621/01

Den 29. maj 2001 blev i sag nr. 52.753:

xxxxx xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxx xxx xxxxxxx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Tryg-Baltica Forsikring
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der har byggefejl- og retshjælpsforsikring i Tryg-Baltica Forsikring, klager ved deres advokat over størrelsen af den af selskabet tilbudte erstatning til udbedring af anmeldte fugtproblemer på grund af imprægneret murværk.

Af klagen af 22/3 2000 til nævnet fremgår bl.a.: "Der nedlægges påstand på, at selskabet tilpligtes at betale klagerne **kr. 350.000,00** med tillæg af renter og omkostninger … Subsidiært nedlægges følgende påstand: Såfremt nævnet måtte finde, at sagens afgørelse forudsætter en bevisførelse gennemført, der ikke kan finde sted for nævnet, påstås Tryg-Baltica kendt pligtig at yde retshjælp i henhold til den tegnede retshjælpsforsikring … Ved slutseddel af 30/4 1995 købte klagerne af fru K.M.R. (bilag 1) matr. nr. 58 bi … for et beløb af kr. 817.000,00 til overtagelse den 1/6 1995. … Køberne har modtaget kopi af tilstandsrapport og er indforstået med/accepterer indholdet af denne. Køberne har endvidere inden underskrift af nærværende købsaftale, gennemgået huset med egne håndværkere og er derefter gjort bekendt med og indforstået med husets tilstand samt diverse fejl og mangler. Der er i handelsprisen taget højde for husets tilstand - køberne er dog specielt gjort opmærksom på:

1. Den forholdsvis dårlige tilstand af taget, vinduer, døre samt remender og sælger indestår ikke for eventuelle punkterede vinduer.

2. Der trænger vand ind langs vinduerne i opholdsstuen og ned i soveværelset. Købet var endvidere betinget af, at sælger tegner byggefejlforsikring i Tryg-Baltica Forsikring i en 5 års periode. Denne forsikring blev tegnet (bilag 3).

Tilstandsrapporten anfører blandt andet: Huset er i rimelig god stand. Der må forventes nogle reparationer og en del vedligeholdelse. Om bygningsdelenes tilstand indeholdt rapporten blandt andet følgende:

Ydervægge - god
Vinduer, døre - middel
Vægge og lofter - god
Gulve - god,
mens taget karakteriseredes som 'meget dårlig'.

Af relevante bemærkninger anføres under 'særlige vilkår': Se punkt 2, 6, 10, 18 og 37 og at byggefejlforsikringen ikke dækker de fejl og mangler, som i tilstandsrapporten har givet anledning til bemærkninger. De anførte 'punkter' refererer sig alle til tag, vinduer og carport. Umiddelbart efter købet og indflytningen den 1/6 1995 udskiftede køberne hele taget samt et væsentligt antal vinduer og døre og hvorefter man var af den opfattelse, at man beboede et godt og istandsat hus uden mangler, idet udbedring blev foretaget for så vidt angår alle de i tilstandsrapporten omtalte forhold. I oktober måned 1998 anmeldte klagerne overfor indklagede, at der var fugtproblemer i ejendommen. … Den 20/4 1999 fremsendte Teknologisk Institut undersøgelsesrapport (bilag 11). Af rapporten fremgår, at murstenene har et meget højt vandindhold og at stenenes facadeside var vandafvisende, hvilket givetvis skyldes, at murværket er imprægneret. Teknologisk Institut konkluderer, at de afskallede mursten skal udskiftes og mørtelfugerne skal eftergås. Ingeniør K.N. bemærkede - efter at have modtaget rapporten fra Teknologisk Institut - at den påførte imprægnering - der menes at være silikone - skal afrenses og da afrensningen vil medføre, at der på grund af slibningen opstår uensartet murværk konkluderede N., at eneste acceptable løsning bør være, at facadestenene udskiftes på hele ejendommen og at mulige kuldebroer udbedres, mens udskiftningen af stenene står på. (bilag 12). … Instituttet fastslog, at facademuren var overfladebehandlet med lak og at den foretagne behandling var årsag til kraftig nedsat fordampningsmulighed for vand i murværket. Om fugtproblemerne i øvrigt udtalte instituttet, at vand i hulrum kan løbe ind under paplaget, idet pappet ikke er udført med opbuk. For så vidt angår spørgsmålet om ikke p.t. afskallede facadesten oplyses, at det måtte formodes, at afskalningen vil tiltage med tiden. … Efter at cheftaksatoren havde besigtiget ejendom-

men meddelte selskabet med skrivelse af 24/2 2000 (bilag 19), at man alene ville honorere skaden med kr. 17.440,00."

Selskabet har i skrivelse af 22/5 2000 til nævnet bl.a. anført: "Ifølge forsikringsbetingelsernes pkt. 8 dækker byggefejlforsikringen udbedring af:

- konstruktions-, materiale- og udførelsesfejl, der forårsager direkte skade på de forsikrede bygninger og tilhørende installationer eller udgør en konstateret risiko for, at sådanne skader vil opstå
- andre væsentlige fejl og mangler, som ikke kunne konstateres eller forudses ved tilstandsrapportens udfærdigelse, men hvor der ifølge dansk lovgivning og retspraksis, ville kunne gennemføres et erstatningskrav mod sælger.

Ad konstruktions-, materiale- og udførelsesfejl. Det er vores vurdering med støtte i skødets oplysninger om vandindtrængning under vinduer i opholdsstuen ned i soveværelset, ingeniørrapport af 11. november 1998 (under bilag 2) og Teknologisk Instituts supplerende rapport (bilag 12), at vand gennem lang tid er trukket ned gennem de dengang uafdækkede sålbænke. Sålbænkene er udført med vandret rulleskifte (kantstillede mursten), hvilket var almindelig byggemåde på husets opførelsestidspunkt i 1974. Der er således ikke tale om fejlkonstruktion, materiale- eller udførelsesfejl ved sålbænkene. Efterfølgende har man fundet ud af, at den vandrette flade er en uhensigtsmæssig konstruktion, da regnvand ikke ledes tilstrækkeligt bort, men dette gør ikke forholdet dækningsberettiget under byggefejlforsikringen. Sælgers mand har udført overfladebehandling af mursten. Det vides ikke, hvilket middel, der er brugt, og det er dermed ikke dokumenteret, at overfladebehandlingen har bidraget til afskalningerne. Der findes midler i handlen, der både kan forhindre fugtindtrængen udefra i form af slagregn o.lign., og som samtidig er diffusionsåbne. Det er ved Teknologisk Instituts rapport af 20. april 1999 (bilag 9) dokumenteret, at overfladebehandling er foretaget omkring soveværelse på sydvestgavl, sydøst og nordvest facade samt på lav mur under vinduer mod sydøst ved spisestue. Sidstnævnte mur er ikke afskallet, selv om sålbænkene er udført på samme måde med vandret rulleskifte og endnu ikke afdækket med zink. Her kan fugten tilsyneladende slippe ud, selv om muren er overfladebehandlet. Endvidere er vores cheftaksator bekendt med eksempler på, at mange hulsten uden overfladebehandling afskaller. Det er således ikke bevist, at overfladebehandling af murstenene udgør en udførelsesfejl. Vores konklusion er, at udbedring af afskallet murværk ikke er dæknings-

berettiget under byggefejlforsikringen, da fugtophobningen i murstenene med frostafskalninger til følge ikke skyldes en konstruktionsfejl ved sålbænkene, og da det ikke er bevist, at overfladebehandling af mursten er en udførelsesfejl. Vedrørende fugtproblemer i soveværelset har vi anerkendt at dække etablering af papombuk i hjørnerne, hvor fugt trænger ind, idet det er en udførelsesfejl, at pappet mangler. Ifølge cheftaksators rapport er varmeisoleringskravene til kælderydervægge mod terræn opfyldt. Øvrige fugtproblemer skyldes således ikke konstruktions-, materiale- eller udførelsesfejl, men formentlig den relative høje luftfugtighed pga. rummets anvendelse som soverum og ikke tilstrækkelig udluftning. Vi har i vores brev af 24. februar 2000 ladet muligheden for yderligere dækning stå åben, hvis blotlægning af konstruktioner viser, at vand ledes ind i hulrum pga. konstruktions/udførelsesfejl, og at der mangler kuldebrosisolering under den udvendige terrassedør. *Ad erstatningskrav mod sælger.* Det fremgår af skødets side 3 (under bilag 2), at køberne bl.a. specielt er gjort opmærksom på, at der trænger vand ind langs vinduerne i opholdsstuen og ned i soveværelset. Da sælger loyalt har gjort opmærksom på, at der er/har været vandindtrængning på netop det område, hvor murstenene senere afskaller, og hvor fugtproblemer konstateres, er det vores vurdering, at køberne ikke kan rejse erstatningskrav mod sælger. Der er således heller ikke dækning over byggefejlforsikringen efter denne bestemmelse. *Retshjælp.* Vi har ved brev af 10. marts 2000 afvist retshjælpsdækning med henvisning til retshjælpsbetingelsernes § 5, stk. 5 og § 7, idet vi finder, at sagen er så godt belyst ved de foreliggende tekniske rapporter, at den kan behandles af Ankenævnet for Forsikring."

Klagerens advokat har heroverfor i skrivelse af 14/8 2000 til nævnet bl.a. anført: "Med erklæring fra ingeniør N. og erklæringer fra Teknologisk Institut har jeg godtgjort, at ejendommens murværk er både fejlkonstrueret og behæftet med udbedringsfejl, såfremt murværket skal modstå vejrliget er det nødvendigt, at der ikke kan absorberes fugt i murstenene. Eneste acceptable løsning er en udskiftning af facadestenene på hele ejendommen, hvorved det tillige vil kunne konstateres om der er kuldebroer imellem yder- og indermur og hvorvidt der overhovedet er nedlagt pap imellem sokkel og mur. Alle facadestenene er lakerede, nogle mere end andre, og denne lak hindrer absorbering, der er nødvendig for at holde fugten væk. I øvrigt må det være evident at klagerne ville kunne gennemføre et erstatningssøgsmål imod sælgeren af ejendommen. Klagerne har alene hørt om fugt i ejendommen, således som beskrevet i slutsedlen, hvori er

anført: 'Der trænger vand ind langs vinduerne i opholdsstuen og ned i soveværelset'. Når man således skifter de defekte vinduer og tag, hvad der er sket og taget pålægges korrekt og vinduerne monteres korrekt, som sket har man lov til at påregne at fugtgenerne er borte. Det er nyt for klagerne at erfare sælgernes bemærkning til indklagede (bilag 14) under en telefonsamtale 'at der i hendes ejertid havde været en masse bøvl med fugt i ejendommen og at der dengang var lavet en masse - der rendte ustandseligt håndværkere rundt på ejendommen'. Det var hendes nu afdøde eksmand, der tog sig af det med huset, så hun kan ikke svare på spørgsmålet. Hun oplyste dog, at køberne var blevet gjort bekendt med fugtproblemerne og de genvordigheder sælger havde været igennem. Klagerne har aldrig hørt bemærkninger fra sælgeren herom. Bevisbyrden for, at klagerne forinden handlens indgåelse blev orienteret herom påhviler sælgeren/indklagede, der har fortiet en væsentlig mangel. Såfremt sælger vil påberåbe sig, at klagerne er gjort bekendt med manglernes tilstedeværelse ville en passus herom fremgå af slutsedlen, hvilket ikke er tilfældet og hvorfor der ikke er ført skygge af bevis for, at sælgeren har gjort klagerne bekendt med fugtproblemerne. Det er klagernes klare opfattelse, at der er påvist en sammenhæng imellem den skete overfladebehandling af ydermuren ved påstrygning af lak. Det bestrides, at der er andre årsager til fugtophobningen end den skete lakering af ydermuren. Vand trænger ikke ind i murværket, vandet kan ikke komme ud, deraf generne. Det er direkte i strid med forsikringsaftalens indhold, når selskabet i (bilag 19) skrivelse af 24/2 2000 til undertegnede anfører: 'Forholdet i relation til overfladebehandlingen og de ovenfor anførte partielle fugtbelastede murarealer kan ikke anerkendes som dækningsberettiget'. Ifølge policens ordlyd dækker forsikringen netop 'udbedring af konstruktions-, materielle- og udførelsesfejl, der forårsager direkte skade på de forsikrede bygninger eller udgør en konstant risiko for, at sådanne skader vil opstå - andre væsentlige fejl og mangler, som ikke kunne konstateres eller forudses ved tilstandsrapportens udfærdigelse, men hvor der efter dansk ret vil kunne gennemføres et erstatningskrav imod sælger.' Når sælger fortier at oplyse om de mange besværligheder, der har været med fugt i ejendommen og den idelige rend af håndværkere og andet 'bøvl' er hun erstatningsansvarlig og retssag vil naturligvis kunne gennemføres. At sælger har overladt til sin tidligere ægtefælle at lade uhensigtsmæssige og direkte skadeforvoldende indgreb foretage, såsom at lakere en ydermur, fritager ikke for ansvar og da der er policemæssig dækning herfor, har klagerne naturligvis valgt at rette krav imod ejendomsforsikreren og ikke imod den tidligere ejer, hvis økonomi er klagerne

ubekendt. Et eventuelt regressøgsmål kan indklagede anlægge ved de ordinære domstole. Selskabet anfører tillige (side 4 næstsidste afsnit). 'Vi har i vores brev af 24/2 2000 ladet muligheden for yderligere dækning stå åben, hvis blotlægning af konstruktionen viser, at vand ledes ind i hulrum p.g.a. konstruktions/udførelsesfejl og at der mangler kuldebroisolering under den udvendige terrassedør.' Det er jo netop det vi beder om - en nedtagning af hele ydermuren, der er den eneste mulighed for en effektiv og rationel undersøgelse af årsagerne til fugtgenerne og efterfølgende udbedring af de mangler, der måtte findes. For så vidt angår den pricipale påstand om betaling af kr. 350.000,00 er jeg enig med selskabet i, at kravet er udokumenteret. Vedtægterne for Ankenævnet for Forsikring giver mig ikke mulighed for - som hos de ordinære domstole - at begære syn og skøn og anmode syns- og skønsmanden om at redegøre for, hvorledes det vil være håndværksmæssig korrekt at afhjælpe manglerne og hvad udgifterne hertil må anses at udgøre og hvorfor jeg ændrer min påstand derhen, at indklagede tilpligtes at betale udgifterne til nedtagning af ydermuren og opsætning af ny ydermur samt udbedring af de mangler, der måtte vise sig. Nævnet opfordres til at indhente sådanne sagkyndige erklæringer, som det måtte finde ønskelig med henblik på at kunne afsige kendelse i sagen. Nævnet opfordres til tillige af afsige kendelse om, at indklagede betaler kr. 11.000,00 til ingeniør K.N. for bistand."

Selskabet er herefter i skrivelse af 5/9 2000 til nævnet fremkommet med følgende bemærkninger: "Vi finder ikke, at de tekniske erklæringer dokumenterer, at overfladebehandlingen af stenene har medført ophobning af kondensvand i facademuren, fordi fugt, der dannes pga. forskellen mellem indendørs og udendørs temperatur, ikke kan slippe ud. Vi henviser til vores brev af 22. maj 2000 til Ankenævet side 3, 2. afsnit, hvor vi citerer fra Teknologisk Instituts besigtigelsesrapport af 30. august 1999 (bilag 12). Rapporten udtaler tydeligt, at indtrængende regnvand er årsag til fugtophobningen. Teknologisk Institut påpeger, at vand trænger ind gennem formuren, idet en ½-stens formur ikke er tæt over for slagregn, og at vand kan trænge ind ved sålbænkene. Sålbænkene var afdækket med zink på besigtigelsestidspunktet, men var først blevet afdækket i købers ejertid, og sålbænkene har således stået uafdækkede i hele sælgers ejertid. Endvidere henviser vi til ingeniør K.N.'s rapport af 11. november 1998 (bilag 2), hvor der på side 2 fremgår, at 'Ved besigtigelsen blev endvidere konstateret, at de vandrette fuger ved rulleskiftet sålbænke i facade mod sydøst - se foto nr. 5 samt facadeskitse B,

fuger er defekte - bør udskiftes og evt. behandles med murimprægnering (DANA-SYLAN)'. Vi finder således, at erklæringerne sammenholdt med skødets oplysninger om vandindtrængen ved vinduer i opholdsstuen dokumenterer, at fugtophobningen skyldes, at vand gennem lang tid er trukket ned gennem sålbænkene. Hverken sålbænkene eller ½-stens formuren udgør en konstruktionsfejl. Sålbænke med vandret rulleskifte var almindelig byggemåde på husets opførelsestidspunkt i 1974. Det er almindelig kendt, at facademure - afhængig af, hvor hårdt stenene er brændt - kan opsuge slagregn. Sælger har loyalt oplyst om vandindtrængen i det område, hvor murstene senere afskaller. At sælger ikke har oplyst om overfaldebehandlingen af murstene, kan kun medføre et erstatningsansvar, såfremt det dokumenteres, at overfladebehandlingen udgør en retlig relevant mangel ved huset. Vi kan ikke tilbyde at dække honorar til ingeniør K.N., idet vi ikke har opfordret køberne til at antage ingeniør. Køberne havde allerede inden skadens anmeldelse selv valgt at antage teknisk bistand til sagen. Besigtigelsesrapporten af 30. august 1999 fra Teknologisk Institut på 6.213,00 kr. har vi betalt, idet vi selv opfordrede til, at den blev indhentet. Øvrige rapporter dækkes ikke, da de ikke har dokumenteret, at der består et forsikringskrav."

Heroverfor har klagernes advokat i skrivelse af 11/9 2000 til nævnet anført: "Det er positivt urigtigt og i strid med faktum at anføre, at sålbænkene ikke var afdækket. Sålbænkene var beklædt med kobber, da klagerne købte ejendommen og klagerne udskiftede belægningen med zink i forbindelse med, at vinduerne blev udskiftet for at sikre sig imod, at vand trænger ind. En halvstensmur er pr. definition ikke gennemtrængelig for slagregn. Er der fejl og mangler ved stenene og fugerne kan den være det og ihvertfald har klagerne ikke haft nogen grund til at forvente, at den var utæt, idet ingen ansvarsfraskrivende udtalelser har været anført herom. Det fastholdes, at selskabet skal betalte udgifterne til ingeniør N.'s bistand allerede af den grund, at indklagede med skrivelse af 30/10 1998 har anmodet klagerne om at fremkomme med udtalelser fra håndværkere jfr. bilag 4, der vedlægges."

Selskabet har herefter i skrivelse af 20/9 2000 til nævnet anført: "Ejendommen var i sælgers ejertid forsikret på en kombineret villaforsikring indeholdende bl.a. bygningsbrand, forsikring mod anden bygningsbeskadigelse og rørskadedækning i Baltica under police nr. 296… Vi henviser til det betingede skøde side 5 og købsaftalen side 3, som er

fremsendt til Ankenævnet under bilag 2. Vores cheftaksator kan huske ejendommen fra besigtigelser i forbindelse med skadesanmeldelser i sælgers ejertid, og han ved, at så sent som ca. 1990, hvor sidste besigtigelse fandt sted, var ejendommens sålbænke ikke beklædt. Køber nævnte ikke ved vores cheftaksators besigtigelse den 27. januar 2000, at sålbænkene ved overtagelsen af huset var blevet beklædt med kobber. Dette forhold ændrer imidlertid ikke på den kendsgerning, at sålbænkene har været uafdækkede i sælgers ejertid, og at regnvand således frit har kunnet trænge ind denne vej. Med hensyn til betaling af udgifter til ingeniørbistand har vi, jf. vores brev af 30. oktober 1998, bedt om håndværkerudtalelse og ikke om en formelig ingeniørrapport med tegninger og fotos. Vi henviser til forsikringsaftalelovens § 22, hvorefter det hører til den sikredes pligter og dermed sikredes udgift, hvis han rejser krav mod selskabet, at give dette alle ham tilgængelige oplysninger om forhold, som kan være af betydning for bedømmelsen af forsikringsbegivenheden mv. Det er vores erfaring, at byggefejlskader sædvanligvis opdages i forbindelse med påbegyndte håndværkerarbejder i huset, og derfor udbeder vi os en udtalelse fra håndværkeren. En sådan kort beskrivelse af forholdene plejer sikrede at kunne få gratis fra sin håndværker."

Byggefejlforsikringen indeholder bl.a. følgende bestemmelser: "**8. Hvad dækker forsikringen** Forsikringen dækker udbedring af: - konstruktions-, materiale- og udførelsesfejl, der forårsager direkte skade på de forsikrede bygninger og tilhørende installationer eller udgør en konstateret risiko for at sådanne skader vil opstå. - andre væsentlige fejl og mangler, som ikke kunne konstateres eller forudses ved tilstandsrapportens udfærdigelse, men hvor der ifølge dansk lovgivning og retspraksis, ville kunne gennemføres et erstatningskrav mod sælger. … **9. Forsikringen dækker ikke** - fejl og mangler, nævnt i tilstandsrapporten eller følgeskader der skyldes de nævnte fejl og mangler …"

Retshjælpsforsikringen indeholder bl.a. følgende bestemmelser: "**§ 5. Hvilke omkostninger er ikke dækket af retshjælpsforsikringen?** … 5. Omkostninger ved tvister, der kunne have været behandlet ved et klagenævn, f.eks. Forbrugerklagenævnet eller andet godkendt klagenævn, medmindre andet er aftalt med selskabet, eller det er åbenbart, at sagen på grund af sin karakter ville være blevet henvist til domstolene. … **§ 7. Klagenævn.** Kan tvisten behandles ved et klagenævn, f.eks. Forbrugerklagenævnet

eller andet godkendt klagenævn, er sikrede forpligtet til først at benytte denne mulighed, se § 5, stk. 5. Omkostninger ved sådan klagenævnsbehandling er ikke dækket."

Nævnet udtaler:
Indledningsvis bemærkes, at nævnet ikke finder grundlag for at pålægge selskabet at betale nogen del af de omkostninger på 11.000 kr., som klagerne har afholdt til ingeniør N.N. for bistand.

Nævnet finder endvidere efter sin gennemgang af sagen ikke på det foreliggende grundlag at kunne pålægge selskabet at betale yderligere erstatning til klagerne.

Nævnet finder imidlertid, at selskabet skal yde klagerne retshjælpsdækning til foretagelse af syn og skøn, og det kan først på det derefter foreliggende grundlag afgøres, om der tillige skal ydes klagerne retshjælpsdækning til det påtænkte søgsmål mod sælgeren og/eller selskabet.

Efter det således anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Tryg-Baltica Forsikring, skal yde klagerne retshjælpsdækning til afholdelse af syn og skøn til nærmere oplysning om årsagen til og omfanget af de omhandlede fugtproblemer samt til oplysning om udbedringsmåde og udbedringsomkostninger.

I øvrigt kan klagen ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand