875/11

Den 19. september 2011 blev i sag nr. 79.265:

xxxx xx xxxxx xxxxx xxxxx
xxxxxxxx xx xxxxxxxx
xxxx xxxxx

mod

Gjensidige Forsikring ASA
Otto Mønsteds Plads 11
1563 København V

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring hos Gjensidige Forsikring ASA. De klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en række anmeldte forhold vedrørende ejendommens tag og murværk.

Sagen drejer sig om 4 forhold:

1. undertagets afslutning mod tagrende
2. ventilation af taget
3. fugt i murværk omkring vinduer
4. malingafskalning på gavle og facader

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for de to førstnævnte forhold. Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet anerkendt at yde en mindre erstatning på 4.000 kr. + moms for forholdet vedrørende fugt i murværk omkring vinduer. Selskabet har desuden anerkendt at dække forholdet vedrørende malingafskalning på gavle og facader. Herefter begrænser klagen sig til de to første afviste forhold og erstatningsopgørelsen vedrørende forhold tre.

Det fremgår af sagen, at klagerne overtog den forsikrede ejendom, som er opført i 1972, den 1/11 2005, på baggrund af en tilstandsrapport dateret den 20/5 2005.

Selskabet oplyser, at for bygningen gælder bygningsreglementet BR 66, da BR 72 først trådte i kraft den 1/1 1973.

Efter overtagelsen konstaterede klagerne en række forhold og mangler ved ejendommen og lod derfor en byggesagkyndig udfærdige endnu en tilstandsrapport på ejendommen i august 2007, hvorefter sagen blev anmeldt til selskabet.

I forbindelse med sagens behandling blev foretaget isoleret bevisoptagelse i form af syn og skøn.

Forhold 1:
Selskabet har om forholdet vedrørende undertagets afslutning mod tagrende i brev af 27/12 2010 oplyst:

> "På østsiden mangler fodblik ved undertagets afslutning mod tagrende. Fodblik er en bukket kant af aluminium, zink eller plast, som undertaget klæbes på. Formålet er, at vand ledes via fodblik til tagrende, hvis der kommer vand på undertaget gennem den primære tagdækning.
>
> BR 66 indeholder ikke specifikke regler om undertage. BR 66 pkt. 5.7.2, stk. 1 bestemmer, at tage skal udføres af sådanne materialer, med sådan hældning og på en sådan måde, at der opnås tilstrækkelig tæthed mod vand og sne og sikkerhed mod brand og storm. BR 66 pkt. 5.7.2, stk. 4 bestemmer, at tage som hovedregel skal forsynes med tagrender og nedløbsrør eller indvendige afløb, og tagfladerne skal have fald mod disse afløbsmuligheder."

Syn og skønsmanden har i rapporten givet følgende vurdering af forholdet:

> "**5.45 Spørgsmål 5.45:**
> **Skønsmanden bedes besigtige ejendommens undertag og besvare, om dette er ført til tagrende ved tagflade mod øst, herunder om undertaget er udført håndværksmæssigt korrekt. Skønsmanden bedes ligeledes besvare, om de konstaterede forhold har medført skade på ejendommen eller medført nærliggende risiko for skade på ejendommen, herunder om konstruktionen var korrekt udført på opførelsestidspunktet, samt oplyse om forholdet efter skønsmandens opfattelse har været til stede på overtagelsesdagen.**
>
> Ved besigtigelse ved løftning af tagsten kunne der konstateres tegn på specielt udført afslutning med icoboard eller lignende placeret under lægter og afsluttet ude i udhæng og at tagrendeniveau er over Icoboardniveau.
> Se billede 31.

Ved besigtigelse i tagrum kunne der konstateres et undertag af typen Icoboard. eller lignende.
Se billede 32.og 36

Ved besigtigelse af tagrende ved stue, er der her etableret fodblik.

Svar på spørgsmål 5.45
Skønsmanden vurderer, at manglende fodblik ved østsiden på vinkelbygningen ikke er udført i henhold til nugældende vejledninger.

Det er skønsmandens opfattelse, at på opførelsestidspunktet anvendes fodblik ved tagrender kun i ringe omfang.

Det er skønsmandens opfattelse, at manglende fodblik skyldes, at tagrenden er højt placeret, således at det ikke har været muligt at montere fodblikket.

Skønsmanden vurderer derfor, at der er risiko for fugtindtrængen i udhæng, såfremt en defekt og utæt tagsten medfører vandindtrængen på undertaget.

Det er derfor skønsmandens konklusion, at afslutningen ikke er udført håndværksmæssigt korrekt på opførelsestidspunktet, samt skønsmanden vurderer, at forholdet har været til stede ved besigtigelse af ejendommen d. 20. maj 2005.

5.46 Spørgsmål 5.46:
I det omfang spørgsmål 45 besvares bekræftende anmodes skønsmanden om at redegøre for, om den faktiske udførelse giver risiko for opfugtning af udhæng, herunder hvilken betydning det har for ejendommen.

Svar på spørgsmål 5.46
Se svar under spørgsmål 5.45. Skønsmanden kan supplere med, at der normalt ikke er risiko for langvarig skade, idet evt. utæthed vil være synlig ved dryp i udhæng.

5.47 Spørgsmål 5.47:
I det omfang spørgsmål 45 giver anledning hertil, anmodes skønsmanden om at komme med udbedringsforslag samt at anslå udbedringsomkostningerne.

Svar på spørgsmål 5.47
Skønsmanden vurderer, at nederste tagsten kan demonteres, tagrende nedtages og sænkes, således at afvanding af undertag kan etableres med fodblik i overgang til tagrende.

Afsat kr. 8.000 + moms"

Selskabet har i svarbrev af 27/12 2010 til nævnet anført:

"Undertagets afslutning ved tagfod udgør ikke et ulovligt forhold, idet byggelovgivningen ikke indeholder bestemte anvisninger om undertages udførelse.

Skønsmanden har ikke konstateret skader som følge af forholdet.

Skønsmanden udtaler, at der er risiko for fugtindtrængen i udhæng, hvis en defekt og utæt tagsten medfører vandindtrængen på undertaget, men at der normalt ikke er risiko for langvarig skade, idet evt. utæthed vil være synlig ved dryp i udhæng.

Ud fra skønsmandens besvarelse er der heller ikke nærliggende risiko for skade, idet en skade først vil udvikle sig, hvis der sker noget med tagsten. Definitionen på en nærliggende risiko for skade jf. betingelsernes pkt. 14.4 er efter vores vurdering ikke opfyldt.

Vi kan ikke anerkende forholdet som dækningsberettigende på ejerskifteforsikringen."

Forhold 2:

Selskabet har om forholdet vedrørende ventilation af taget i brev af 27/12 2010 oplyst:

"BR 66 har følgende bestemmelser om ventilation af tage:

Pkt. 5.7.2 stk 3: Tagkonstruktioner og tagrum skal ventileres som anført i kap. 7.

Kapitel 7 stk. 6: Tagkonstruktioner og tagrum skal ventileres eller på anden måde sikres mod kondensvand.

Kapitel 7 stk. 7: Tagkonstruktioner, der indeholder træ eller andet organisk materiale skal forsynes med ventilationsåbninger placeret således, at ventilationsluften fordeler sig jævnt over hele tagfladens underside. Ventilationsåbningernes samlede nettoareal skal være mindst 1/500 af de bebyggede areal. Mellem tagkonstruktioner af træ og opvarmede rum skal der anbringes et dampstandsende lag på den side af varmeisoleringen, der vender mod det opvarmede rum."

Syn og skønsmanden har i rapporten givet følgende vurdering af forholdet:

"**5.50 Spørgsmål 5.50:**
Skønsmanden bedes besvare, om ejendommen er udført med tilstrækkelig udluftning/ventilation af taget. Skønsmanden bedes ligeledes besvare, om dette har betydet, at ejendommen har lidt skade, eller er udsat for nærliggende risiko for skade. Skønsmanden bedes ligeledes oplyse om forholdet efter skønsmandens opfattelse har været til stede på overtagelsesdagen.

Ved besigtigelse i tagrum i sydfløj kunne der konstateres, at isoleringen mod udhæng mod øst er tilpasset tæt ved icoboard.
Skønsmanden skønner, at der er blevet efterisoleret i tagrum.
Se billede 32.

Mod vest i tagrum kunne der konstateres ventiler placeret i muren.
Se billede 33.

Svar på spørgsmål 5.50
Skønsmanden vurderer, at ventilationen i tagrummet ikke følger normale vejledninger med ventilationsspalte ved udhæng over isolering under undertag.

Skønsmanden har ikke kunnet konstatere tegn på skader i tagrum.
Der er kun foretaget undersøgelse i sidefløj mod øst. Besigtigelse er sket fra lem i gang.
Det er skønsmandens opfattelse, at forholdet har været til stede ved besigtigelsen den 20. maj 2005.

5.51 Spørgsmål 5.51:

I det omfang spørgsmål 50 giver anledning hertil anmodes skønsmanden om at besvare, om der er spor efter periodisk opfugtning, lettere mug dannelser blandt andet ved den nederste del af undertaget samt redegøre for, hvilken betydning det har for ejendommen.

Svar på spørgsmål 5.51
Ved besigtigelsen kunne der konstateres normale forhold ved nederste del af undertag, og skønsmanden vurderer, at forholdet er naturligt og ikke har betydning for ejendommen.

5.52 Spørgsmål 5.52:
I det omfang spørgsmål 50 giver anledning hertil, anmodes skønsmanden om at komme med udbedringsforslag samt at anslå udbedringsomkostningerne.

Svar på spørgsmål 5.52
Skønsmanden vurderer, at afhjælpning og forbedring af ventilation i tagrum kan ske ved isætning af ventiler i undertaget ved at aftage tagsten og montere disse ovenfra i henhold til producentens vejledninger.
Skønsmanden vurderer, at en supplerende ventilation med studse i hvert andet fag vil forbedre ventilationsforholdene i tagrummet.

Afsat: Kr. 3.000 + moms."

Selskabet har i svarbrev af 27/12 2010 til nævnet anført:

"Forholdet er ikke ulovligt, idet BR 66 foreskriver, at der skal være ventilation, hvilket der er, og ikke hvor ventilationen skal placeres. SBI-anvisninger og byggevejledninger er ikke en del af byggeloven med tilhørende bekendtgørelser. Der er ikke stillet spørgsmål til skønsmanden om ventilationens areal.

Skønsmanden har ikke ved sin besigtigelse konstateret skader i tagrummet, og ventilationsforholdene har været som beskrevet siden husets opførelse i 1972, hvorfor der heller ikke er indikation for nærliggende risiko for skader.

Forholdene ved den nederste del af undertaget vurderes som normale og naturlige.

Vi kan ikke anerkende forholdet som dækningsberettigende på ejerskifteforsikringen."

Forhold 3:

Selskabet har om forholdet vedrørende fugt i murværk omkring vinduer i brev af 27/12 2010 til nævnet anført:

"BR 66 indeholder regler om vinduers varmeisolerende egenskaber, men ikke regler om, hvordan de skal placeres i ydervægge."

Syn og skønsmanden har i rapporten givet følgende vurdering af forholdet:

"**5.69 Spørgsmål 5.69:**

Skønsmanden bedes besvare om der er fugt følgende steder i ejendommen:

5.69.1 Fugt i vægge i soveværelse.
Der henvises til svar under spørgsmål 5.20.

Svar på spørgsmål 5.69.1
Skønsmanden har ikke kunnet konstatere unormal fugt i væggene men tegn på tapetskader ved vindue.

…

5.20 Skønsmanden bedes besigtige gavlvæg i soveværelset og under vindue mod syd og vest og besvare, om det kan konstateres lettere opfugtning og skjolder i væggen. Skønsmanden bedes ligeledes besvare, om forholdet har betydet skade eller nærliggende risiko for skader på ejendommen, samt oplyse om forholdet efter skønsmandens opfattelse har været til stede på overtagelsesdagen den 20.05.2005 og om muligt angive årsagen til opfugtningen.

Ved besigtigelse af væg i soveværelse mod syd kunne der konstateres tegn på mindre overfladeafskalninger.
Ved fugtmåling kunne der ikke konstateres unormal fugt, lille forskel i fugtprocent ved sammenligning af fugtprocent på indvendig væg.

Svar på spørgsmål 5.20
Skønsmanden vurderer, at fugt i soveværelse omkring vindue skyldes udefra kommende fugt fra utæt fuge ved vindue.
Se billede 22.

Det er skønsmandens opfattelse, at utætheden har medført skade på tapet og væg samt giver risiko for større skade, hvis forholdet ikke afhjælpes.

Det er skønsmandens vurdering, at forholdene ikke var til stede ved den byggningssagkyndiges besigtigelse og ved overtagelse af ejendommen den 1. november 2005.

5.21 Spørgsmål 5.21:
I det omfang spørgsmål 5.20 giver anledning hertil, anmodes skønsmanden om at komme med udbedringsforslag samt at anslå udbedringsomkostningerne.

Svar på spørgsmål 5.21
Skønsmanden vurderer, at afhjælpning af forhold kan ske ved ilægning af ny sålbænk, der tilpasses således, at der kan udføres en korrekt fuge under vinduesbundstykket, og at drypnæse friholdes. Den udførte konstruktion er ikke i henhold til normale vejledninger og er håndværksmæssigt ukorrekt.

Afsat til afhjælpning: kr. 3.000,- + moms.

…

5.69.2 Fugt i murværk i stuen.
Ved besigtigelse i hjørne mod nord kunne der konstateres mindre fugt samt misfarvning og mindre skimmelvækst.
Se billede 38.

Ved undersøgelse af væg mod vest ved terrassedør kunne der konstateres fugt, varierende fra 33% til 81% i en højde af ca. 80cm over gulv. Fugtmålinger og resultater med varierende tal og mindre skimmelvækst
Se billede 39 og 40.

Ved udvendig besigtigelse kunne der konstateres tegn på utæt fuge mellem dør og murværk, fuge udført i cementmørtel.
Se billede 41.

Svar på spørgsmål 5.69.2
Skønsmanden vurderer, at konstateret fugt er forårsaget af mindre kuldebro i hjørne og overgang til false samt manglende tilfredsstillende fugetætning ved terrassedørsparti samt bygningens udformning.

Der er dog konstateret en afdækning over dørparti, som sandsynligvis er opsat for at beskytte partiet.

5.69.3 Fugt i murværk indvendig ved alle vinduer ved vestsiden.

Ved besigtigelsen kunne der konstateres lidt højere fugt end ved indvendige vægge, ikke unormalt, der kunne dog konstateres mindre afskalninger ved et enkelt vindue.
Se billede 42.

Ved udvendig besigtigelse kunne det konstateres, at tætning ved vinduesbundstykke mod vest er udført med fugemasse samt enkelt vindue uden fuge ved sålbænk.

Afslutning dog ikke udført i henhold til normale vejledninger, drypnæse ikke friholdt.
Se billede 43.

Svar på spørgsmål 5.69.3
Skønsmanden vurderer, at årsagen til skade ved det midterste vindue er den bygningskonstruktive opbygning med vinduer placeret langt tilbage i muråbningen samt tegn på manglende tilfredsstillende fugetætning.

I bekræftende fald bedes skønsmanden oplys årsagen hertil.

Svar på spørgsmål 5.69.
Se besvarelser under de enkelte punkter

5.70 Spørgsmål 5.70:
I det omfang spørgsmål 69 giver anledning hertil anmodes skønsmanden om at redegøre for, om disse mangler efter skønsmandens opfattelse har været til stede den 20. maj 2005, herunder komme med udbedringsforslag samt anslå udbedringsomkostningerne. Skønsmanden bedes ligeledes besvare, om det konstaterede har givet anledning til skade eller nærliggende risiko for skade på ejendommen, herunder om forholdet efter skønsmandens opfattelse var til stede på overtagelsesdagen den 20. maj 2005.

Svar på spørgsmål 5.70
Det er skønsmandens opfattelse, at forholdene ikke har været til stede ved besigtigelsen d. 20. maj 2005 i det omfang, der er beskrevet under besigtigelsen.

Afhjælpningsforanstaltninger kan efter skønsmandens opfattelse kun ske ved almindelig vedligeholdelse og kontrol af fuger.

Det er skønsmandens opfattelse, at opbygningen grundlæggende ikke følger de normale vejledninger ved vinduernes placeringer på vestsiden. Det er ligeledes skønsmandens opfattelse, at en bedre vedligeholdelse ville minimere fugtrisici i bygningen.

Skønsmanden vurderer, at afhjælpning kan ske ved etablering af elastisk fuger og ændring af sålbænkene ved vinduerne, således at der kan udføres en fugetætning iht. normale vejledninger.

Afsat (meget groft skøn) 8,000+ moms."

Selskabet har i svarbrev af 27/12 2010 til nævnet anført:

"Forholdet er ikke ulovligt, idet BR 66 ikke foreskriver, hvorledes vinduer skal isættes. SBI-anvisninger og byggevejledninger er ikke en del af byggeloven med tilhørende bekendtgørelser.

Det fremgår af skønsmandens besvarelser er fugtskader enten ikke har været til stede ved købers overtagelse af ejendommen, eller kun har været til stede i begrænset omfang. Den væsentligste årsag til fugten, er ikke vinduernes opbygning, men at fuger ikke har været vedligeholdt i de 4½ år, køberne har ejet ejendommen forud for skønsforretningen.

Ejerskifteforsikringen dækker kun forhold, der har været til stede ved købers overtagelse af ejendommen, jf. pkt. 16.

Da skønsrapporten imidlertid bortset fra soveværelsesvindue åbner mulighed for, at fugtindtrængen kan være begyndt før købers overtagelse, og da der nævnes et enkelt vindue uden fuge, vil vi være indstillet på at yde forsikringstagerne en mindre erstatning på 4.000 kr. + moms for forholdet. Der gælder en selvrisiko på 10.000 kr. pr. skade, hvorfor der ikke vil ske udbetaling, men forsikringens maksimale selvrisiko på 25.000 kr. nedskrives med beløbet."

Den optagne billedserie er forelagt nævnet.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**14. Hvad dækker forsikringen**
(lovens krav)

14.1
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
14.2
Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.
14.3
Manglende bygningsdele kan være en skade.
14.4

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

…

16. Hvad er dækningen betinget af

Dækningen i henhold til punkt 14 og 15, er betinget af,

a. at forholdet er til stede ved købers overtagelse af ejendommen…"

Nævnet udtaler:

Forhold 1- undertagets afslutning mod tagrende:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er en sådan nærliggende risiko for skade, som er en betingelse for dækning i henhold til de ovenfor citerede forsikringsbetingelser. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist dækning som sket.

Forhold 2 – ventilation af taget:

Efter sin gennemgang af sagen må nævnet lægge til grund, at der ikke er konstateret skader i tagrummet som følge af manglende eller utilstrækkelig ventilation. Nævnet finder herefter, at der ikke foreligger en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Forhold 3 – fugt i murværk omkring vinduer:

Efter sin gennemgang af syn og skønsrapporten finder nævnet det ikke bevist, at hovedårsagen til den godtgjorde fugtindtrængen er forhold, der kan dateres til før købers overtagelse af ejendommen. Da selskabet har anerkendt at betale for udbedring af det sted, hvor der manglede en fuge, finder nævnet derfor ikke anledning til at kritisere selskabets afgørelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

J. Hermann