Ankenævnet for Forsikring

929/13-5

Den 16. december 2013 blev i sag nr. 81.749:

xxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxx xxxxxxxxx x x
xxxx xxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med ekstrasikring i Tryg Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde dækning for en række anmeldte forhold med forbindelse til opfugtning af ejendommens ydervægge og heraf følgende skimmelsvampeangreb.

Selskabet har givet tilsagn om delvis dækning. Selskabet har afvist at udbetale yderligere erstatning end allerede anerkendt under henvisning til, at klageren ikke har krav herpå i henhold til de gældende forsikringsbetingelser.

Sagen har tidligere været behandlet af nævnet på møde 909 den 6/2 2013, hvor sagen blev udsat for at blive behandlet af 5 medlemmer. Der har siden været yderligere brevveksling mellem parterne. De i forbindelse hermed fremkomne yderligere oplysninger er indarbejdet i sagsfremstillingen.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er et enfamilieshus opført i 1959, og at klageren overtog ejendommen pr. 1/11 2004 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 4/8 2004.

Klageren anmeldte i juni 2005 til selskabet, at taget lå forkert, hvorfor vand ikke løb ud over kanten af bygningen. Selskabets taksator besigtigede ejendommen og afviste ved brev af 21/11 2005 at yde dækning med henvisning til, at forholdet ikke udgjorde en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, da problemet ifølge taksatoren ville kunne løses ved at presse tagrendernes endestykker på plads, så de sluttede tæt.

I august 2008 anmeldte klageren, at der var skimmelsvamp i ejendommen. Selskabets taksator besigtigede ejendommen og konstaterede skimmelsvamp flere steder. Han vurderede, at årsagen hertil var kuldebroer og mangelfuld ventilation, men at der ikke var forhold, der adskilte ejendommen fra tilsvarende ejendomme fra 1959. Selskabet afviste derfor at dække forholdet, hvilket blev meddelt klageren ved brev af 17/10 2008.

Klageren fremsendte i august 2009 en klage over afgørelsen til selskabet, som derfor indhentede en skimmelsvamperapport af 24/11 2009 fra Tryg Byggeteknik. Af denne rapport fremgår bl.a.:

> "**Konklusion**
> De konstaterede skimmelsvampeangreb er en følge af for høj luftfugtighed i beboelsen. Der er altid risiko for en høj luftfugtighed i rum som f.eks. badeværelse, køkken og bryggers. Derfor er det nødvendigt, at lufte ekstra ud i sådanne rum. Hvis der ikke luftes tilstrækkeligt ud, vil den fugtige rumluft fordele sig rundt i beboelsen, og sætte sig som kondens på kolde overflader som dårligt isolerede ydervægge, vinduer og kuldebroer etc. Misfarvninger på ydervægge og i lofthjørner kan også være forårsaget af afbrænding af levende lys.
>
> Der var ingen tegn på vandskader.
>
> I støvet er der især konstateret sporer af forskellige arter af skimmelsvampeslægterne *Cladosporium* og *Penicillium.* Disse skimmelsvampe er almindeligt forekommende i udeluften og i jord f.eks. fra potteplanter og vil naturligt tilføres boligen. Mængden af skimmelsvampe i husstøvet afviger ikke fra hvad der typisk ses i almindelige boliger. På baggrund af støvprøverne er der således ingen indikationer for at indeluften er belastet af skimmelsvampe."

Klageren indhentede herefter en rapport af 2/12 2009 fra Hussvamp Laboratoriet ApS. Heraf fremgår bl.a.:

> "**Undersøgelse**
> Ved besigtigelsen har vi gennemgået samtlige rum i boligen visuelt.
>
> Der blev konstateret kondens og skimmelvækst i bunden af samtlige vinduer både på glas, vinduesrammer og karmstykker.
>
> Der var desuden vækst af skimmelsvamp på overfladen af vægge i hjørner.

3. 81.749

I enkelte rum var der ligeledes vækst af skimmelsvamp på overgangen mellem loft og væg i hjørnerne.

I værelse 1 blev der konstateret 'vandperler' på overfladen af væggen i yderhjørnet
…
I enkelte af rummene - værelse 1, 2 og 3 samt i stuen kan skruerne i gipsloftet ses tydeligt. Der er formentlig en kuldebro i konstruktionen, hvorved skruerne ses tydeligere.
…
I bryggers blev gavlvæggen og væggen under og over bordpladen besigtiget.

Der var tydelige tegn på vækst af skimmelsvamp på overfladen af maling og glasvævet

Prøve 1
er et aftryk udtaget med kontaktskål på overfladen af væggen.

Der er målt fugt i boligens ydervægge i flere områder.

Fugtigheden blev målt til overmiddel, og breder sig fra gulvet og 1,5 meter op.
…
Konklusion
I det område, hvorfra overfladeprøven P.1 er udtaget, er kimbelastningen uacceptabel høj, ligesom der forekommer sundhedsskadelige arter. Det er derfor nødvendigt at foretage en indeklimareparation, der kan fjerne forekomsten af skimmelvækst.

Der blev ligeledes konstateret skimmelvækst i flere af de undersøgte værelser, og vi anbefaler, at der foretages en indeklimareparation indvendigt i boligen.

Inden der foretages en reparation skal den præcise årsag til fugtproblemerne i boligen opspores og elimineres."

Selskabet fastholdt i januar 2010 sin afgørelse.

Efter ny henvendelse fra klageren genbesigtigede selskabet ejendommen den 5/11 2010. Af taksatorrapporten fremgår:

"**Anmeldte forhold.**
Der er at der er anvendt Leca Nødder som hulmursisolering

Kundens rådgiver … oplyste ved besigtigelsen at de havde undersøgt hulmuren, og at der her var anvendt leca som isoleringsmateriale, og dette var efter hans overbevisning årsagen til den konstaterede skimmelvækst.
Jeg kunne ikke selv konstatere om der var anvendt Ieca som hulmursisolering, da dette ikke er muligt at konstatere uden at lave hul i facaderne.
Jeg har dog efterfølgende undersøgt tegningsmaterialet på … Kommune, og i disse tegninger er der ikke leca i hulmurene, men derimod 5 cm rockwool, så det må stå hen i det uvisse om hvad der er isoleret med.
Uanset om der er anvendt lecanødder eller ej, så er dette ikke nogen fejl, lecanødder som hulmursisolering er anvendt mange steder, og løsningen er muligvis ikke den bedste men, dog en gængs løsning.
Det er min klare vurdering af årsagen til skimmelvæksten ikke skal findes i lecanødder, men derimod i brugen af huset, som beskrevet i Byggeteknisk rapport.

Anmeldte forhold.
Det er anmeldt at undertag ikke løber i tagrende.

Det kan konstateres at husets tagbelægning er et stålprofiltag, som efter kundens oplysninger er lagt i ca. 2003., taghældningen er ca. 5 gr., og stålplader er oplagt med undertag.

Det kunne ved besigtigelsen konstateres at undertaget, ikke er ført i tagrende, men derimod ender i udhænget, der kan ikke konstateres skade som følge af dette.
Der er rigtigt at den korrekte måde er at lade undertaget slutter i tagrenden, således at det vand der bliver bortledt løber tagrenden og ikke i udhænget, men i dette tilfælde er det ikke muligt at bruge denne løsning da vandet så skulle løbe op ad og i tagrender.

Efter min vurdering er dette ikke en dækningsberettiget skade, da der ikke er sket skade som følge af forholdet.

Anmeldte forhold.
Der er anvendt for korte skruer til fastgørelse af stålpladetaget.

Ved besigtigelsen kunne det konstateres at der efter Monteringsvejledningen er anvendt for korte skruer, der kan dog ikke konstateres skade som følge af dette forhold.

Forholdet udgør ikke en skade"

Selskabet afviste ved brev af 23/11 2010 til klageren at yde dækning for de anmeldte forhold.

Efter en henvendelse i juni 2011 fra klagerens håndværker lod selskabet en ekstern ingeniør besigtige ejendommen. Han konstaterede, at undertaget sluttede ved hulmuren, således at vand opsamlet af undertagsdugen blev ledt ned i hulmuren. Han vurderede, at dette kunne være en medvirkende årsag til opfugtningen af væggene.

Ved mail af 21/11 2011 til klagerens rådgiver anerkendte selskabet at dække forlængelse af undertaget og ændring af tagrenderne, således at vandet blev ledt væk fra bygningen i stedet for ned i hulmuren. Selskabet fastholdt i øvrigt sin afgørelse.

Klageren har indbragt sagen for nævnet den 20/12 2011.

Af klagen fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …
Ved overtagelsen af vores ejendom på …, har vi konstateret stadig større fugtproblemer i huset. Efterfølgende har vi haft hussvampelaboratoriet. (kopi vedlagt) på grund af skimmel-

svamp i bygningen har vi større personlige gener i dagligdagen. Vi har klaget til [taksator] flere gange over hans afgørelser, som vi ikke er tilfredse med. Senest har vi haft besøg Ing. …, som var rekvireret af [taksator]. … kunne ved første besøg konstatere, at der var store fugtproblemer i ejendommen. Efterfølgende blev vores Byggekonsulent … bedt om at aftage nogle tagplader for at vi kunne se, hvordan konstruktionen var sammenbygget.
Ved dette arbejde, kunne [ingeniøren] konstatere, at undertaget ikke var ført ud over ydervæggene, hvorved at kondensvand fra ståltrapeztagpladerne løb ned i ydervæggene. Vi kunne ved samme lejlighed konstatere at der ikke var Rockwool, som beskrevet på byggetilladelsen fra … Kommune; men fyldt op med løse ukodet Lecasten. Ved besigtigelsen blev der udtaget enkelte sten i ydervæggen, hvor det kunne konstateres, at der lugtede muggent, samt at der var fugt i hulrummet.
Efterfølgende har vi været i kontakt med leverandøren af undertaget, som oplyste at dette ikke måtte benyttes ved en lavere taghældning end 10 gr. I vores tilfælde er taghældningen under 4 gr. Her oplyste producenten, at da der ikke var mindst 10 gr. taghældning„ kunne man ikke benytte nogen form for undertag, da fugten vil trænge igennem denne, da vandet ikke kan komme hurtigt nok væk. Benyttelsen af et ståltag er ikke anvendeligt i dette tilfælde.
Ved aftagning af tagpladerne kunne vi samtidig konstatere, at de benyttede skruer ikke var korrekt anvendt, da det var 30 m.m. bundskruer med borespids, som var blevet monteret i toppen af trapezpladerne, således at de kun har 5 m.m. befæstigelse i lægterne. Der er derfor stor sandsynlighed for, at tagpladerne vil blæse af ved en kraftig storm.
Sidste vinter kom der så meget vand ud i tagudhænget, at hele facademuren var belagt med is, på grund af at undertaget ikke var ført ud til tagrender; men monteret ca. 50 m.m. lavere.
Samtidig kunne vi konstatere, at der ikke var monteret dampspærre i lofterne, da man havde opsat nye gipsplader i alle lofterne. Isoleringen var ligeledes mangelfuld udført med 2 x 50 m.m. Rockwool udlagt på spredt forskalling, selv om at kravet til isolering var væsentligt større da man ændrede tagkonstruktionen.
Tilsyneladende er aftræk fra emhætte ført op i taget, uden at den er ført ud gennem stålpladerne. Vi har endnu ikke afmonteret stålplader på dette sted. Vi har kun konstateret fra nabohusene, at der mangler aftrækshætter i taget, da disse *huse er af* samme type og med tagpap.
Vedlagt foto af fugtproblemer i ejendommen.
Til orientering er de øvrige huse i bebyggelsen stadig med tagpap på brædder. Disse huse har ikke fugtproblemer i tag og ydervægge."

Selskabet har i brev af 10/1 2012 til nævnet bl.a. anført:

"**Ejendommen**
Der er tale om en ejendom opført i 1959, med meget lav taghældning. Tagbelægningen er ændret til stålpladetag med undertag
…
Argumentation
Indledningsvis må vi medgive, at sagsforløbet i denne sag har været langvarigt, men det er vores opfattelse, at dette ikke alene kan klandres os.

Vi kan således ved en gennemgang af sagen konstatere, at vi op til flere gange har afventet henvendelser fra vores kunde, og det er først omkring juni 2011, at vores kunde ved dennes håndværker kan påvise, at der er problemer omkring hvor undertagsdugen ender.

I den forbindelse må vi henlede Ankenævnets opmærksomhed på, at det i henhold til Forsikringsaftalelovens § 22 påhviler forsikringstageren at påvise, at der er tale om en dækningsberettigende skade.

Efter dette var påvist fik vi engageret en ekstern Ingeniør som rådgiver, og på baggrund af ingeniørens konstateringer har vi accepteret at udbedre forholdet omkring undertaget.

Det er fortsat vores opfattelse, at denne udbedringsmetode vil fjerne risikoen for den opfugtning af hulmuren, som kommer fra undertagets placering, og at vi dermed har opfyldt den retlige forpligtigelse, der er på ejerskifteforsikringen.

Med hensyn til isolering med lecanødder i stedet for Rockwool finder vi det ikke dokumenteret, at dette i sig selv udgør en skade eller medfører en nærliggende risiko for skader på ejendommen.

Det er således fortsat vores opfattelse, at det ikke er usædvanligt, at der på tidspunktet for huset opførelse blev anvendt lecanødder som isolering. Forholdet nedsætter således ikke ejendommens brugbarhed eller værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig vod vedligeholdelsesstand.

Vi må således fastholde, at denne del af forholdet ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

I forbindelse med indbringelse af sagen for Ankenævnet har vores kunde samtidig anført to nye forhold; nemlig manglende dampspærre i opsatte gipslofter, samt manglende isolering.
Disse forhold har, som nævnt ikke tidligere været anmeldt til os, og har derfor endnu ikke været besigtiget.

Vi vil anmode vores taksator besigtige disse nye forhold, og derefter vende tilbage med vores vurdering af disse forhold"

Selskabet har herefter indhentet en rapport af 1/2 2012 fra det ingeniørfirma, der tidligere har foretaget besigtigelse af ejendommen. Af rapporten fremgår bl.a.:

"**OMFANG OG METODE:**
Besigtigelse er foretaget ved en generel visuel gennemgang af bygningen. Tagkonstruktionen er ved de sidste to besigtigelser desuden undersøgt efter delvis fjernelse af tagdækning (ståltrapezplader) langs tagkant og tagfod samt ved udtagning af mursten i facade.

OBSERVEREDE FORHOLD (SE TILLIGE FOTOBILAG):

Generelle forhold:

Ydervægge
Husets ydervægge er ifølge arkivtegninger opført med hulmur bestående af gule maskinsten som ydermur og porøse mangehulsten som indermur. Hulmuren er isoleret med 6 cm Rockwool batts.
Ved første besigtigelse kunne det konstateres, at hulmuren er fyldt op med løse lecanødder og ikke som anført med Rockwool (foto 2, 3 og 4).
Efter det oplyste, er der fugtspærre mellem fundament og murværk.

Indvendige vægge
Indvendige vægge er pudsede og beklædt med plasticmalet glasvæv.

Tag
Taget er med ensidigt fald med en hældning på ca. 4°.

Tagdækningen har ifølge arkivtegninger oprindeligt været tagpap på rupløjede tagbrædder og isoleret med 6 cm Rockwool.
Tagdækningen er senere ændret og består nu af ståltrapezplader på lægter med undertag af en diffusionsåben banevare (iflg. … af fabrikat *Dupont Interproof)* og ca. 10 cm isolering samt luftspalte på ca. 5 cm mellem isolering og undertag (foto 2 og 3).

I den nuværende tagkonstruktion, er der ikke plads til yderligere isolering.

Lofter
Ifølge arkivtegninger består lofter af puds på forskalling.
Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at lofter er beklædt med gipsplader og ifølge … er der ikke nogen dampspærre.

Ved besigtigelsen kunne følgende forhold konstateres indvendigt på ydervægge:
- Nederste del af indervægge samt fodpaneler er flere steder kraftigt opfugtede.
- Visse steder har husets ejer kunnet konstatere blankt vand på vægoverfladen (foto 5).
- På opfugtede dele af indervæggen ses kraftig vækst af skimmelsvamp.

Der henvises til *'Skimmelsvamperapport' fra TRYG Byggeteknik', 24.november 2009.*
Lignende forhold kunne konstateres ved besigtigelsen i januar 2012, dog kunne der ikke konstateret blankt vand og skimmelvæksten er fortsat til stede, på trods af forsøg på at holde det nede ved hyppig afvaskning.

Ved besigtigelsen kunne følgende forhold konstateres vedr. tagkonstruktion:
- Undertag er ikke ført til tagrenden (foto 1 og 2).
- Afvanding fra undertag kan løbe ned i hulmur både ved tagkanter og ved tagfod (foto 2).
- Oprindelige ventilationsåbninger ved tagfod er lukket med udhængsbrædder. Det er ikke undersøgt, om ventilationsåbninger findes bag udhængsbrædderne.

Supplerende oplysninger ved besigtigelsen i januar 2012:
- Der er ingen gennemføringer i taget. Faldstamme i badeværelse er med vacuumventil.
- Der er mekanisk udsugning fra badeværelse, køkken, bryggers og opholdsstue gennem ventiler i facader.
- Emhætte i køkken er med filter.
- Fuger i nederste del af facade mod syd er porøse (foto 8).
- Lokale kuldebroer ved skruehoveder i gipspladelofter.
- [Klageren] oplyste, at det i forbindelse med en nylig reparation af ejendommens el-forsyningskabel i jorden langs husets facade kunne konstateres, at jorden er meget våd.
- Det er ikke undersøgt, om omfangsdræn, som krævet i oprindelige byggetilladelse, er til stede.

MULIGE ÅRSAGER TIL FUGTSKADER PÅ INDERVÆGGE:
Specielt i overgangs- og vintersituationer kan der opstå kondensdannelse på undersiden af tagets ståltrapezplader og fygesne kan komme ind og lægge sig på oversiden af undertaget.

Kondensvand drypper ned på oversiden af undertaget og skulle herefter under sædvanlige omstændigheder ledes til tagrenden.

Det er konstateret, at undertaget ikke afvander effektivt til tagrenden og at vand på oversiden af undertaget i stedet ledes til hulmuren ved tagkant og ved tagfod.

8. 81.749

Langs gavle vinkelret på facade med tagrende dækker undertaget ikke hulmuren og der er derfor mulighed for at kondensvand og smeltevand fra fygesne kan trænge ned i hulmuren også her.

Lecanødder i hulmuren suger ikke fugt, så vand kan løbe videre ned til bunden af hulmuren, hvor konstruktionen kan opfugtes.

En anden - eller medvirkende - årsag til den konstaterede opfugtning af husets indervægge, kan være et manglende eller ikke fungerende omfangsdræn i kombination med en dårligt udført fugtspærre.

Husets terrændæk er ifølge arkivtegninger bestående af slagger, klinkerbeton og armeret afretningslag med kork.

Gulvbelægninger er senere udskiftet med trægulv / laminatgulv af ukendt fabrikat og konstruktion.

Det forhold, at fugtskaderne kun ses på nederste del af husets indervægge, kan skyldes, at fugtspærren i facaden ikke også omfatter indermuren.

KONKLUSION:
På baggrund af besigtigelserne i august og oktober 2011, blev det konkluderet, at årsagen til den observerede opfugtning af den nederste del af indervæggene med stor sandsynlighed skyldes, at undertaget ikke er ført til tagrenden og at vand på oversiden af undertaget i stedet ledes ned i hulmuren, hvor det opsamles i bunden af denne, og har forvoldt fugtskader på indermuren.

Besigtigelsen i januar 2012 bekræfter, at forholdene omkring tagkonstruktionen og afvandingen til tagrenden fortsat er til stede.

Nye oplysninger omkring kraftig opfugtning af terræn umiddelbart omkring bygningen tyder på, at omfangsdræn enten ikke er eksisterende eller ikke fungerer.

ANBEFALINGER OG FORSLAG TIL UDBEDRING:
Det anbefales, at undertaget føres til tagrenden, og at undertagsdugen ved tagfoden understøttes af en passende zinkinddækning.
I forbindelse hermed sænkes tagrenden.
Undertagsdugen skal bringes til at dække murkronen på de ydervægge, hvor der ikke er tagrende.
Det anbefales, at der etableres ventilationsåbninger ved tagfoden for udluftning mellem undertag og isolering.

Forholdene omkring omfangsdræn bør undersøges nærmere, herunder en undersøgelse af om der opsuges vand / fugt fra terræn via terrændækket.

Det anbefales, at et stykke fodpanel og det yderste gulvbræt fjernes og at der udtages en mursten eller to i indermuren så det kan verificeres om der er en effektiv fugtspærre der også omfatter denne.

Det er konstateret, at der ikke forefindes dampspærre, men der ses ikke tegn på skader på selve loftspladerne.

Det må derfor formodes, af loftkonstruktionen er tæt til at undgå fugtskader."

Herefter har selskabet i brev af 13/3 2012 til nævnet anført:

"På baggrund af de nye forhold, som vores kunde anmeldte i forbindelse med klagen til Ankenævnet, har vi ladet det Rådgivende Ingeniørfirma … foretage endnu en besigtigelse af ejendommen, og vi har den 29. februar 2012 modtaget rapport fra firmaet.

Idet det tidligere anførte fastholdes giver rapporten anledning til følgende yderligere kommentarer.

Ingeniøren kunne ved sin besigtigelse konstatere, at undertaget ikke var ført ud over hulmuren, samt at isoleringen af hulmuren består af lecanødder.

I sin konklusion anbefaler ingeniøren, at undertaget føres ud over hulmuren, og at tagrenderne i den forbindelse føres ned, hvilket svarer til det, vi tidligere har anerkendt som dækningsberettigende skade på ejendommen.

Ingeniøren kunne endvidere konstatere, at udhængsbrædderne tilsyneladende har lukket for ventilationen af tagrummet, og anbefaler derfor, at der etableres ventilationsåbninger for udluftning mellem undertag og isolering. Dette for at imødegå risikoen for skader grundet manglende ventilation.

Vi kan ud fra det nu foreliggende acceptere etableringen af ventilationsåbninger som en dækningsberettigende skade, og udbeder os et overslag på denne del af udbedringen.

Vedrørende Isolering
Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at der var etableret den isolering i tagrummet, som der er plads til.

Det er vores kundes opfattelse at der skulle mangle isolering af tagrummet; men der har ikke kunne konstateres skader grundet den anførte manglende isolering, ligesom der ikke er nærliggende risiko for skader grundet isoleringsgraden.

På tidspunktet for etableringen af tagkonstruktionen var der ikke særlige krav til isoleringen af loftrummet, og det er vores opfattelse, at den mængde isolering der er konstateret ikke afviger fra hvad der vil kunne konstateres på tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Det er således vores opfattelse, at forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, hvorfor vi ikke kan tilbyde dækning for dette forhold.

Vedrørende manglende dampspærre
Af ingeniørens rapport fremgår det blandt andet, at det ved besigtigelsen kunne konstateres, at lofterne er beklædt med gipsplader; men at det efter arkivtegninger skulle bestå af puds på forskalling.

Ifølge vores kundes rådgiver skulle der ikke kunne konstateres dampspærre på loftet; men der har ikke kunnet konstateres skader eller nærliggende risiko for skader på grund af den anførte manglende dampspærre.

Ud fra det foreliggende er det således vores opfattelse at forholdet omkring den anførte manglende dampspærre ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, hvorfor vi ikke kan tilbyde kunden dækning for denne del af sagen.

Yderligere omkring indervægge.
Af ingeniørrapporten fremgår det endvidere, at det i forbindelse med udgravning til et kabel blev konstateret, at jorden var opfugtet, hvilket kunne indikere, at der enten mangler dræn på ejendommen, eller at drænet er mangelfuldt fungerende
.
Ingeniøren anbefaler derfor, at der foretages en undersøgelse af, om der er dræn, samt hvis der er dræn, at det undersøges, om drænet er funktionsdueligt.

I den forbindelse vil vi henlede Ankenævnets opmærksomhed på, at manglende eller mangelfuldt fungerende dræn ikke er omfattet af forsikringens basisdækning eller af udvidelsen med Ekstrasikring.

Vi vil derfor ikke kunne tilbyde dækning for en sådan undersøgelse, etablering eller reparation af drænet.

Med hensyn til den opstigende grundfugt, og ingeniørens anbefaling om, at undersøge hvorvidt der er murpap i konstruktionen eller ej, er det vores opfattelse, at dette ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Ved ejendommens opførelse i 1959 var der ikke samme opmærksomhed omkring opstigende grundfugt, som der er nu, hvilket medfører, at man ikke dengang sikrede mod opstigende grundfugt.
Det er således vores opfattelse, at den opstigende grundfugt ikke afviger nævneværdigt fra, hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Forholdet opfylder således ikke definitionen på en dækningsberettigende skade, hvorfor vi ikke kan tilbyde dækning for dette forhold.

Hvis det konstateres, at der er etableret fugtspærre i væggen; men at denne ikke fungerer, er det endvidere vores opfattelse, at årsagen hertil må være udløb af levetid for den pågældende fugtspærre.

Som nævnt i starten af brevet fastholdes det tidligere anførte i sagen."

Vedlagt brev af 11/6 2012 til nævnet har klagerens repræsentant fremsendt en rapport af 16/5 2012 udarbejdet af Hussvamp Laboratoriet ApS. Heraf fremgår bl.a.:

"**Konklusion**

Ved besigtigelsen af ovennævnte ejendom, er der i husets bryggers målt forhøjede niveauer af skimmelrelaterede partikler i luften. I de øvrige besigtigede rum i huset blev der også konstateret skimmelvækst. jf. rapport med sags nr. 14919 af den 2.12.2009.

I samtlige undersøgte områder er der også målt forhøjet niveau af bakterier, som vi vurderer skyldes opfugtede konstruktioner.

Ud fra de målte værdier er der meget som tyder på, at skimmelvæksten og opfugtning af konstruktionerne påvirker beboerne negativt.

Ved besigtigelsen fik vi oplyst, at der tidligere er lavet en byggeteknisk gennemgang af huset, hvor man har registreret fejl og mangler.

Da der er fugt og skimmelvækst på større områder i huset, bør renoveringen ske hurtigst muligt.

Ved en sådan renovering bør man også undersøge de lukkede konstruktioner i huset nærmere - eventuelt under gulve - for at vurdere fugtniveau og eventuelle følgeskader af fugt fra ydervægge.

Årsagen til skimmelvæksten må antages at være vandskade fra taget og væggene, idet der er tydelige tegn på opfugtninger i konstruktionerne."

Hertil har selskabet i brev af 2/7 2012 til nævnet bl.a. anført:

"Rapporten indeholder ikke nye oplysninger i forhold til den rapport, der var udarbejdet af den eksterne ingeniør ...

Det fremgår således af rapporten, at undertaget ikke er ført ud til tagrenden, hvilket medfører, at eventuel fugt ledes ned i hulrummet, der er isoleret med lecanødder.

Der kunne ikke ved vores kundes rådgiver konstateres opfugtning af hulrummet ud over, hvad der vil kunne forventes ved tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Den nu fremsendte rapport afviger efter vores opfattelse endvidere ikke nævneværdigt fra den rapport, som Hussvampe Laboratoriet udarbejdede med den 2. december 2009.

Det fremgår af den nye rapport, at der ikke er målt forhøjet skimmel ved airtesten i stue og drengeværelset; men at de er målt forhøjet skimmelvækst i bryggerset.

Dette er tilsvarende det, der blev konstateret i rapporten fra 2009.

Ud fra de foreliggende oplysninger må vi således fastholde de tidligere give dækningstilsagn, men samtidig fastholde, at vi med dette tilsagn har opfyldt den retslige forpligtigelse, der er over den tegnede ejerskifteforsikring."

Klagerens repræsentant er fremkommet med yderligere bemærkninger i brev af 19/7 2012 til nævnet. I forlængelse heraf har klagerens repræsentant den 27/8 2012 til nævnet fremsendt kopi af en lægeerklæring af 19/8 2012, hvoraf det bl.a. fremgår, at flere medlemmer af familien har klaget over bl.a. åndenød, hovedpine, udslæt, ligesom lægen har konstateret flere tilfælde af hø- og nældefeber.

12. 81.749

Nævnets sekretariatet har i brev af 27/8 2012 anmodet selskabet om at forholde sig til:

- problemet med skimmelsvamp nederst på væggene
- påstanden om forkert undertag i forhold til taghældning og ståltag
- påstanden om for korte skruer.

Hertil har selskabet i brev af 14/9 2012 bl.a. anført:

"**Afrensning af vægge.**
Ud fra de nu foreliggende oplysninger kan vi anerkende afrensning af væggene som en følgeskade af, at undertaget ikke var ført korrekt ud i tagrenden; men alene ført til hulmuren.
…
Tagets konstruktion.
Ud fra det foreliggende er det fortsat vores opfattelse, at tagkonstruktionen, herunder anvendelse af undertag ved den anførte hældning ikke har medført en skade.

Den dokumenterede årsag til opfugtningen er efter vores opfattelse, at undertaget ikke er ført ud til tagrenden; men stopper ved hulmuren, hvorved vand ledes ned i hulmuren med efterfølgende opfugtning af ejendommen.

Det er dette forhold vi har anerkendt som værende dækningsberettigende over den tegnede ejerskifteforsikring.

Ud fra det foreliggende finder vi det således ikke dokumenteret, at det at anvende et undertag på ejendommen i sig selv har medført en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Anvendelsen af undertaget nedsætter således ikke bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

I henhold til betingelsernes pkt. 4.2, er det en betingelse for dækningen af ulovlige forhold ved ejendommen, at ulovligheden har medført en skade, som defineret i betingelsernes pkt. 3.

Dette medfører, at såfremt der er tale om en ulovlig bygningsindretning, vil der ikke være dækning for forholdet, medmindre anvendelsen af undertaget har medført en skade, som defineret i betingelsernes pkt. 3.

Ud fra det foreliggende finder vi det ikke dokumenteret, at anvendelsen af undertag på ejendommen er en ulovlighed, eller at det i sig selv har medført en skade, hvorfor vi fortsat ikke kan tilbyde dækning for denne del af forholdet.

Skruernes størrelse.
Efter det foreliggende finder vi det ikke dokumenteret, at længden på skruerne har medført en skade.

Det er vores opfattelse, at længden på skruerne er af betydning for, om tagbelægningen bliver liggende eller ej, og i den forbindelse henledes Ankenævnets opmærksomhed på, at tagkonstruktionen har overlevet de stormvejr, som har været siden opførelsen af tagkonstruktionen.

Ud fra det foreliggende finder vi det således ikke dokumenteret, at længden på skruerne har medført en skade, som defineret i betingelsernes pkt. 3

Endvidere må vi også i relation til skruerne henvise til betingelsernes pkt. 4.2, hvilket indebærer, at der skal være sket en skade, som defineret i betingelsernes pkt. 3, for at ejerskifteforsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger.

Uden dermed at tage stilling til, om de anvendte skruer er ulovlige, hvilket vi ikke finder det dokumenteret, at de er, må vi konstatere, at skruelængden ikke har medført en skade, som defineret i betingelsernes pkt. 3, hvorfor der ikke er dækning for dette forhold."

Klagerens repræsentant, der er bygningskonstruktør, har i brev af 26/9 2012 til nævnet anført:

"Jeg skal endnu en gang oplyse, at undertaget i taget ikke er monteret korrekt i henhold til Leverandørens monteringsvejledninger, samt de gældende lovkrav i Bygningsreglementet.

Ad. 1. For at kunne benytte det aktuelle undertag af typen Interproof NG, som er diffusionsåbent, er det nødvendigt at der samtidig er monteret en ***tæt*** **dampspærre** i loftet.

Ad.2. Det er samtidigt et krav, at taghældningen ikke er lavere en 14 gr. og ikke som i dette tilfælde ca. 4 gr.

Ad.3. Ved en lavere taghældning end de 14 gr. bliver vandet stående i undertaget og på denne måde bliver vandet stående og afdamper i hele taget. Da man har benyttet stålplader uden kondensbeskytter er dette årsag til en ond cirkel, hvor vanddampene ikke kan komme væk. Her ud over er det naturligvis katastrofalt, at undertaget kun når ud til ydervæggene, hvorefter vandet fortsætter ned i de løse Lecasten.

Ad.4. Vedr. de benyttede skruer til fastgørelse af tagplader skal jeg dog gøre opmærksom på, at der er skruer, som ikke har kontakt til de underliggende lægter.

Endvidere skal jeg endnu en gang gøre opmærksom på at familien … [klageren] stadig lider af de gener, som den opståede skimmelsvampe har."

Med brevet fra bygningskonstruktøren fulgte monteringsvejledningen for det anvendte undertag.

Selskabet har i brev af 15/10 2012 til nævnet anført:

"Vedrørende dampspærren fremgår det af de foreliggende oplysninger, herunder besigtigelsesrapport af 1. februar 2012, at der ikke er konstateret tegn på skader på grund af den manglende dampspærre.

Loftet er beklædt med gipsplader, der er malet, og det er vores rådgivers opfattelse, at denne opbygning har fungeret som dampspærre på loftet.

Under henvisning til betingelsernes pkt. 4.2 er det en betingelse for ulovlig bygningsindretning, at ulovligheden har medført en skade eller indebærer en nærliggende risiko for skader.

Henset til, at der i 2012 ikke kunne konstateres skader, der kunne relateres til den manglende dampspærre finder vi det ikke dokumenteret, at den manglende dampspærre har medført en skade, eller indebærer en nærliggende risiko for skader.

Vi må derfor fastholde, at forholdet omkring den manglende dampspærre ikke er dækningsberettigende over den tegnede ejerskifteforsikring.

For god ordens skyld skal vi gøre opmærksom på, at hvis den manglende dampspærre skulle betragtes som en dækningsberettigende skade, vil udbedringen af forholdet kunne foretages indefra ejendommen, og forholdet er således ikke til hinder for, at der kan foretages den anerkendte udbedring vedrørende undertagets afslutning og afrensningen af skimmelsvampen.

Vores kundes rådgiver er endvidere fortsat af den opfattelse, at undertaget er oplagt forkert, og derfor ikke fungerer som undertag.

Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at der sker afledning af vand fra undertaget, denne afledning sker imidlertid til hulrummet, idet undertaget ikke er ført ud til tagrenden.

Netop det forhold, at vandet fra undertaget ikke ledes korrekt væk fra ejendommen er anerkendt som værende dækningsberettigende over den tegnede ejerskifteforsikring.

Vi finder det ikke dokumenteret, at undertaget, hvis der foretages korrekt afledning til tagrenden ikke fungerer efter hensigten, snarere tværtimod, idet der netop sker en afledning af vand fra tagkonstruktionen via undertaget, dog ned i hulmuren i stedet for til en tagrende.

Vi finder det således fortsat ikke dokumenteret, at anvendelsen af det pågældende undertag i sig selv ikke har medført en skade på ejendommen eller indebærer en nærliggende risiko for skader på ejendommen, hvorfor vi ikke vil kunne anerkende, at anvendelsen af det pågældende undertag er en dækningsberettigende skade over den tegnede ejerskifteforsikring.

Med hensyn til skruelængderne giver kundens rådgivers indlæg ikke anledning til yderligere kommentarer.

Afslutningsvis skal vi henlede Ankenævnets opmærksomhed på, at det af rapporten fra 1. februar 2012 ligeledes fremgår, at en anden eller medvirkende årsag til opfugtningen af ejendommen kan være et manglende eller ikke fungerende omfangsdræn.

Endvidere opfordres vores kunde i rapporten til at undersøge drænet nærmere, og det kan ikke af det foreliggende konstateres, om vores kunde har undersøgt hvorvidt der er lagt dræn omkring ejendommen og i givet fald om der er fejl eller mangler ved dette.

Vores kunde opfordres til at foretage disse undersøgelser; idet vi dog skal bemærke, at manglende dræn eller manglende funktion ved dræn ikke er omfattet af basisdækningen på en ejerskifteforsikring, idet der er tale om forhold i grunden udenfor ejendommen, og heller ikke er omfattet af Ekstrasikringen.

15. 81.749

Det er vores opfattelse, at hvis der ikke sikres en korrekt dræning af ejendommen, vil der være risiko for at skimmelsvamp vil kunne opstå igen efter den er fjernet og undertaget er ført til tagrenden.

Under henvisning til vilkårenes pkt. 4.9 skal vi for god ordens skyld gøre opmærksom på, at en sådan genopståen af skimmelsvamp grundet manglende eller mangelfuldt dræn ikke vil kunne forventes dækket over ejerskifteforsikringen."

Klagerens repræsentant har i brev af 22/10 2012 til nævnet fastholdt sine synspunkter.

Det samme har selskabet i brev af 5/11 2012 til nævnet.

Efterfølgende har klagerens repræsentant i brev af 1/2 2013 til nævnet anført:

"Som tidligere oplyst i mine skrivelser, er undertaget udført som diffusions åbent og med en taghældning på ca. 4 grader. Tagbelægning er udført med stålplader.

Det benyttede undertag er af typen Interproff NG, som ikke må benyttes med en lavere taghældning end min. 14 grader i henhold til producentens beskrivelser.

Jeg har ligeledes tidligere oplyst, at der er store forekomster af fugt i tagkonstruktionen, med efterfølgende skimmelangreb i lofter/vægge. Dette er her forstærket af den lave taghældning, som forhindrer vandet i ikke hurtigt nok at bliver afvandet til tagrender; men forbliver liggende i taget.

Jeg har efterfølgende fået oplyst, at der er andre husejere, som har problemer med fugtgennemtrængninger i undertaget. Senest har jeg den 28. januar 2013 set udsendelsen i DR Kontant, hvor der oplyses om flere skader rundt om i Danmark. Det kan her ud fra konkluderes, at det er et generelt problem, at der kan trænge fugt igennem dette produkt, med skade på andre bygningsdele til følge."

I brev af 27/5 2013 fra klagerens repræsentant til selskabet hedder det:

"I forbindelse med ovenstående Ankesag, skal jeg hermed fremsende supplerende oplysninger i henhold til tidligere aftale pr. telefon.

På grund af den lange vinter, har det desværre ikke været muligt tidligere at aftage tagpladerne mod vest.

Jeg har tidligere oplyst i mine skrivelser, at undertaget er udført som diffusionsåbent og med en taghældning på ca. 4 grader. Tagbelægning er, som oplyst udført med stålplader uden kondensfri underside.

Det benyttede undertag er af typen Interproff NG, som ikke må benyttes med en lavere taghældning end minimum 14 grader i henhold til producentens beskrivelser for anvendelse af denne type undertag.

Jeg har ligeledes tidligere oplyst, at der er store forekomster af fugt i tagkonstruktionen, med efterfølgende skimmelangreb i lofter og vægge. I henhold til vores aftale pr. telefon, har jeg derfor aftaget tagplader mod vest over stue og bryggers for konstatering af skader. Det har

ikke været muligt at aftage tagplader inde over køkken og badeværelse. Det må dog formodes, at det registrerede er generelt for hele tagkonstruktionen.

Ved denne operation blev mine tidligere oplysninger bekræftet med hensyn til bl.a.: skimmelangreb i spær, lægter, mursten, lecafyld og undertag. Ligeledes kunne der konstateres, at der er begyndende svampeangreb på lægter og spær.

Flere steder er søm ved at arbejde sig op af lægterne på grund af, at de til tider er meget fugtige. Se foto.

For konstatering af isoleringstilstanden i ydervæggene har vi foretaget en Termografering af disse. Efterfølgende kunne det konstateres, ud fra de registrerede termofoto, at der over alt i facaderne mangler isolering, hvorved at store områder af kuldebroer kan ses. I disse tilfælde opstår der store temperaturforskelle, med efterfølgende angreb af skimmelsvamp til følge. Ved de udtagne facadesten, kunne det ligeledes konstateres, at der er meget fugtigt inde i selve hulmuren. Bl.a. lugtede det Lecafyld, som blev udtaget, meget kraftigt af mug og skimmel.

Undertaget var ligeledes som tidligere oplyst ikke ført ud over hulmur, samt til tagrende, således at fugt har kunnet trænge ned i ydervæggene. På vedlagte foto, kan man se, hvordan at vand løber ned af sternbrædder og facadesten. De viste foto er taget i frostvejr, hvor vandet er frosset til is. Dette har ligeledes bevirket at facadesten har løsnet sig fra mørtelfugerne flere steder.

Over vindue til soveværelse mod øst er der konstateret en langsgående revne i fugen. Dette skyldes sandsynligvis, at ståloverligger er blevet angrebet af rust, på grund af indtrængende vand og fugt fra taget. Herved vil ståldrageren kunne udvide sig. Se foto.

Det ses tydeligt, at skadeomfanget til dels skyldes manglende dampspærre samt forkert benyttet undertag i henhold til taghældningen med efterfølgende vandakkumulering i selve undertaget til følge. Der ses tydelige angreb af skimmelsvamp på både over- og underside af undertagsfolien. Ligeledes kan der konstateres kraftige angreb af skimmelsvamp på lægter, spær og mursten. Dette skyldes bl.a. at der er en konstant stor fugtighed i hel tagfladen. Dette har ligeledes medført, at der er begyndende svampeangreb i spær og lægter, se foto.

På grund af forkert benyttet isolering i hulmure, 'Lecanødder', har der været konstant fugt i disse. Dette har bevirket, at der er opstået skimmelsvamp i tapeter og paneler, samt rustangreb i de tekniske installationer, med fare for kortslutninger. Det ses tydeligt på foto, at fugten er størst i den nederste halvdel af væggene, hvor de er meget angrebet af skimmelsvamp.

På den udvendige side af facaderne, kan der konstateres fugt i mørtelfugerne, hvor der er opstået store angreb af mos og skimmel til følge, samt svampeangreb på facadesten over fundament og ved udvendig hjørner. Dette må formodes opstået på grund af den konstante fugt, som hulmuren er udsat for, på grund af at vandet løber ned fra undertaget, samtidig med at hulmuren er fyldt op med Lecasten, som holder på fugten. På grund af denne konstante fugt i mørtelfugerne, er der stor risiko for at disse fuger er begyndt at smuldre. Bl.a. kan man kradse mørtel løs, blot med en finger.

Jeg har vedlagt artikel fra fagbladet Mester & Svend af 19. marts 2013, vedr. dampspærrens korrekte montering i de enkelte konstruktioner, for at undgå angreb af skimmelsvamp, samt diverse foto.

17. 81.749

Jeg håber at ovenstående, samt vedlagte foto og termograferinger er tilstrækkelige til at belyse skadeomfanget i ejendommen, samt at sagen herefter kan afsluttes."

Selskabet har i brev af 2/7 2013 til nævnet anført:

"Det fremsendte materiale giver ikke anledning til en ændret opfattelse af sagen; men giver anledning til følgende opsummering af sagen, samt følgende kommentarer, idet det tidligere fremførte fastholdes i sin helhed.

Af de fremsendte fotos kan det blandt andet konstateres, at der fortsat ikke er foretaget udbedring/forlængelse af undertaget, således at det ikke længere fører vand ned i hulmuren, hvilket vi gav dækningstilsagn til den 21. november 2011.

Det kan således konstateres, at undertaget fortsat gennem mere en 11/2 år har afledt vand ned i hulmuren, hvilket efter vores opfattelse kan være medvirkende til en eventuel forværring af forholdene.

Som anført i fugtrapporten fra … Rådgivende Ingeniørfirma A/S dateret 1. februar 2012, og kommenteret i vores brev til nævnet af 13. marts 2012, kunne det endvidere konstateres, at udhængsbrædderne tilsyneladende havde lukket for ventilationen af tagrummet, hvorfor det blev anbefalet, at der blev etableret ventilationsåbninger i tagkonstruktionen.

I brevet af 13. marts 2012 gav vi dækningstilsagn til dette, og anmodede om overslag på omkostningerne ved udbedringen. Et sådant overslag ses ikke modtaget, og ud fra den foreliggende billeddokumentation finder vi det ikke dokumenteret, at der er blevet etableret yderligere udluftning endnu.

Efter vores opfattelse kan det ikke afvises, at denne manglende etablering af udluftningen, som er anerkendt som dækningsberettigende skade, kan have medvirket til en udvikling af forholdet.

Vores kundes rådgiver oplyser nu, at der er taget tagplader af, og at man derved har kunnet konstatere en kraftig opfugtning i tagkonstruktionen, og som dokumentation herfor har kunden fremlagt en række fotos af lægter på taget.

Taget er opført i 2003, og det er vores opfattelse, at havde der generelt været opfugtning af tagkonstruktionen i de forløbne 10 år, ville lægterne være mere angrebet af fugt og råd, end hvad der kan konstateres på de fremsendte billeder.

Endvidere er det vores opfattelse, at det der er konstateret på lægterne ikke afviger fra, hvad der vil kunne konstateres på tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Ud fra det foreliggende er det således fortsat vores opfattelse, at der ikke er konstateret en opfugtning af tagkonstruktionen, som opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

I forbindelse med … rådgivende ingeniørs besigtigelse af ejendommen i februar 2012, blev der åbnet for tagkonstruktionen, og der blev i den forbindelse ikke konstateret mere opfugtning af lægterne, end hvad der vil kunne forventes ved et ti år gammelt tag. Vi henviser til rapporten, som for god ordens skyld vedlægges igen, samt de i rapporten optagne billeder af tagkonstruktionen.

Vedrørende dampspærren fastholdes det tidligere fremførte.

At der i en artikel fra 19. marts 2013 er oplyst, at nyere erfaring har vist, at dampspærre skal klæbes fuldstændig tæt til den indvendige væg ændre ikke på vores vurdering af forholdet.

Som nævnt er der tale om nyere erfaringer, hvilket medfører, at det ikke er erfaringer, der var til stede på tidspunktet for opførelsen af ejendommen, og det er således fortsat vores opfattelse, at forholdet omkring dampspærren ikke afviger fra, hvad der kan konstateres på tilsvarende ejendomme i samme alder og almindelig god vedligeholdelsesstand.

Endvidere er det fortsat vores opfattelse, at forholdet omkring dampspærren ikke har medført en skade eller indebærer en nærliggende risiko for skade.

Af de foreliggende oplysninger, herunder billeddokumentationen kan det konstateres, at skimmelsvampen er udbredt i gulvhøjde, og det er vores opfattelse, at havde der været problemer med dampspærren ville udbredelsen af skimmelsvamp også have været markant ved loftet.

Med hensyn til isoleringen fastholdes det, at det på tidspunktet for opførelsen af ejendommen ikke var usædvanligt at anvende lecanødder, og det der er konstateret vedrørende isoleringen afviger ikke nævneværdigt fra, hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelse.

At der kan konstateres mindre isolering ved hjørner, som påvist ved termograferingen er ikke usædvanligt.

Endelig fastholdes det, at en yderligere årsag til opfugtning af ejendommens vægge kan være manglende dræn omkring ejendommen, og de sidste års meget fugtige vejr kan naturligvis være medvirkende årsag til yderligere opfugtning af ejendommen. For god ordens skyld fastholdes det, at dræn ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring, ligesom vi må fastholde, at en eventuel senere anmeldelse omkring skimmelsvamp ikke vil kunne imødekommes, hvis der ikke etableres dræn omkring ejendommen.

Vores kundes rådgiver har i forbindelse med sidste indlæg i sagen ligeledes anmeldt, at der er konstateret en langsgående revne i fuge over vindue til soveværelse i øst. Det er rådgiverens opfattelse, at dette kan skyldes, at overliggeren er begyndt at ruste.

Henset til, at vores kunde overtog ejendommen i 2004, og forholdet først anmeldes her i 2013, finder vi det ikke dokumenteret, at forholdet var til stede ved overtagelsen af ejendommen.

I henhold til betingelserne for den tegnede ejerskifteforsikring er det en betingelse for dækningen, at forholdet var til stede ved overtagelsen af ejendommen. Da vi ikke finder denne betingelse opfyldt kan vi allerede af denne årsag ikke tilbyde vores kunde dækning for forholdet.
Herudover er det vores opfattelse, at forholdet ikke afviger fra nævneværdigt fra, hvad der vil kunne konstateres på tilsvarende ejendomme fra 1959. Dengang var det ikke usædvanligt, at der blev anvendt ikke rustbeskyttede jerndrager som overliggere ved vinduer og døre, og når disse overliggere gennem tiden udsættes for fugt, vil de ruste, og derved skubbe murstenene ud.

Dette er et velkendt fænomen, hvilket blandt andet er beskrevet i Byg-Erfa blad 02 12 07, hvoraf det blandt andet fremgår, at denne udvikling er oftest ses i murværk opført inden murværksnormens ikrafttræden i 1984.

Det er således vores opfattelse, at det vores kunde har konstateret ved vinduet ikke afviger nævneværdigt fra, hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsestand.

Ud fra det foreliggende er det således fortsat vores opfattelse, at vi ved at tilbyde dækning for forlængelse af undertag, så det ikke afvender i hulrum, skimmelsanering af indervægge, og etablering af yderligere ventilation i udhænget, har opfyldt de retslige forpligtigelser, der er på ejerskifteforsikringen."

Herefter er klagerens repræsentant og selskabet kommet med yderligere bemærkninger i breve til nævnet.

Nævnet har i sin helhed fået forelagt parternes korrespondance og de fremlagte bilag, herunder diverse fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen**
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, 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 skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

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

4. Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke
…
4.2
Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedr. bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. afsnit 3."

20. 81.749

Nævnet udtaler:
Selskabet har anerkendt at dække forlængelse af undertaget og ændring af tagrenderne, således at vandet ledes væk fra bygningen i stedet for ned i hulmuren. Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet endvidere anerkendt at dække etablering af ventilationsåbninger ved tagfoden for udluftning mellem undertag og isolering samt afrensning af skimmelsvamp på væggene.

Nævnet finder, at der kræves en nærmere bevisførelse vedrørende de meget komplekse forhold vedrørende anmeldte og ikke anerkendte skader. Da en sådan bevisførelse ikke kan finde sted for nævnet, men i givet fald må foregå ved domstolene, må nævnet med henvisning til § 4 i nævnets vedtægter afstå fra at viderebehandle sagen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Kim Sparlund