Den 18. marts 2013 blev i sag nr. 82.457:

xxxx xx xxxxx xxxxxx
xxxxxxx xx
xxxx xxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

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 udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. De klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte skader på den forsikrede ejendom (murafslutningen øverst på syd- og vestfacaden er fejlkonstrueret, hvilket har medført opfugtning af facaderne og dermed frostsprængninger i murværket; forkert overfladebehandling af facaderne findes tillige at være årsag til de konstaterede frostsprængninger).

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet ikke afviger fra, hvad klagerne måtte forvente henset til ejendommens konstruktion og anmærkningerne i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at klagerne fik dispositionsret over den omhandlede ejendom den 1/2 2011. Ejerskifteforsikringen blev efter det oplyste tegnet for en 10-årig periode fra den 12/11 2010. Af tilstandsrapport dateret 17/5 2010, der dannede grundlag for tegningen af ejerskifteforsikringen, fremgår, at der er tale om et enfamilieshus, der er opført i 1918. Af tilstandsrapporten fremgår endvidere bl.a.:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**

2. 82.457

Beboelsen er udført i gode materialer, der er tidstypiske for opførelsestidspunktet. Der er foretaget flere ændringer i den oprindelige bygning. Der er udført tilbygning på den oprindelige bygning. Den håndværksmæssige udførelse er af god kvalitet.
Vedligeholdelsesstanden er over middel. Der er dog konstateret enkelte skader i primære bygningsdele bl.a. i ydervægge og tagdækning.
...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
A Beboelse		
...		
3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K2	Der er revnedannelser i murværk mod syd og vest og der er målt forhøjet fugt. Note: Revnedannelserne i murværk er så omfattende, at yderligere skadesudvikling må påregnes.
	K2	Pudsede overflader mod nord, syd, øst og vest har mangelfuld vedhæftning, afskalninger og revner. Note: Skaden er af et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling må forventes.
	K1	Der er hultlydende puds flere steder under vindue mod nord og under vinduer mod syd i nordfløj.
	K1	Revner ved vindue i østgavl i nordfløj.
	K2	Der er revner over og ved siden af hoveddør og over kælderdør i østgavl. Note: Vedligeholdelse må påregnes.
3.6 Indvendig vægge	K3	Der er fugtopstigning i vægge i værelse mod nord og i udhus mod øst. Note: Der er fugtopstigning i indvendige vægge i et sådant omfang, at det kan give skade på tilstødende bygningsdele samt risiko for skimmeldannelse.
...		
8. Tagkonstruktion		
8.1 Tagbelægning/rygning	K3	Tagpapbelægning er nedslidt og har dampbuler og inddækning med risiko for vandindtrængning. Note: Der er tegn på vandindtrængning i tagkonstruktioner og der er fugtpletter på loft i stue.

...

Karakterer:

IB: Ingen bemærkninger

KO: Kosmetiske skader

K1: Mindre 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).

3. 82.457

K2: Alvorlige skader"

Af klagernes skadeanmeldelse af 8/3 2011 fremgår bl.a.:

"

Hvornår blev skaden opdaget (dato):	marts 2011
...	
Hvordan blev skaden opdaget:	synlig udvendig skade efter vinterfrosten. Skaden er ligeledes konstateret ved indsættelse af nyt vindue i tilbygning.
Hvori består skaden (hvad er skades ramt):	Ydervæg på tilbygning har frostsprængte mursten og ved nærmere gennemgang viser det sig at ydermuren er fugtig på begge sider af ydermur. Der er også fugt at spore i isoleringen mellem inder og ydervæg.
Er skaden nævnt i tilstandsrapporten:	Nej

"

Ved brev af 16/3 2011 til klagerne afviste selskabet at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det i tilstandsrapporten bl.a. er anmærket, at der i ydervægge er revnedannelser, at der er målt forhøjet fugt, at pudsede overflader er med afskalninger og revner, og at yderligere skadeudvikling må påregnes.

Klagerne kontaktede herefter en civilingeniør/beskikket bygningssagkyndig med henblik på at få forholdet nærmere undersøgt. Der blev på baggrund heraf udfærdiget et notat af 10/4 2011, hvoraf fremgår:

"I henhold til aftale har jeg den 5. april 2011 besigtiget Jeres ejendom. Formålet med besigtigelsen var, at jeg skulle udtale mig om årsagen til frostsprængt murværk og rådgive om det videre forløb.

Forhistorie.
Ved køb af ejendommen forelå en tilstandsrapport nr. ... af 17.05.2010. Efter overtagelsen primo 2011 er der igangsat en omfattende, indvendig renovering. Huset har ikke været beboet i vinterperioden, men det har været fuldt opvarmet. I tilstandsrapporten er nævnt nogle revnedannelser i udvendigt murværk samt områder med hultlydende puds

I vinteren 2010 - 2011 er der imidlertid sket frostsprængninger på sydmuren (Foto 1 og 2). Skaden er anmeldt til ejerskifteforsikringen, som - foreløbig - har afvist dækning under henvisning til, at skaden - eller årsagen hertil - er omtalt i tilstandsrapporten.

Observation.
Sydmuren over vindueshøjde er alvorligt frostskadet. Som det fremgår af foto 1 og foto 2 er det ikke bare det udvendige pudslag, som er faldet af. Selve murstenene er sprængte.

Over den skadede bygning er der et fladt tag med ringe hældning. Taget er med tagpap. (Foto 3).

Af afskalningerne kan ses, at der er udført mindst 3 facadebehandlinger gennem tiden. (Foto 4). Den seneste malerbehandling er sket med Facademaling Dyrup Ekstra. Der er tale om en diffusionsåben plastmaling. (Foto 6).

Indvendigt ses fugtskjolder over vinduerne (Foto 5).

Konklusion.
Der er ingen tvivl om, at frostsprængningerne er sket, fordi muren har været opfugtet. Spørgsmålet er, hvorfra opfugtningen stammer.

Skadebilledet kunne tyde på, at der er utætheder i tagpapdækningen. I tilstandsrapporten er denne tagpapdækning benævnt med K3, idet belægningen vurderes som nedslidt og med dampbuler.

Skadebilledet ville have været væsentlig anderledes, hvis fugten var trængt ind i murværket gennem revner. Skaden ville i dette tilfælde have fulgt revnerne og ikke så spredt, som det nu viser sig.

Såfremt tagpapdækningen og inddækningerne ved en nærmere, faglig undersøgelse findes tætte, må der være tale om fugtophobning, fordi den samlede facadebehandling ikke er tilstrækkelig diffusionsåben.

Hvordan komme videre?

1. Der må først og fremmest rettes henvendelse til et professionelt, stort tagdækningsfirma med henblik på et tagtjek. Hvis dette tagtjek bekræfter, at taget og inddækningerne er utætte og udtjente, slutter det her. Skadeårsagen fremgår af tilstandsrapporten og ejerskifteforsikringen kan melde 'hus forbi'

2. Hvis taget er tæt kan det konkluderes, at skadesårsagen er en overfladebehandling, som ikke er tilstrækkelig diffusionsåben. Dette kan blive bekræftet ved en henvendelse til Dyrup. Der er i dette tilfælde tale om en 'iboende udviklingsskade' hvor årsagen var til stede ved huseftersynet, men hvor skaden først viser sig senere. Det er typisk i et sådant tilfælde, at ejerskifteforsikringen skal dække.

Skadesudbedring.
Omfanget afhænger nøje af skadesårsagen. Ved utæt tag skal der ske en udbedring af taget. Ved fejl i overfladebehandlingen skal muren afrenses, filtses og overfladebehandles på ny.

Under alle omstændigheder skal facademurstenene i det skadede område ommures."

Ved brev af 18/7 2011 til selskabet tilkendegav klagerne deres utilfredshed med det meddelte afslag på forsikringsdækning.

5. 82.457

Ejendommen blev den 11/8 2011 besigtiget af selskabets besigtigelseskonsulent, og der blev på baggrund heraf udfærdiget en rapport. Af denne rapport, der er dateret 30/8 2011, fremgår bl.a.:

"**Indledende bemærkninger:**

Generelle oplysninger om ejendommen:

Ejendommen et parcelhus er opført i år 1918, er med kælder og udnyttet tagetage, opført i tidstypiske materialer/konstruktioner. Der er på tidspunkt foretaget tilbygning i form af stue, soveværelse og badeværelse. Tilbygning er orienteret syd og vest - tilbygget i forlængelse af oprindelige.

Anmeldte forhold vedr. tilbygning.

Relevante konstruktioner:

Ydervægge: hulmur - formur fremstår pudset/malet, bagmur samme. Facader er ført op forbi tagdækning (murkroner). Murværk er afdækket med tagsten/tegl.

Tagkonstruktion: built-up, tagpap. Tag er afsluttet ud/ind mod murkroner.

Anmeldte forhold:

1. Fugtskadet murværk. Se anmeldelse]

Besigtigelsen:

Ved besigtigelsen kunne følgende forhold konstateres.

1. Fugtskadet murværk:

Huset/tilbygning ses at ligge højt og åbent ud mod syd & vest. Sydfacade ses med større fugtskader i form af pudsafskalninger, løst puds, skadet/afskallet mursten. Bærer i øvrigt præg af gentagne reparationer. Vestfacade ses med mindre pudsafskalninger, løst puds og revner. Murafdækning består af tegl - alm. tagsten med skråtskåret hjørner.
Se billeder 1 - 8

Fugtmåling: bagmur (indvendig) mod syd og vest, vægge er opfugtede - opfugtet øverst svindende nedefter.

Konklusion:

Årsag til anmeldte skyldes kombination af flere forhold:

- Dels er der tale om 'udsat beliggenhed', mod syd og sydvest.
- Tilbygningens konstruktion - høje facader, murværk kun beskyttet af *teglafdækning, stiller store krav til murværk, vil kræve løbende vedligehold. *Der er anvendt alm. tagsten (skråtskåret hjørner) som murafdæk-

ning. Der vil kunne trænge lidt vand ind/ned i murværk - i forbindelse med kraftig regn/blæst. Flere teglværker fremstiller særlige sten til dækning af mure, f.eks. vingetagsten, der er længere end normalt og uden hjørneafskæringer.

- Formentligt er der ikke udført papindlæg over vinduespartier - murværk konstateres opfugtet over vinduespartier.

- Formentligt er der ligeledes tale om fugtophobning i muren - som følge af en tæt overflade. Er pudset/repareret i 'stærke' materialer - dette er årsag til at mursten er afskallet (pudsen er stærkere end murstenen). Facader er malet med plastikmaling.

Skadeårsag er i høj grad konstruktionsbetinget - murene ført over tagkonstruktionen, murene står frit/ubeskyttet (havde det f.eks. været saddeltag, ville muren være beskyttet af tagudhæng). De høje 'udsatte' facader - uanset hvor tæt afdækningen på murkronen er udført, vil det ikke kunne undgås at murværk i perioder, vil være opfugtet - vedligeholdelseskrævende!

Konstruktionen vurderes at være lovlig og ikke usædvanlig, men er dog vedligeholdelseskrævende.

Tilstandsrapport: Se side 9 punkt 3.1, side 10 punkt 8.1 samt generelle kommentarer side 8"

Ved brev af 16/11 2011 til klagerne fastholdt selskabet, at det anmeldte forhold ikke var dækningsberettigende.

På grund af klagernes fortsatte utilfredshed med afgørelsen rettede de henvendelse til deres advokat, som ved brev af 2/1 2012 anmodede selskabet om at revurdere sagen.

Efter fornyet gennemgang af sagen fastholdt selskabet afgørelsen, hvilket blev meddelt klagernes advokat ved brev af 23/1 2012. Afvisningen blev begrundet med anmærkningerne i tilstandsrapportens afsnit 3, yder- og indervægge.

På baggrund af denne afvisning rettede klagerne i april 2012 henvendelse til endnu en bygningssagkyndig/rådgivende ingeniør, som udfærdigede notat af 12/4 2012. Af dette notat fremgår bl.a.:

"Efter aftale på behageligt møde og besigtigelse på stedet den 2. april 2012 giver jeg hermed min vurdering af, hvordan fejlene ved det frostsprængte murværk kan være opstået, hvorledes fejlene kan udbedres og udgifterne dertil.

1. Skadesregistrering og konstruktionsopbygning

De beskadigede områder befinder sig øverst i murværket på bygningens syd- og vestside. I større sammenhængende flader ses afskalninger i form af frostsprængninger af de enkelte teglsten. Afskalningen må antages at fremkomme som følge af fugtophobning i teglene, hvor frost i perioder nedbryder de yderste lag af teglstenene.

Over murværket er et fladt tagpapbeklædt tag. Murværket er ført ca. 1/2 m op over taget, hvor murkronen er afsluttet øverst med skråstillede tegltagsten, der er lagt i mørtel.

Tagpappen er i god stand med svejste, fyldte samlinger mellem tagpapbanerne. Ved tilslutningerne til murværket er tagpappen ført op under en løskant af zink. Zinken er intakt og fastholdt til murværket. Over løskanten er fuget med en elastisk fugemasse.

Murværket er pudset og malet med en relativ tæt malingsfilm. Pudsen vedhæfter partielt dårligt til teglstenene. Teglstenene er ikke af bedste kvalitet, og det tilrådes at undersøge nærmere, hvorvidt stenene er egnede som formur i murværket.

2. Årsag til skaden

Tagpaptaget og løskanterne er udført korrekt og har god restlevetid. Det er derfor ikke utætheder herfra, der er sandsynlig årsag til fugtophobning i murværket.

Årsagen til fugtophobningen og de frostsprængte teglsten skal efter al sandsynlighed findes ved murafslutningen øverst. De skråstillede tagtegl er udlagt således, at vand fra nedbør flere steder kan trænge ned i murkronen og opfugte denne og det øverste murværk i facaden.

Fugtophobningen forværres af, at det relativt tætte malingslag 'holder' på fugten, og mindsker eller måske helt udelukker den naturlige fordampning fra tegloverfladerne."

Den 23/4 2012 har klagerne indbragt sagen for nævnet. Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)

Dansk Boligforsikring skal anerkende at der er sket en skade, som er omfattet af ejerskifteforsikringen, idet skaden ikke vedrører det K3-forbehold i tilstandsrapporten der vedrører tagpap-belægningen, som anført af Dansk Boligforsikring. Det er endvidere forsikringstagernes opfattelse, at der ikke er tale om, at bygningen er af udsat beliggenhed, og at der er tale om en åbenbar fejlkonstruktion med vandindtrængen til følge. Forsikringstagernes standpunkt er bekræftet af to uafhængige ingeniører og forsikringstagerne mener derfor, at de har krav på dækning af den skete skade hos Dansk Boligforsikring."

Til støtte for den nedlagte påstand har klagernes advokat i klagebrevet til nævnet bl.a. anført:

"Det er på baggrund af de udarbejdede notater forsikringstagernes opfattelse, at frostsprængningerne skyldes en forkert tagkonstruktion, der medfører at vand trænger ned i murafslutningen, tillige med en forkert overfladebehandling på muren.

Ved indsættelse af nyt vindue, hvor der er udtaget mursten i muren mod syd, er det tilmed konstateret, at væggene er opfugtet indvendig på ydermuren. Dette kan i sagens natur ikke henledes til forholdene nævnt i tilstandsrapporten. Tværtimod kan dette forhold kun skyldes fugtindtrængen fra murkronen.

Disse forhold, i kombination med fejlbehandlingen af muren, har med stor sandsynlighed forårsaget frostsprængningen. Det er samtidig ikke sandsynligt, at frostskaden skulle være forårsaget af udsat beliggenhed.

Der er således ikke tale om, at årsagen til frostsprængningen kan findes i forhold, der allerede er nævnt i tilstandsrapporten, og forsikringstagerne mener derfor, at Dansk Boligforsikring er forpligtet til at anerkende den anmeldte skade som dækningsberettiget."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i brev af 25/5 2012 bl.a. anført:

"**Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen**

Indledningsvist skal jeg bemærke, at denne sag vedrører afskallet puds og murværk, især på ejendommens syd- og vestmur.

I klagen til Nævnet anfører klagerne, at selskabet har afvist at dække forholdet på baggrund af karakter K3 anmærkning i tilstandsrapporten, vedrørende tagpapbelægningen.

Det er selskabets opfattelse, at det anmeldte forhold er anmærket i tilstandsrapporten, men ikke i den af klagerne anførte anmærkning.

I tilstandsrapportens afsnit 3 har den bygningssagkyndige anmærket revner i murværk og puds samt afskalninger på pudsede overflader og mangelfuld vedhæftning i murværk mod syd og vest. Hertil har den bygningssagkyndige også anmærket, at der er målt forhøjet fugt.

Til anmærkningen noterer den bygningssagkyndige i øvrigt, at revnedannelser og pudsskader er så omfattende, at yderligere skadesudvikling må påregnes.

Den bygningssagkyndige anmærker forholdene med karakter K2, der beskriver alvorlige skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter indenfor en overskuelig tid.

Således har den bygningssagkyndige anmærket skaderne på syd og vestmur.

Herudover er der generelt anmærkninger om revner på ejendommens murværk og hultlydende puds. Derved har den bygningssagkyndige gjort klagerne opmærksomme på murværkets tilstand.

Huseftersynet foretages den 7. maj 2010.

Således anmelder klagerne forholdet næsten 1 år efter huseftersynet, efter en vinterperiode.

Det er ikke usædvanligt, at skader, som revner og afskallet puds på murværk, udvikler sig i løbet af 1 år, såfremt man vælger ikke at udbedre disse.

Det er vores opfattelse, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten og at klagerne således har haft mulighed for at tage skadernes omfang og betydning i betragtning ved købets indgåelse. Her skal jeg især henvise til noten hvor den bygningssagkyndige gør klagerne særligt opmærksom på skadernes omfang og risiko for yderligere skadesudvikling.

9. 82.457

Forhold der er anmærket i tilstandsrapporten er ikke dækket under ejerskifteforsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1.

Med hensyn til de af klagerne indhentede og fremlagte notater udarbejdet af henholdsvis ..., bilag ..., og ..., bilag ..., skal jeg bemærke, at selskabet ikke har haft mulighed for at tage stilling til disse notater, da de ikke har været forelagt selskabet før nu.

Hertil skal jeg bemærke, at de to notater hver især henviser til to forskellige årsager for afskalninger af puds og murværk.

Af det første notat udarbejdet af ..., som klagerne indhenter, fremgår det at:

'Skadebilledet kunne tyde på, at der er utætheder i tagpapdækningen. I tilstandsrapporten er denne tagpapdækning benævnt med K3, idet belægningen vurderes nedslidt og med dampbuler.'

Altså fremgår det, at årsagen er et forhold som allerede er anmærket i tilstandsrapporten, med karakter K3, en kritisk skade.

Herefter indhenter klagerne et nyt notat, hvoraf det fremgår, at:

'Afskalningerne må antages at komme som følge af opfugtning i teglstene ved murafslutningen.'

Vi er for så vidt enige i denne betragtning, nemlig at muren skaller fordi den er fugtbelastet, jeg henviser her til vores besigtigelseskonsulents vurdering (bilag ...). Der er tale om høje facader alene afdækket af tegl, der er intet udhæng, hvor vand kan trænge ned i murværk ved kraftig regn og blæst. Der er imidlertid ikke tale om en fejlkonstruktion, men alene en svær og vedligeholdelseskrævende konstruktion.

De aktuelle skader som var til stede under huseftersynet er anmærket i tilstandsrapporten, at forholdet bliver værre over tid, som følge af manglende vedligeholdelse, kan ikke kræves dækket af ejerskifteforsikringen.

Klagen bør derfor afvises."

Hertil har klagernes advokat i brev af 22/6 2012 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vi skal indledningsvis bemærke, at denne sag ikke drejer sig om afskallet puds og revnet murværk, som angivet i Dansk Boligforsikrings brev men om en fejlkonstruktion i murkronen der har medført opfugtning af murværket.

...

Opsummering

Rapporten [dateret 12/4 2012] (bilag ...) konkluderer, at årsagen findes i murkronen, der er konstrueret på en måde, der medfører, at fugt trænger ned i murværket. En murkrones funktion er, at forhindre vand i at trække ned i selve murværket. Denne funktion opfylder den eksisterende murkrone ikke.

Dansk Boligforsikring skriver selv i deres svar, at der er tale om en svær og vedligeholdelseskrævende konstruktion.

Konklusionen må derfor nødvendigvis være, at der er tale om en fejlkonstruktion, og at det er denne fejlkonstruktion, der er årsagen til fugtophobningen.

Den først indhentede rapport konkluderede, at opfugtningen ikke skyldes de eksisterende revner i murværket (bilag ...). Det er derfor ikke korrekt, når Dansk Boligforsikring i deres brev skriver, at forsikringstagerne burde have været opmærksom på det i tilstandsrapporten noterede omkring murværket, og at skaden skyldes, at forsikringstagerne ikke har udbedret dette forhold.

Den nuværende skade har intet med de i tilstandsrapporten nævnte forhold at gøre, og derfor er skaden ikke undtaget dækning jf. ejerskifteforsikringens betingelser."

Herefter har selskabet i brev af 25/6 2012 til nævnet anført:

"Det bestrides, at murkronerne er fejlkonstruerede.

Murkronerne er afdækket med almindelige teglsten, der er skråtskåret. Dette er et arkitektonisk valg, og ses ofte, hvor et 'rent' og moderne udtryk ønskes. Der er ikke tale om en fejlkonstruktion, og klager har da heller ikke fremlagt dokumentation herfor.

Da der ikke er noget egentligt udhæng over murkronen, kan der - ved kraftig regn og blæst - trænge lidt vand ind i murværket. Desuden er facaden renoveret i 'stærke' materialer, hvilket medfører, at evt. indtrængende fugt, har sværere ved at diffundere. Se i det hele vores konsulents rapport.

Uanset om forholdet af vores kunde vurderes at være en 'fejlkonstruktion', så er det anmærket i tilstandsrapporten.

Den bygningssagkyndige har lavet 5 anmærkninger vedrørende ejendommens udvendige facader, 3 K2-anmærkninger og 2 K1-anmærkninger. Han har anmærket revnedannelser, afskalninger, manglende vedhæftning af puds, hultlydende puds og forhøjet fugt. Han har oplyst, at det drejer sig om syd, vest, nord og øst facaderne, og bemærket, at skaderne er så omfattende, at yderligere skadesudvikling må påregnes.

Det er svært at se, hvilken del af problemet med fugtophobninger og revnede/afskallede facader, klagerne ikke føler sig advaret om. Havde klagerne *inden køb af ejendommen* ladet tilstandsrapportens anmærkninger nærmere vurdere af en byggeteknikker, ville de formentlig have fået lignende rapporter, som de nu har fremlagt i sagen (bilag ... og ...).

De indhentede rapporter siger ikke mere end tilstandsrapporten selv, omend skadesårsagen nu efter købet af ejendommen søges belyst. Skaderne har dog nok udviklet sig siden husetsynet - helt som den bygningssagkyndige forudsagde.

Klager har ikke bevist, at forholdene var klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten."

Vedlagt brev af 23/7 2012 har klagernes advokat til nævnet sendt kopi af et notat dateret 19/7 2012 fra en rådgivende ingeniør (den samme som udfærdigede notat af 12/4 2012). Af det vedlagte notat fremgår:

11. 82.457

"Jeg har fra advokat ... modtaget brev af 25. juni 2012 fra Dansk Boligformidling, hvori de afviser, at murkronerne er fejlbehæftede.

Murværket øverst (murkronerne) er ganske rigtigt, og som det fremgår af brevet, afsluttet med en række tætsiddende tagteglsten, som er skråtstillede (ikke 'skråtskåret'), for at nedbør kan bortledes og ikke trænge ned og opfugte muren.

I brevet skrives: *Da der ikke er noget egentligt udhæng over murkronen, kan der - ved kraftig regn og blæst - trænge vand ind i murværket.*

Det er jeg ikke enig i. Under normale forhold vil nedbør bortledes fra muroverfladen af tagteglene. Ved kraftig blæst mod muren kan vandet naturligvis ikke bortledes, men vil ramme og midlertidigt opfugte muroverfladen. Vandet vil senere fordampe og skader ikke murværket.

Skråtstillede tagtegl som afdækning af murværk er en gammel og anerkendt konstruktion, der ses mange steder. Blandt andet på mange kirkemure overalt i landet. Udføres konstruktionen korrekt og tagteglene oplægges med fornødent fald og udhæng, beskyttes det underliggende murværk, så det kan holde i mange år.

Problemet her er, at tagteglene fejlagtigt er oplagt på en sådan måde, at der flere steder kan trænge vand ned imellem de enkelte tagtegl. Det vand opfugter - og vandmætter - murværket, og er årsagen til frostsprængningerne.

Fejlene er ikke omtalt i tilstandsrapporten."

Selskabet har i brev af 21/8 2012 til nævnet anført:

"Klagers ingeniør skriver i det seneste notat, at tagteglene er fejlagtigt oplagt, og at der derfor opstår skader, som ikke ses på andre i landet, f.eks. på kirkemure. Selvom jeg fortsat mener, en klager ved de mange anmærkninger i tilstandsrapporten er advaret om evt. problemer med facaderne, vil jeg gerne have uddybet, hvori fejlkonstruktionen består, så jeg kan forelægge dette for vores besigtigelseskonsulent.

Konsulenten afholder pt. ferie. Ved modtagelse af en evt. supplerende redegørelse fra klagers ingeniør om, hvorved tagteglene er fejlagtigt oplagt, kan jeg fremkomme med konsulentens evt. bemærkninger hertil."

Vedlagt brev af 5/9 2012 har klagernes advokat til nævnet sendt kopi af en supplerende forklaring samt tilhørende illustration fra klagernes rådgivende ingeniør. Af ingeniørens udtalelse, der er dateret 5/9 2012, fremgår:

"I brev af 21. august 2012 fra dansk Boligformidling ønskes supplerende redegørelse for, hvorfor de skråstillede tagtegl ikke effektivt kan bortlede vandet fra ydermurene.

Jeg skal forsøge at redegøre herfor.

På vedlagte skitse af dags dato har jeg angivet enkelte tagtegl set fra oven. Tagteglene har alle en skrå affasning på den ene side. Hvis tagteglen ikke er oplagt således, at også kanten

af affasningen på tagteglen er 'uden for' ydervæggen, er der risiko for, at vand kan trænge ned i ydervæggen.

På skitsen har jeg angivet princippet, at hvis en tagtegl er trukket lidt tilbage (eller oplagt lidt skævt) i forhold til de andre, er risikoen for vandindtrængen i ydervæggen til stede.

Der er ikke nødvendigvis tale om store vandmængder, men selv beskedne mængder løber ned i ydervæggen og mætter stenene. Problemerne forstærkes af, at vandet ikke kan fordampe, da ydervæggen er behandlet med et relativt tæt malingslag. Når stene i ydervæggen er vandmættede, vil de sprænge i frostvejr."

Af selskabets brev af 18/10 2012 til nævnet fremgår:

"Jeg har nu haft lejlighed til at drøfte sagen med vores konsulent, der også har modtaget ingeniør ...'s supplerende redegørelse (dateret 5. september 2012)

Konsulenten er ikke uenig i ...'s oplysninger omkring konstruktionen, herunder at der i princippet kan trænge lidt vand ind ved afdækningen af murværket. Som det fremgår af vores konsulents rapport, er der brugt almindelige tegl til murafdækning (skråtskårede) - se konsulentens rapport, pkt. 2 under 'konklusion'. Vores konsulent oplyser, at mængden af vandindtrængen er beskeden - hvilket ... er enig i. Vores konsulent oplyser i den forbindelse, at hvis problemet (udelukkende) skyldtes afslutningen af murværket, ville man se afskalningerne meget højere oppe - som det fremgår af konsulentens fotos sker de største afskalninger længere nede på murværket - mest over vinduerne.

Vores konsulent oplyser, at det *ikke* er afslutningen af murværket, der er årsag til afskalningerne. Som det fremgår af hans rapport, vurderer han, at afskalningerne skyldes en kombination af konstruktionen med de manglende udhæng, og at der er brugt en meget stærk puds og en tæt malerbehandling (se rapporten). Dette er ... ifølge den seneste udtalelse også enig i (se ...'s udtalelse i sidste afsnit omkring tæt malingslag)

De to byggeteknikere er derfor ikke uenige. De kan fint finde en (ret samstemmende) forklaring på, hvorfor murværket skaller. Forholdet afviger dog ikke fra, hvad der må forventes - i lyset af de anmærkninger, der var i tilstandsrapporten (3 K2-anmærkninger, 2 K1-anmærkninger og én K3-anmærkning)."

Efterfølgende har klagernes advokat i brev af 10/12 2012 til nævnet anført:

"Det er ikke korrekt, når Dansk Boligforsikring skriver, at der er enighed mellem forsikringstagernes ingeniør ... og Dansk Boligforsikrings konsulent. Dette bekræftes ved Notat 2 af 26. november 2012 fra ingeniør ..., der er vedlagt dette brev.
...
Det er ... korrekt, at der er forhold noteret vedrørende husets murværk i tilstandsrapporten, men samtlige af de nævnte forhold vedrører helt andre dele af husets murværk. Denne sag vedrører murværket på syd- og vestmuren, som slet ikke er berørt i tilstandsrapporten. Anmærkningerne i tilstandsrapporten er derfor uden betydning i denne sag, og Dansk Boligforsikring kan dermed ikke afvise dækning med henvisning til disse forhold.

Det er således beviseligt forkert, når Dansk Boligforsikring konkluderer, at skaden måtte forventes set i lyset af tilstandsrapporten."

13. 82.457

I det vedlagte notat af 26/11 2012 fra klagernes rådgivende ingeniør hedder det:

"1. Besigtigelse

Jeg har den 23. november 2012 foretaget en gennemgang af murkronen på facaden, registreret hvorledes teglene er oplagt og noteret mellemrummene (utæthederne) mellem de enkelte tegl.

2. Registreringer

Bilag ... er en facadetegning af sydgavlen, hvorpå utætheder mellem de enkelte tegl er markeret med lodrette pile. På tegningen er med skråskravering markeret udbredelsen af det frostsprængte murværk, hvor afskalningerne er størst.

De største utætheder er vist med kraftige pile. Som det fremgår at tegningen, er der sammenhæng mellem utæthederne mellem teglene og det frostsprængte område på facaden.

3. Fotodokumentation

Foto nr. 1 i fotobilaget viser, at teglene er noget skævt oplagt. Skævhederne medfører, at de enkelte tegl ikke ligger plant mod naboteglet, men 'vipper op'. Samlingerne er åbne og beskytter ikke mod slagregn.

Foto 2 viser et tydeligt eksempel på åbning mellem to tegl. Samlingen er ikke tæt for regn.

Foto 3 og 4 viser en samling mellem to tegl, hvor der er slået et hjørne af det ene tegl (men overmalet). Det er et svagt punkt, som er beliggende 2,8 m fra vestfacade jf. facadetegningen bilag ...

Foto 5 viser tegl, der er itugået, og på foto 6 er teglet revnet. Flere tegl har tydelige tegn på nedbrud og porøsitet, foto 7. Det er alvorlige mangler ved en murafdækning, der ubetinget skal være helt tæt.

Husejeren har for at imødegå yderligere vandindtrængen mellem teglene og nedbrud i facaden foretaget afdækning af murkronen med presenninger, jf. foto 8.

4. Konklusion

Der er sammenhæng mellem utæthederne imellem teglene på murkronen, og det område hvor afskalningerne er størst, som det fremgår af tegningen bilag ...

Efter min registrering og gennemgang af murkronen, er der ikke tvivl om, at årsagen til de frostsprængte sten i facadevæggen skal findes i murkronen.

Fejlagtig og skæv oplægning af teglene, mellemrummene mellem de enkelte tegl, revner mv. er årsag til, at vand fra nedbør flere steder trænger gennem samlingerne mellem de enkelte tegl i murkronen og ned i murværket, hvor det opfugter og vandmætter dette.

Fugtophobningen forværres af, at det relativt tætte malingslag på facaden mindsker eller måske helt udelukker den naturlige fordampning fra vægoverfladen. I frostvejr ødelægges de vandmættede sten, og viser sig som afskalninger på facaden."

14. 82.457

Herefter har selskabet i brev af 3/1 2013 til nævnet anført:

"Jeg henviser til Nævnets brev af 11. december. Jeg har forelagt ...'s seneste notat for vores besigtigelseskonsulent.

Konsulenten er ikke enig i, at det er murafdækningen, der er *årsag* til afskalningerne på muren. Vores konsulent foretog besigtigelse d. 11. august 2011 (rapport er fremlagt som bilag ...). Det skal understreges, at der ingen ituslåede eller ødelagte tegl var dengang - sådan som ... fotodokumenterer bla. på foto 2, 3, 4, 5 6 og 7. Disse skader må være tilført ejendommen efter både overtagelsen og vores besigtigelse.

Han fastholder, at afskalningerne ikke skyldes vandindtrængen fra murkronen. Som allerede oplyst, skaller muren længere nede (over vinduerne). Hvis afskalningerne skyldtes vandindtrængen fra murkronen, ville man se langt flere og større afskalninger øverst på muren og aftagende ned ad facaden.

For god ordens skyld fremlægges konsulentens fotos igen. Vi har forstørret det første foto, og det viser tydeligt, at udbulingerne af puds sker hen over hele facadens længde - men tættere på vinduerne end på murkronen. Der er altså ingen sammenhæng mellem de pileoptegnelser af 'utætheder' i murkronen, som ... nu i november 2012 optegner og de opståede afskalninger. Afskalningerne, som ... har vist i sin illustration fra 2012, synes de samme som vores konsulent fotodokumenterede i august 2011. Det er klart, at når først der 'går hul i' pudslaget, eskallerer problemet.

Uanset hvad *årsagen* til facadernes afskalninger er, så er skaderne ikke større eller anderledes, end køber må forvente, ud fra den tilstandsrapport, de fik udleveret, før de besluttede at købe ejendommen. Det er klart, at forholdet vil udvikle sig (fra tilstandsrapportens udfærdigelse i maj 2010 til d.d. mere end 2 år efter), hvis forholdet ikke udbedres.

Der er adskillige anmærkninger i tilstandsrapporten omkring facaderne (side 9, pkt. 3.1. samt de generelle bemærkninger på side 8), og den bygningssagkyndige har endda i noten til K2 anmærkningerne oplyst, at der må påregnes yderligere skadeudvikling. Hvis klager havde ønsket at kende *årsagen* til afskalningerne kunne ...'s undersøgelser/rådgivning være indhentet *inden købet.*

I forhold til ejerskifteforsikringen er der ikke skader, der rækker udover, hvad man kan forvente for en ejendom af den pågældende konstruktion og med de anmærkninger, der er i tilstandsrapporten."

Afslutningsvis har klagernes advokat i brev af 10/1 2013 til nævnet bl.a. anført:

"Forsikringstagerne fastholder det tidligere anførte. Idet murkronen vedvarende har været overdækket af presenninger og fortsat er det, er der ikke grundlag for at antage, at skaderne skulle være indtruffet efter Dansk Boligforsikrings besigtigelse i august 2011."

Nævnet har set de fotos, der er vedlagt sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**

3.1
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

3.2
Dækningen er betinget af:

- at skaden/skaderisikoen er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter udløbet af forsikringstiden.

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1
- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke godtgjort, at forholdet vedrørende opfugtningen og frostsprængningen/afskalningen af murværket går væsentligt ud over, hvad klagerne måtte forvente på baggrund af anmærkningerne i tilstandsrapporten. På det foreliggende grundlag kan nævnet således ikke pålægge selskabet at dække udbedringen af selve murværket.

Efter det oplyste finder nævnet at måtte lægge til grund, at teglene på murkronerne på syd- og vestfacaden er oplagt på en sådan måde, at der er utætheder mellem disse, og at dette forhold i et vist omfang medvirker til opfugtning af facaderne. Forholdet er ikke selvstændigt anmærket i tilstandsrapporten, og det er på den baggrund nævnets opfat-

telse, at selskabet er forpligtet til at dække de udgifter, der måtte være forbundet med omlægning af teglstenene. Nævnet finder ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække yderligere.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at det er forpligtet til at dække omlægning af teglene på murafslutningen øverst på syd- og vestfacaden.

Klagerne får ikke i øvrigt medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson