Den 3. december 2014 blev i sag nr. 86028:

xxxxxx xxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. De klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold ved murværket og undertaget.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til forsikringstiden og skadebegrebet.

Det forsikrede hus er fra 1906. Forsikringen trådte i kraft den 1/12 2013 på baggrund af en tilstandsrapport af 20/8 2013 [retteligt 2014], hvoraf bl.a. fremgår:

"

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A Beboelse		
A. Primære bygningsdele		

...

1.10 Undertage/understrygning	K0	Undertaget skønnes udført med ventileret rygning.
	K3	Undertaget er løst omkring skorsten i tagrum. Note: Bør eftergås for at forebygge indtrængning af fuge, og dermed opfugtning af tilstødende bygningsdele, herunder skader på disse.
	K1	Undertaget er ikke forsynet med fodblik ved tagrende. Note: Der ses ikke tegn på skader p.g.a. manglende fodblik, og der er ikke målt forhøjet fugt, men da undertaget erfaringsmæssigt nedbrydes med tiden, bør

		montering af fodblik overvejes.
	K1	Undertaget ses ikke forsynet med afstandslister. Note: Manglende afstandslister giver øget risiko for opfugtning af lægter. Der var ikke d.d. tegn på skader eller målt forhøjet fugt.

...

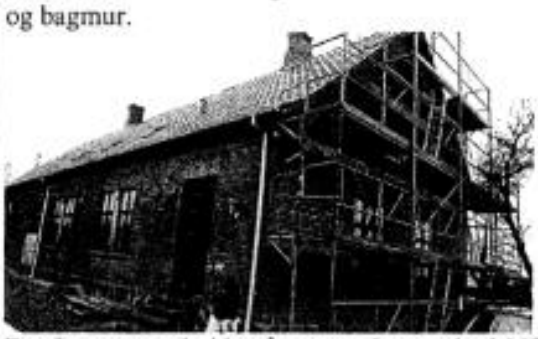
2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K2	Facaderne har områder med løse fuger/småhuller i fuger, herunder i gavl mod sydvest. Der kan endvidere ses enkelte forvitrede mursten. Note: Løse fuger/småhuller i facade bør rep./eftergås for at forebygge indtrængning af fugt/slagregn.
	K3	Facaden har revner mod nord/nordøst, som skyldes sætninger. Note: Sætningerne skønnes af ældre dato. Vedr. sætning - se endvidere vedr. sokkel.

"

Af tilstandsrapport af 16/11 2012, der er fremlagt af klageren, fremgår bl.a.: "Ifølge hus eftersynsordningens tabel for restlevetider, kan taget forventes at holde mellem 5 og 10 år. … Tabelopslag for tagets restlevetid er baseret på undertaget". Af en HomeSundhedsattest for bygningen fremgår, at det vurderes at tagets restlevetid er over 10 år.

Klagerne foranledigede, at deres hus i januar 2014 blev besigtiget af en ingeniør. Af ingeniørens rapport, der er dateret 21/1 2013[retteligt 2014], fremgår bl.a.:

"

Emne / Område	Beskrivelse:	Ansvarlig for opfølgning
Murværk Udvendigt i gavle	Der ses flere områder i gavle hvor der ikke er forbindelse mellem for og bagmur.  Der foretages arbejde på murværket med udskiftning af fuger. Under dette arbejde er fundet 2-3 områder i hver gavl, hvor bindere ikke holder fast i ydervæg. Større områder (2-5m2) kan bevæges sig meget i svingninger med let påvirkning. Med det generelle fundne murværk vurderes skaderne til ikke at	Ejerskifteforsikringen og Murer

	have kunne opstå ved fugefræsningen.  Der er udtaget enkelte sten for nærmere undersøgelse af forholdet. Det kan konstateres at bindere er rustet over, eller sidder med for lille afstand ind i liggefugen. I områderne hvor væggen ikke er fastgjort, vil der kunne ske svigt gennem vindpåvirkning med udfald af væg facade med fare for personer under væggen.	
	Da dette er en skade som karakteriseres som værende med nærliggende risiko for skade, samt svækkelse af bygningens konstruktion og brugbarhed. Hertil er der stærkt forøget risiko for person skader ved nedfald på færdsels områder under gavlene. Derfor skal forholdet udbedres, og skaden skal dækkes via ejerskifte forsikringen via punkt 3.1 i policen. Løsningen for de fundne områder er nedbrud af ydervæg for genbrug af sten. Nedbrydelse skal foretages med mindst mulige nedtag i det svækkede murværks område, og op med aftandning og fortandning op til tagkanten, da der ikke er murværk nok over til at opretholde sig selv ved reparation af skaden.	
	Der skal ibores nye rustfrie bindere i bagmur med fald ud mod ydermur. Murværk genopføres med gamle sten og ny isolering indsat	
	Alt murværk skal eftergås for tilsvarende skader andre steder. Anslået pris pr m2 til udbedring er ca. 2200kr/m2 Anslået samlet omfang er ca.18-22m2 med området over skaden, som også skal genopføres.	
	Det kan ikke afvises der findes yderlige områder, med samme omfang flere steder.	
Udvendig murværk	Udvendigt murværk fremstår med fine stik over vinduerne, men ved bag dør er stikket her nedsunket	Ejerskifte forsikringen og

stik over dør og vinduer	 Stikket er meget løst, og døren kan ikke udtages for skift, uden at overligger stikket vil styrte ned. Selv om døren forbliver i, vil dette ikke sikre mod yderlig sammen trykning af dørrammen/karmen, og deraf pres på dørbladet så dette ikke kan åbnes. Stikket kan med den meget løse venstre side falde ned inden for kort tid. Området er derfor dækket under ejerskifte forsikringens punkt 3.1. grundet forholdet om ødelæggelse og deformering samt nedsat brugbarhed af boligen. Stikket genopmures, mens det detaljerede murværk over rulleskifte stikket fastholdes/sikres med pladedækning og skruer i fugerne. Anslået udgift til udbedringen er ca. 4.500-6.500kr pr stk Omfang er ca. 2-3 stk.	murer
Indvendigt murærk	Ved husets overtagelse er der i gang sat en større renovering, med nedtagning af nedsænkede lofter. Gennem nedtagningen er der fundet skadet murværks stik over loftet.  Bagmur og fals overligger er helt løse fra resten af omkring liggende murværk. Holdes oppe af vinduespartiet. I områder så løst det kan falde ud, efter loftet ikke længere holder det på plads. Dette skades område har ikke været muligt at se, da det nedsænkede loft har været udført helt ned til murhullet.	Ejerskifte forsikring og murer

	Dette er en skjult skade som skal dækkes af ejerskifteforsikringens punkt 3.1, grundet svækkelse af murværket. Murværket bærer remmen af taget på bagmuren, og med bortfald af murværket, vil bæreevnen af murværket og remmen helt bortfalde, med sætningsskader af tag og murværk til følge. Udbedring skal foretages med understøttelse af loft/etageadskillelses, opmuring af nyt stik eller armeret muroverligger. Reparation pr vindue/dør anslås til 5.500-7.000kr Omfanget er ca. 3-4 stk. huller	
Tag	Undertaget i loftrummet ses forskellig på hver tag flade  Tagfladen mod vest er undertaget blåt og mod øst er det sort. Det sorte tag er tagpap undertag, med en lang og parallel levetid som tagdækningen. Det blå undertag kan ikke konstateres værende undertag fra kendte producenter. Det har ikke været muligt af finde oplysninger om materialet ved tryk eller nummerering af undertaget. Det mest sandsynlige materiale som er brugt er en hygrodiode dampbremse.  Dette må ikke bruges som undertag, men må kun bruges som dampspærre/bremse på den varme side af isoleringen. Hygrodioden er opbygget med en plastfolie på hver side af en filt	Ejerskifte og tømrer

	kerne. Plastfolien er afbrudt skiftevis på hver side, så fugt kan trænge igennem filten, og transporteres sideværts i filten ca. 10cm for at trænge ud af plast afbrydelsen på modstående side af dugen. Materialet er kun beregnet på brug i tørre rum. Ved en stor vandpåvirkning efter snefygning eller slagregn under storm kan der komme meget vand på oversiden af undertaget, og dermed vil der kunne komme store mængder vand gennem filtlaget til undersiden og dryppe ind på gulvet/skrålofter med vandskade til følge. Filten må forventes blivende mindre og mindre tæt i vævningen efter vandpåvirkninger over relativ kort tid. Materialet er ikke konstrueret til at fungere som undertag, og derfor kendes ikke leve alder på dette. Dette har ej heller været muligt at få oplyst ved producent, som tillige også advarer mod brugen til dette af samme årsag.	
	Der kan ikke konstateres blafre sikringer i nogle felter til udspænding af undertaget, så der ikke opstår slidskader og huller af vindens påvirkninger. Specielt ved hygrodioden er der ikke regnet dynamiske påvirkninger af denne, da den normalt er placeret klemt mellem isoleringslag og loftmaterialer. Der må forventes acceleret nedbrud af dette materiale på tagfladen. Undertaget er udført med forkert materiale, der kan ikke garanteres tæthed og opfyldelse af funktion som undertag af producent. Levetiden på taget kendes ikke, men vurderes markant lavere en tagpappet på modstående tagflade. Sikringer mod dynamiske skader mangler. Dermed vil tagets værdi som relativt nylagt, være kraftigt reduceret grundet en side ikke overholder garantier for undertag, eller har parallel levetid som tagdækningen. Dermed må der påregnes tidligere udskiftning og evt. vandskader, også hvor det ikke kan kontrolleres bag skrå taglofter. Jævnfør policen 3.1vil værdien af boligen nedsættes grundet stærk reduceret levealder af undertaget. Hertil er der nærliggende risiko for følgeskader på skjulte konstruktioner. Forholdet bør udbedres med det samme, med nyt undertag tilsvarende modstående tagflade. For at opstille løsning og udgifter til dette, kræves nærmere undersøgelse og opmålinger for at kunne angives.	
	Særligt omkring kvisten og skotrender her	

Øvrige forhold	Der er kun kort lavet besigtigelse af gavle og loft rum, samt kort tur gennem boligen. Specielt med undertagets materiale taget i betragtning, vurderes det at arbejdet kan være udført af håndværkere som ikke har kendskab til konstruktioner og materialers rette brug og opbygning. Dermed kan der være andre forkerte udført konstruktioner som bør sikres undersøgt og evt korrigeret.	Bygherre og forsikring

"

Selskabets taksator besigtigede bygningen den 2/1 2014. Af besigtigelsesrapporten fremgår bl.a.:

"**Indledende bemærkninger:**

Generelle oplysninger om ejendommen:
- Denne gamle skole er opført i 1906 og er opført med hule uisolerede ydermure i tegl.

Anmeldte forhold:

Forhold 1:
Anmeldte forhold:
Revner i murene især over vinduer.

Beskrivelse:
Jeg blev ved besigtigelsen modtaget af FT og flere af hans håndværkere der renoverer den gamle skole.

De viste mig først rundt udvendigt.
Her havde en murer startet på en renovering af fugerne i murværket. Alle fuger i murværket var generelt fjernet og tilbage var kun en rest af den gamle kalkmørtel. Billeder 1-19
Der havde været en del revner og skader i det gamle murværk og derfor har FT igangsat en renovering af murene.

Huset er dobbelt muret, hvilket vil sige den er muret op udvendig og indvendig. Muren er opført med murede bindere. Der er over alle vinduer og døre indmuret et rulleskifte der er udført, som en opadgående bue.

Vi besigtigede herefter huset indvendig, hvor huset var under totalrenovering.
Alle gulve og lofter var fjernet og håndværkerne var i færd med at montere nye lofter i gips.
Over enkelte vinduer mod vejen var der revner i murværker. Murværket havde sat sig.
Disse skader har ikke været synlige før man fjernede de nedsænkede lofter i rummene. Billeder 20-24

Murværker på huset er opført efter bedre dansk byggeskik på opførelsestidspunktet

Konklusion:
Når man renoverer et så gammelt murværk, som dette skal dette udføres meget varsomt for netop ikke, at ødelægge de gamle kalkmørtler der ligger imellem murstenene.

Kalkmørtel er meget sårbart overfor rystelser og anden maskinel bearbejdning. Mørtlen bliver porøst og falder ud, hvis der bliver arbejdet for kraftigt med, at fjerne fugerne.

Når det udvendige murværk ikke er intakt og stabilt kan dette påvirke, at der kommer skader/ revner over vinduer indvendigt.

Udbedring:
FT skal fortsætte sin renovering af de murede ydervægge så murene igen bliver stabile.
Herefter kan indvendig murværk repareres.

FT vil have vinduerne udskiftet med nye og det vil han have gjort før fugerne i murene bliver repareret.

Dette er efter min mening ikke den korrekte rækkefølge for dette vil bevirke, at det murværk der ligger over vinduer og døre falder ned. Murværk uden eller kun med delvist mørtel imellem er ikke stabilt og kan ikke bære sig selv, hvis vinduer og døre tages ud."

Den 13/2 2014 genbesigtigede selskabets taksator den forsikrede ejendom. Af besigtigelsesrapporten fremgår bl.a.:

"**Forhold 1:**
Anmeldte forhold:
Undertaget er ikke egnet, som undertag på den ene side af huset. (Mod nordvest)

Beskrivelse:
Undertaget på den ene side er bestående af et Icopal Hygrodiode.
Taget er skønnet monteret for ca. 15-20 år siden (taglægter er savskåret ukvalificeret, som ikke er blevet anvendt til taglægter i mindst 15 år eller længere). Billede 11.

Icopal Hygrodiode var dengang et meget anvendt og godkendt undertagsprodukt. Man har senere fundet ud af, at materialer bedst egner sig til tagflader, hvor undertaget bliver opvarmet af solen. Denne tagflade vender mod nord.

... og jeg gennemgik sammen undertaget via loftrummet og kunne enkelte steder konstatere mindre huller i Hygrodioden Billede 5

... mente ikke, at undertaget er monteret med afstandslister, hvilket jeg hurtigt kunne konstatere det var det de fleste steder. Billeder 12-15-16-17-18-19-20-21-22
Enkelte steder har man oprettet taget og her var der ikke plads til afstandslister og her har man valgt og anvende opklodsning istedet. Billeder 13-14

I den ene ende af husets loftetage er der indrettet til bolig. (Nordøst)

Her undersøgte vi tagopbygningen og den var følgende:
Øverst tagsten af tegl, lægter, afstandslister/opklodsning, Hydrodioden, Spær med ca. 50mm luft imellem Hydrodioden og isolering, forskalling dampspærre, gipsplade. Billede 7

Loftrummet var fint ventileret med luftspalte ved udhæng på de langsgående sider og i kippen.

Ved skråvægge var der en fin luftspalte på ca. 50mm imellem Hydrodioden og isoleringen, hvilket betyder at Hydrodioden kun har en funktion, som undertag og herved ikke indgår i skråvægsopbygningen.
FT havde oplyst, at der var kommet lidt sne ind via kippen her sidst det havde sneet. Billede 6
Fygesne vil altid kunne finde vej ind i en sådan konstruktion.

Vi gik ud på stilladset og her fjernede ... flere tagsten for at forsøge endnu engang at påvise at taget er udført uden afstandslister.
Vi kunne konstatere at taget er opbygget med afstandslister, som det tydelig ses på billede 15.

Konklusion:
Vi kunne ikke ved besigtigelsen konstatere nogen skader på grund af denne opbygning udover de skader der er beskrevet i TR.

Der var enkelte mindre huller i Hydrodioden, men disse kan repareres for en mindre beløb under 2000 kr.

Forhold 2:
Tidligere anmeldte forhold:

Beskrivelse:
Jeg kom lidt før ... og gik lidt rundt på stedet.
De fleste vinduer er nu blevet udskiftet og mureren er i gang med at udbedre skader på murværket. Billeder 2-4-23-24

Jeg kunne herved se, at noget af de indvendige mure i gavlen er blevet muret om for de er opført i gule hulsten og der er indmuret murbindere, som det kan ses på billede 23

... og jeg var enige om, at det udvendige murværk er det oprindelige men en del af de indvendige mure er åbenbart blevet repareret/udskiftet."

I brev af 31/3 2014 til nævnet har klagernes advokat bl.a. anført:

"Mure og murværk, indvendigt og udvendigt:

Murene og vægge er, indvendigt og udvendigt, generelt løse, og der er fare for, at murene styrter ned i flere områder. Der ses flere områder i gavle, hvor der ikke er forbindelse mellem for- og bagmur.

Større områder (2 - 5 m2) kan bevæge sig meget i svingninger med let påvirkning. Der er ikke tale om skader opstået under fugefræsningen.

Der henvises i det hele til rapport af 16. januar 2014 fra ..., hvor manglerne er beskrevet (bilag 7).

Som bilag 6 fremlægges mailkorrespondance mellem klager ... og indklagedes ..., Dansk Boligforsikring A/S.

Dansk Boligforsikring A/S henviser i mailen til, at de påviste forhold vedrørende murværk skulle være omtalt i tilstandsrapporten. Dette er imidlertid ukorrekt, og de konstaterede skader har ingen sammenhæng med det anførte i tilstandsrapporten.

Tag:

Der er mangler ved undertag og tagkonstruktion.

Der henvises til sagens bilag 7 - rapport af 16. januar 2014 fra ... - side 4 af 6, side 5 af 6 og side 6 af 6.

Der er i konstruktionen anvendt et undertag, der formentlig er en hygrodiode dampbremse, der ikke må benyttes som undertag.

Det er desuden konstateret, at tagkonstruktionen er fejlkonstrueret, da der ikke er skyllelister under lægter / mangler afstandslister /opklodsning.

Der er huller i undertaget.

Overgangen til tagrende er ikke udført korrekt.
...
Vedrørende undertag henføres opmærksomheden specielt på, at det i tilstandsrapporten af 16/11-2012 - udarbejdet af byggesagkyndig ... - på side 6 er angivet, at taget kan forventes at holde mellem 5 og 10 år. I sundhedsattest af 21. august 2013 er på side 4 angivet, at taget har en restlevetid på over 10 år.

Med henvisning til det anførte klages der herved over Dansk Boligforsikring A/S' afvisning, *at anerkende de konstaterede skader på tag og murværk."*

Efterfølgende er klagernes advokat kommet med yderligere bemærkninger i brev af 7/4 2014 til nævnet, hvoraf bl.a. fremgår:

"Hygrodioden anvendt som undertag:

Der er forskelligt tag på tagfladerne, hvorfor det er ualmindeligt at bruge hygrodioden til undertag, når der er et andet produkt med betydelig længere levetid på den anden tagflade.

Der var ikke tidligere særlige godkendelseskrav til undertag! Jævnfør BR reglementerne skal der udføres tætte konstruktioner, hvilket undertaget ikke kan undvige kravet for.

Dette kan præciseres, at der er forskel i liggetid og holdbarhed på hver tagflade, og dermed også hurtige krav om udskiftning på den ene tagflade.

Manglende afstandslister:

Der er kun mindre opklodsninger til opretning af skæv tagflade.

Indklagede anfører tillige, at der er ventilationsspalte mellem undertag og isolering.

Dette findes ikke udført, da undertaget rider på vindspærre plade ved tagfod, så der er slet ikke sikret ventilering.

Slidning af undertag bevirker utæthed."

Med henvisning til klagernes advokats bemærkninger har selskabet i brev af 30/4 2014 til nævnet bl.a. bemærket:

"**Vedrørende løse fuger og sten samt manglende murbindere ved murværk.**

De anmeldte skader ved husets murværk, bliver konstateret af klager i forbindelse med en gennemgribende renovering af huset.

Ved besigtigelsen den 2. januar 2014 kan besigtigelseskonsulenten se, at man ikke blot er ved at udbedre de i tilstandsrapporten anmærket sætningsskader. Udvendigt er næsten alle husets fuger i gavle og facader - bl.a. i stik over vinduer - blevet fræset ud og blæst rene, så murværket alene fremstår med den inderste oprindelige og porøse kalkmørtel. Udfræsningen som er foretaget maskinelt, er generelt udført dybt og steder - bl.a. flere studsfuger i gavlene - er også kalkmørtlen blevet fjernet.

Indvendigt er man samtidig i gang med en gennemgribende renovering, hvor bl.a. alle husets oprindelige gulve og lofter er blevet fjernet, ligesom man er ved at opsætte nyt loft. Her kan der over flere vinduer ses nye revner i bagmurene ud fra de murede stik.

Huset er opført efter bedre dansk byggeskik i forhold til standarden på opførelsestidspunktet, da det bl.a. er dobbeltmuret og udført med murede binder samt muret stik over vinduer og døre.

Når fugerne fræses dybt ud på et mere end 100 år gammelt murværk, så hele murværket alene holdes sammen af den oprindelige og ikke cementholdige kalkmørtel på en mindre del af murstenenes flader, vil murværkets stabilitet dels blive svækket betydeligt og dels være særligt følsomt overfor de rystelser og slag, som normalt vil opstå i forbindelse med en indvendig totalrenovering som den pågældende.

Ingeniør ... anfører, at det i forbindelse med totalrenoveringen kan konstateres, at flere områder af murværket ved husets gavle kan bevæges, ligesom der kan konstateres løse sten og revner ved flere murede stik over dør og vinduer samt ved den her forbundet bagmur. Dansk Boligforsikring er ikke uenig heri, men mener i modsætning til ingeniør ..., at de anmeldte skader ved murværket er opstået i forbindelse med den indvendige totalrenovering som følge af, at man på én gang har udfræset næsten alle fugerne i husets facader og gavle dybt og dermed svækket murværkets stabilitet og murstenens fastgørelse betydeligt ved bl.a. gavle og stik over døre og vinduer. Revnerne i bagmuren fremstår markante og nye og relaterer til de svækkede murede stik.

Klager har ikke dokumenteret eller på anden måde påvist, at murværket ved gavlene og over vinduerne også før udfræsningen af fugerne og den gennemgribende indvendige renovering var ustabilt og løst, eller på anden måde svækket betydeligt rent konstruktionsmæssigt, idet huset i øvrigt er udført med murede bindere og gennemgående stik over døre og vinduer.

Bevisbyrden herfor er klagers. Det er Dansk Boligforsikrings opfattelse, at murværket ved gavlene og de murede stik over dør og vinduer samt den hermed forbundede bagmur ikke ved overtagelsen havde skader eller nærliggende risiko for skader, der ligger ud over, hvad der må forventes henset til murværkets alder og tilstandsrapportens anmærkninger.

Vedrørende forkert undertagsmateriale og manglende afstandslister.

Ved besigtigelsen den 13. februar 2014, som blev foretaget sammen med Ingeniør ..., kunne det konstateres, at undertaget i form af en Icopal Hygrodiode (banevare) - som er udlagt på den nordvendte tagflade - er udført med 50 mm luftspalte i forbindelse med skråvæggene ved beboelsesdelen. Loftsrummet er ventileret i kippen samt ved udhæng på de langsgående sider, og der kan ikke ses tegn på vandindtrængning eller skader som følge heraf.

Ved flere stikprøver viser det sig, at taget er udført med afstandslister, ligesom ingeniør ... i øvrigt ikke kan anvise steder på tagkonstruktionen med manglende afstandslister. Enkelte steder har man i stedet opklodset lægterne pga. manglende plads, så eventuel indtrængende vand stadigvæk har mulighed for at løbe af.

Ved besigtigelsen kan der ikke ses tegn på vandindtrængning ved tagkonstruktionen eller skader, opfugtning mv. som indikation heraf, som antyder, at hygrodiodeundertaget på overtagelsestidspunktet ikke kunne fungere som undertag.

Det fremgår af billederne fra besigtigelsen, at husets tagbelægning udgøres af store dobbelte vingetegl på en taghældning større end 35 grader. Tagbelægningen er ikke nær så tæt sammenlignet med eksempelvis falstagsten, men omvendt med færre samlinger og godt fald. Tagfladerne er således tættere og afvandes hurtigere. Den nederste del af tagfladen med Hygrodiodeundertaget - som i givet fald vil være den mest vandbelastet del af undertaget - er som en yderligere sikring desuden udført med en anden type undertag (tjærepap tilsvarende det ved den sydvendte tagflade) i hele længderetningen.

På udførelsestidspunktet for ca. 20 siden, var det ikke usædvanligt at anvende en Hygrodiode som undertag (Byg Erfa blad 051229 vedlægges som bilag H). Uanset at man i dag vil anvende en Hygrodiode som undertag ved bestemte tagkonstruktioner og i øvrigt har andre krav og standarder for undertagsmaterialer end for 20 år siden, blev en Hygrodiode tidligere betragtet som et egnet undertagsmateriale.

Da der ikke kan konstateres skader eller opfugtninger ved tagkonstruktionen som følge af vandindtrængning, mener Dansk Boligforsikring ikke, at klager har sandsynliggjort, at det ca. 20 år gamle hygrodiodeundertag ikke har fungeret på overtagelsestidspunktet og dermed udgjort en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet skal samtidigt henvise til nævnets udtalelse i kendelse nr. 81.389 (bilag I).

Da tagkonstruktionen er udført med afstandslister - og enkelte steder med afstandsklodser - og da der i øvrigt ikke er anvist konkrete steder med manglende afstandslister, kan Dansk Boligforsikring ikke anerkende erstatning for den manglende udførelse af afstandslister.

3. Konklusion

Da klager ikke har sandsynliggjort, at murværket, hygrodiodeundertaget og afstandslisterne udgjorde en dækningsberettiget skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelserne, bør klagen afvises."

Klagernes advokat har hertil i brev af 23/5 2014 til nævnet bl.a. påpeget:

"Dansk Boligforsikring anfører:

Indvendigt er man samtidig i gang med en gennemgribende renovering, hvor bl.a. alle husets oprindelige gulve og lofter er blevet fjernet, ligesom man er ved at opsætte nyt loft. Her kan der over flere vinduer ses nye revner i bagmurene ud fra de murede stik

Bygningssagkyndig ... bemærker hertil:

Det jeg så på stedet var ikke nye revner.
Jeg har ikke detaljerede fotos af disse områder, men mon ikke der kan findes i materialet noget som viser det ikke er nye revner?

Det kan ikke afvises, at der er nye revner også, men generelt er det gamle sætninger som er i disse områder, og dermed er det forkert fremført af DB. Dansk Boligforsikrings sagsfremstilling bestrides.

Dansk Boligforsikring anfører:

Huset er opført efter bedre dansk byggeskik i forhold til standarden på opførelsestidspunktet, da det bl.a. er dobbeltmuret og udført med murede binder samt muret stik over vinduer og døre.

Bygningssagkyndig ... bemærker:

Jeg så ikke faste bindere da jeg var der, men kun rustede stålbindere i de huller vi lavede i gavlen sammen med mureren.

Der er normalt murede bindere i tilsvarende huse, men det kan ikke siges at være sådan generelt. Dansk Boligforsikring har ikke selv foretaget yderlige undersøgelser af huset.

Ellers skriver de jo afslaget ud fra antagelser, og ikke ud fra hvad, der er de reelle forhold på stedet.

Havde det været med faste bindere, vil der sandsynligvis ikke være løse områder, da mursten holder markant bedre fast i mellem for og bagmur.

Dansk Boligforsikring anfører:

Når fugerne fræses dybt ud på et på et mere end 100 år gammelt murværk, så hele murværket alene holdes sammen af den oprindelige og ikke cementholdige kalkmørtel på en mindre del af murstenenes flader, vil murværkets stabilitet dels blive svækket betydeligt og dels være særligt følsomt overfor de rystelser og slag, som normalt vil opstå i forbindelse med en indvendig totalrenovering som den pågældende.

Bygningssagkyndig ... bemærker:

Dette er rigtigt nok.

Men da der ikke er faste bindere i det jeg har set, vil påvirkninger blive mindre gennem stålbindere.

Noget af det vil være svagt i sig selv, men en udfræsning medfører ikke store slag på facaden, men kun mindre vibrationer lokalt omkring fræsejernet. Det er ikke noget som kan splitte en hel vægflade ad ved rystelser.

Dansk Boligforsikring anfører:

Ingeniør ... anfører, at det i forbindelse med totalrenoveringen kan konstateres, at flere områder af murværket ved husets gavle kan bevæges, ligesom der kan konstateres løse sten og revner ved flere murede stik over dør og vinduer samt ved den her forbundet bagmur. Dansk Boligforsikring er ikke uenig heri, men mener i modsætning til ingeniør ..., at de anmeldte skader ved murværket er opstået i forbindelse med den indvendige totalrenovering som følge af, at man på én gang har udfræset næsten alle fugerne i husets facader og gavle dybt og dermed svækket murværkets stabilitet og murstenens fastgørelse betydeligt ved bl.a. gavle og stik over døre og vinduer. Revnerne i bagmuren fremstår markante og nye og relaterer til de svækkede murede stik.

Bygningssagkyndig ... bemærker:

De er markante, men ikke nye.

Ses der logisk og overordnet på et stik over døren er den ca. 33 cm tyk.
Der fræses ind til ca. 2-3 cm dybde. Der er altså ca. 30 cm mørtel tilbage som ikke berøres.

Det giver ikke så mange nye markante skader!

Dansk Boligforsikring anfører:

Klager har ikke dokumenteret eller på anden måde påvist, at murværket ved gavlene og over vinduerne også før udfræsningen af fugerne og den gennemgribende indvendige renovering var ustabilt og løst, eller på anden måde svækket betydeligt rent konstruktionsmæssigt, idet huset i øvrigt er udført med murede bindere og gennemgående stik over døre og vinduer.

... bemærker:

Dansk Boligforsikring har ikke selv påvist at det er murede bindere?

Der kan selvfølgelig godt være det i huset, men der var ingen i den gavl som vi så på.

Dansk Boligforsikring anfører:

Bevisbyrden herfor er klagers. Det er Dansk Boligforsikrings opfattelse, at murværket ved gavlene og de murede stik over dør og vinduer samt den hermed forbundede bagmur ikke ved overtagelsen havde skader eller nærliggende risiko for skader, der ligger ud over, hvad der må forventes henset til murværkets alder og tilstandsrapportens anmærkninger.

Bygningssagkyndig ... bemærker:

Ikke enig i hvordan bevisbyrden er. Hvis der er lavet murværk med tråd bindere og ikke faste bindere er der i øvrigt givet afslag på forkert grundlag. Dansk Boligforsikring viser de ikke selv har foranlediget modbevis til det som klagers bygningssagkyndige har fundet ved undersøgelse og i forbindelse med udbedring.

Dansk Boligforsikring anfører:

Ved flere stikprøver viser det sig, at taget er udført med afstandslister, ligesom ingeniør ... i øvrigt ikke kan anvise steder på tagkonstruktionen med manglende afstandslister. Enkelte steder har man i stedet opklodset lægterne pga. manglende plads, så eventuel indtrængende vand stadigvæk har mulighed for at løbe af.

Bygningssagkyndig ... bemærker:

Hvis det er stikprøver fra mødet med taksator 13 februar vi taler om, så blev det lige præcist omvendt forevist. Og forklaret taksator, at opklodsninger ikke er lister, men en opklodsning på grund af et skævt tag.

Der var ikke afstandslister på det felt vi åbnede ved siden af kvisten.

Der blev ikke udført flere stikprøver udover dette.

De andre steder blev kun set på fra oversiden, og omkring sammenbygninger ind mod kvisten.

Altså igen en fordrejning af de konstaterede forhold.

Vandet kunne ikke løbe af det sted, der blev åbnet, men blev i stedet tilbageholdt af for lidt plads under lægter, som igen var tildækket af nedfald og sand. Dette holder på fugten og giver nedbrud af tagmaterialerne.

Igen en ukorrekt fremstilling af forholdene.

Dansk Boligforsikring anfører:

Ved besigtigelsen kan der ikke ses tegn på vandindtrængning ved tagkonstruktionen eller skader, opfugtning mv. som indikation heraf, som antyder, at hygrodiodeundertaget på overtagelsestidspunktet ikke kunne fungere som undertag.

... anfører:

Jeg husker der var markeringer på dette, samt steder hvor undertaget åbenlyst ikke kan holde tæt.

Dansk Boligforsikring anfører:

Det fremgår af billederne fra besigtigelsen, at husets tagbelægning udgøres af store dobbelte vingetegl på en taghældning større end 35 grader. Tagbelægningen er ikke nær så tæt sammenlignet med eksempelvis falstagsten, men omvendt med færre samlinger og godt fald. Tagfladerne er således tættere og afvandes hurtigere. Den nederste del af tagfladen med Hygrodiodeundertaget - som i givet fald vil være den mest vandbelastet del af undertaget - er som en yderligere sikring desuden udført med en anden type undertag (tjærepap tilsvarende det ved den sydvendte tagflade) i hele længderetningen.

... bemærker:

Det er en normal konstruktions metode, og ofte krav fra leverandør med vandret liggende strimmel ved tagfod.

Men der kommer stadig vand og sne ind, så at bruge tagbelægning som undskyldning for at undertaget ikke behøver at være så tæt igen (som det fremstilles som) er usagligt.

Hertil er det jo planen at undertaget skal holde tæt for utætheder og skader i tagfladen. Noget som der bliver mere af jo ældre taget bliver, og undertaget bliver mindre modstandsdygtig overfor dette i samme tidsrum.

Dansk Boligforsikring

På udførelsestidspunktet for ca. 20 siden, var det ikke usædvanligt at anvende en Hygrodiode som undertag (Byg Erfa blad 051229 vedlægges som bilag H). Uanset at man i dag vil anvende en Hygrodiode som undertag ved bestemte tagkonstruktioner og i øvrigt har andre krav og standarder for undertagsmaterialer end for 20 år siden, blev en Hygrodiode tidligere betragtet som et egnet undertagsmateriale.
...
Jeg kan ikke se dette erfa blad, eller de andre bilag.

Vil gerne se det, da jeg ikke kan finde det i Byg Erfa,

Ved henvendelse til Icopal, er der oplyst fra dem at de ikke sælger til undertag, og aldrig har gjort dette.

De kan selvfølgelig have andre dagsordner med dette tidligere, og så kan ny medarbejder ikke vide dette.

Kræver måske et mere bindende svar fra dem, med montagevejledninger fra daværende tidspunkt også.

Selv da jeg stod i lære sidst i firserne/starten af halvfemserne blev Hygrodioden brugt med forsigtighed, da man ikke havde den store fidus til den.

Hertil har jeg kun i al min tid set den markedsført som dampspærre løsning til tage hvor der ikke er plads til nok isolering, og desuden skal den ikke anvendes mod nordflader, hvor solen ikke kan sikre damp varme og trykket ud gennem Hygrodioden.

Dansk Boligforsikring:

Da tagkonstruktionen er udført med afstandslister - og enkelte steder med afstandsklodser - og da der i øvrigt ikke er anvist konkrete steder med manglende afstandslister, kan Dansk Boligforsikring ikke anerkende erstatning for den manglende udførelse af afstandslister.

Kommentar:

Se ovenstående omkring dette punkt.

Dansk Boligforsikring:

Da klager ikke har sandsynliggjort, at murværket, hygrodiodeundertaget og afstandslisterne udgjorde en dækningsberettiget skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelserne, bør klagen afvises.

Bemærkning:

Dansk Boligforsikring lægger forkerte oplysninger til grund. De har ikke lavet yderlige undersøgelser eller stikprøver, udover det som jeg og taksator har set første gang. Og dette er åbenbart fejlagtigt.

Der er leveret forkerte oplysninger om de faktiske forhold til Dansk Boligforsikrings svar.

Generelt skal det bemærkes, at det er noget af en tilsnigelse at komme med afvisningen, ud fra hvad det vurderes til kun at være det korte besøg med taksator på stedet.

Der er slet ikke taget hensyn til den tagrende effekt der var for neden i undertaget, hvor vand hobes op, og afvander til siden.

Og som nævnt på stedet, kan det måske også være medvirkende til skaden i murværket ved indkørsel siden af.

... diskuterede med taksatoren omkring de manglende afstandslister, og viste helt klart at de ikke var tilstede.

Hertil også vist de huller der var i taget også. Det er ikke kommet med i deres svar skrift.

Udtalelser fra murer, fuldt op med foto vil give mere dokumentation på forekomst af tråd bindere i muren.

Det skal understreges, at naboerne har set det da et af vinduerne skulle tages ud (der var på intet tidspunkt frigjorte fuger over vinduerne, så disse udskrabede fuger som henvises til vedr. bl.a. vinduer er ikke sandt) måtte murerne ile til for ikke at muren skulle falde ned."

Heroverfor har selskabet i brev af 17/6 2014 til nævnet bl.a. oplyst:

"Indledningsvis skal det fremhæves, at klagers brev alene er en nedskrevet gengivelse af ingeniør ...s umiddelbare - formentlig telefoniske - reaktioner til Dansk Boligforsikring indlæg af 8. maj 2014. Indlægget giver ikke anledning til ændring af DBF 's påstand, ligesom brevet i øvrigt er uden juridiske synspunkter. Selskabet fastholder sin påstand med henvisning til det i indlægget anførte. Følgende bemærkninger til de enkelte forhold skal dog fremhæves.

Vedrørende de indvendige revner over vinduer.

Skadeanmeldelse sker i forbindelse med renoveringsarbejdet. DBF er ikke blevet præsenteret for billeder af, hvorledes indervæggene over vinduerne så ud på overtagelsestidspunktet - før udfræsningen af fugerne og den gennemgribende indvendige renovering.

Ved den første besigtigelse er revnerne markante og åbne uden støv eller skidt i modsætning til revner af ældre dato (se bilag D, billede 20-21-22-24). Da man samtidig har svækket det udvendige murværk og stikket over vinduerne betydeligt (som er forbundet med indervæggen) ved at udfræse alle fugerne, har klager ikke sandsynliggjort, at indervæggene over vinduerne på overtagelsestidspunktet var skadet eller i øvrigt i nævneværdig værre stand, end hvad man må forvente af et murværk fra 1906.

Vedrørende manglende murbindere.

Ifølge konsulenten er huset opført efter datidens byggeskik, med murede bindere herunder gennemgående rulleskift/stik som overligger for vinduer og døre.

Det er korrekt, at der i forbindelse med nordvestvendt hushjørne er anvendt murbindere af stål. Dette er dog ikke en del af den oprindelige konstruktion men i stedet en efterfølgende reparation, idet indervæggen her er udført med gulsten af nyere dato (se bilag G, billede 23).

...s rapport (fremlagt af klagers advokat) er udarbejdet på baggrund af murværkets tilstand efter udfræsningen af fugerne og den indvendige renovering. Da murværkets stabilitet på dette tidspunkt er svækket markant, har klager ikke ved rapporten sandsynliggjort, at murværket også på overtagelsestidspunktet kunne risikere at styrte sammen.

Vedrørende afstandslister.

Spærene er udført i tømmer, der er skåret og lavet på stedet, som man sædvanligvis gjorde dengang. Af samme grund vil afstandslisterne også være uens i tykkelsen ved udførelsen af en ensartet tagflade.

Ved fællesbesigtigelse på adressen den 13. februar 2014 med ... og besigtigelseskonsulent ... kunne det konstateres, at taget (de steder der åbnedes op) er udført med afstandslister I varierende tykkelse. Mod kvist er lægterne i stedet opklodset således, at eventuel vand stadigvæk kan løbe af (se bilag G, billede 13-14-15-18-19).

Da der ikke kan ses skader på tagkonstruktionen som følge af de udførte afstandslister og opklodsninger for taglægterne, har klager ikke sandsynliggjort, at disse udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vedrørende undertaget.

Ved tagfoden er undertaget afsluttet som man sædvanligvis gjorde for 20 år siden - løst liggende, uden fodblik og med overlæg i tagrenden. Ved fællesbesigtigelsen den 13. februar 2014 kunne der ikke ses skader eller tegn på vandindtrængning i forbindelse med tagfoden.

Klager har derfor ikke sandsynliggjort, at den udførte tagfod på overtagelsestidspunktet udgjorde en dækningsberettiget skade eller nærliggende risiko for skade."

Nævnet har fået forelagt bilag – herunder fotos.

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.
...
4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

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

Nævnet udtaler:

Det fremgår af sagen, at klageren købte et hus fra 1906, og at klageren umiddelbart efter købet iværksatte et større renoveringsarbejde såvel udvendigt som indvendigt. I forbindelse med dette renoveringsarbejdets gennemførelse konstaterede klageren de anmeldte fejl og mangler ved huset.

Det følger af almindelige forsikrings- og erstatningsretlige principper, at det er den, der rejser et krav, der skal bevise, at kravet er omfattet af forsikringsdækningen.

Murværk

I dokumentet fra klagerens ingeniør er det oplyst, at der er flere områder, hvor bindere ikke holder fast i ydervæg, da de er rustet over, og der er områder af murværket, som kan bevæge sig med let påvirkning. Derudover er det anført, at stik over dør og vinduer er løse, og at stik holdes oppe af vindues- og dørrammer. Klagerens ingeniør har oplyst, at den foretagne udfræsning drejer sig om det yderste 2-3 cm af fuge i murværket, der er 33 cm bredt.

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet at måtte lægge til grund, at ingeniørens dokument blev udarbejdet på baggrund af en besigtigelse, der blev foretaget efter, at murværkets fuger i et vist omfang var blevet fræset væk.

Selskabet har påpeget, at næsten alle husets fuger er blevet udfræset, og at murværket herefter alene fremstår med den inderste oprindelige og porøse kalkmørtel. Selskabet anfører endvidere, at murværkets stabilitet som følge af udfræsningen vil blive svækket betydeligt. Derudover har selskabet henvist til, at de anmeldte revner fremstår markante og nye.

Efter sin gennemgang af sagen – herunder parternes indlæg – finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved murværket, der nedsatte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende huse af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Tagkonstruktion og undertag

I dokumentet fra klagernes ingeniør er det oplyst, at undertaget er lavet af et uhensigtsmæssigt materiale - hygrodiode. Det påpeges, at undertagets levetid som følge heraf er stærkt reduceret, hvorfor der må påregnes tidlig udskiftning. Ingeniøren har påpeget, at der mangler afstandslister i tagkonstruktionen.

Selskabet har oplyst, at undertaget er ventileret, at tagkonstruktionen er udført med afstandslister eller opklodsning af lægter, og at der ikke kan ses tegn på vandindtrængning eller skader som følge heraf. Det fremgår af taksatorens besigtigelsesrapport, at taget er skønnet monteret for ca. 15-20 år siden, og at det pågældende produkt den gang var almindeligt anvendt som undertag.

Efter en gennemgang af sagen – herunder oplysningen om tagkonstruktionens alder, tilstandsrapportens anmærkning om at der mangler afstandslister og fodblink ved tagrende, og oplysningen om, at der ikke aktuelt er konstateret utætheder - finder nævnet, at der ikke er grundlag for at antage, at der er forhold ved tagkonstruktionen og undertaget, der udgør en dækningsberettigende skade – eller at der er nærliggende risiko herfor. Oplysningerne i Sundhedsattesten og i tilstandsrapporten af 16/11 2012 finder nævnet ikke at kunne føre til et andet resultat. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

21. 86028

Det bemærkes, at nævnet har truffet sin afgørelse på et skriftligt grundlag. Det kan derfor ikke udelukkes, at en egentlig bevisførelse for en domstol – herunder med vidneafhøring af klagerens håndværkere og ingeniør samt selskabets taksator - kan give et andet resultat. En sådan sag må i givet fald anlægges af klageren mod selskabet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand