811/09

Den 19. januar 2009 blev i sag nr. 74.388:

xxxxx xxxxxxxxxxxxx
xxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

DiBa Forsikring A/S
Axeltorv 4
4700 Næstved

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i DiBa Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde til en udbedring af ejendommens tag, da der trænger fugt ind ved krater og rygninger.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har repareret rygningerne i sin ejertid.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 2004, samt at klageren erhvervede ejendommen pr. 1/8 2004 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 4/2 2004. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

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

Note:	**Bygn.:**	**Bygningsdel:**	**Årsager / kommentar**
…			
	A	8.3 Skotrender/inddækninger	PUR-skum ved skotrende bør inspiceres jævnligt, da der er risiko for vandgennemtrængning, og dermed opfugtning af lægter og spær.
…			

Sælgers oplysninger om ejendommen

…	Ja	Nej	?
0.5 Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg?	☒	☐	☐

Hvis ja, hvilke dele af bygningerne?
Alt undtaget VVS, el og kloak"

Klageren anmeldte i april 2008 blandt andet til selskabet, at taget var utæt ved rygningen. Som følge heraf anførte selskabet i skrivelse af 9/4 2008 til klageren:

"**Ad. 1.**
Forholdet kan ikke anerkendes som værende en skade under ejerskifteforsikringen.
Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at der er fugtaftegninger på toplægter under rygning- og gratsten. Taget er lagt med B&C Danflock betontagsten, altså uden undertag. Udvendigt kan det ses at rygning- og gratsten er lagt i mørtel, og der er revnedannelser og afskalninger i mørtelen.
…
Konklusion:
Ejendommen har stået i nyopført stand ved overtagelsen, hvor det må forventes at mørtelen har været intakt.
Det er normalt at rygninger lagt i mørtel får svindrevner. Såfremt disse svindrevner ikke eftergås og lukkes løbende, vil revnerne udvikle sig, særligt når de påvirkes af frost. Her skal det bemærkes at der er gået mere end 3½ år, uden at mørtelen er repareret."

Klageren anførte herefter i skrivelse af 21/5 2008 til selskabet:

"Jeg har nu snakket med M. A/S som er producent af B&C Danflock betontagsten. De oplyser at de bestemt ikke anbefaler at lægge rygninger og krater i mørtel, da taget ikke bliver udluftet nok.

Endvidere har vi haft en tagpartner fra M. A/S, som er B.J. og Søn. Bygningskonstruktøren undrede sig voldsomt over den megen fugtighed på undersiden af teglene, og har igen fået oplyst af M., at dette skyldes manglende udluftning.

Som det fremgår af brevet er mørtel lagt forkert, hvorfor vandet løber ind i tagkonstruktionen. Endvidere er skotrenden skummet fast, hvilket ikke er lovligt.

Jeg forventer derfor at I snarest revurderer jeres afgørelse, da skade skal udbedres hurtigst muligt for at undgå skader på tagkonstruktionen, samt skimmelsvamp."

Selskabet anførte som følge heraf i skrivelse af 30/5 2008 til klageren:

"Som angivet i mit brev af 9. april 2008, har ejendommen har stået i nyopført stand ved overtagelsen, hvor det må forventes at mørtelen har været intakt.

Det er normalt at rygninger lagt i mørtel får svindrevner. Såfremt disse svindrevner ikke eftergås og lukkes løbende, vil revnerne udvikle sig, særligt når de påvirkes af frost. Her skal det bemærkes at der gået mere end 3 1/2 år, uden at mørtelen er repareret.

Den 9. april 2008, talte jeg med L. hos M., som kunne oplyse at de ikke har krav til typen af tætningsmaterialet.

Tagrum skal ventileres svarende til et ventilationsareal på 1/500 af det bebyggede areal, og denne ventilation kan etableres fra tagfod til tagfod.

Det er min vurdering at den vandindtrængen som er ved grater og rygninger må ses som en følge af manglende vedligehold, og ikke som en skade der har været tilstede overtagelsestidspunktet, hvorfor vores afgørelse fastholdes.

Med hensyn til at der er anvendt PUR-skum som tætningsmiddel i skotrenderne, er det ikke et forhold som kan anerkendes under ejerskifteforsikringen, idet der i forsikringsbetingelserne Ejerskifteforsikring - 3, pkt. 4. e) angives at der ikke er dækning ved forhold som det kan godtgøres, at køberen havde kendskab til, for køberen overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen.

Forholdet er nævnt i tilstandsrapporten side 8 af 14, note 3: Pkt. 8.3 Skotrender/inddækninger.
PUR-skum ved skotrende bør inspiceres jævnligt, da der er risiko for vandgennemtrængning, og dermed opfugtning af lægter og spær."

Klageren anførte i skrivelse af 2/6 2008 til selskabet:

"Jeg har med stor forundring modtaget dit brev af 30. maj 2008. Du udelader at kommentere på at rygningerne og grater er lagt/monteret forkert, hvorfor vandet løber ind under rygningsstene. Jf. tidligere overslag fra B.J. & Søn.

Endvidere er der konstateret manglende udluftning på loftet grundet taget er lagt i mørtel. Dette resulterer i fugt i tagstenshjørnerne. Dette har du heller ikke kommenteret på.

Man må jf. overslag fra B.J. og Søn konstatere at der er konstruktions- og byggemæssige mangler på tagkonstruktionen, som bør udbedres straks.

Endvidere har J.K.O. fra L. A/S, synet taget hvor han ligeledes konstaterede manglerne ved tagkonstruktionen.

Da jeg nu har fået to udtalelser fra henholdsvis en konstruktør og en byggesagkyndig, ønsker jeg at få at vide hvad der skal til for at I vil anerkender skaden. Måske er spørgsmålet i stedet: Hvem skal udtale sig/se på taget før vi kan finde en løsning?

Jeg vil derfor foreslå at en uvildig byggesagkyndig kommer og syner taget, hvorefter vi finder en løsning."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 25/6 2008 til klageren:

"Som angivet i mit brev af 30. maj 2008, er det af M. oplyst at der ikke er krav til tætningsmaterialet. Dermed er der ikke noget forkert i at rygningen er lagt i mørtel.

Ligeledes, som angivet i mit brev af 30. maj 2008, skal tagrum ventileres svarende til et ventilationsareal på 1/500 af det bebyggede areal, denne ventilation kan etableres fra tagfod til tagfod. Sådan er det udført på ejendommen, hvorfor der ikke er tale om manglende ventilation. Endvidere er tagsten med Danflock ikke 100% tætte, hvilket bidrager positivt til ventilationen i tagrummet.

Den fugt der kan ses på undersiden af tagstenene er helt almindelig, og udgør ingen risiko for konstruktionen.

Du har i dit brev foreslået at lade taget syne af en uvildig byggesagkyndig. Ved telefonsamtale d.d. har jeg derfor foreslået at vi kan tage kontakt til en, af DiBa Forsikring jævnligt anvendte, byggesagkyndige, hvilket er afslået af dig.

Det er fortsat min vurdering at den vandindtrængen som er ved grater og rygninger må ses som en følge af manglende vedligehold, og ikke som en skade der har været tilstede overtagelsestidspunktet, hvorfor vores afgørelse fastholdes."

Klageren har ved skrivelse af 28/7 2008 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det skal yde dækning til en udbedring af taget. Klageren har til støtte herfor anført:

"Jeg erfarer i starten af 2008 at det regner ind i stuen i et af hjørnerne. Dette forsøger jeg at afhjælpe ved at fuge med silikone fuge ved de gratsten som jeg tror er utætte.

Dette afhjælper dog ikke problemet hvorfor jeg kontakter en byggesagkyndig (J.K.O. fra L. A/S), som kommer og kigger huset igennem. Da han ser spær mv. påpeger han at der kommer fugt ind ved stort set alle krater og rygninger. Han udtaler derudover at rygninger og grater er lagt forkert og der ikke er udluftning nok. Han fortæller at hvis jeg har en ejerskifteforsikring vil denne dække dette. Jeg får ikke dette på skrift, da jeg blot havde bestilt ham til en mundtlig gennemgang af huset.

Jeg anmelder derfor skaden til DiBa forsikring og vi kigger sammen på taget den 01.04.08.

Herefter modtager vi brev om at de ikke vil accepterer skaden, da det er manglende vedligeholdelse som er grunden til at vandet trænger ind.

Dette vil jeg ikke acceptere og kontakter derfor M. A/S, som er producent af B&C Danflock tegl. De oplyser at de aldrig har hørt om nye tage lagt i mørtel. Dette benyttes ofte kun ved renovering af eksisterende tage. Derudover anbefaler de i deres vejledninger at man bruger ventilationsbånd, da man ellers ikke kan opnå nok udluftning på loftet.

De fortæller samtidigt at jeg skal kontakte deres tagpartner B.J. og Søn A/S, som vil kigge på det.

De kommer den 19/5-08, da det tilfældigvis regner.

Han påpeger igen at der kommer fugt ind ved stort set alle rygninger og krater, og at mørtlen ved disse er lavet decideret forkert, da mørtlen går til kanten af krat/rygningssten og ikke er lagt tilbage forhold til forkanten af rygningsstene. Dette resulterer i at regn ved blæsevejr, vil blive skubbet ind under teglstene og ved hård frost vil mørtelen derfor frostsprænge. Herudover er der fugt i hjørnerne på stort set alle tagstenene, hvilket han aldrig havde set før.

Jeg sender derfor disse skriftlige udtalelser til DiBa forsikringer. De vil stadig ikke acceptere skaden. Jeg skriver derfor til dem for at få at vide hvad skal der til for at de vil anerkender skaden. Jeg nu har haft både en byggesagkyndig og en bygningskonstruktør til at se på taget, og disse personers udtagelser tillægger de åbenbart ingen værdi.
Jeg foreslå derfor at vi finder en tredje uvildig person til at kigge på det. Men deres reaktion på dette er at de foreslår Citat 'en byggesagkyndig som de plejer at bruge'. Da dette ikke er

en uvildig person, ønsker jeg nu Ankenævnets syn på sagen, da jeg ikke mener at DiBa forsikring har behandlet sagen omhyggeligt og kompetent nok."

Selskabet har ved skrivelse af 14/8 2008 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"**Rygninger**
Ejendommen har stået i nyopført stand ved overtagelsen, hvor det må forventes at mørtelen har været intakt. Det er normalt at rygninger lagt i mørtel får svindrevner. Såfremt disse svindrevner ikke eftergås og lukkes løbende, vil revnerne udvikle sig, særligt når de påvirkes af frost. Her skal det bemærkes at der er gået mere end 3½ år, uden at mørtelen er repareret.

Tagrender
Tagrenderne er udført i lakeret stål, som normalt afgiver kondens på den udvendige side. Det er ikke unormalt at denne kondens samles ved samlingerne for efterfølgende at dryppe af.

Vores kunde klager efterfølgende over vores afgørelse jf. skrivelse af 21. maj 2008, hvoraf bl.a. fremgår, at han har fået oplyst af producenten af B&C Danflock betontagsten, at de ikke anbefaler at lægge rygninger og krater i mørtel, da taget ikke bliver udluftet nok.

I den forbindelse kontakter vi M., ved L., som oplyser, at de ikke har krav til typen af tætningsmaterialet, hvorfor der ikke er noget forkert i at rygningen er lagt i mørtel.
Tagrum skal ventileres svarende til et ventilationsareal på 1/500 af det bebyggede areal, og denne ventilation kan etableres fra tagfod til tagfod, sådan som det er udført på ejendommen. Det er vores vurdering, at den vandindtrængen som er ved grater og rygninger må ses som en følge af manglende vedligehold og ikke som en skade der har været tilstede på overtagelsestidspunktet, hvorfor vores afvisning fastholdes.

Efter vores fastholdelse af afgørelsen ønsker vores kunde ejendommen besigtiget af en uvildig synsmand, hvorfor vi anbefaler at tage kontakt til en af DiBa jævnligt anvendte byggesagkyndige uden omkostninger for vores kunde, hvilket vores kunde afslår."

Som følge heraf anførte klageren i skrivelse af 26/8 2008 til nævnet:

"DiBa Forsikring skriver at M. (producenten) ikke har krav til typen af tætningsmateriale. Dette er korrekt. Men M. **anbefaler** at man bruger enten Rygningskit, Rygningsstrips eller Ventilationsbånd.

Jævnførende DiBa's fortolkning betyder dette, at det ikke er forkert at lægge rygningen i mørtel. Men så ville det jo heller ikke være forkert at lægge rygningen i f.eks. tyggegummi. Men må forvente at der er en grund til at producenten anbefaler netop disse tre typer materialer.

Jf. M. er der grundet den manglende ventilation i rygningen ikke en 'skorstens-effekt' tilstede. Dette betyder at der med stor sandsynlighed ikke er udluftning nok på loftet, hvilket resulterer i store fugtplamager på tagstenene. Se bilag …

Derudover vil jeg påpege at udførelsen af tagkonstruktionen på andre områder ikke er udført korrekt.

Dette indikerer at det ikke er en fagmand der har lagt taget, og at han derfor ikke har været opmærksom på reglerne om udluftning. Områderne som ikke er udført korrekt er:

- Tætning af skotrende med PUR- skum. Dette er ikke lovligt da skummet suger fugt. Bilag …
- Der er ikke mørtel mellem rygningsstenene som der bør. Dette ses tydeligt på bilag ...
- Mørtelen er lagt til forkant på rygningssten, hvilket resulterer i at vandet kan trænger ind. Bilag …

Udover de tidligere nævnte grunde til vandindtrængen, oplyser producenten at når denne vandindtrængen er så massiv, er der endvidere sandsynlighed for at mørtelblandingen ikke har været korrekt. De tilkendegiver derudover at et tag som blot er 3½ år gammelt absolut ikke bør være utæt, og at dette ikke kan skyldes manglende vedligeholdelse.

DiBa Forsikring skriver desuden at det er manglende vedligehold som er grund til vandindtrængen. Netop hvor den massive vandindtrængning er størst dvs. ved kraten ovenover hjørnet i stuen, kan du intet se på mørtelen. Der er ingen revner eller andet, som kan indikerer at her kan der komme vand ind. Vi har derfor ikke haft nogen grund til at vedligeholde mørtlen, da der ingen revner er at vedligeholde. Se bilag…

Slutteligt oplyser DiBa Forsikring at de har tilbudt en uvildig synsmand uden omkostningerne for undertegnede. Hvis DiBa jævnligt benytter og derved aflønner en synsmand, mener jeg ikke at denne synsmand er uvildig. Derudover har de ABSOLUT aldrig nævnt at de ville betale omkostningerne til denne synsmand. De har på ingen punkter været i mødekommende. Se DiBa's brev af den 25. juni 2008."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækker forsikringen?**

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

b) Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, 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 skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

c) Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

4. Hvad dækker forsikringen ikke?

a) 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.

…

g) 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."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærker nævnet, at det af tilstandsrapporten fremgår, at der er anvendt PUR-skum ved skotrende, hvilket medfører risiko for vandgennemtrængning og dermed opfugtning af lægter og spær. Klageren er således blevet advaret om dette forhold i tilstandsrapporten, hvorfor der ikke er dækning herfor i henhold til den tegnede forsikring.

Klageren har købt en ejendom i nyopført stand, og umiddelbart forekommer det ikke sandsynligt, at forholdet med fugt ved rygnings- og gratsten skulle skyldes manglende vedligeholdelse. Nævnet finder derfor, at selskabet skal bekoste en udtalelse fra et sagkyndigt organ om årsagen til fugten og udluftningsforholdene.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, DiBa Forsikring A/S, skal genoptage skadesbehandlingen og indhente en udtalelse fra et sagkyndigt organ om årsagen til fugten og udluftningsforholdene.

Marianne Højgaard Pedersen