderydervæg, teglblokke samt vinduer igangsættes på vestfacaden. På baggrund heraf udarbejdes generelle forslag til udbedring af konstruktionsfejl og følgeskader på facader og sokler på husets øvrige facader.

Parallelt hermed anbefales udførelse af fugtteknisk undersøgelse af indeklimaet i huset. Særligt i hjørnerum mod nordvest hvor terrassedørsåbning er beskrevet ovenfor og hvor der er mistanke om massiv opfugtning og evt. skimmelforekomst.

Det anbefales ligeledes at der i den forbindelse udføres en fugtteknisk undersøgelse ved måling af ydervæggene med henblik på lokalisering af eventuelle fugtlommer efter vandindtrængning. Dette med henblik på vurdering af behovet for mekanisk affugtning af ydervægskonstruktionen.

Bør iværksættes snarligst."

Selskabets taksator har i rapport/brev af 14/8 2020 til den tidligere ejer bl.a. anført:

"Efter aftale har jeg, sammen med murer ..., besigtiget ejendommen den 11. august 2020, på baggrund af anmeldelsen: *'Der har vist sig at være tilsyneladende fundamentale mangler ved, i og omkring ejendommens facade. Manglerne blev opdaget ultimo maj, i hvilken forbindelse der blev indhentet en rapport fra en bygningsingeniør.'*

Baggrund

- Ejendommen er fra 2010, med byggetilladelse 22. januar 2007, og afsluttet 7. februar 2012. Arkitekt ..., og ingeniør ... har stået for projekteringen, med geoteknisk bistand. Oplysninger om byggeriet foreligger kommunalt
- Ejerskifteforsikringen trådte i kraft 15. november 2017
- Vilkår DF20481-1
- Tilstandsrapport H-17-03536-0033 af 15. februar 2017. Heri anføres bl.a., at *'tagfladen er ikke besigtiget, fordi den er dækket med sne'*. Allonge er ikke udarbejdet. Under pkt. 2. Ydervægge anføres: *'Der er revnedannelser samt løst og afskallet puds i murværk på trappetårnet samt på facaderne mod nord, øst og syd. Note: Forholdet vurderes uden betydning for murværkets bæreevne og stabilitet. Der er fugt opstigning i væggen mod syd i carporten. Note: Forholdet har medført løst puds/overfladebehandling.'* Sælger oplyser, at de har pudset og malet facaden udvendigt.
- Købsaftale og salgsopstilling
- Rapport af 29. maj 2020 fra [klagerens ingeniørfirma]
- Der er stedvist udført udvendige pudsreparationer i 2020

Vurdering

Indvendig side:

Fugtmåling viste overalt tørre vægge i kælder samt i stueetagen, med undtagelse af ca. 1-2 m² væg, hvor vinduespartiet i kælderværelse har været udtaget i år pga. vandindtrængning. Jeg antager, at optørring endnu ikke er sket.

Ved udvendig dør til tagterrasse forekommer opfugtning på ca. en halv m², hvilket antagelig skyldes udvendig revne i facade ved tag.

Udvendig side:

Fugtmåling viste overalt tørre facader på puds med tilfredsstillende vedhæftning. På puds med skruk lyd ved bankning kunne der visse steder konstateres fugtige facader. Sidstnævnte kunne også konstateres, hvor sokkelniveauet var forholdsvis lav, fx ved carport og mod nord.

Skruk puds og revner heri kunne konstateres på alle facader, men dog kun i meget begrænset omfang mod vest. Det vidner om, at anvendt pudskvalitet på teglblokke er anvendelige. Det er min vurdering, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

Pudskvalitet med indbygget armeringsnet vurderes tilfredsstillende, og svarer i kvalitet til Dinova Letspartel fra Rockidan A/S. Denne har samme indhold af EPS polystyrenkuler på ca. 1 mm, og er velegnet til påføring på alle underlag, både ude og inde. EPS er ikke fugtsugende, og kuglerne letter bearbejdigheden af pudsen under påføring. Kuglerne har naturligvis intet med isolering at gøre.

Der var ingen tegn på fugtrelaterede skjolder på facaderne.

Sokkelpuds har generel en tilfredsstillende vedhæftning til underlaget, og der forekommer ingen nævneværdige skader herpå. De få pudsskader kan udbedres som led i bygningen almindelige vedligeholdelse.

Da der generelt ikke forekommer fugtopstigning i facaderne, vurderer jeg at der overalt forekommer fugtsikring. Mod nord udførte jeg et lille hul ved terræn, og her kunne det konstateres, at der er udført horisontal fugtspærre, og er korrekt indbygget. Havde der ikke forekommet fugtspærre, ville indvendig og udvendig fugtopstigning forekomme overalt.

Malingkvaliteten kan være en plastfacademaling, hvilket vurderes velegnet til formålet. Kun en FTIR analyse kan typebestemme malingen. Malingen har tilfredsstillende vedhæftning til mellem-liggende og til underliggende lag.

Sålbænke er ikke en del af byggeriet, hvilket afstedkommer en øget vedligeholdelse af facaderne.

Murkrone er udført i metal, og har ikke afstedkommet skade på ejendommen. Det vurderes, at den udførte afskærmning giver en øget vedligeholdelse af facaderne.

Trappe mod vest har sat sig lidt, og har efterladt sig en revne på nogle mm. Trappen er tydeligvis ikke fastgjort til kælderydervæggen, hvilket vurderes hensigtsmæssigt, for at undgå fugtindtrængning til kælder. Ønskes det, kan der lægges elastisk fuge.

Vi kan således ikke tilbyde at erstatte besigtigede forhold, idet de ikke opfylder kravet til dækningsberettigende skader jf. vilkår pkt. 14.A, 15.C og 16.A.

Fremkommer der nye oplysninger, imødeser jeg gerne disse."

Af rapport af 14/1 2021 fra selskabets ingeniør fremgår bl.a.:

"Vurdering af facadepuds i ejendommen ...

...

1. Indledning

På foranledning af Topdanmark Forsikring A/S, ..., v/taksator ... er ovennævnte ejendom besigtiget og orienterende fugtmålinger er udført i ydervægge. Formålet er bl.a. at vurdere årsagen til, at der ses revner i facaderne samt vurdere tilstanden af facadepudset og/eller vurdere årsagen til, at der kan registreres løst, skruk puds i facaderne.

Besigtigelse og orienterende fugtmålinger er udført den 2. december 2020 af ingeniør ... sammen med ejer af ejendommen [tidligere ejer], akademiingeniør [tidligere ejers ingeniør], murermester ... og murersvend ...

2. Beskrivelse af ejendommen

Ejendommen er et arkitekteregnet enfamiliehus i tre plan. Huset er med omtrent kvadratisk grundplan, bygget på en skrånende grund med store vinduespartier mod nordøst (mod [hav]) i kælder og stueplan. Taget er et fladt tag, hvor der i niveauet over stueplan er en stor tagterrasse. Udgang til tagterrassen sker via 'et kombineret indgangsparti/tårn' mod sydvest. Værn omkring tagterrassen er af murværk/teglblokke med metalafdækning.

Ydervægge udvendigt er pudsede og malet hvide. I ejendommens nordvestlige hjørne er carporten sammenbygget med boligen og indgang til boligen sker via carporten. Ejendommen er dekoreret med murede/støbte pergolaer (se bilag 1, fig. 1-3).

3. Modtagne oplysninger

Ejendommen er opført i 2010 (byggetilladelsen er udstedt i januar måned 2007) og nuværende ejer overtager huset i 2017.

Tilstandsrapporten, der er udarbejdet forinden hushandlen, er fra 15. februar 2017 og heri er anført at *'tagfladen ikke er besigtiget, fordi den er dækket med sne'*. Desuden er der for ydervæggens vedkommende anført, at *'der er revnedannelser samt løst puds og afskallet puds i murværk på trappetårn samt på facaderne mod nord, øst og syd. I noten beskrives forholdet som værende uden betydning for murværkets stabilitet'*. Endeligt er der beskrevet *'fugtopstigning i væggen mod syd i carporten og i tilknytning hertil er der i noten anført at forholdet har medført løst puds/overfladebehandling'*.

Det er oplyst, at maling af facaderne er udført, umiddelbart inden nuværende ejer overtager ejendommen.

I forbindelse med at facaderne på ny planlægges at skal males (efter nuværende ejer har overtaget ejendommen), udføres der i tilknytning hertil pudsreparationer i facaderne, men der observeres bl.a. løst/skruk puds i facaderne i større omfang, ligesom der konstateres fugtskjolder i facaden over vinduet i badeværelset mod nordvest. Desuden er der konstateret fugtindtrængning over vinduet mod nordøst i værelset i kælderen og i tilknytning hertil er der registreret indbygget (formentlig midlertidig) træplanke/understøtningsplanke i overgangen mellem vinduesramme og underside overligger i ydervæggen over vinduespartiet.

[Tidligere ejers ingeniør] blev herefter rekvireret til at gennemgå facader mv.

4. Tegningsmateriale

Af tegningsmaterialet over ejendommen fremgår det at ydervægge er udført af 365 mm tykke Porotherm blokke (teglblokke) med puds på begge sider. Over alle dør- og vinduesåbninger er overliggende udført af U-formede teglblokke, der 'fyldes'/udstøbes med armeret beton, dog med 50 mm kuldebroisolering monteret lodret på den udvendige side i de U-formede blokke (men ingen kuldebroisolering i bunden af de U-formede teglblokke).

Værn omkring tagterrassen er ligeledes udført af 365 mm tykke teglblokke med puds på begge sider, hvor øverste skifte i værnet er udført af U-formede teglblokke, der 'fyldes'/udstøbes med armeret beton og de 3 underliggende skifter ligeledes er U-formede teglblokke, der 'fyldes'/udstøbes med uarmeret beton.

Dækket i tagkonstruktionen og etageadskillelser er armeret beton (formentlig in situ støbt).

5. Besigtigelse

Generelt kan hult lydende puds og/eller løst puds konstateres i større eller mindre omfang, tilfældigt forekommende i facaderne, især i den nederste del af facaden mod sydøst, før eller omkring trappens udgangspunkt nederst i facaden, men hult lydende puds/løst puds kan også registreres i de øvrige facader. Hult lydende puds/løst puds forekommer hovedsageligt i mindre områder, spredt og tilfældigt forekommende i facaderne.

Det ses, at der er udført reparation af facadepudset flere steder mod henholdsvis nordvest og nordøst.

Facader mod sydvest:

Fine lodrette revner kan observeres i facadepudset i niveauet umiddelbart over terræn. Revnerne forekommer hvor der er niveauspring i facadepudset langs terræn (se fig. 4).

Vandrette revner ses i murpillen vest for garageporten og ved terræn ses der afskalninger i facadepudset i mindre omfang – umiddelbart synes facadepuds at være udført efter flisebelægningen i terræn er lavet (se fig. 5 og 6). I murpillens indvendige side ses der også afskalninger i mindre omfang i niveauet umiddelbart over terræn (se fig. 7).

Inde i garagen/carporten ses der afskalninger i mindre omfang samt hvidlige udfældninger i et vist omfang i niveauet over terræn. Ved at fjerne belægningen i et mindre område kan det konstateres, at 1. skifte teglblokke er udført under terrænets niveau og i niveauet under terræn er teglblokkene ikke pudset. Sokkel/letklinkerblokke ses ca. 200 mm under terrænets niveau og vandret

fugtspærre vurderes at være monteret i overgangen mellem letklinkerblokke og 1. skifte teglblokke (se fig. 8-10).

Facade mod nordvest:

Udbedring af facadepudset har fundet sted over de 2 vinduer i facaden. Langs terræn ses ca. 40 mm niveauspring i facadepudset, hvilket tolkes som værende udvendig isolering af kældervægge, der er afsluttet synligt over terrænets niveau (se fig. 11-13).

Lodret revne ses ved tilslutningen/sammenbygningen mellem facadepuds og taget i carporten (se fig. 14). Fine vandrette revner i facadepudset ses desuden ud for dækkonstruktionen under tagterrassen (se fig. 14 og 15 – revnerne ses dog vanskeligt på fotografierne).

Destruktivt indgreb blev udført over vinduet i badeværelset. Betonkonstruktionen i etageadskillelsen er udført med vederlag i ydervæggen og betonen er afsluttet ca. 50 mm fra teglblokkenes forside (hvilket er sædvanligt i tilsvarende andre konstruktioner). Ca. 20 mm fiberarmeret letpuds (mørtelpus tilsat polystyrenkugler) er udført i facaden og fiberarmeringen er monteret ca. halvt inde i pudset og ikke i den yderste tredjedel af pudslaget (se fig. 16-18).

Facade mod nordøst:

Udbedring af facadepudset har bl.a. fundet sted over og ned langs det store vinduesparti i kælderen. Visuelt bedømt ses der ikke revner i facaden, bortset fra en revne lodret i overgangen mellem pudsreparation og oprindeligt puds ved siden af vinduespartiet i kælderen (se fig. 3 og 19).

Spor efter vand, der løber ned ad facaden ses omkring altanen og foran overdækket terrasse (se fig. 20 og 21).

Gennem et lille hul i facadepudset kan det observeres, at 50 mm polystyren (udvendig isolering af sokkel i kælderniveau) er monteret langs terræn (se fig. 22 og 23).

Ved hjørnesøjlen ved værelset i kælderen ses det at facadepudset er udført ned mod betonbelægningen i terrassen, hvilket vil sige at facadepuds er udført efter belægningen er lavet (se fig. 26-28).

Tilsvarende ses det at facadepudset omkring søjlen midt i terrassen i kælderplan er udført ned mod betonbelægningen. Pudslaget omkring søjlen kan måles til ca. 20 mm i dimension og fiberarmeringen er monteret 'langt inde' i pudslaget (se fig. 26-28).

Facade mod sydøst:

Visuelt bedømt ses der ikke revner eller anden form for tegn på skader i facadepudset. Spor efter vand, der løber ned ad facaden ses foran overdækket terrasse og det ses, at flisebelægningen på terrassen er afsluttet binding med synsfladen i facadepudset. Udvendig isolering af kælderydervæggen ses afsluttet i niveauet langs trappetrinernes overside (se fig. 29-31).

Facader i 'tårn' i øverste etage og værn omkring tagterrasse:

I falsen i døråbningen til tagterrassen ses der hvidlige udfældninger i pudslaget indvendigt (se fig. 32).

Vandrette revner kan observeres i større omfang i hele murkronen omkring tårnet (se fig. 33-35). Desuden ses der flere fine revner i facadepudset omkring døren med udgang til tagterrassen, heraf ses der også fine revner i facadepudset, hvor der partielt er udført reparationer i facadepudset (se fig. 36-39).

Tilfældigt forekommende kan der også andre steder registreres revner i facadepudset (se fig. 40). Ved et tilfældigt sted at hugge ind i facadepudset kan ca. 20 mm pudslag registreres, dog kan ca. 40 mm pudslag observeres mod nordvest, hvilket tolkes som værende lokalt, hvor der formentlig er indbygget et tagnedløbsrør eller lignende i facaden (se 41 og 42).

Løst facadepuds forekommer generelt i større omfang i vænet omkring tagterrassen. Vandrette revner i større omfang ses i vænet mod syd (se fig. 43 og 44). Fine vandrette revner ses også i vænet mod nordvest, hvor pudslag i ca. 20 mm tykkelse vurderes at være udført (se fig. 45-47).

Mod nordøst er vænet bredere end vænet i øvrigt omkring tagterrassen. Det er oplyst, at i vænets indvendige side er blevet monteret porebetonblokke, der er muret/limet fast (se fig. 48). Afskalninger og udfældninger ses i mindre omfang i falsen ved vinduet mod nordøst i vænet (se fig. 49).

Afdækningen over vænet omkring tagterrassen er ført ca. 50 mm ned ad facadepudset og er udført med ca. 10 mm eller lidt mere fremspring i forhold til facadepudset. Afdækningen er udført med overlæg i samlingerne, der er limet/fuget sammen (se fig. 50-52).

Mod nordvest blev pudset hugget bort i niveauet over tagpapinddækningen. Det ses, at tagpapinddækningen er udført først, hvorefter facadepudset er udført ned mod inddækningen. 'Hulrum' kan registreres ned bag tagpapinddækningen og en 'studsuge' i blokforbandtet er uden mørtelfyldning (se fig. 53-58).

6. Fugtmåling

Med en Troxler Neutronmåler er fugtindhold orienterende målt udvendigt i facaderne. Målepositioner er vist på nedenstående grundplaner over ejendommen:

...

Følgende måleværdier er registreret:

Målepunkt	Langs terræn/tagterrasse	Niveau svarende til 0,5 m over terræn/tagterrasse	Niveau svarende til ca. 1,5 m over terræn/tagterrasse
1	11	9	8
2	10	8	8
3	24	8	9
4	28	13	10
5	12	10	10
6	12	11	8
7	16	10	14
8	16	9	9
9	39	20	10
10	48	23	17
11	26	23	20
12	22	14	16
13	26	18	15
14	13	10	13
15	13	10	19

Ved måling med Troxler Neutronmåleren aflæses fugtindholdet ikke direkte som vandindhold, men som relative tal. Ud fra kalibreringskurven til Troxler Neutronmåleren kan vandindhold i murværket normalt beregnes som følger:

Målepunkt	Langs terræn/tagterrasse	Beregnet fugtindhold i vægt%	
		Niveau svarende til 0,5 m over terræn/tagterrasse	Niveau svarende til ca. 1,5 m over terræn/tagterrasse
1	0,3	≈ 0	≈ 0
2	0,1	≈ 0	≈ 0
3	3,0	≈ 0	≈ 0
4	3,8	0,7	0,1
5	0,5	0,1	0,1
6	0,5	0,3	≈ 0
7	1,4	0,1	1,0
8	1,4	≈ 0	≈ 0
9	6,1	2,2	0,1
10	7,9	2,8	1,6
11	3,4	2,8	2,2
12	2,6	1,0	1,4
13	3,4	1,8	1,2
14	0,7	0,1	0,7
15	0,7	0,1	2,0

Generelt er fugtindholdet i facaderne lavt og i et niveau svarende til forventeligt for udvendigt murværk. Højt til usædvanligt højt fugtindhold er dog målt i den nederste del i målepunkterne 3, 4 og 9-13.

Fugtindhold op til ca. 3 vægt% regnes i reglen som værende lavt og/eller nærmest tørt i udvendigt murværk, men med udgangspunkt i at fugtindholdet generelt er under ca. 3 vægt%, vurderes relativt højt fugtindhold også at forekomme i målepunkterne 11-13.

Der findes ikke kalibreringskurve til beregning af fugtindhold i teglblokke som i den aktuelle sag. Det reelle fugtindhold vurderes at være lidt lavere end det beregnede fugtindhold. Dette begrundes med at densiteten i teglblokkene er lavere end fx densiteten 'i sædvanlige mursten', som der er kalibreringskurve for.

7. Vurdering

På baggrund af de foretagne observationer, modtagne oplysninger og udførte fugtmålinger mv. vurderes følgende:

Hult lydende puds og/eller løst puds forekommer hovedsageligt i mindre områder, spredt og tilfældigt forekommende i facaderne. Hult lydende puds/løst puds er udtryk for, at vedhæftningen mellem teglblokke og facadepuds ikke er optimal. Det er ikke usædvanligt, at der i pudsede facader kan optræde hult lydende puds/løst puds i et vist omfang og så længe hult lydende puds/løst puds forekommer i små, 'ubetydelige' områder, er det ikke et forhold, der har indflydelse på overfladebehandlingens holdbarhed eller levetid.

Hult lydende puds/løst puds i den konkrete sag vurderes efter al sandsynlighed at være forårsaget af, at facaderne ikke er blevet forvandlet, inden pudsarbejdet blev udført. Teglblokkene i facaderne har formentlig været for tørre, da facadepudset blev udført. Udtalelsen begrundes med, at facadepudset formentlig er udført efter flisebelægninger mv. er udført i terræn, hvilket vil sige lang tid efter blokmurværket i facaderne er udført. Udtalelsen begrundes desuden med, at der kunne registreres en vis vedhæftning teglblokke og facadepuds imellem i de positioner, hvor destruktive indgreb er foretaget. Det er kun i mindre områder, at der ikke er mørtelrester tilbage på teglblokkene, når facadepudset er hugget bort og dermed er der 'kun' tale om mindre områder lokalt, hvor facadepudset ikke har vedhæftning til underlaget.

Sammenfattende vurderes hult lydende puds/løst puds generelt ikke at have indvirkning på facadepudsets holdbarhed eller levetid, og der vurderes kun at være tale om relativt få områder, hvor hult lydende puds/løst puds har et omfang, der nødvendiggør en udbedring.

Fine revner i facadepudset, tilfældigt forekommende i facaderne vurderes at være svindrevner i pudslaget, efter al sandsynlighed opstået på grund af, at fiberarmeringen er monteret for dybt i facadepudsets tværsnit. Fiberarmeringen vurderes generelt ikke at være monteret forskriftsmæssigt i facadepudsets yderste tredjedel.

Omfanget af svindrevner i facadepudset vurderes at være relativt beskedent til trods for at fiberarmeringen ikke er monteret på korrekt vis i pudslaget og grunden til, at der ikke forekommer flere svindrevner i facaderne, vurderes at være anvendelsen af 'letmørtel', hvor polystyrenkuglerne i mørtlen formentlig bevirker, at mørtlen i et vist omfang 'er elastisk' og revner dermed ikke fremkommer i synsfladen.

Vandrette revner i murkronen i 'tårnet' samt i de øverste skifter i muret værn omkring tagterrassen, herunder vandrette revner i niveau med etageadskillelsen og ved overlukninger (overligger) over dør- og vinduesåbninger skyldes forskellige varmeudvidelseskoefficienter i tegl og beton. Beton har ca. dobbelt så stor varmeudvidelseskoefficient som tegl og ved skiftende temperaturer i omgivelserne undergår betonen dermed naturligt ca. dobbelt så store bevægelser (udvidelser og sammentrækninger) som teglmaterialet og revnedannelserne fremkommer.

I ydervægge er der ydermere 'indbygget' flere kuldebroer i konstruktionerne, fx hvor betonkonstruktionerne i etageadskillelser og tagflader er udført med vederlag i ydervæggene samt hvor U-formede teglblokke er udstøbt med beton og dermed udgør overligger over dør- og vinduesåbninger.

Konstruktionerne med de mange kuldebroer i konstruktionerne og udstøbning med beton i U-formede teglblokke er en tidstypisk udførelsesmetode på tidspunktet da ejendommen blev opført og en betydelig risikofaktor for at revnedannelser fremkommer i konstruktionerne, hvor beton og tegl 'bygges sammen'.

Revnedannelser som i den konkrete sag er vanskelige at undgå og nærmest umulige at udbedre uden risiko for at der på ny opstår revner.

De vandrette revner i murpillen vest for garageporten skyldes formentlig, at der er monteret en søjle i hjørnet eller U-formede teglblokke er støbt sammen og udgør en søjle.

Overgangen mellem facadepuds og tagpapinddækning omkring tagterrassen er lavet forkert. Facadepuds er udført og afsluttet i tæt kontakt med klemlisten, der sikrer en mekanisk befæstelse af tagpapinddækningen, en løsning der bevirker, at der uundgåeligt vil fremkomme en vandret revne i denne overgang med risiko for fugtindtrængning i konstruktionen til følge (fugt der trænger ned på betonen i tagkonstruktionen og videre ud i ydervæggen med fugtskader til følge som fx over vinduet i badeværelset mod nordvest).

Løsningen burde have været lavet med et pudsprofil/sokkelprofil monteret udenpå tagpapinddækningen og facadepudset, afsluttet i pudsprofilet/sokkelprofilet 'udenpå' tagpapinddækningen.

I henseende til ovennævnte fugtindtrængning er det ydermere 'uhensigtsmæssigt' at der er teglblokke uden mørtel i studsfugen i knudepunktet, hvor tagpapinddækning og facadepuds mødes. Når dette er sagt, monteres teglblokke dog i reglen med knasfuge uden lim eller mørtel i studsfugerne. Blokkene er i studsfugerne udformet med en form for fjer og not samling (flere fjer og not i blokkenes bredde) og lim eller mørtel er ikke påkrævet i studsfugerne, men det kræver selvfølgelig, at blokkene rent faktisk monteres med knasfuge og ikke synlige spalter i studsfugesamlingerne.

Murkroneafdækning og afdækning over vænet omkring tagterrassen er ikke udført i overensstemmelse med de regler og krav, der gælder i dag – efter de nugældende regler yder de nuværende afdækninger ikke fornøden beskyttelse af den øverste del af murkrone og værn omkring tagterrasse, men før oktober måned 2009 var der ingen krav til, hvorledes sådanne afdækninger skulle udføres.

Det første Byg Erfa erfaringsblad på området blev udgivet pr. 30. oktober 2009 og før dette tidspunkt (og i en vis 'rimelig' periode herefter, typisk 6 måneders overgangsperiode) var der således ikke krav til, hvorledes afdækninger skulle udformes.

Sagt på anden vis kan de konkrete afdækninger være udført i overensstemmelse med datidens sædvane og skik, men uagtet at afdækningerne ikke er udført i overensstemmelse med nugældende regler (og/eller reglerne i forhold til Byg Erfa erfaringsblad (27) 091030, Afdækning af formure – ved tilslutning til flade tage uden udhæng) vurderes den faktiske udførelse og udformning af afdækningerne ikke at have medført skader eller lignende i facaderne og/eller i facadepudset.

Afskalninger og hvidlige udfældninger i facadepudset forekommer, hvor teglblokkene er i berøring med terrænet og i øvrigt ikke forskriftsmæssigt beskyttet mod fugt eller opstigende grundfugt. Det må betegnes som værende en fejl, at der ikke på korrekt vis er udført fugtspærre og/eller at der ikke er udført en 'speciel, fugtbestandig puds' i områderne, hvor teglblokkene er i berøring med terræn og hvor facadepudset er udført ned mod belægningerne i terrasse mv. Fugtmålingerne viser da også, at der er højt til usædvanligt højt fugtindhold i vægge i disse områder.

Spor efter vand, der løber ned ad facaden ses omkring altanen og foran overdækket terrasse mod sydøst og sydvest skyldes at der ikke på korrekt vis er etableret en drypkant eller lignende omkring fx terrassen. Forholdet vurderes dog at være af kosmetisk karakter og forholdet vurderes ikke at have medført skade i ydervæggen eller facadepudset.

8. Forslag til udbedring

Det foreslås at hult lydende puds/løst puds udbedres, hvor dette forekommer i større omfang, hvilket skønsomt vurderes at være i arealer over ca. 100x100 mm.

Facadepudset kan endvidere udbedres/repareres med nyt fiberarmeret puds, hvor der forekommer vandrette revner i facadepudset (på grund af U-formede teglblokke, der er støbt ud med beton), evt. kombineret med en injicering af revnerne inden nyt fiberarmeret puds påføres, men det må forventes at revnerne på fremkommer i et vist omfang.

Løsningen langs tagpapinddækningen laves om, forstået således at egnet pudsprofil/sokkelprofil med indbygget fiberarmering monteres udenpå asfaltappet ved inddækningerne og nyt facadepuds afsluttes 'udenpå' tagpapinddækningen.

Som alternativ til ovennævnte (og en endnu bedre løsning) vil være at 'sandsvirpe' alt eksisterende puds i facaderne (eller evt. fjerne facadepudset), hvorefter der monteres (fastklæbes og mekanisk befæstelse) fx 50 mm trykfast mineraluld og der udføres nyt fiberarmeret puds på mineralulden. Nyt facadepuds udføres fx i overensstemmelse med anvendelse af materialer fra Sto Danmark og nyt facadepuds udføres i overensstemmelse med Sto Danmarks anvisninger, hvorunder på korrekt vis anvendes sokkelprofiler, hjørneprofiler, inddækninger, sålbænke mv.

Herved illumineres kuldebroer og 'uheldige' sammenbygninger mellem tegl og beton, dog kan kuldebroer i false ikke illumineres, idet der på grund af overliggeres vederlag mv. formentlig ikke vil kunne skæres noget af falsene bort, men den alternative forslag til udbedring vil være en forbedring af de eksisterende forhold."

Tidligere ejers ingeniør har i mail af 4/2 2021 til tidligere ejers advokat bl.a. bemærket:

"Jeg læser ikke rapporten som en blank afvisning. Vi har fået medhold i at inddækning ved tagterrassen er en fejl. Både stålkaplsen og papinddækningen.

Argumentet om at den 'ene studsuge' der omtales som stående åben og være problematisk hvis det ikke lig var fordi der var anvendt Porotherm vil falde til jorden ved en fuld blotlæggelse. Vi har jo allerede påvist at der ikke er anvendt Porotherm men alt muligt andet opmuret uden ordentligt forband og udfyldning af fuger. Her vil vi forventeligt ved yderligere blotlæggelse kunne få medhold. Vi får medhold i at pudslaget ikke har ordentlig vedhæftning. Omfanget er der dog ikke enighed om.

Det kan ikke som det gøres i rapporten konkluderes at huset er bygget i henhold til konstruktionstegningen som der henvises til. Vores undersøgelser viser jo netop at det ikke generelt er tilfældet. (Det er jo faktisk kernen i sagen).

Det er heller ikke konkluderet at der er anvendt Porotherm blokke. De destruktive undersøgelser på bla. tagterrassen viser teglblokoverfladet som ikke kan være Porotherm men flere andre lignende produkter. Det kan derfor heller ikke konkluderes at betondæk og Porotherm 'u-teglblokke' i facaden er udført jf. tegningsmaterialet. Vores destruktive undersøgelser viser netop noget andet (vindue ved soveværelset).

At pudsskader generelt er kosmetiske er en tilsnigelse da bagvedliggende teglblokke, blottes, suger vand og nedbrydes hurtigere uden pudslag. Pudslaget er vigtig del af bygningens klimaskærm. Det aktuelle omfang og udviklingen heraf er alt for stort til at kunne affejes som kosmetik. Det er svært at påvise over et kort tidsforløb, da bygningens pudslag jo løbende er blevet istandsat.

At kælderydervæg skulle være isoleret med 40 mm polystyren er spekulation, det er ikke bekræftet.

Desuden vil 40 mm polystyren påført kælderydervæg isoleret set være en usædvanlig og utilstrækkelig løsning i forhold til sikring mod evt. fugtindtrængning."

Selskabets taksator har i brev af 2/5 2022 til tidligere ejer bl.a. anført:

"Den 7. april 2022 modtog vi mail fra [advokat], med oplysning om, at ingeniøren der har besøgt ejendommen, har udarbejdet vedhæftede økonomiske rapport. Rapporten er tiltænkt til fastsættelse af en beløbsmæssig erstatning fra Topdanmark.

...

Vurdering

Indledningsvis kan det oplyses, at Topdanmark er enig i resultatet fra [selskabets ingeniør], som i det store og hele svarer til mine undersøgelser i rapport af 14. august 2020. Derfor sendte jeg den 3. februar 2021 rapport fra [selskabets ingeniør] til jer, med oplysning om, at rapporten ikke gav anledning til bemærkninger. På jeres efterfølgende mail af 16. juni 2021 om jeres vurdering af elementer, der kan være dækket af forsikringen, oplyste jeg, at I var velkommen til at sende mig jeres vurdering på forhold som I vurderer kan være dækket af forsikringen, herunder udspecificeret tilbud – så så vi gerne på sagen igen. Efterfølgende vurderes 'Skønsmæssigt budget af 10. november 2021' i relation til øvrige dokumenter i sagen.

Det er vores vurdering, at den nu over fem år gamle tilstandsrapport ikke klart forkert beskrev tilstanden af facaderne. Der var således grundlag med oplysning i rapporten at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning, før købet af ejendommen ... Rapporten oplyser tydeligt, at facaderne havde revner samt løst og afskallet puds. Forholdet havde fået karakteren K1. At en skade er beskrevet med K1 medfører ikke, at denne ikke skal udbedres. Det er trods alt en skade, som den bygningssagkyndige har valgt at gøre opmærksom på. Afgørende er alene, hvorvidt man på baggrund af tilstandsrapportens beskrivelse skulle afholde flere udgifter end forventet, og facaderne i sig selv vil efter vores opfattelse koste det samme at udbedre uanset, hvilken karakter denne måtte have. Vi henviser blandt andre til kendelse fra Ankenævn for Forsikring - AK 72.327. I denne sag var der angivet en K2 skade og en K1 skade på et tag. Det kunne lægges til grund at karakteren burde have været K3, da der var risiko for skade på andre bygningsdele. Da klagerne kunne påregne udgifter af de nævnte forhold i nogenlunde samme størrelsesorden uanset karakter, om end klagerne havde grund til at antage, at udbedringen var af mindre presserende karakter, finder nævnet, at klagerne ikke er berettiget til erstatning. Vi beklager, at vi på denne baggrund både efter lovgivning og ankenævnspraksis ikke i det aktuelle tilfælde vil kunne tilbyde at dække forholdet omkring facadepuds, som også er meddelt i rapport af 14. august 2020.

I rapport fra [selskabets ingeniør] oplyses herudover, at –

- *'Inde i garagen/carporten ses der afskalninger i mindre omfang samt hvidlige udfældninger i et vist omfang i niveauet over terræn. Ved at fjerne belægningen i et mindre område kan det konstateres, at 1. skifte teglblokke er udført under terrænets niveau og i niveauet under terræn er teglblokkene ikke pudset. Sokkel/letklinkerblokke ses ca. 200 mm under terrænets niveau og vandret fugtspærre vurderes at være monteret i overgangen mellem letklinkerblokke og 1. skifte teglblokke.'* Da tilstandsrapporten korrekt angiver, at der er fugtopstigning i væg i carporten, og at forholdet har medført løst puds/overfladebehandling, kan vi desværre ikke tilbyde at dække forholdet jf. vilkår pkt. 16 ... Men rapporten fra [selskabets ingeniør] anfører, at målepunkterne, ud over i carport/garage, 9-13 (13 er ved dør på tagterrasse) har opfugtning i søjler og facade. Dette forhold er dækningsberettigende, og vi ønsker at vi tilsendes to tilbud fra murerfirmaer på udbedring jf. [selskabets ingeniørs] rapport. Ønsker I, at jeg indhenter tilbud fra murerfirma, kan jeg tilbyde at indhente dette. Efter min beregning vil et tilbud på ca. 50.000 kr. inkl. moms være rimeligt, og stå til rådighed ved kommende vedligeholdelse. Selvrisko på 5.100 kr. fratrækkes ved udbetaling.

- Kuldebroer er en tidstypisk udførelsesmetode på tidspunktet da ejendommen blev opført, oplyses det i rapport fra [selskabets ingeniør]. Da bestemmelserne i bygningsreglementet ikke er en del af ejerskifteforsikring (kun el + vvs), kan vi ikke tilbyde at dække forholdet.
- Videre skriver [selskabets ingeniør]: *'Overgangen mellem facadepuds og tagpapinddækning omkring tagterrassen er lavet forkert. Facadepuds er udført og afsluttet i tæt kontakt med klemlisten, der sikrer en mekanisk befæstelse af tagpapinddækningen, en løsning der bevirker, at der uundgåeligt vil fremkomme en vandret revne i denne overgang med risiko for fugtindtrængning i konstruktionen til følge (fugt der trænger ned på betonen i tagkonstruktionen og videre ud i ydervæggen med fugtskader til følge som fx over vinduet i badeværelset mod nord-vest). Løsningen burde have været lavet med et pudsprofil/sokkelprofil monteret udenpå tagpapinddækningen og facadepudset, afsluttet i pudsprofilet/sokkelprofilet 'udenpå' tagpapinddækningen.'* Tilstandsrapportens side 6 oplyser: *'Taget er ikke besigtiget grundet flise belægning. Tagflader er ikke besigtiget, fordi den er dækket med sne. Ønskes tagflade besigtiget, når sneen er væk, skal ejendommen genbesigtiges, hvorefter der vil blive udarbejdet en allonge, der afregnes ifølge prisliste.'* Topdanmark har ikke modtaget allonge. På tilstandsrapportens side 4 anføres: *'Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, er ikke dækket af ejerskifteforsikringen, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.'* Det er min vurdering, at snefald har hindret besigtigelse af taget, herunder formentlig også inddækning langs taget, hvorfor vi ikke kan tilbyde at dække forholdet. Derudover er der ikke konstateret skade/nærliggende risiko for skade pr. 15. november 2017.
- Videre skriver [selskabets ingeniør]: *'Murkroneafdækning og afdækning over værnet omkring tagterrassen er ikke udført i overensstemmelse med de regler og krav, der gælder i dag – efter de nugældende regler yder de nuværende afdækninger ikke fornøden beskyttelse af den øverste del af murkrone og værn omkring tagterrasse, men før oktober måned 2009 var der ingen krav til, hvorledes sådanne afdækninger skulle udføres. Det første Byg Erfa erfaringsblad på området blev udgivet pr. 30. oktober 2009 og før dette tidspunkt (og i en vis 'rimelig' periode herefter, typisk 6 måneders overgangsperiode) var der således ikke krav til, hvorledes afdækninger skulle udformes. Sagt på anden vis kan de konkrete afdækninger være udført i overensstemmelse med datidens sædvane og skik, men uagtet at afdækningerne ikke er udført i overensstemmelse med nugældende regler (og/eller reglerne i forhold til Byg Erfa erfaringsblad (27) 091030, Afdækning af formure – ved tilslutning til flade tage uden udhæng) vurderes den faktiske udførelse og udformning af afdækningerne ikke at have medført skader eller lignende i facaderne og/eller i facadepudset.'* Som oplyst dækker forsikringen ikke jf. bygningsreglement, og da forholdet ikke medførte nærliggende risiko for skade pr. 15. november 2017, kan vi desværre ikke tilbyde at dække forholdet."

Af klagerens købsaftale af 19/4 2022 fremgår bl.a.:

"11. Individuelle vilkår aftalt mellem køber og sælger, herunder evt. ændringer til standardvilkår

...

Verserende ejerskifteforsikringssag

Det er aftalt mellem køber og sælger at sælger afslutter den verserende ejerskifteforsikringssag og erstatningen efterfølgende tilfalder køber."

Af et bilag med overskriften "Fuldmagt" underskrevet af tidligere ejer den 5/5 2022 fremgår bl.a.:

"FULDMAGT

... accepterer hermed, at køber af ejendommen ... kan indtræde i den verserende ejerskiftesag med Top Danmark på nævnte ejendom. Ejendommen overtages af køber den 15/6 2022, hvorefter køber for egen regning og risiko kan indtræde i sagen med ejerskifteforsikringen."

Klageren har i brev af 29/7 2022 til selskabets taksator bl.a. anført:

"Med henvisning til vores mail af 22. juli 2022 i relation til den verserende bygningsskade, anmeldt under den udvidede ejerskifteforsikring den 3. juli 2020, har vi nu gennemgået det samlede sagsforløb.

Vi har rent juridisk fået overdraget sagen som led i det ejerskifte, der fandt sted for ejendommen 15. juni 2022 (se separat tidligere fremsendt fuldmagt).

I tilknytning til nedenstående bemærkninger, skal det noteres, at vi har taget udgangspunkt i dels dit brev (Topdanmark) af 2. maj 2022 og dels den skadesrelaterede konsensus der foreligger imellem henholdsvis Bygningsingeniør [selskabets ingeniør] og [tidligere ejers ingeniør], samt den tilstandsrapport der er udarbejdet 15. februar 2017.

Følgende konsensus fremkommer omkring de 3 primære konstruktionsrelaterede fejlkilder (A-B - C) , der er konstateret:

1. Generelt:

1. [Selskabets ingeniør] kommentarer i relation til løst puds, afskalninger og 'hult lydende puds':
'Hult lydende puds og/eller løst puds i større eller mindre omfang og tilfældigt forekommende i facaderne'

'Hult lydende puds/løst puds vurderes efter al sandsynlighed at være forårsaget af, at facaderne ikke er blevet forvandlet, inden pudsarbejdet blev udført. Teglblokkene i i facaderne har formentlig været for tørre, da facadepudset blev udført'

'Fiberarmeringen er monteret halvt inde i pudset og ikke i den yderste tredjedel af pudslaget' (... fig. 16-18).

Vores noteringer:

Topdanmark afviser disse fejl som dækningsberettigede under henvisning til, at deri Tilstandsrapporten af 15/2 2017 var noteret at der *'er revnedannelser samt løst puds og afskallet puds i murværk på trappetårn samt på facaderne mod nord, øst og syd'*. I noten beskrives forholdes som værende *'uden betydning for murværkets stabilitet'* og klassificeres K1.

Topdanmark henviser til, at en udbedring af skaderne på murværket vil være på et økonomisk tilsvarende niveau, hvad enten den skulle udføres på baggrund af Tilstandsrapportens bemærkninger eller [selskabets ingeniørs] noteringer.

Vores bemærkninger:

Vi kan ikke anerkende Topdanmarks afvisning af dækningen, idet det noteres, at pudsarbejdet på HELE facaden har været udført forkert - både i forhold til manglende for-vanding og som det fremkommer af nedenstående ligeledes ved fejlagtig montering af fiberarmering (placeret langt inde i pudslaget, hvilket er en ukorrekt montering/udførelse).

De bygningsmæssige fejl antager en mere alvorlig karakter, hvor murværk efterfølgende nedbrydes og der ligeledes efterfølgende kan konstateres afledte skade på bl.a. indvendige vinduesrammer (eks. soveværelse mod nordøst) og flere indvendige inddækninger.

Der er derfor IKKE tale om, at en udbedring udelukkende omfatter de steder, hvor der i henhold til Tilstandsrapporten af 15/2 2017 er konstateret *'afskalninger og løst puds'*. Der er reelt tale om, at HELE facaden er udarbejdet fejlagtigt og derfor skal genoprettes. Det er unægteligt af betragtelig mere omfattende karakter og udgør en markant forskel, både økonomisk og praktisk.

1. [Selskabets ingeniørs] kommentarer i relation til opfugtning af ydermure:

'Afskalninger og hvidlige udfældninger i facadepudset forekommer, hvor teglblokkene er i berøring med terrænet og i øvrigt ikke forskriftsmæssigt beskyttet mod fugt eller opstigende grundfugt. Det må betegnes som værende en fejl, at der ikke på korrekt vis er udført fugtspærre og/eller udført en 'speciel, fugtbestandig puds' i områderne, hvor teglblokkene er i berøring med terræn og hvor facadepudset er udført ned mod belægningerne i terrasse mv'

Samt

'Ved at fjerne belægningen i et mindre område kan det konstateres, at 1. skifte teglblokke er udført under terrænets niveau og i niveauet under terræn er teglblokkene ikke pudset'

Samt

'Facadepudset er udført ned mod betonbelægningen i terrassen, hvilket vil sige, at facadepuds er udført efter belægningen er lavet (... fig. 26-28)'

Vores noteringer:

Topdanmark har anerkendt disse skader som dækningsberettiget og ønsker tilbud på opretning/reparation for såvidt angår målepunkterne 9-13, idet der forlods er hensat et estimeret beløb på kr. 50.000,- til udbedring.

Topdanmark afviser ansvar overfor målepunkter 3-4 under henvisning til at opfugtning i garagen/carporten var nævnt i den oprindelige tilstandsrapport af 15/2 2017.

Vores bemærkninger:

Vi anerkender Topdanmarks bemærkninger - herunder også (uden prejudice) begrundelsen for afvisningen af udbedring af målepunkterne 3-4. Vi kan ikke tage stilling til det økonomiske overslag før vi har set/modtaget endeligt tilbud på udbedring af fejlforholdene.

1. [Selskabets ingeniørs] kommentarer i relation til tagterrassen/facader i 'tårn'.

'Overgangen mellem facadepuds og tagpapinddækning omkring tagterrassen er lavet forkert. Facadepuds er udført og afsluttet i tæt kontakt med klemlisten. En løsning der bevirker, at der uundgåeligt vil fremkomme en vandret revne i denne overgang med risiko for fugtindtrængning i konstruktionen til følge (fugt der trænger ned på betonen i tagkonstruktionen og videre ud i ydervæggen med fugtskader til følge som fx over vinduet i badeværelset mod nordvest).'

Samt

'Det ses, at tagpapinddækningen er udført først, hvorefter facadepudset er udført ned mod inddækningen. Hulrum kan registreres ned bag tagpapinddækningen og en studsuge i blokforbandet er uden mørtelfyldning' (ref. fig 53-58)

Vores noteringer:

Topdanmark afviser skaden med den begrundelse at Tilstandsrapporten af 15/2 2017 nævner, at *'Taget er ikke besigtiget grundet flisebelægning (..). Tagflader er ikke besigtiget, fordi den er dækket med sne. Ønskestagfladen besigtiget når sneen er væk, skal ejendommen genbesigtiges, hvorefter der vil blive udarbejde en allonge'* OG, at Topdanmark ikke har modtaget en sådan allonge.

Herudover mener Topdanmark at snefald har hindret besigtigelse af taget, herunder formentlig også inddækning langs taget.

Vores bemærkninger:

Topdanmark har til trods for de ovenstående bemærkninger valgt at acceptere at tegne en ejerskifteforsikring, uden at tage forbehold eller kræve en allonge i relation til notaterne omkring noget så væsentligt som en tagkonstruktion.

Der er konstateret afskalninger i Tilstandsrapporten og en korrekt udført besigtigelse ville have noteret en potentiel årsagssammenhæng til de konstaterede facadeskader i umiddelbar tilknytning til fejlkonstruktionen i /på topdækket.

Det har ydermere vist sig, at netop denne direkte fejlkonstruktion, har medført flere - både ud- og indvendige - skader i form af markante facadeskader mod nordvest og nordøst samt indvendig fugtindtrængning i kontor mod nordøst.

Vi kan på den baggrund ikke anerkende Topdanmarks afvisning af skadesopretning for såvidt angår fejlkonstruktionen omkring tagpapinddækningen og den manglende korrekte udførelse med en pudsprofil/sokkelprofil udenpå.

Når det er sagt anerkender vi Topdanmarks bemærkninger i relation til Murkroneafdækningen og det forhold, at denne del er udført i forhold til tidligere gældende bygningsregler.

1. Vores vurdering/konklusion:

Det fremkommer entydigt, at der jfr. ovenstående er tale om - primært og som absolut minimum - flere byggetekniske fejl samt 'Byggesjusk'/Bygningsmæssige fejl i tilknytning til bl.a. pudsning af facader.

For os at se, vil en rimelig udbedring bestå af:

- * Afrensning/nedtagning af løst puds på hele facaden
- * Ompudsning af hele facaden med korrekt funderet fiberarmering og korrekt forbehandling
- * opmuring af manglende beskyttelseslag imellem sokkel og murværk (evt. ved brug af speciel, fugtbestandig puds' som foreslået af [selskabets ingeniør] (målepunkter 9-13)
- * Udbedring af fejlkonstruktionen mellem facadepuds og taginddækning omkring tagterrassen

Vi vil se frem til at høre fra dig/jer, om Topdanmark på det anførte grundlag anser det muligt at nå en 'forligsmæssig løsning' i nærværende sag - og skal høfligst bede dig kvittere for modtagelsen af nærværende."

Taksator har den 24/8 2022 bl.a. fremsat følgende bemærkninger til klagerens brev af 22/8 2022:

"Jeg vurderer, at I mangler at benævne min rapport af 14. august 2020, da denne bidrager med væsentlige informationer i sagen.

...

[Vedr. løst puds, afskalninger og hultlydende puds:]

Jf. tilstandsrapportens pkt. 2.1 oplyses: *'Der er revnedannelser samt løst og afskallet puds i murværk på trappetårnet samt på facaderne mod nord, øst og syd. Note: Forholdet vurderes uden betydning for murværkets bæreevne og stabilitet.'*

Tilstandsrapporten angiver således intet om omfang, men umiddelbart gælder oplysningerne for hele facaden. Det er således min vurdering, at den over 5,5 år gamle tilstandsrapport korrekt angiver konstateret skade, og når skaden ikke er blevet korrekt afhjulpet, vil denne naturligvis øges med yderligere skade til følge. Tidligere ejer kunne, ved hans køb af ejendommen, tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning, hvilket næppe er blevet udført, idet vi ikke tidligere har modtaget oplysning herom. Tilstandsrapporten kan således ikke siges at være klart forkert beskrevet. Afhjælpingen af skaderne ville givetvis bevirke, at alt puds blev fjernet, idet man ikke blot kunne fjerne noget af pudslaget, for at komme revnet og løst puds til livs.

...

[Vedr. tagterrassen/facader i tårn samt klagers bemærkning:] Når det er sagt anerkender vi Topdanmarks bemærkninger i relation til Murkroneafdækningen og det forhold, at denne del er udført i forhold til tidligere gældende bygningsregler.]

Indledningsvis skal oplyses, at den tegnede ejerskifteforsikring ikke dækker ulovlige bygningskonstruktioner jf. byggelovgivning. I 2020 foretog jeg fugtmålinger på indvendig og udvendig side på samtlige ydervægge, jf. min rapport af 14. august 2020, under overværelse af forsikringstagers

murer. Indvendig side viste overalt tørre vægge i kælder samt i stueetagen, med undtagelse af ca. 1-2 m² væg, hvor vinduespartiet i kælderværelse havde været udtaget i 2020 pga. vandindtrængning. Jeg antog, at optørring endnu ikke var sket. Ved udvendig dør til tagterrasse forekom opfugtning på ca. en halv m², hvilket antagelig skyldtes udvendig revne i facade ved tag. Udvendig side viste overalt tørre facader på puds med tilfredsstillende vedhæftning. På puds med skruk lyd ved bankning kunne der visse steder konstateres fugtige facader. Da min gennemgang i august måned 2020 blev foretaget ca. 3 år efter vores forsikringstager overtog ejendommen i 2017, og ca. 3,5 år efter tilstandsrapportens udarbejdelse, er det min vurdering, at der ved overtagelsen af ejendommen ikke forekom skade, eller nærliggende risiko herfor, jf. vilkår pkt. 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.' Hvis forsikringstager havde afhjulpet de skader, som var benævnt i tilstandsrapporten, så ville der formodentlig ikke have været fremkommet indvendige vandskader. Under alle omstændigheder er det ikke påvist, at der har været opstået skade som følge af klemlistens udførelse. At en bygningsdetalje kunne have været udført mere optimalt, er ikke en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen. [Selskabets ingeniør] anfører også: 'Sagt på anden vis kan de konkrete afdækninger være udført i overensstemmelse med datidens sædvane og skik.'

...

[Vedr. klagerens konklusion:]

På det foreliggende grundlag fastholdes vores tilbud på erstatning jf. min rapport af 2. maj 2022."

I mail af 25/11 2022 fra klageren til selskabet hedder det bl.a.:

"Med henvisning til nærværende klageafgørelse af ..., (Bygningstaksator), skal vi høfligst bede jer notere, at vi:

- 1) stiller os helt uforstående overfor jeres taksators afvisning af det forekomne bygnings/konstruktionsmæssige fejl, der danner grundlag for nærværende ejerskifteforsikringens anmeldelse
- 2) som et minimum havde en klar forventning om en yderligere dialog, da eks. vedhæftede, nye afslørende billedokumentation påviser klare konstruktionsmæssige fejl i tilknytning til behandling/pudsning af murværket
- 3) med baggrund i vedhæftede svar-mail fra [taksator], skal vi i 1. omgang anmode om at Topdanmark revurderer sagen, ud fra
 - a. dels de i flere omgange allerede beskrevne misforhold (se sagsfremstilling samt diverse fremlagte ingeniørrapporter)
 - b. dels den nye vedhæftede billedokumentation, der klart og entydigt viser fejlkonstruktionen/behandlingen af murværket - og derved direkte de omstændigheder, der danner grundlag for den uafklarede del af bygningsskade anmeldelsen."

Selskabet har i mail af 21/2 2023 til klageren bl.a. anført:

"Din situation er ganske atypisk, idet du ikke er vores kunde, men senere erhverver af vores kundes hus. Det er også derfor, at det har taget noget tid at afklare din situation i forhold til os.

Ankenævnet for Forsikring

34.

99445

Sikret på ejerskifteforsikringen er den forsikringstager, der står på policen, jf. vilkårenes punkt 1. I det her tilfælde er det [tidligere ejer]. Du er ikke sikret på policen, og du er derfor heller ikke klageberettiget eller andet.

Vi har noteret, at [tidligere ejer] har tiltransporteret dig det erstatningsbeløb, der er opgjort. Erstatningen er opgjort til 50.000 kr., hvorfra fratrækkes selvrisiko (5.100 kr.). Der kan herefter udbetales op til 44.900 kr. mod fremsendelse af faktura for udført arbejde."

Af bilaget "Udbedringsestimat" fremlagt af klageren fremgår bl.a.:

Pkt.	Skønsmæssigt budget for udførelse af de af Top DK anerkendte fejl og skader på bygningen.	lbm	m2	stk	kr/m2	kr/lbm	kr/stk	pris
	<i>Der gives af TOP DK medhold i følgende overordnede forhold:</i>							
1.	Pudsarbejdet er generelt ikke udført korrekt med afskalninger til følge.							
2.	Fejlagtig udførelse af sokler uden fugtspærre og puds ned mod terræn							
3.	Vindue er fejlagtigt udført med krydsfiner som vinduesoverligger.							
4.	Puds og opmuring af teglblokke på altaner er ikke udført korrekt med store afskalninger og åbne fuger til følge.							
5.	Tagpapinddækning ved opkanter på altan er ikke udført korrekt med risiko for vandindtrængning til følge.							
1.	<i>Udskiftning af puds på bygningefacader mod nord, vest og syd (øst er tilsyneladende udskiftet ved tidligere lejlighed:</i>							
1.1	Opstilling og nedtagelse af murerstillads på nord, vest og syd		271		200			54180
1.2	Leje stillads 2 mdr.		271		100			27100
1.3	Nedbankning af puds, sandsblæsning, ny opbygning af puds på vægge og søjler + maling		213		1250			266063
2.	Etablering af korrekt afslutning af sokkel mod terræn. Der påtænkes udført tætningsssvumme i et bælte på 600 mm hvoraf de 300 mm ligger under terræn. Alle steder hvor der ikke er udført sokkelisolering.	39			2000			77400
3.	Nedtagelse af krydsfiner over vinduesfag generelt. Inkl. sanering og nye forstærkende tiltag. Inkl. udtagelse af vindues, tildannelse af vindueshul, loftreparationer lysningsreparationer og genmontering af vindue. Der af sættes et beløb pr. vindue.			10			35000	350000
4.	Altanvægge. Nedtagelse af papinddækning, Nedbankning af puds, sandblæsning, lukning af overflader. Pudsning. Inkl. de og genmontage af stålappen på murkronen.		58		2500			144000
5.	Altan. Oplukning, påførelse af vandtæt sokkelmembran, Ny papinddækning og aluinddækning.	48				2000		96000
	I alt							kr 1.014.742,50

Udarbejdet af [tidligere ejers ingeniør]"

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"1. Hvem er sikret?

Den sikrede er den forsikringstager (køber), der står i policen.

...

6. Forsikringens ikrafttræden og ophør

Forsikringen gælder, afhængigt af skadesårsagen, fra den dato, hvor elinstallationsrapporten eller tilstandsrapporten er udarbejdet.

Forsikringen udløber, når den har været i kraft i 10 år, eller ved ejerskifte forinden, uden du får særlig meddelelse om det.

Forsikringen kan ikke opsiges af dig eller Danske Forsikring i den aftalte forsikringsperiode.

7. Ejerskifte

Forsikringen ophører ved ejerskifte og dækker ikke i forhold til den nye ejer, panthaver eller andre tredjemænd efter ejerskiftet. Hvis den nye ejer ønsker at købe en ejerskiftforsikring i Danske Forsikring, skal den nye ejer kontakte os.

Hvis der sker et ejerskifte, før forsikringen ophører, får du penge tilbage for den resterende del af forsikringsperioden, efter følgende regler:

- Inden for 1 år efter forsikringen er trådt i kraft, betaler vi 40 % af den betalte præmie tilbage
- Inden for 2 år: 25 %
- Inden for 3 år: 15 %
- Inden for 4 år: 10 %
- Inden for 5 år: 5 %
- Herefter: 0 %

...

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.

B Skaden skal være konstateret og anmeldt til Danske Forsikring i forsikringstiden.

15. Hvilke skader dækker forsikringen?

...

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, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. 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 Ulovlige kloakledninger og stikledninger uden for en forsikret bygning, hvis de ikke opfylder lovkravene på opførelses-/udførelsestidspunktet. ...

...

E Forhold ved grunden, der medfører en væsentlig skade på beboelsesbygningen. ...

...

F I forbindelse med en dækningsberettigende skade under punkt 15 A - 15 C kan du i badeværelse og toiletrum vælge at få dækket kosmetiske forskelle mellem fliser/klinker på beskadigede og ubeskadigede vægge samt mellem beskadiget og ubeskadiget sanitet. ...

...

G Forurening af grunden med op til 250.000 kr. i forsikringsperioden ...

...

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 ufyldstgørende, så du ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Ejendommen er opført i 2010. Huset har et fladt tag med tagterrasse og et tappetårn. Husets ydervægge er udført i teglblokke med puds. Ydervæggene er opført som værn rundt om tagterrassen og er afsluttet med en murkroneinddækning af metal øverst. Huset har en integreret carport.

Ejerskifteforsikringen er tegnet af ejendommens tidligere ejer med ikrafttrædelse den 15/11 2017. Den tidligere ejer har den 3/7 2020 anmeldt udvendige skader ved facaderne og fremlagt ingeniørrapport af 29/5 2020. Den 14/8 2020 afviste selskabets taksator efter en besigtigelse, at der var dækningsberettigende skader. Selskabet rekvirerede efterfølgende en ingeniørrapport af 14/1 2021. Den tidligere ejers ingeniør har udarbejdet et skadebudget på 1.014.743 kr. med tillæg af 3,5 % til byggeplads. Ved brev af 2/5 2022 har selskabet anerkendt at dække udbedring af opfugtning i søjler og facade i garagen, men afvist øvrig dækning. Selskabet anførte, at et udbedringstilbud på ca. 50.000 kr. vil være rimeligt for den dækkede skade, og at dette beløb med fradrag af selvrisko ville kunne stå til rådighed ved en kommende vedligeholdelse.

Klageren har ved købsaftale af 19/4 2022 erhvervet ejendommen med overtagelse den 15/6 2022. Af købsaftalen fremgår det, at "Det er aftalt mellem køber og sælger at sælger afslutter den verserende ejerskifteforsikringssag og erstatningen efterfølgende tilfalder køber." Sælger har den 5/5 2022 underskrevet en fuldmagt, hvori det fremgår, at han "accepterer hermed, at [klageren] kan indtræde i den verserende ejerskiftesag med Top Danmark på nævnte ejendom.

Ejendommen overtages af køber den 15/6 2022, hvorefter køber for egen regning og risiko kan indtræde i sagen med ejerskifteforsikringen."

Klageren har den 22/7 2022 rettet henvendelse til selskabet angående dækning for de skader, som den tidligere ejer har anmeldt. Klageren har anført, at det fulde erstatningskrav i sagen er blevet transporteret til ham som køber af ejendommen, og at selskabets afgørelse om dækning på 50.000 kr. ikke accepteres.

Selskabet har tilbudt klageren, at han kan modtage erstatningen på 50.000 kr., som selskabet har lovet den tidligere ejer. Selskabet har anført, at klageren ikke er berettiget til større erstatning end, hvad selskabet tidligere har tilbudt den tidligere ejer. Det vil være en omgåelse af forsikringens form og ophørsbestemmelser, hvis sælger skulle have mulighed for at transportere rettighederne til at kunne få behandlet skader til en ny ejer, efter at forsikringen er ophørt. Det er den tidligere ejer, der er forsikringstager og sikret på policen. Der er tale om en særlig forbrugerbeskyttende forsikring, som følger ejeren af ejendommen og ikke ejendommen i sig selv som ved visse andre forsikringer, og forsikringen ophører ved ejerskifte. Sælger er ikke myndigt til at give transport til en ny ejer angående erstatning for skader, som ikke er anerkendt af selskabet. Selskabet har anført, at klageren ikke har indgået en aftale med selskabet om, at der skulle ske transport af rettigheder i forbindelse med ejerskiftet. Selskabet er heller ikke blevet varslet. Endvidere er aftalen mellem en tidligere ejer og klageren om overdragelse af den igangværende skadesag først indgået efter købsaftalens udfærdigelse. Selskabet har anført, at selskabet ikke i forbindelse med nævnssagen har foretaget en fornyet materiel vurdering af skadesagen.

Nævnet finder, at klageren har bevist, at klageren har fået transport af den tidligere ejer i ethvert krav, som den tidligere ejer måtte have mod selskabet i anledning af de anmeldte skader til ejerskifteforsikringen. Nævnet finder, at klageren ud fra almindelige obligationsretlige principper er berettiget til at gøre transporterklæringen gældende over for selskabet.

Ankenævnet for Forsikring

38.

99445

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at den tidligere ejers erklæring af 5/5 2022 må forstås sådan, at klageren – som køber af ejendommen – har fået transport i den eventuelle erstatning, som sagen med selskabet kan give anledning til. Af købsaftalen af 19/4 2022 fremgår det, at erstatningen fra den verserende ejerskiftesag efterfølgende tilfalder køber.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren den 22/7 2022 har underrettet selskabet om transporterklæringen og om, at han ønskede at fortsætte skadesagen. Klageren har ikke udvist passivitet i forhold til at gøre transporterklæringen gældende over for selskabet.

Nævnet henviser til sagerne 74217 og 88916, hvor nævnet fandt, at et selskab skulle anerkende en transporterklæring vedrørende erstatning fra en igangværende skadesag til en ny ejer af en ejendom. Nævnet er opmærksom på, at disse sager angår dækning over en husforsikring.

Nævnet bemærker, at klageren ved transporten ikke opnår bedre ret over for selskabet end den tidligere ejer. Selskabet bevarer således alle indsigelser, som selskabet ville have kunnet rette over for den tidligere ejer – eksempelvis at en skade skal være konstateret og anmeldt til selskabet i forsikringstiden, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 14A.

Nævnet finder, at selskabet skal genoptage sagsbehandlingen med henblik på at foretage en ny realitetsbehandling af de skader, som den tidligere ejer har anmeldt til selskabet.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Ankenævnet for Forsikring

39.

99445

Selskabet, Topdanmark Forsikring A/S, skal anerkende transporterklæringen og genoptage sagsbehandlingen af de anmeldte skader. Erstatningsudbetalinger skal forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24.

Klagegebyret tilbagebetales.



Jens Kruse Mikkelsen

formand