935/14-5

Den 17. marts 2014 blev i sag nr. 84.917:

xxxxxxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxx x

mod

LB Forsikring A/S
Farvergade 17
1463 København K

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved køb af fast ejendom tegnet en udvidet ejerskifteforsikring i LB Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at dække udgifterne til etablering af et udhæng på den forsikrede ejendoms tag. Det er klagerens opfattelse, at det manglende tagudhæng har medført skader på ejendommens murede gavle.

Selskabet har ydet forsikringsdækning for udgifterne til udskiftning af fuger i dele af ejendommens gavle. Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for udgifterne til etablering af et tagudhæng.

Ejendommen er fra 1984. Forsikringen trådte i kraft på baggrund af en tilstandsrapport af 5/5 2004, hvoraf bl.a. fremgår:

"Registrering af bygningens tilstand.

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	Beboelse		

…

8. Tagkonstruktion		
8.1 Tagbelægning/rygning	K3	Der er en løs rygningssten.
	K1	Tagflader er lidt alge- og mosbegroede.
	K1	Forskellingsmørtel i gavle er revnet mellem tagsten og murværk.

…

2. 84.917

I brev vedlagt klageskema af 15/8 2013 har klageren bl.a. anført:

"Baggrund
Huset er opført i 1984. I 2001 har tidligere ejer opført en 1.sal. Vi har købt ejendommen i 2005. Ved købet var der i tilstandsrapporten nævnt en skade i form af revner i forskallingen mellem tag og gavl. Ved kontakt med murer i 2012 blev vi gjort opmærksom på, at udbedring af disse revner ville være til 'kortvarig nytte' idet Mureren mente at revnerne ville komme igen - såfremt der ikke blev etableret et udhæng - som minimum i et håndværksmæssigt korrekt omfang jf. Murerfagets byggeblad fra 1991.
I den forbindelse tog vi kontakt til Lærestandens Brandforsikring (LB) hvorigennem vi i 2005 har tegnet en 10 årig ejerskifteforsikring.
Efter besøg af taksator meddeler LB os at de vil dække udgifter til udbedring af 'hullede fuger' samt vandindtrængning i gavlen. LB vil ikke dække etablering at et håndværksmæssigt korrekt udhæng på minimum 30 mm.
…..
Krav: Etablering af udhæng - således at de skader der er opstået som følge af manglende udhæng ikke opstår igen.

Skaden i form af vandindtrængning, ødelagt forskalling samt huller i fuger er forårsaget af det manglende udhæng. Jf. Bilag … ses det tydeligt at vandet 'siler' nedover gavlen idet der ikke er etableret et 30 mm udhæng - som der skal ifølge anbefalingerne - se Bilag … .
….
Hermed stilles krav om etablering af udhæng … samt reparation af mørtelfuger jf. bilag …"

Dertil har selskabet i brev af 17/9 2013 til nævnet bl.a. bemærket:

"**Argumentation**
Vores medlem har indbragt sagen for nævnet, fordi han er uenig i vores afvisning. Han gør i den forbindelse gældende, at der er tale om en manglende bygningsdel, der indebærer en nærliggende risiko for skade på bygningen og henviser til, at der uanset vores udbedring fortsat vil være nærliggende risiko for skade, hvis ikke der bliver etableret et udhæng.

Vi er ikke uenige med vores medlem i, at det fremgår af vilkårene, at manglende bygningsdele kan være en skade. Det kræver imidlertid, at der er tale om en manglende bygningsdel og at der er årsagssammenhæng mellem den manglende bygningsdel og skaden.

I den konkrete sag består skaden i, at der trænger vand ind igennem fugerne. På baggrund af vores taksators vurdering er årsagen hertil, at fugerne generelt er af dårlig kvalitet - og kan således ikke tilskrives et manglende udhæng. Taksator fastholder endvidere, at der ikke er lovkrav til etablering af et udhæng, hvorfor det forhold, at huset ikke er opført med udhæng ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt set i forhold til et tilsvarende intakt hus af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Vi har dækket udbedring af fugerne, fordi disse blev vurderet at være i ringere stand end hvad man normalt kan forvente for et hus opført i 1984. Skadebegrebet var således opfyldt for disse. Vores medlem har imidlertid efter vores overbevisning ikke løftet bevisbyrden for, at det manglende udhæng udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, fordi der ikke var krav herom på opførelsestidspunktet. Vi har bedt vores medlem om at henvise til, hvilke regler i bygningslovgivningen, der tilsiger at der skal være monteret udhæng på ejendommen. Vi har endnu ikke modtaget dette - og vores medlem henviser således fortsat til en anvisning i form af Mu-

rerfagets byggeblad fra 1991. En anvisning der desuden er udfærdiget 7 år efter ejendommens opførelsestidspunkt.
Ved henvendelse til nævnet har vi fået tilsendt kopi af udtalelse fra Ingeniør … . Vi har noteret os, at det alene fremgår, at der er tale om en vejledning, og herunder at MURO nr. 33 i høj grad bliver indarbejdet i udbudsmaterialer. Dette er imidlertid ikke det samme som, at en sådan anbefaling er at sidestille med et lovkrav, hvilket underbygges af, at ingeniøren slet ikke kommenterer på lovkravet.

Bilaget fra Murermester … indeholder ikke nærmere oplysninger om murerfirmaet, fx CVR-nr., firmalogo, adresse etc. Vi mener således ikke, at denne udtalelse kan tillægges vægt. Skulle nævnet vælge at lægge vægt på udtalelsen beder vi nævnet bemærke, at der også i denne kun henvises til SBI-anvisninger og vejledninger.

Vejledninger er, som navnet siger alene en vejledning i, hvordan man kan udføre, og ikke hvordan man skal udføre en bygningskonstruktion. Vi henviser i den forbindelse til kendelse 70.003.

Det er fortsat vores vurdering, at vores medlem ikke har sandsynliggjort hverken at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand - og heller ikke at der er tale om et forhold, der var i strid med gældende lovgivning på opførelsestidspunktet. Der er således hverken dækning over basis- eller udvidet dækning på ejerskifteforsikringen."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klageren i brev af 24/9 2013 til nævnet bl.a. oplyst:

"Indledningsvist vil jeg konstatere at selskabet anerkender at et manglende udhæng kan være en skade. Herudover vil jeg anføre, at selskabets tilbud om udbedring af fugerne lader en del tilbage at ønske. Bl.a. ønsker selskabet ikke betale etablering af stillads på trods af, at arbejdet skal udføres i op til ca. 8 meters højde og arbejdsmiljømyndighederne ikke anbefaler arbejde fra stige i mere end 5 meters højde. Ligeledes omfatter selskabets tilbud kun udbedring af fuger på én gavl.

Efterfølgende kan jeg konstatere, at selskabet i sin sagsbehandling tilsyneladende lægger vægt på en forkert opfattelse af hvornår overetagen på huset er opført. 1. sal på huset er opført i 2000/2001 og er således opført 10 år efter at anvisningerne blev offentliggjort i Murerfagets byggeblad fra 1991. Jeg vil derfor understrege at tagkonstruktionen ikke er opført håndværksmæssigt korrekt i forhold til de på tidspunktet for opførelsen gældende anbefalinger. Samt at denne mangel var til stede ved tegning af forsikringen i 2005.

Uanset at selskabet har tilbudt at udbedre fugerne, vil gavlene på huset fortsat være i overhængende fare for, at tilsvarende skader i form af vandindtrængning opstår igen, dette dokumenteres klart og tydeligt af 2 fagfolk, Ingeniør … samt Muremester … jf. tidligere fremsendte bilag. Ligeledes er det tydeligt ved inspektion af nordgavlen (se tidligere fremsendte bilag) - selv for lægmand at konstatere udbredt algedannelse fra taget og nedover gavlen. Man skal hverken være murer eller ingeniør for at vide, at ingen fuger, eller murværk i det hele taget, kan holde til dette. Jeg anser derfor selskabets tilbud om udbedring af fuger som en 'halv løsning'."

Heroverfor har selskabet i brev af 10/10 2013 til nævnet bl.a. påpeget:

4. 84.917

"Uanset eventuelle tidspunkter for opførelsen - er det fortsat vores klare overbevisning, at Murerfagets byggeblad fra 1991 alene er en vejledning, hvorfor der ikke er tale om en ulovlig bygningsindretning. Det er fortsat vores vurdering, at der er anerkendt dækning for de forhold på ejendommen, som opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb, idet vi har anerkendt dækning for de ødelagte fuger.

Ejerskifteforsikringen dækker alene rimelige og nødvendige udgifter til udbedringen. Det er vores vurdering, at taksator har foretaget en korrekt vurdering af, hvorledes udbedringen skal ske. Der er derfor ikke tale om en 'halv løsning' fra vores side."

Nævnet har modtaget en række bilag. Nogle af de modtagne bilag gengives i uddrag nedenfor.

Af Selskabets brev af 23/9 2012 fremgår:

"Forhold 2 - Mørtel i gavl mod syd er mangelfuld i spredte områder
Ved besigtigelsen af ovenstående forhold, har vores taksator konstateret, at fuger på beboelsens sydgavl flere steder er porøse, og at dette formodentlig er årsagen til at der er trængt fugt ind gennem murværket.
Fugerne er fra 2001 da man byggede en 1. sal på huset.

Da der har været problemer med fugtgennemtrængning i ydervæggens øverste del, vil forsikringen dække udbedringen af de defekte fuger i sydgavlen. Dette er specielt i området omkring vinduer og dør.
Årsagen til dækningen er, at det vurderes at fugerne burde holde længere end i 11 år, og da forholdet omkring fugerne ikke er beskrevet i tilstandsrapporten.

Du bedes i den forbindelse kontakte din murer, og få ham at til at afgive tilbud på reparation af fugerne.

Inden reparationsarbejdet påbegyndes skal tilbud godkendes af taksator."

Af Selskabets brev af 27/2 2013 fremgår bl.a.:

"Det fremgår af oplysningerne i sagen, at vi har anerkendt dækning for fugerne på sydgavlen, fordi disse er i en dårligere stand, end hvad man kan forvente på baggrund ejendommens alder og vedligeholdelsesstand."

Af tilbud af 21/5 2013 fra klagerens murermester fremgår bl.a.:

"

Vedr: tilbud rep mørtelfuger

Antal	Varebetegnelse	Pris stk.	Total kr.
	Vi fremsender her med tilbud på rep/ eftergåelse af mørtelfuger på Gavl mod gade. Op/netagelse af stillads.		

5. 84.917

1,0	tilbud excl moms	11000,00	11000,00
	såfremt man ønsker eftergåelse af begge gavle er tilbudet 2 x 11.000,00		

"

I selskabets taksators mail af 14/6 2013 til klageren hedder det bl.a.:

"Jeg var forbi i tirsdags, og har i dag talt murermester … . Han oplyser, at tilbuddet også indeholder udbedring af forskelling og fast stillads.

På baggrund af besigtigelse kan jeg se at udbedringen af fugerne kan ske fra stige og/eller rulle stillads.

Jeg har kalkuleret udbedring af fugerne vi tage en formiddag for 2 mand i alt 8 timer å 400 kr. = 3200,00 kr. + moms. Hertil materialer for max. 300 kr. + moms. Leje af stillads 1000 kr. + moms.
I alt 4500,00 kr. + moms = 5625,00 kr.

Der er på forsikringen en selvrisiko på 5000 kr. pr. skade.
Skaden dækkes med i alt 625,00 kr. Beløbet kan udbetales, når dokumentation for arbejdets udførelse er fremsendt til forsikringsselskabet."

Selskabet har telefonisk oplyst, at taksatorens mail af 14/6 2013 ikke er udtryk for det beløb, selskabet vil udbetale i erstatning til klageren i forbindelse med udbedring af sydgavlen.

Af brev af 11/8 2013 fra klagerens ingeniør fremgår bl.a.:

"Som syns- og skønsmand indenfor byggeri og anlæg gennem ca. 25 år har jeg bemærket, at den yderste række tagsten ved begge gavle ikke er udført som angivet i MURO, nr. 33 af januar 1991.
Jeg vedlægger i kopi forsiden samt side 12, hvor figur 18 viser, at tagstenene skal monteres, så yderkanten er 30 mm udenfor de murede gavltrekanter. Dette er ikke udført. Yderkanten af den yderste tagsten svinger mellem ca. 0 og 15 mm fra murværket.

Det er mit skøn, at denne mangel er årsag til kombineret med dårligt udført fugning, at der trænger vand ind gennem gavlkonstruktionen.

I brevet af d. 23. september 2012 anføres det (citat):

'For god ordens skyld gøres der opmærksom på, at det af vor taksator kunne konstateres, at tagsten generelt ikke rækker ud over mursten. Der er ikke et lovkrav herom, men blot en anbefaling i murerfagets byggeblad nr. 33.

Det anførte om lovkrav, skal jeg ikke kommentere, men anføre, at såvel MURO, TOR som TOP og lignende brancheorganisationers vejledninger for udførelse af bygningskonstruktioner i høj grad indarbejdes i udbudsmaterialer og henvises til.'

De samme publikationer bruges ofte ved syn og skøn i voldgiftsretten og civilretterne, når diskussionen om en mangel er til stede eller ej, skal fastlægges.

Med henvisning til ovennævnte er det derfor mit skøn, at afslutningen af tagstenene ved gavlene ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, derfor er en mangel som bør udbedres håndværksmæssigt korrekt."

Af udateret brev fra klagerens murermester fremgår bl.a.:

"Efter gennemgang og syn af afslutning på tagsten v/gavle, kan det konstateres, at der ikke er udhæng på tagsten ud over murværk og forskelling med efterfølgende fugtskader.

Ifølge SBI anvisninger og Tegl 36 fremgård det hvordan afslutninger udføres."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3.00 Hvad dækker forsikringen**

3.10 Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele, under forudsætning af, at skaden/skaderisikoen var til stede da køber overtog ejendommen og at den konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

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 også 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.

…

3.30 Udvidet dækning for ulovlige bygninger

Dækningen i afsnit 3.10 er udvidet til at omfatte ulovlige bygninger og bygningsindretninger, hvis disse ikke overholdt gældende lovkrav på opførelsestidspunktet.
Erstatningen for ulovlige bygninger og bygningsindretninger opgøres som en værdiforringelse, der beregnes som forskellen mellem ejendommens kontantpris på handelstidspunktet og den kontantpris, der kunne være opnået, hvis der havde været kendskab til de ulovlige forhold på handelstidspunktet.
De øvrige bestemmelser i ejerskifteforsikringen gælder også for denne udvidede dækning."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen – herunder klagerens ingeniørs brev af 11/8 2013 samt brevet fra klagerens murermester – finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved bygningens tagudhæng, der indebærer nærliggende risiko for skade på

bygningen. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet har vurderet, at den dårligt udførte fugning er årsag til, at vand er trængt ind i gavlen, mens det er klagerens ingeniørs skøn, at det manglende tagudhæng kombineret med dårligt udført fugning er årsag til, at der trænger vand ind gennem gavlen. Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for udgifterne til etablering af et udhæng i henhold til forsikringens basisdækning.

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet endvidere, at klagerne ikke har bevist, at der er konstateret forhold ved bygningen, der er i strid med den daværende bygningslovgivning. Nævnet finder på den baggrund ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning i henhold til forsikringens udvidede dækning.

For så vidt angår udbedring af fugerne i gavlen fremgår det af selskabets breve af 23. september 2012 og 27. februar 2013, at selskabet har anerkendt sydgavlen som en dækningsberettigende skade, og at klageren kan indhente tilbud fra sin murer. Selskabet har oplyst, at taksatorens mail af 14/6 2013 ikke er udtryk for det beløb, selskabet vil udbetale i erstatning til klageren i forbindelse med udbedring af sydgavlen.

Idet nævnet herefter lægger til grund, at selskabet udbetaler erstatning for udbedring af sydgavlen i overensstemmelse med sit dækningstilsagn af 23. september 2012,

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Kim Sparlund