747/06

Den 1. maj 2006 blev i sag nr. 66.495:

xxxxxxx xx xxxxx xx xxxxxxxx
xxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxx x

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med ulovlighedsdækning i Alm. Brand Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for diverse anmeldte forhold på den forsikrede ejendom.

Det fremgår af tilstandsrapporten dateret den 9/3 2001, at den forsikrede ejendom er opført i henholdsvis 1947 (bygning A) og 1963 (bygning C). Af købsaftalen fremgår det, at klagerne erhvervede ejendommen for 834.000 kr., og at de i forbindelse med handlen ønskede at foretage modernisering/ombygning af flere forskellige forhold, herunder pålægning af nyt tag (nye cementtagsten og lægter). I den forbindelse blev der tilbageholdt et beløb på 120.000 kr. af det samlede provenu, som blev indsat på en spærret konto, og som ville blive frigivet i takt med færdiggørelse af moderniseringen/ombygningen.

Ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttrædelse den 1/9 2001, og de omtvistede skader er for størstedelens vedkommende anmeldt til selskabet den 6/1 2004 og besigtiget af selskabets taksator den 28/1 2004. Visse af forholdene er genbesigtiget henholdsvis den 25/3 2004 sammen med selskabets cheftaksator og den 22/11 2004 af selskabets taksator.

Foruden selskabets besigtigelser af de anmeldte skader er forholdene vedrørende tilbygningens tagkonstruktion, gulvopbygning, placering af fugtstandsende paplag i vægge samt utæthed i badeværelsesgulvet på klagernes initiativ besigtiget og vurderet af det rådgivende ingeniørfirma Carl Bro. Ingeniøren fra Carl Bro var ligeledes til stede i forbindelse med selskabet genbesigtigelse den 22/11 2004.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

| **Bygn:** | **Bygningsdel:** | **Karakter:** | **Note:** | **Bemærkninger:** |
|---|---|---|---|---|
| … | | | | |
| C | 3.0 Yder- og indervægge | | | |
| | 3.1 Facader/gavle | K2 | | Kraftige fugeskader og revnedannelser samt mosvækst i vestfacade. |
| C | 8.0 Tagkonstruktion | | | |
| | 8.5 Udv. træværk v. tag | K2 | | |
| | 8.11 Ventilation | K3 | 1 | Mangelfuld ventilation i udhæng i form af huller. |
| C | 9.0 Bad-toilet og bryggers | | | |
| | 9.1 Gulvkonstruktion/-belægning | K1 | | Enkelte hule gulvfliser. |
| | 9.3 Fuger | K1 | | Revnet hjørnefuge bag toilet. |

**Karakterskala:**
…
K1. Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader
…

**Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner**

| **Note:** | **Bygn.:** | **Bygningsdel:** | **Årsager / kommentar** |
|---|---|---|---|
| 1 | C | 8.11 Ventilation | Der bør være 10 mm ventilationsspalte mellem udhæng og stern hele vejen rundt." |

Klagerne er utilfredse med selskabets behandling af følgende forhold:

Råd i stern, spærender og udhæng

Ved skrivelse af 6/2 2004 afviste selskabet at yde dækning for forholdet, som efter selskabets opfattelse var korrekt beskrevet med karakteren K2 i tilstandsrapporten.

Over for nævnet har selskabet fastholdt, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapport. Selskabet henviser i den forbindelse til, at tilstandsrapporten er udarbejdet knap tre år før, forholdet blev anmeldt til selskabet.

Kuldebro i forbindelse med vindbræt på bagmur

I forbindelse med sin besigtigelse konstaterede selskabets taksator, at vindbrædderne var placeret over bagmuren oven på tjærepap, og at de var direkte monteret mod træbetontagpladerne. Forholdet blev anerkendt som en dækningsberettigende skade, men da vindbrædderne vurderedes at kunne bevares, blev reparationsomkostningerne anslået til at udgøre 5.000 kr. inkl. moms. Da dette beløb ikke oversteg selvrisikobeløbet, medførte anerkendelse af forholdet alene en nedskrivning på 5.000 kr. i den samlede selvrisiko på 30.000 kr.

Klagerne er utilfreds med størrelsen af den af selskabet tilbudte erstatning, idet de har indhentet tilbud på 56.850 kr. fra firmaet E.T. ApS på udbedring af tilbygningens tagkonstruktion, herunder udbedring af kuldebroen.

Selskabet har over for nævnet fastholdt erstatningsbeløbet. I relation til det af klagerne indhentede tilbud anfører selskabet i skrivelse af 5/7 2005 bl.a.:

> "Tilbudet … omhandler imidlertid helt andre foranstaltninger end dem, som vores skadekonsulent har fundet nødvendige til udbedring af forholdet. I samme forbindelse har håndværkeren anført, at den til bygningen anvendte type tagkonstruktion er uegnet over rum til beboelse, og at taget er utilstrækkeligt isoleret. Vores skadekonsulent har som følge af disse påstande anmodet håndværkeren om dokumentation herfor, men det er aldrig modtaget."

Kuldebro øverst og nederst i skab i soveværelse

Kuldebroen øverst i skabet vil ifølge selskabets taksator blive udbedret i forbindelse med udbedring af forholdet omkring de fejlagtigt placerede vindbrædder på bagmuren.

Over for nævnet har selskabet i skrivelse af 5/7 2005 afvist, at kuldebroen øverst i skabet opfylder definitionen på en skade.

Årsagen til kuldebroen nederst i skabet skal efter taksatorens opfattelse muligvis findes i defekte fuger i murværket, og da reparation af disse henhører under almindelig vedligeholdelse og i øvrigt anses for at være bagatelagtig, er forholdet ikke omfattet af forsikringen.

Over for nævnet har selskabet desuden henvist til, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

Fugt i skab mod badeværelse med bruseniche

I forbindelse med sin besigtigelse konstaterede selskabets taksator, at varmt- og koldtvandsrør var ført uisolerede ind i skabet, hvilket medførte kondens, når bruseren blev benyttet. Bruserarmaturet var desuden ikke helt tæt, hvilket kunne være medvirkende årsag til fugten i skabet. Da problemet kunne afhjælpes ved isolering af vandrørene, tætning af armaturet samt enkelte pudsreparationer, blev forholdet samlet set anset for så bagatelagtigt, at det faldt uden for ejerskifteforsikringens dækningsområde.

Over for nævnet har selskabet desuden henvist til, at udbedringsudgiften er så begrænset, at den ikke er nævneværdig i forhold til ejendommens værdi eller brugbarhed, hvorfor skadedefinitionen ikke vurderes at være opfyldt.

Hængende gipsplader i loft

At gipspladerne (40x60 cm) hænger 3-4 cm på midten, er efter selskabets opfattelse en kosmetisk skade, som ikke er omfattet af forsikringen. Selskabet henviser over for nævnet til, at loftet er af pind-op typen, og at klagerne ikke har sandsynliggjort, at loftet er behæftet med fejl, eller at problemerne med loftet - der vurderes at være opført i 1963 - vil udvikle sig til en skade inden for overskuelig tid.

Klagerne har over for nævnet anført, at årsagen til de hængende loftsplader er fugt som følge af den dårlige ventilation i tagkonstruktionen.

Ved skrivelse af 14/7 2005 afviser selskabet klagernes påstand om, at de hængende loftplader skyldes fugtophobning i tagkonstruktionen. Til støtte herfor henviser selskabet til, at hvis det var tilfældet, ville det have medført påvirkning af samtlige loftplader; ikke kun loftpladerne i midten. Afslutningsvist henviser selskabet desuden til, at tagkonstruktionens ventilation har fået karakteren K3 i tilstandsrapporten.

Blandede rør

I badeværelset er der påmonteret kobberrør før jernrør. Da forholdet ikke har medført problemer siden 1963, hvor rørene blev isat, har selskabet vurderet, at det ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. I relation til forsikringens ulovlighedsdækning anfører selskabet i skrivelse af 5/7 2005 til nævnet, at det på etableringstidspunktet var lovligt at lave blandingsinstallationer, idet man først senere blev opmærksom på risikoen for galvanisk tæring af de jerninstallationer, der var forbundne med kobberrør. Da installationen således var lovlig, da den blev lavet, er forholdet ikke omfattet af lovlighedsdækningen. Endelig henviser selskabet til, at udbedring af forholdet vil udgøre ca. 1.500 kr., hvorfor det i øvrigt henhører under bagatelgrænsen.

Hængende murværk over vinduer

I forbindelse med sin besigtigelse konstaterede selskabets taksator, at murværket over vinduerne på vestfacaden hang, hvilket formentlig skyldtes, at der ikke var anvendt armerede teglstensoverliggere. Da forholdet var angivet med karakteren K2 i tilstandsrapporten samt med bemærkning om, at der var kraftige fugtskader, revnedannelser samt mosvækst i facaden, vurderede taksatoren, at forholdet var korrekt beskrevet i tilstandsrapporten og således var undtaget dækning.

Til støtte herfor anfører selskabet i skrivelse af 5/7 2005 til nævnet bl.a., at forholdet formeligt er yderligere forværret fra tiden fra udarbejdelse af tilstandsrapporten til anmeldelse af forholdet ca. tre år senere.

Råd i badeværelsesvindue

Rådskaden blev af taksatoren afvist, idet vinduet var over 40 år gammelt, hvorfor skaden kunne henføres til begrebet udløb af levetiden, hvilket er undtaget forsikringsdækning.

Ved skrivelse af 5/7 2005 anfører selskabet desuden:

> "Hvis Ankenævnet kommer til den konklusion, at forholdet ikke kan henføres til den pågældende undtagelse, skal vi subsidiært gøre gældende, at et eventuelt dækningsberettigende forhold skal opgøres til dagsværdi, idet det beskadigede er værdiforringet med over 30 % i forhold til et nyt vindue."

Misfarvet bundkarm i dør til bad

Misfarvning af bundkarmen på en dør, der er placeret tæt på bruserafdelingen, skyldes ifølge taksatoren daglig fugtpåvirkning i forbindelse med anvendelse af bruseren. Etablering af afskærmning ville nedsætte risikoen for fugtpåvirkning. Ved skrivelse af 6/2 2004 afviste taksatoren at dække forholdet under henvisning til, at det ikke nedsatte bygningens værdi nævneværdigt.

Selskabet har over for nævnet supplerende anført, at en simpel afdækning ikke kan karakteriseres som "vedligeholdelsesarbejder eller andre forbyggende foranstaltninger", der kan medføre, at forholdet bliver omfattet af forsikringens skadebegreb.

Defekt inddækning af tag mod gavlbrædder og udhæng

Selskabet har i skrivelse af 5/7 2005 til nævnet beskrevet og afvist forholdet således:

> "Forsikringstagerne har efter overtagelsen af ejendommen foranlediget taget på bygning A udskiftet, hvilket der beløbsmæssigt er taget højde for i købsaftalen. Arbejdet har naturligt nok grebet ind i konstruktionen, hvor bygning A og bygning C er bygget sammen. Inddækningen om det nye gavludhæng er udført på en uhensigtsmæssig måde, idet det ikke er tæt med deraf indtrængen af nedbør og fugtskjolder til følge.

> Idet forholdet er en direkte følge af det udførte arbejde ved tagkonstruktionen på bygning A, har skadekonsulenten helt korrekt afvist forholdet med den begrundelse, at forholdet ikke har været til stede ved købers overtagelse af ejendommen …"

Klagerne har over for nævnet anført, at årsagen til vandindtrængningen ikke skyldes arbejdet i forbindelse med udskiftning af taget på bygning A, men derimod skal findes i den inddækning på bygning C, der er fræset ind i en fuge på bygning A. Fugen er efterfølgende blevet fyldt med hård fugemørtel, hvilket ikke er egnet til formålet. Der burde have været anvendt en elastisk fuge i stedet for.

Under henvisning til, at det i købsaftalens fremgår, at der er tilbageholdt 120.000 kr. bl.a. til pålægning af nye cementtagsten og lægter, fastholder selskabet i skrivelse af 14/7 2005 til nævnet, at den defekte inddækning er udført i forbindelse med pålægning af det nye tag og således efter klagernes overtagelse af ejendommen.

Heroverfor anfører klagerne i fax modtaget i nævnet den 19/7 2005 bl.a.:

> "De 120.000 kr. som Alm. Brand nævner, er et lån der blev etableret til istandsættelse af huset, og ganske rigtigt er blevet brugt til at udbedre de punkter Alm. Brand nævner. Men der er ikke på noget tidspunkt givet et afslag i prisen.
>
> 700.000 kr. var købsprisen på ejendommen, de 834.000 kr. som Alm. Brand nævner er størrelsen på vores dengang samlede lån inkl. 14.000 kr. i omkostninger til oprettelse heraf.
>
> Derudover synes min kone og jeg at det er sagen fuldkommen uvedkommende hvad vi har betalt for ejendommen. Om så vi havde betalt 100.000 kr. for ejendommen vil byggesjusk være byggesjusk. Desuden er det ikke taget på bygning A sagen drejer sig om, det er taget på bygning C."

Hertil svarer selskabet i skrivelse af 11/8 2005 bl.a.:

> "At forsikringstagerne åbenbart har valgt at finansiere moderniseringen og ombygningen ved fiktivt at hæve kontantprisen kan ikke udledes af købsaftalen eller salgsopstillingen. Under alle omstændigheder skal vi konstatere, at køberne har været

bekendt med og sandsynligvis har taget højde for de i købsaftalen nævnte arbejder forud for købet af ejendommen.

Det er korrekt, når forsikringstagerne påpeger, at den planlagte udskiftning af tag omhandler taget på litra A og ikke på litra B. Når det gælder forholdet ved inddækningen skal vi imidlertid fastholde, at den er udført i forbindelse med udskiftningen af taget på litra A. Det vil med andre ord sige, at den bygningssagkyndige selvsagt ikke har haft mulighed for at besigtige og forholde sig til den pågældende bygningsdel ved sin gennemgang af ejendommen og udarbejdelse af tilstandsrapport tilbage i marts 2001."

Klagerne fastholder, at inddækningen er utæt som følge af, at der er anvendt en hård fuge i stedet for en elastisk fuge, og at dette forhold overhovedet ikke blev rørt i forbindelse med montering af det nye tag på bygning A. Af klagernes skrivelse af 20/8 2005 fremgår desuden:

"På købstidspunktet var der for os ingen grund til at mistænke at der skulle være noget galt overhovedet med bygning C, derfor er det at der kun blev skiftet tag på bygning A.
Det er først efterfølgende vi opdager fejlene i bygning C.
Der er heller ikke taget højde for forholdene i bygning C i købsaftalen.
Var dette tilfældet havde vi aldrig købt ejendommen."

Selskabet har forelagt klagernes indlæg for selskabets taksator. På baggrund af hans vurdering anfører selskabet i skrivelse af 12/9 2005 bl.a., at taksatoren i forbindelse med sin besigtigelse konstaterede, at den daværende afslutning af gavludhænget mod bygning C var udført uhensigtsmæssigt, idet underbeklædningen var udført af lister, der var opsat med passende mellemrum for at øge ventilationen, og at der mod taget på bygning C var afsluttet med en trekantsliste. Denne konstruktion medførte, at ophobet fygesne uhindret kunne smelte og medføre opfugtning af tag og loft på bygning C. Taksatoren konkluderede derfor, at forholdet ikke kunne tilskrives inddækningen mellem bygning A og C, som var til stede på tidspunktet for overtagelse af ejendommen. Til støtte herfor anfører selskabet bl.a.:

"Dels ville en defekt ved inddækningen sandsynligvis have afstedkommet opfugtning i hele inddækningens længde og ikke kun på loftet, men også i selv muren, og det var ikke tilfældet. Dels er det K.M.'s vurdering, at den indrillede inddækning udfuget med mørtel var gængs byggeskik på tidspunktet for tilbygningens opførelse."

Opfugtet væg i gang mod bruseniche, to lag gulvfliser i badeværelse samt utætheder i badeværelsesgulvet

I anmeldelse har klagerne anført, at badeværelset er opført uden vådrumsmembran og med to lag fliser på gulvet. Klagerne har desuden anført, at de har monteret en fugtstyret ventilator på badeværelset, uden at det dog har været tilstrækkeligt til at løse problemerne på badeværelset med fugt, der løber ned fra lofter og vægge. Klagerne har indhentet tilbud fra en murermester på 19.000 kr. ekskl. moms til udbedring af de anmeldte forhold på badeværelset.

Ifølge selskabets taksator er årsagen til fugtproblemerne en utæt konstruktion i badeværelsets vådafdeling, som ifølge taksatorens første vurdering muligvis var opstået, da klagerne selv ombyggende gulvafløbet efter overtagelse af ejendommen. Efter genbesigtigelsen den 22/11 2004 accepterede taksatoren imidlertid at anerkende forholdet som en dækningsberettigende skade. Da reparationsomkostningerne blev anslået til at udgøre 24.000 kr. inkl. moms., vil erstatningen alene medføre en nedskrivning i samlede selvrisiko på 30.000 kr., når der foreligger dokumentation for arbejdets udførelse.

Klagerne påpeger over for nævnet, at der udover de anførte skader også er problemer med faldet i brusekabinen, hvilket bevirker, at vandet altid bliver liggende i kabinen i stedet for at søge mod afløbet.

Ventilation og isolering af tagkonstruktion

Klagerne anmeldte, at tagkonstruktionen som følge af byggesjusk var udført med mangelfuld ventilation og isolering. I tilbud af 12/3 2004 fra firmaet E.S. ApS på renovering af tagkonstruktionen er problemerne med tilbygningens tagkonstruktion beskrevet således:

10. 66.495

"Tilbygning er formentlig opført i 1963. Tegninger rekvireret hos E. Kommune over tilbygningen, viser tagkonstruktion udført med gitterspær og tagdækning af asbestplader.

Taget er opbygget som en bjælkekonstruktion med 100 mm træbeton og tagdækning af tagpap, taget er en varmkonstruktion idet isoleringen (træbetonen) ligger på udvendig side. Træbetonen har en isoleringsevne svarende til 30 mm mineraluld, hvilket ikke efterlever kravene i BR 61, hvor kravet er 70 mm mineraluld. Vi er af den opfattelse, at eksisterende trækonstruktion ikke egner sig over beboelse.

…

Tilbudssum: Kr. 56.850,00 excl. moms."

Selskabets taksator har i skrivelse af 29/4 2004 til klagerne meddelt, at han har anmodet firmaet E.S. ApS om at dokumentere påstanden om, at isoleringen ikke opfylder kravene i Bygningsreglementet fra 1961. Ved indbringelse af sagen for nævnet har selskabet henvist til, at det fortsat ikke har modtaget nogen dokumentation fra firmaet. Derudover har selskabet fastholdt taksatorens vurdering af, at forholdet ikke udgør en dækningsberettigende skade. Således anfører selskabet i skrivelse af 5/7 2005 til nævnet bl.a., at:

"… utilstrækkelig isolering og/eller hensigtsmæssig tagkonstruktion ikke i sig selv er udtryk for en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Han [taksatoren] bemærker i den forbindelse, at der ikke er konstateret skade i konstruktionen, som kan henføres til utilstrækkelig isolering eller konstruktionens opbygning som helhed, hvorfor han konkluderer, at forholdet alene af den grund ikke opfylder definitionen på en skade."

Klagerne har over for nævnet fastholdt, at ingeniøren fra Carl Bro har foretaget en korrekt, upartisk og professionel vurdering af forholdet, som bør lægges til grund ved nævnets stillingtagen til sagen.

Efterfølgende er såvel klagernes advokat som selskabet ved skrivelser til nævnet fremkommet med yderligere bemærkninger vedrørende tagkonstruktionen.

<u>Gulvopbygning og placering af paplag i vægge</u>

11. 66.495

Ingeniøren fra Carl Bro har i skrivelse af 13/12 2004 beskrevet forholdet således:

"Ved møde den 22. november, hvor også skadestaksator K.M. deltog, blev der set på forholdene og ophugget 2 steder ved skillevæg og ydervæg i værelse.

Det kunne konstateres, at gulvopbygningen bestod af et 2 cm betonslidlag og et 8 cm let lecabeton på underlag af sand. Samtidig blev der konstateret at paplaget mod grundfugt var placeret 2 skifter svarende til 13-14 cm under gulvet.

Dvs. at grundfugten transporteres via sandet **over** paplaget ind i den nederste del af murværket med efterfølgende muligheder for skimmelsvampedannelser på bagsiden af fodlisterne som konstateret.

Der blev samtidig konstateret, at det obligatoriske fugtstandsende paplag i ydervæggen er ført under nederste skifte til hulmursindersiden af bagmuren - op ad denne og indført 3-4 skifter i bagmurens liggefuge **ikke** var indlagt.

Dette forhold bevirker, at opfugtning fra slagvand på og gennem formuren ikke ledes ud men ned i mørtelrester fra opmuren og direkte ind i bagmuren til supplerende opfugtning af nederste del af indermuren med samme skimmelsvampeproblematik som tidligere nævnt.

Utætheder i badeværelsesgulv med udsivning til sandlaget og evt. større fugtophobning i hulmur for slagvand på facade med nogle dårlige fuger, der giver forøget fugttransport, har været årsag til at den langsomme og usynlige skimmelsvampevækst er accelereret og givet grundlag for den nu foretagne undersøgelse.

Disse skjulte konstruktive fejl kan kun udbedres ved nedbrydning af formuren og indlæggelse af det manglende paplag og efterfølgende retablering.

Herudover vil det være nødvendig at ophugge gulvene for via nyetablering at sænke isolering og kapillarbrydende lag til passende niveau under det indlagte paplag mod grundfugt.

Vedrørende badeværelset - hvorfra der sker udsivninger ved brug, er dette blevet undersøgt af Alm. Brand v. K.M.

Hertil skal kun bemærkes at ejerens udskiftning af utæt gulvafløb ikke bør komme sagen til skade.

Samtidig skal der under henvisning til måling/vurdering af sandfarve og fugtindhold gøres opmærksom på, at det ophuggede hul - der danner grundlag, havde stået åben i nogen tid med udtørring og farveændring til følge.

Samtidig er badeværelsets anvendelse, på grund af ombygningen, yderst begrænset.

De økonomiske forhold vedrørende nødvendig fugtsikring i ydervæg og fornyelse af gulve for sænkning af det kapillarbrydende lag skønnes at andrage et beløb af størrelsesorden - kr. 100.000 excl. moms."

Selskabet har over for nævnet bestridt ingeniørens vurdering af gulvkonstruktionen og placeringen af det fugtstandsende paplag som årsag til forekomsten af skimmelsvamp. Således anfører selskabet i skrivelse af 5/7 2005 bl.a.:

"Vores skadekonsulent har i skade-aftaleseddel dateret den 23. november 2004 … som i øvrigt er tiltrådt af forsikringstagerne, beskrevet gulvkonstruktionens opbygning, placering af paplag og ikke mindst de målte fugtprocenter i fodpanel. De udførte målinger taler ikke for, at problemet i form af opfugtning af bagmuren skal tilskrives placeringen af paplaget, idet en fugtprocent på 11 og 12 er hel normal og uden risiko for angreb af svamp og råd. Fugtprocenten er da også stigende jo tættere man kommer på badeværelset, hvor der som tidligere nævnt formodes at være utætheder i gulvbelægningen.

Når opfugtningen afviger så meget, som tilfældet er, og når årsagen peger så entydigt på badeværelsesgulvet som årsag, skal vi påstå, at der ikke er grundlag for at give paplagets placering skylden for opfugtningen. At årsagen skulle være placerin-

gen af det fugtstandsende paplag harmonerer også dårligt med, at facaderne må være tilnærmelsesvis lige påvirket af fugt fra slagregn. I den forbindelse er det væsentligt at nævne, at paplagets forskudte placering mellem formur og bagmur udelukkende har til hensigt at sikre, at fugt fra nedbør ledes til formurens bund, hvor det kan fordampe. Som det er udført i omhandlende tilfælde vil fugt fra slagregn blot blive ledt til bunden af hulmuren, hvor det vil fordampe og ved helt ekstreme mængder kan opfugte for- og bagmur.

Idet fugten fra slagregn udelukkende kommer gennem formuren, er facademurens vedligeholdelsestilstand af væsentlig betydning. Vi har tidligere gjort gældende, at den bygningssagkyndige har gjort bemærkninger til facader/gavle på bygning C. Der er, så vidt vi er orienteret, ikke gjort tiltag fra forsikringstagernes side til gennemførelse af reparationer og almindelige vedligeholdelsesarbejder af facader/gavle. Risikoen for indtrængning af nedbør og dermed risiko for opfugtning af bagmur har således været øget grundet de bestående defekter i murværket.

At gulvkonstruktionen skulle være forkert opbygget og dermed give nærliggende risiko for opfugtningen, er der heller ikke belæg for at gøre gældende. Gulvkonstruktionen er fra bygningens opførelse i 1963, og har således fungeret efter hensigten i mere end 40 år på tidspunktet for forsikringstagernes anmeldelse af forholdet. Ved skadekonsulentens besigtigelser er der ikke påvist skader, der kan relateres til opstigende grundfugt. Efter vores overbevisning ville det være naturligt, hvis rør i gulvet, belægninger m.m. havde taget skade som følge af en så langvarig fugtpåvirkning, som der ville have været tale om.

Sammenfattende skal vi konkludere, at forsikringstagerne ikke har løftet bevisbyrden for, at gulvkonstruktionens udførelse og/eller placeringen af det fugtstandsende lag er udtryk for en skade i ejerskifteforsikringens forstand. I den forbindelse skal vi bemærke, at Ankenævnet for Forsikring har afsagt kendelse i en næsten identisk sag - AK 64.347 ... Derfor skal vi også meddele, at forsikringstagernes udgifter til rådgivning og undersøgelse ved Carl Bro A/S er ejerskifteforsikringen uvedkommende."

Klagerne har over for nævnet afvist, at de af selskabet anførte fugtmålinger er anvendelige. Til støtte herfor henviser klagerne til, at bygning C på målingstidspunktet ikke havde været anvendt i to måneder, hvor der havde været en konstant varme på 18 grader.

Heroverfor anfører selskabet, at målingerne er anvendelige, så længe temperaturen har befundet sig i intervallet 15-20 grader. Selskabet bemærker desuden, at ingeniøren fra Carl Bro ikke har stillet spørgsmålstegn ved målingerne.

Hertil bemærker klagernes advokat i skrivelse af 19/10 2005 til nævnet bl.a.:

> "De opståede måleresultater modviser således på ingen måde, at fugtproblemet i væggen skyldes mangelfuld og fejlagtig væg- og gulvkonstruktion.
>
> …
>
> Det må afvises, at der er defekter i bygning C's murværk, der muliggør, at slagregn kommer igennem formur. Bemærkningen i tilstandsrapporten herom referer alene til en begrænset del af den vestvendte side af bygningen. Endvidere er det ikke alene tagvand, som det manglende paplag skulle have transporteret væk; også fugt der kommer oppefra, dvs. fra taget, og som fald ned mellem for- og bagmur skulle have været ledet bort via det manglende paplag.
>
> Det er en ganske udokumenteret påstand, når Alm. Brand Forsikring A/S hævder, at gulvet har fungeret efter hensigten i fyrre år. Påstanden bestrides som udokumenteret. Gulvkonstruktionen er derimod fejlagtig og mangelbehæftet, jf. Carl Bro A/S' rapport."

Hertil svarer selskabet i skrivelse af 5/12 2005 bl.a.:

> "Vi er uenige i, at bemærkningen skal læses indskrænkende til kun at gælde vestfacaden.
>
> I samme moment anfører advokaten, at det ikke alene er slagregn, som skal ledes ud af hulmuren, idet fugt fra tag også må forventes at finde vej ind i hulmuren. Dette er noget af en påstand, som er helt udokumenteret. For det første må taget forven-

tes at være tæt, og i kraft af taghældningen vil nedbør af enhver art ledes til tagrende eller anden form for afløbsinstallation.

For det andet mangler pappen ikke, men er blot ikke lagt forskudt. I øvrigt vil pappens placering ikke have nogen gavnlig effekt ved fugt fra taget, hvilket vi skal begrunde i, at pappen aldrig er fæstet øverst på bagmuren, men blot fæstet 2-3 skifter højere oppe end placeringen i formuren. Det vil med andre ord sige, at fugt i bagmuren hidrørende fra taget vil påvirke bagmuren i stort set samme omfang, uanset hvordan pappen er lagt.

Som anført under *ad. 13 - Ventilation og isolering af tagkonstruktion* er det forsikringstageren, som skal godtgøre, at forholdet ved ydervæggene og gulvkonstruktionen er en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og det er efter vores opfattelse ikke gjort ved blot at gøre gældende, at der i henhold til en ensidigt indhentet rapport forekommer fejl og mangler ved konstruktionerne."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**9. Hvilke forhold er dækket**

**9.1.**

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

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes 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 skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

**9.2.**

Forsikringen dækker skader/skadesrisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

**10. Undtagelser fra dækningen**

Følgende er undtaget fra den anførte forsikringsdækning:

- forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…

- forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen.

- forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.

…

- bagatelagtige forhold, der er umiddelbart synlige for en ikke-sagkyndig køber.

…

**Afsnit 3. Ulovlighedsdækning**

**…**

**2. Installationernes lovlighed**

Dækningen omfatter lovliggørelse af ulovlige el- eller VVS-installationer. Installationer er ulovlige, hvis de ikke opfyldte lovkravene på udførelsestidspunktet."

17. 66.495

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet i overensstemmelse med de af selskabet anførte grunde ikke anledning til at kritisere, at selskabet har afvist at yde klageren forsikringsdækning for de anmeldte forhold vedrørende råd i stern, spærender og udhæng, kuldebro på bagmur, fugt i skab mod badeværelse, hængende gipsplader i loftet, blandede rør, hængende murværk over vinduer, råd i badeværelsesvindue, misfarvet bundkarm i dør til bad, defekt inddækning af tag mellem bygning A og C samt ventilation og isolering af tagkonstruktionen.

Ligeledes finder nævnet ikke grundlag for at kritisere størrelsen af de af selskabet opgjorte udbedringsudgifter for kuldebro i skab i soveværelset, opfugtet væg i gang mod bruseniche, to lag gulvfliser i badeværelse samt utætheder i badeværelsesgulvet.

Nævnet finder det vedrørende gulvopbygningen og placering af paplag i vægge på det foreliggende grundlag ikke godtgjort, at årsagen til skimmelsvampe hidrører fra fejl ved tjærepappets anbringelse mellem for- og bagmur. Dette udelukker dog ikke, at en nærmere bevisførelse ved en domstol kan føre til et andet resultat.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s:

---

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen