Ankenævnet for Forsikring

901/12

Den 15. oktober 2012 blev i sag nr. 81.932:

xxxxx xxxxxxxx xx xxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med ekstrasikring i Tryg Forsikring A/S. De klager ved deres advokat over afskalninger og opfugtning af en gavl. Herudover har klagerne efterfølgende klaget over 9 andre forhold i relation til gavlen.

Selskabet har anerkendt at ville dække etablering af ventilation i gavlen, men har i øvrigt afvist at dække forholdene, idet der særligt henvises til, at klagerne - da der stadig ikke er etableret ventilation - ikke har dokumenteret, at ventilationen ikke ville have stoppet den fortsatte fugtophobning.

Ejendommen, der er opført i 1953 og med nyopført tilbygning i 2008 samt renovering af bl.a. facade, nyt tag, vinduer m.v., blev overtaget af klagerne den 2/9 2009 på baggrund af en tilstandsrapport af 8/2 2009.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.2 Sokkel	K1	På sokler mod øst og vest er afskallende puds. Note: Almindelig løbende vedligeholdelse.

...

2. 81.932

3. Yder- og indervægge

3.1 Facader/gavle	K1	På vestgavlen er berapningen med enkelte afskalninger. Note: Lidt øget vedligeholdelse må påregnes.
	K1	Mindre lukkede revner i sammenbygning mellem hus og tilbygning. Under tagfoden mod nord er et par løsnede fuger.
3.6 Indvendige vægge	K1	På de indvendige vægge forekommer områder med vægpuds der hæfter mindre godt til undertaget. Note: Der er ingen aktuelle skader at bemærke, men ved bearbejdning af vægge kan puds løsne sig.

...

Karakterer:

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader

K2: Alvorlige skader

K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele.

UN: Bør undersøges nærmere. (Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares).

En note er den bygningssagkyndiges vurdering af og skøn over skadeårsagen og konstruktioner.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...	Ja	Nej	Ved ikke
0.5 Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg? Hvis ja, hvilke dele af bygningerne? **Selvbyg. Undtagen el og vvs.**"	☒	☐	☐

Klagerne anmeldte efter det oplyste i sagen den 19/5 2010, at der var afskalninger og opfugtning af den vestvendte facade (opført i 2008).

Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 30/7 2010, og det blev angiveligt aftalt, at et fugtfirma skulle se på gavlen og foretage fugtmåling. Taksatoren meddelte, at skaden på gavle, facader og sokkel var dækket af forsikringen.

Den 18/8 2010 blev det ifølge selskabet telefonisk aftalt, at klagerne skulle sørge for, at deres murer udtog 2 mursten i facaden med henblik på en vurdering af, om der var anvendt forkerte sten.

3. 81.932

Fugtfirmaet foretog fugtundersøgelse den 1/9 2010, og firmaet har i brev af 13/9 2010 til selskabet herom bl.a. anført:

> "Undersøgelsen viste opfugtning i stort set hele vest vendt gavl. Der blev foretaget målinger på indvendig murværk og alle målinger viste helt normale værdier. Årsagen til denne opfugtning skyldes at denne gavl har et meget lille 'tagudhæng' så slagregn vil slå ind på murværk.
>
> Det skønnes ikke at denne opfugtning har nogen betydning dog vil undertegnede foreslå at man i 'studsfuger' nederst og øverst kradser ud så der kan ske en naturlig ventilation.
>
> At murværk afskaller på denne måde har for undertegnede ingen årsagssammenhæng med den konstaterede fugtophobning."

Med hensyn til analyse af mursten har mureren i mail af 30/9 2010 til klagerne anført:

> "Jeg skal herfra bekræfte, at de mursten jeg udtog fra facaden, lå i min bil i ca. 1 måned, hvorefter de blev smidt ud. Der har ikke været en nærmere undersøgelse af murstenene fra teglværk e.lign."

Efterfølgende opfordrede selskabet telefonisk klagerne til at hjemtage tilbud på udskiftning af beskadigede sten samt reparation af facader og sokler.

Klagerne var utilfredse med taksatorens håndtering af sagen og har i klage til selskabets kvalitetsafdeling af 18/2 2010 bl.a. anført:

> "Den 19. maj anmeldte vi skaden til Tryg. Ejerskifteafdelingen oplyste i første omgang, vi skulle dokumentere skaden ved hjælp af håndværkere og vende tilbage, når vi kendte årsagen til skaden.
>
> Vi tog herefter kontakt til en murer, som besigtigede facaden. Mureren undrede sig over, hvorfor vi skulle finde årsagen til at en facade fra 2008 skaller af, da det ifølge ham i sig selv må være en skade, at facaden på en tilbygning fra 2008 skaller af.
>
> På baggrund af murerens oplysning henvendte vi os på ny til Trygs ejerskifteafdeling, som beklagede deres første oplysning og meddelte, at de ville bede en taksator om at se på sagen.
>
> Den 27. juli 2010 besigtigede taksator ... skaden. Han gav udtryk for, at der var noget galt med facaden og indikerede, at der formentlig er brugt nogle forkerte mursten. Han sagde at stenene skulle analyseres, for at få fastslået om stenen er egnet som facadesten.
>
> Efter besøget fra ... blev vi kontaktet og fik at vide, at vi skulle kontakte en murer og arrangere, at der blev taget sten ud af væggen, så de kunne blive analyseret. Vi får endvidere oplyst, at mureren skal kontakte ... angående videre forløb.
>
> Herefter blev vi kontaktet af ... fra ... Han kom efterfølgende og målte fugten i væggen. Vi undrede os over, at vi ikke fra Tryg var blevet informeret om, at vi ville blive kontaktet af ...

4. 81.932

Efter ... fra ... havde målt fugten i væggen, spurgte vi om han vidste, hvad årsagen til fugten var, og om fugten kunne være årsag til at facaden skaller. Han fortalte, at der er en stor ophobning af fugt i facaden og oplyste samtidig, at det er en større opgave at fjerne fugten fra facaden. Han kunne dog ikke forklare hvorfor der er stor ophobning af fugt i facaden, og han mente ikke, at fugten er årsag til at facaden skaller af.

Et stykke tid efter vi havde haft besøg af ... fra ... kontaktede vi ..., for at høre status på sagen og spørge til fugtrapporten samt resultatet af analysen af stenen.

... oplyste, at der er brugt rigtige facadesten og, at han endnu ikke havde modtaget fugtrapporten.

Den 27. september 2010 kontaktede vi ... telefonisk. Han oplyse, at Tryg har besluttet, at de vil tørre væggen ved hjælp af naturlig ventilation, skifte de sten der er beskadiget, samt pudse væggen op igen.

Dette godtager vi ikke umiddelbart, da vi ikke ved hvor fugten kommer fra (det fremgår ikke af rapporten fra ...) og vi har stadig ikke fået oplyst, hvad årsagen er til at facaden skaller af, idet det ikke er fugten i væggen jf. rapporten fra ...

Vi beder igen om at få tilsendt fugtrapporten, samt rapporten fra analysen af stenene, hvilket ... lover at fremsende.

Den 28. september 2010 modtog vi pr mail fugtrapporten, men ikke rapporten for analysen af stenene. Vi undrer os over, at fugtrapporten ikke afspejler det ... telefonisk har oplyst os omkring fugten i væggen. Det fremgår af rapporten, at der ikke er meget fugt, hvilket han ellers havde oplyst til os, at der var.
...
På baggrund af det mureren har fortalt os og på baggrund af det sagsforløb der har været, hvor taksator ... har løjet omkring analyse af stenene, er vi ikke trygge ved, at udbedre skaden i henhold til det ... foreslår.

Vi ønsker ikke selv at finde en murer og få ham til at udbedre skaden på den måde ... foreslår, da vi fortsat ikke kender årsagen til skaden, og ikke ønsker at stå med en facade, der skaller af igen om få år, for så få at vide, at vi selv kan finde ud af det med den håndværker, som vi har rekvireret til at udføre arbejdet.

Vi skal derfor bede om, at såfremt Tryg fastholder at skaden skal udbedres, uden at man kender årsagen til skaden, så rekvirerer Tryg de håndværkere, der skal bruges, og Tryg tilkendegiver skriftligt, at Tryg de næste 30 år vil udbedre skader i form af fugt ophobning, sten der springer og afskalning på facaden, der er udover det man må forvente på en bygning fra 2008.

Vi ser dog selvfølgelig helst, at sagen overtages af en taksator, der får stenene undersøgt og finder årsagen til, at der er stor ophobning af fugt i facaden, at stenene 'springer' og at facaden skaller."

Selskabets kvalitetsafdeling har som svar herpå i brev af 2/12 2010 til klagerne fastholdt tilbuddet om en reparation af facaden, ligesom det samtidig blev meddelt, at omkostnin-

ger til yderligere bygningstekniske undersøgelser ikke ville blive honoreret. Endvidere fremgår det bl.a. af brevet:

> "Efter jeres murer har udtaget mursten, har han meddelt taksator, at stenene er helt almindelige facadesten. Det er ikke normal kutyme, at vi sender mursten til nærmere analyse, og det er vores klare opfattelse, at den undersøgelse taksator har ønsket er en helt almindelig faglig kontrol af hvilken type sten, der er anvendt.
>
> Med oplysningen om at der er anvendt almindelige facadesten, er det taksators vurdering, at enkelte sten i facaden er defekte med afskalning til følge. Ydermere er der foretaget fugtmålinger af ..., som konkluderer, at fugtophobningen og afskalningen ikke har nogen årsagssammenhæng.
>
> Det er derfor vores opfattelse, at der kan foretages en partiel reparation af facader ved at skifte de defekte sten. Det er vurderet, at fugten skyldes slagregn, og der kan ikke konstateres nogen byggeteknisk skadeårsag, ligesom der ikke vurderes at være nærliggende risiko for skade på grund af fugten.
>
> På baggrund af oplysningerne i sagen må vi fastholde taksators reparationsforslag og endvidere meddele, at vi ikke kan tilbyde yderligere byggetekniske undersøgelser af ejendommen.
>
> Hvis den anmeldte skade viser sig ikke at være udbedret ved de tiltag, der er givet dækning til, vil vi naturligvis behandle forholdet som anmeldt i forsikringstiden. Dette forudsætter naturligvis, at det kan sandsynliggøres, at der er direkte sammenhæng med den udbedrede skade."

Klagernes advokat rettede henvendelse til selskabet i brev af 4/4 2011, idet han bl.a. anførte:

> "Det gøres ved nærværende gældende, at opfugtningen af omhandlede gavl, hvori der kan konstateres frostspringninger af de anvendte teglsten, skyldes fejlkonstruktioner, som skal anerkendes under ejerskifteforsikringen.
>
> Det gøres således gældende, at tilbygningen er fejlkonstrueret, idet der ikke er tilstrækkelige fugtspærre mellem sokkel og murværk Der skal, som det fremgår af rapporten, være såvel bundpap som murpap, hvilket ikke ses at være tilfældet.
>
> Ovennævnte bygningsmæssige fejl afstedkommer opfugtning ved optrængning af fugt fra fundament til murværk.
>
> Af vedlagte skitsetegning fremgår det ligeledes, at der ikke må være forbindelse mellem sokkelpuds og yderpuds på muren, hvilket desværre også er tilfældet. Også dette forhold er en fejlkonstruktion, som er dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen
>
> Ligeledes har den teknisk sagkyndige kunnet konstatere, at der ikke er udført korrekt fugtspærre over vinduerne, hvilket ligeledes gøres gældende er dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen, idet der er tale om en bygningsmæssig fejl som ikke er nævnt i tilstandsrapporten.
>
> På omhandledes facade er der ligeledes fejl i afslutning mellem murstenene og tagstensvingerne, derved at pudsen på gavlen er ført helt op til tagstenene, Dette afstedkommer ifølge

..., at fugt fra tagstenene vil trænge ned i gavlen. Også denne fejlkonstruktion er ubeskrevet i den fremlagte tilstandsrapport og dermed dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen

Endvidere gøres det gældende, at afslutningen i tagfoden er udført forkert, idet denne er afsluttet med en lægte på ydermuren og uden luftspalte. Af siden 18 i vedlagte vejledning om oplægning af tegltage, er det anvist, hvorledes denne detalje bør udføres. Af bilaget fremgår det, at der skal være ventilation henover tagfoden og at underlaget skal klæbes til tagfoden.

Afslutningen ved tagfoden er således udført ukorrekt med væsentlig risiko for skade på bygningens øvrige bestanddele til følge Der er således efter min vurdering tale om forhold, der er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsomfang, hvilket jeg venligst beder Dem anerkende.

Det gøres ligeledes gældende, at de gentagne og tiltagne frostspringninger af murstenene i gavlen skyldes, at der er anvendt forkerte mursten i facaden Jeg har noteret mig, at der ikke tidligere er foretaget egentlig prøvning af de udtagne sten

Som det fremgår af vedlagte rapport fra ..., er det almindeligt, at man i murerfaget benytter røde blødstrøgne teglsten på ydervægge, der skal filses og/eller tyndpudses En visuel undersøgelse af de i gavlen anvendte sten viser, at der er tale om hulsten, som er maskinsten og dermed ikke blødstrøgne.

Ligeledes har ... erklæret, at det fremgår, at de anvendte sten er såkaldte flammede sten, hvilket normalt er bagmursten. Der er ved det fremlagte dokumenteret, at der er anvendt forkerte mursten til opførelse af ydermuren på tilbygningen, hvorfor De venligst bedes revidere Deres dækningstilsagn. således at De nedtager og genopfører ydervæggene

Endvidere bemærkes det, at samling mellem eksisterende hus og tilbygning er udført fagmæssigt ukorrekt, idet samlingen enten skulle være udført ved fortanning eller i det mindste være forsynet med dillationsfuge. Ingen af delene er tilfældet. Da dette forhold er ubeskrevet i tilstandsrapporten er der efter min vurdering tale om en dækningsberettiget skade, hvilket De bedes anerkende.

Endelig gøres det gældende, at der er dækningsberettigede skader på bygningens fundament, idet der er lodrette revner i soklen, hvilket indikerer, at fundamentet enten ikke er armeret korrekt og/eller at fundamentet ikke er ført til bæredygtigt lag. Begge forhold er efter min vurdering omfattet af ejerskifteforsikringen, hvilket De bedes anerkende."

Selskabets taksator besigtigede de anmeldte skader den 6/5 2011 og har i mail af 12/5 2011 til klagerne bl.a. anført:

"Der er anmeldt følgende forhold.

1. Manglende fugtspærre imellem sokkel og ydervæg.
2. Forbindelse imellem sokkelpuds og facades tyndpuds.
3. Manglende fugtspærre over vinduer.
4. Fejl ved tagstens afslutning i gavl.
5. Tagfod ikke udført korrekt.
6. Skader på facadesten på tilbygning.
7. Revner i fundament.
8. Murermæssigt håndværk dårligt.

7. 81.932

9. Revne ved sammenbygning imellem tilbygning om hovedhus."

Med hensyn til forhold 1 og 3 skulle klagerne foranledige udtagelse af enkelte sten til sandsynliggørelse af skaderne. Selskabet afviste de øvrige forhold, idet selskabet dog besluttede at bevilge foretagelse af endnu en fugtundersøgelse til vurdering af udviklingen i fugtniveauet.

Fugtfirmaet, som tidligere havde foretaget undersøgelse, foretog fornyet undersøgelse den 23/5 2011. Det fremgår af firmaets vurdering af 8/6 2011 bl.a.:

"Undersøgelsen viste opfugtning i stort set hele vest vendt gavl. Der blev foretaget måling i isoleringsmaterialet og fundet forhøjet værdier. Det er for undertegnede, tydeligt at gavl og mur ved indgang på tilbygning har forhøjet fugtværdier. Målinger foretaget mod haven ligger på et acceptabelt niveau. For undertegnede er det overvejende sandsynligt at huset i denne del ikke har en 'klima' skærm der kan modstå vejrliget årsagen kan skyldes at man har anvendt en 'bagmursten' men jeg har forstået at man har indsendt en sådan sten til analyse. Såfremt der har været et så højt fugtniveau i mursten i denne vinter kan disse afskalninger skyldes frostsprængning i overfladen.

Der blev foretaget målinger på indvendig murværk og alle målinger viste helt normale værdier.

Dog skal det nævnes at der over vinduer kunne konstateres nogen mørkfarvning af væggen, denne mørkfarvning skyldes sandsynligvis en kuldebro. Da målinger i dag ikke viser forhøjet værdier.

Forsikringstager nævner ligeledes at man har pudset sokler ud over murpap/fugtstandsene pap men der er ikke forhøjet værdier i dette område.

Undertegnede har ligeledes lovet at nævne at der ved ekstremt regnvejr 'løber' vand ud over tagrende ved hovedtrappen, der blev foretaget målinger på ydervæg og værdier viste ingen tegn på opfugtning."

Klagerne foranledigede en faglærer ved Teknisk Skole til at undersøge og vurdere forholdene, og denne har i rapport bl.a. anført:

"Da jeg er blevet bedt om en udtalelse vedr. frostsprængninger i facade på tilbygning vil jeg konkludere følgende.

Det virker som om der er en stor ophobning af vand i ydermuren. Det kan skyldes forskellige årsager:

- Fugt fra fundament i tilfælde af manglende / defekt fugtspærre, det er vigtigt at der både er bundpap samt opbøjet murpap, se nr. 80 og nr. 82 på bilag (Fugtspærre / sokkel).
- På samme tegning kan man også se, at der helst ikke må være direkte forbindelse mellem sokkelpuds og ydermur, i sådanne tilfælde anbefaler murerfaget at man efter

opmuring udkradser hver anden studsfuge i nederste skifte. På figur 1 kan man se at det desværre ikke er udført korrekt.

...

- Vedr. fugtspærre, her er det også meget vigtigt at der er monteret fugtspærre over vinduer, se vedlagte bilag (Vejledning om fugtspærre)
- Da der er pudset helt ud til det yderste af tagstensvingerne på gavlen vil der også her kunne trække vand ned i muren. Se figur 2.

...

- Vedr tag, her mener jeg det er en højst besynderlig afslutning man har i tagfod. Der er afsluttet med en lægte på ydermur og uden luftspalte, se figur 3....

...

- Jeg bliver spurgt om der er benyttet den korrekte facadesten, her kan jeg kun svare at det normale er at man i murerfaget benytter en rød blødstrøgen teglsten til filtsning eller tyndpudsning. Her er benyttet en hulsten (maskinsten). Om det er en facadesten kan kun garanteres ved prøvning. Det er en flammet sten, normalt er det en bagmursten, men det skal en prøvning bevise.

...

- Samlingerne mellem eksisterende hus og tilbygning, bør udføres med en dillationsfuge.

...

- Der er lodrette revner i sokkelen/fundamentet, det tyder på at fundamentet ikke er armeret korrekt, eller at huset sætter sig.

...

- Dette sidste punkt har ikke med fugt at gøre, men flere steder er der lagt petringer (1/4 sten) i facaden, enhver dansk murer ved at der i henhold til normerne skal være et overlæg på mindst 40 mm. Da 2 sten samles over en sten på 48 mm kan det ikke overholdes.
- Det er vel sagen uvedkommende, men er tilbygningen opført at faglærte håndværkere, som kender normer, reglementer og ikke mindst det vi kalder god byggeskik?"

Over for nævnet har advokaten i klage af 19/1 2012 krævet, at selskabet bekoster nedtagning af gavlen, genopførelse heraf med egnede mursten, korrekt fugtspærre ved såvel sokkel som ved vindueshuller, i forbindelse med genopførelse sørge for korrekt afslutning af forbindelsen mellem tag og mur og endelig foretage filtsning, således at ejendommens facader fremtræder ensartet.

Til støtte for kravet har advokaten bl.a. anført:

"Indstævntes tilbud om at udskifte de sten, der konkret er sprunget er helt utilstrækkeligt, idet der som følge af fejlkonstruktionen pågår løbende frostsprængning af de stærkt opfugtede sten.

Da fejlen omkring placeringen af fugtspærren mellem sokkel og første skifte af mursten ikke er begrænset til gavlen på tilbygningen, skal indklagede ligeledes tilpligtes at anerkende at være forpligtet til at foretage de arbejder der måtte være nødvendige for korrekt placering af fugtspærren på den nordvendte og sydvendte gavl på tilbygningen.

9. 81.932

Yderligere gøres det gældende, at der er dækningsberettigede skader på bygningens fundament, idet der er lodrette revner i soklen, hvilket indikerer, at fundamentet enten ikke er armeret korrekt og/eller at fundamentet ikke er ført til bæredygtigt lag. Begge forhold er efter min vurdering omfattet af ejerskifteforsikringen, hvilket De bedes anerkende.

Endvidere gøres det gældende, at afslutningen i tagfoden er udført ukorrekt, idet denne er afsluttet med en lægte/rem på ydermuren og uden luftspalte.
...
Remmen hvorpå spærene - og dermed hele tagkonstruktionen - er funderet er eksponeret for vind og vejr, hvorfor tagets afslutning ved murværket udført ukorrekt med væsentlig risiko for skade på bygningens øvrige bestanddele til følge, hvorfor også dette forhold er dækningsberettiget under forsikringen.

Sammenbygningen mellem eksisterende hus og tilbygning er udført fagmæssigt ukorrekt, idet samlingen enten skulle være udført ved fortanning eller i det mindste være forsynet med dilatationsfuge. Ingen af delene er tilfældet. Da dette forhold er ubeskrevet i tilstandsrapporten, er det klagernes opfattelse at også dette udgør en dækningsberettiget skade, hvilket indklagede må pålægges at anerkende.

Endelig fremlægges som sagens bilag ..., et fotografi, der viser, at der - uvist af hvilken årsag - er monteret en limtræsbjælke i muren mellem de 2 mure også nævnte limtræsbjælke er monteret i strid med god faglig standard, og er dækningsberettiget under forsikringen.

Sammenbygningen mellem eksisterende hus og tilbygning er udført fagmæssigt ukorrekt, idet samlingen enten skulle være udført ved fortanning eller i det mindste være forsynet med dilatationsfuge. Ingen af delene er tilfældet. Da dette forhold er ubeskrevet i tilstandsrapporten, er det klagernes opfattelse at også dette udgør en dækningsberettiget skade, hvilket indklagede må pålægges at anerkende."

Selskabet har over for nævnet i brev af 27/3 2013 fastholdt sin afgørelse, idet det bl.a. fremgår:

"Forholdene er følgende:

1. Manglende fugtspærre mellem sokkel og ydervæg
2. forbindelse mellem sokkelpuds og facadepuds tyndpuds
3. manglende fugtspærre over vindue
4. fejl ved tagstens afslutning i gavl
5. tagfod ikke korrekt udført
6. skader på facadesten på tilbygning
7. revner i murværk
8. murermæssigt håndværk dårlig
9. revne ved sammenbygning mellem tilbygning og hovedhus

Det at dele af bygningen ikke er opført håndværksmæssigt korrekt er ikke i sig selv en skade efter definitionen på en ejerskifteforsikring.

Efter modtagelsen af denne udtalelse fra faglæreren genbesigtiger vi ejendommen, ligesom vi efter denne besigtigelse indhentede endnu en udtalelse fra ...

10. 81.932

Vedrørende forhold 1 *manglende fugtspærre mellem sokkel og ydervæg* kunne vores taksator ikke konstatere, at der manglede fugtspærrende pap mellem sokkel og ydervæg ved sin besigtigelse af ejendomme.

Vi havde tidligere meddelt dækningstilsagn til udskiftning af sokkelpudsen, og vores taksator meddelte derfor, at samtidig med denne udbedring kunne sammenpudsningen mellem sokkel og ydermuren rettes, og det kunne konstateres i hvilket omfang, der manglede murpap i adskillelsen. Herved ville forhold 2 *forbindelse mellem sokkelpuds og facadepuds tyndpuds* ligeledes kunne udbedres.

Vedrørende forhold 3 *Manglende fugtspærre over vindue* kunne det ved ...'s besigtigelse konstateres, at de aftegninger, som vores kunde havde konstateret over vinduerne var forårsaget af kuldebro, hvilket ikke er usædvanligt ved tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Forholdet er således ikke omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring. Denne opfattelse er underbygget af flere kendelser fra Ankenævnet for Forsikring f.eks 73.410, 78.191 mfl.

Omkring forhold 4 *fejl ved tagstens afslutning i gavl* kunne det konstateres, at der var tale om et meget lille område, hvor fugtbelastningen vurderes at være minimal, hvorfor forholdet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt eller giver nærliggende risiko for skader.

Forholdet opfylder således ikke definitionen på en dækningsberettigende skade.

Vedrørende forhold 5 *tagfod ikke korrekt udført* åbnede vores taksator konstruktionen ved sin besigtigelse og kunne ikke konstatere nogen fej! eller mangler ved konstruktionen.

Der er som undertag anvendt en diffusionsåben membran, hvilket betyder, at konstruktionen kan udføres uden ventilationsspalte i tagfod.

Forholdet nedsætter ikke bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, og giver grundet valget af undertag ikke nærliggende risiko for skader.

Definitionen på en dækningsberettigende skade er ikke opfyldt.

Vedrørende forhold 6. *skader på facadesten på tilbygning* kunne det ved besigtigelsen konstateres, at enkelte sten var afskallet; men der kunne ikke findes en årsag til dette,

Det tidligere dækningstilsagn omkring udskiftning af enkelte sten blev i vores brev fastholdt, og det fremgår, at det blev aftalt, at kunden skule lade en enkelt sten undersøge, for at konstatere, om der var tale om korrekte sten til facaden.

Vi har endnu ikke modtaget en rapport vedrørende resultatet af denne undersøgelse.

I den forbindelse henledes Ankenævnets opmærksomhed på, at i henhold til Forsikringsaftalelovens § 22 påhviler bevisbyrden for, at der er tale om dækningsberettigende forhold forsikringstageren. Denne bevisbyrde ses ikke løftet på det foreliggende.

Hvis undersøgelsen dokumenterer, at der er tale om en dækningsberettigende skade, vil omfatter forsikringen også rimelige udgifter til denne undersøgelse.

11. 81.932

Vedrørende forhold 7 *revner i murværk* kunne det ved besigtigelsen konstateres, at revnen ikke går op i muren, hvorfor der efter vores opfattelse er tale om svindrevner, der ikke har konstruktiv betydning.

Vi finder det således ikke dokumenteret, at revnen har konstruktiv betydning eller at ejendommen sætter sig mere end hvad der kan forventes ved tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

I vores brev til kunden opfordre vores taksator kunden til at lade foretage en jordbundsprøve, hvis kunden ikke er enig i vores vurdering.
...
Der foreligger ikke en sådan jordbundsprøve i sagen.

Vedrørende forhold 8 *murermæssigt håndværk dårlig* kunne det konstateres, at forbandt i muren ikke alle steder er udført korrekt.

Forholdet har imidlertid ikke konstruktiv betydning og nedsætter ikke bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, ligesom de ikke indebærer en nærliggende risiko for skader.

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

Angående forhold 9 *revne ved sammenbygning mellem tilbygning og hovedhus* kunne det konstateres, at sammenbygningen mellem tilbygning og hovedhus ikke er udført med elastisk fuge, hvilket ellers er at foretrække.

Der kunne konstateres en mindre revne, hvor der naturligt vil være små bevægelser.

Forholdet opfylder efter vores opfattelse ikke definitionen på en dækningsberettigende skade, da det ikke har konstruktiv betydning.

At der ikke er udført elastisk fuge medfører, at der skal være større opmærksomhed omkring denne fuge; men det er i sig selv ikke en skade.

Generelt er det vores opfattelse, at det forhold, at tilbygningen ikke på alle områder er opført efter de vejledninger, som faglæreren henviser til, ikke i sig selv udgør en skade efter ejerskifteforsikringens definition."

Nævnet har fået forevist diverse fotos i sagen.

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.

Bemærk
Forsikringen omfatter alene skader eller skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
...
4 Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke

4.1
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 sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

4.2
Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende 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.
...
5 Hvad dækker ekstrasikringen (tilvalg)
...
5.3 Forhold på grunden
Dækningen omfatter forhold ved grunden, hvis disse påvirker husets fundering og terrændæk og medfører skade eller nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger."

Nævnet udtaler:

1. Manglende fugtspærre mellem sokkel og ydervæg

Efter almindelige forsikringsretlige principper er det den, der rejser et krav, som skal bevise, at der er en skade, som er omfattet af forsikringen og omfanget af skaden.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at der mangler fugtspærre mellem sokkel og ydervæg. Selskabet har tilkendegivet at ville dække dette forhold, såfremt klageren kan dokumentere denne mangel.

13. 81.932

2. Forbindelse mellem sokkelpuds og facadepuds

Selskabet har tilkendegivet at ville udbedre dette forhold, og at det kunne udbedres sammen med forhold 1.

3. Manglende fugtspærre over vindue

Tilbygningen er opført i 2008. Køberne har derfor efter nævnets opfattelse en berettiget forventning om, at der ikke optræder kuldebroer. Selskabet skal derfor erstatte dette forhold.

4. Fejl ved tagstens afslutning i gavl

Efter det oplyste i sagen er der tale om et meget lille område, hvorfor fugtpåvirkningen skønnes minimal. Nævnet finder efter det oplyste, at forholdet ikke nedsætter ejendommens værdi nævneværdigt, ligesom der heller ikke er nærliggende risiko for skader. Forholdet opfylder dermed ikke skadedefinitionen i forsikringsbetingelserne.

5. Tagfod ikke korrekt udført

Taksatoren har åbnet konstruktionen og har ikke kunnet konstatere fejl eller mangler ved konstruktionen. Da der angiveligt er anvendt diffusionsåben membran som undertag, kan konstruktionen udføres uden ventilationsspalte i tagfod. Skadedefinitionen i forsikringsbetingelserne er dermed ikke opfyldt. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde dækning for dette forhold.

6. Skader på facadesten på tilbygning

Nævnet finder efter sin gennemgang af sagen at der til bedømmelse af dette spørgsmål kræves en nærmere undersøgelse og bevisførelse, som ikke kan finde sted for nævnet, men som bør finde sted ved domstolene, hvorfor nævnet må afvise at behandle dette forhold med henvisning til vedtægternes § 4.

7. Revner i murværk

Selskabet har anført, at der alene er tale om svindrevner og har opfordret klagerne til at få foretaget en jordbundsprøve med henblik på konstatering af mangler i funderingen. En sådan undersøgelse er ikke iværksat af klagerne, og nævnet finder det på denne

baggrund ikke bevist, at der er tale om et forhold, der er dækningsberettigende i henhold til ekstrasikringen.

8. Murermæssigt dårligt håndværk

Det kan lægges til grund, at der ikke er korrekt udført forbandt i muren. Nævnet finder imidlertid at måtte give selskabet medhold i, at klagerne ikke har bevist, at forholdet har konstruktiv betydning, hvorfor nævnet ikke kan kritisere, at selskabet har afvist at dække dette forhold over den tegnede forsikring.

9. Revne ved sammenbygning mellem tilbygning og hovedhus

Når der henses til, at tilbygningen er opført i 2008, og at der allerede er konstateret revner og løsnede fuger, finder nævnet, at dette går ud over, hvad køberne skal acceptere, og selskabet skal derfor dække omkostningerne i forbindelse med udskiftning af mørtelfugen til en elastisk fuge.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Tryg Forsikring A/S, skal dække udskiftning af fuge mellem tilbygning og hovedhus. Endvidere skal selskabet bekoste en sikring mod kuldebro over vinduet i gavlen.

Forholdet vedrørende facadesten afvises i medfør af vedtægternes § 4.

I øvrigt får klagerne ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand