Den 3. marts 2015 blev i sag nr. 86565:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager ved sin advokat over, at selskabets har afvist at yde forsikringsdækning for udskiftning af undertag og reparation af afskalninger af mørtelfuger. Han klager endvidere over selskabets opgørelse af erstatningen for et forhold vedrørende revner i forskelling ved gavle.

Selskabet har henvist til, at der ikke er tale om skader eller nærliggende risiko for skade i forsikringens forstand. Selskabet har kulancemæssigt tilbud klageren 10.000 kr. til udbedring af revner i forskellingen i den østvendte facade.

Den forsikrede ejendom er opført i 2003. Klageren overtog ejendommen den 15/7 2012 på baggrund af en tilstandsrapport af 9/5 2012.

Tilstandsrapporten indeholder bl.a. følgende oplysninger:

"Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	**Beboelse**		
	1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
	1.1 Tagbelægning/rygning	K2	Enkelte betontagsten ses med afknækket kanter/hjørner. Se bl.a. ved skotrende mod nord/vest samt over stue mød øst. Endvidere

		ses enkelte nedskredne tagsten i skotrender, se bl.a. mod syd/øst. Note: Der ses ingen følgeskader og der vurderes ikke nærliggende risiko for følgeskader.
…		
1.3 Skotrender/inddækninger	K1	Inddækninger ved "pyntekasser" i gavl mod nord ved carport/udhus er ikke udført byggeteknisk korrekt. Note: Der kan ikke konstateres følgeskader.
…		
1.10 Undertage/understrygning	K1	Undertag er stedvist løshængende og ses endvidere med flere reparationer ved adgangslem. Note: Forholdet skønnes ikke at give nærliggende risiko for skade.
1.11 Ventilation	K1	Isolering er i vidt omfang ført helt ud mod undertag, hvorfor der ikke er tilstrækkelig ventilation i tagrum. Note: Der kunne ikke konstateres fugtophobning på besigtigelsestidspunktet, og der er ingen synlige tegn på skader, men der bør etableres forøget ventilation, så periodisk opfugtning af træværk undgås.
2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K1	Der er revnedannelse i enkelte fuger ved tagfod mod nord/øst ved mellemgang samt i lodret fuge ved sammenbygning af vinkelstue og hus. Endvidere ses enkelte porøse/dybtliggende fuger ved tagfod ved skotrende mod syd/øst. Note: Skaden er af mindre omfang og vurderes uden betydning for murværkets bæreevne stabilitet."

Klagen vedrører følgende tre forhold, der vil blive behandlet separat (parternes nummerering følges – det tidligere forhold nr. 2 er der ikke tvist om):

1. Vandindtrængen ved husets tagbelægning (utæt undertag)
3. Revner i mørtelforskelling ved gavle
4. Afskalninger af mørtelfuger på sydgavl.

Der blev den 25/2 2014 afholdt fællesmøde på ejendommen, hvor klageren, klagerens advokat, selskabets sagsbehandler, selskabets besigtigelseskonsulent og Teknologisk Institut deltog. Teknologisk Institut har på den baggrund udarbejdet en rapport af 10/3 2014, som bl.a. indeholder en vurdering af de tre forhold. Klageren har krævet forsikringsdækning i henhold til rapportens udbedringsforslag.

<u>1. Vandindtrængen ved husets tagbelægning (utæt undertag)</u>

Klageren har oplyst, at han bl.a. har været udsat for to tilfælde, et i vinteren 2012-13 og et i vinteren 2013-14, hvor der pludselig er trængt store mængder vand ned gennem tagkonstruktionen og ind i huset, formentlig fra ophobet fygesne på undertagsdugen.

Selskabet har anført, at vandindtrængningen skyldes en kombination af skader/utætheder ved skotrender, tagsten og rygning samt forkert/utæt samling af undertag ved skotrenderne. Selskabet har anerkendt forsikringsdækning for disse forhold, dog ikke for skader på tagsten, som er et forhold, der er anmærket i tilstandsrapporten.

Klageren har gjort gældende, at selskabet skal yde forsikringsdækning for et nyt undertag. Det eksisterende undertag af mærket Interproof er fra husets opførelse i 2003. Han har fremlagt en prøvningsrapport af 27/6 2013 fra Teknologisk Institut, hvoraf fremgår, at undertagsdugen ikke overholder prøvningens krav til vandtæthed, jf. NT Build 488 (1998) Watertightness – Tent Effect.

Klageren har i efteråret 2013 kontaktet producenten af undertaget med henblik på at få producenten til at betale erstatning i anledning af mangelfuldt/defekt undertag. Dette har producenten afvist med henvisning til, at købelovens reklamationsfrist er udløbet, og at der ikke er ifaldet produktansvar, idet der ikke er påvist følgeskader, der skyldes undertagets egenskaber.

Af besigtigelsesrapport af 10/3 2014 fra Teknologisk Institut fremgår bl.a.:

> **"Baggrund**
> Der er i forbindelse med snefygning konstateret vandindtrængning igennem undertaget og ved skotrender. …
>
> Teknologisk Institut har foretaget prøvning på indsendt prøve af en undertagsdug fra det pågældende tag. Prøvningen viste, at undertaget ikke overholder kravet til vandtæthed iht. NT Build 488 (1998) Watertightness — TENT EFFECT. …
>
> Man ønsker nu forholdene undersøgt i forbindelse med en verserende sag under ejerskifteforsikringen. Forsikringsselskabet vil udbedre taget ved at foretage en overstrygning af tagbelægningen og lukke med kitningsmasse langs tagbeklædningsrand med undtagelse ved rygningen, hvor der monteres et ventileret rygnings-bånd. Undertaget fjernes desuden og man ændrer således taget til en ét-trins løsning uden undertag.
> …
> **Besigtigelse og undersøgelser**
> …
> *Tagrum*

- Der ses flere steder misfarvninger i form af sorte pletter på undertaget. Over carport/ værksted blev der udtaget skimmelprøve … på underside af undertag. Se foto ...
- Der ses ikke umiddelbart tilsigtet ventilation af tagrummet i hverken tagfod eller kip. Det var ikke muligt at besigtige tagrummet over stue, som følge af tagkonstruktionens opbygning i form af saksespær og installationer.
- Der ses fugtskjolder på underside af undertagsdug, som indikerer, at der har været vandgennemtrængning.
- Der ses lys igennem tagstensbelægning i tagrummet, hvor tagstenene ikke umiddelbart er beskadiget.
- Ved murede gavle ses der ikke fugtspærre mellem isolering og murværk.

Skotrender

- Skotrende er udført som en ikke plan forsænket.
- Der er ses tegn på opfugtning af spærfod umiddelbart under skotrende. Der blev målt et fugtindhold på > 25 %, hvilket svarer til, at træfibrene er fugtmættet i spærfod og limtræsbjælke herunder. Se foto …
- Ved skotrende mod øst ud for passage mellem værksted og huset blev der med en vandkande hældt vand på undertaget. Kort herefter kunne der konstateres vand indvendigt under skotrenden og ned over limtræsbjælke. Se foto ...

Tagfod

- Undertagsdugen ligger tilnærmelsesvis vandret ned over fodbrættet.
- På østsiden er der en rende i undertagsdugen ved overgang mellem spærhoved og fodbræt. Se foto ...
- Der er ingen fuglegitter.
- I den sydligste skotrende på østsiden var der vedhæftningssvigt imellem fodblik og undertagsdug.
- Der kunne konstateres opfugtning og mørke misfarvninger af fodbrættet samt hvidt biologisk vækst. Der blev målt et fugtindhold på > 25 %, hvilket svarer til, at træfibrene er fugtmættet. Se foto ...
- Det ses at undertaget er opfugtet mod skotrenden.

…

Tagbelægning

- Der ses en del tagsten, ca. 20-30 stykker, der er revnet/knækket.
- En enkelt rygningssten ved afslutning mod skotrende var ikke mekanisk fastgjort og kunne fjernes uden videre.
- Der var ingen af de ved besigtigelsen optagne tagsten, der var bundet. Der kunne stedvis konstateres fritliggende tagsten og bindere på undertagsdugen.
- Der ses anvendt blyinddækning omkring taggennemføring.

…

Vurdering

…

Tagrum

Resultater af skimmelprøver (bilag …) viser, at der forekommer aktiv skimmelsvampevækst af bygningsrelaterede skimmelsvampe på undersiden af undertagsdugen.

Det er Instituttets vurdering, at omfanget af skimmelvækst i tagrummet ligger markant højere end hvad der er forventelig for et hus fra 2003.

Skimmelvækst på undertaget vurderes forårsaget af en kombination af utilstrækkelig ventilering af tagrummet, og at undertaget ikke overholder kravet til vandtæthed. På daværende tidspunkt fremgår det af Byg-Erfa erfaringsblad 99 09 20 - ventilation af tagkonstruktioner - at ventilationsarealet i tagrummet tilrådes mindst at være 1/500 af det bebyggede areal, selvom der anvendes et diffusionsåbent undertag. Dette krav lever huset ikke op til. Forholdet er nævnt i tilstandsrapporten.

Det er Instituttets vurdering at en løsning i det konkrete tilfælde, der omfatter overstrygning og lukning af tagets rand, ikke kan betegnes som en teknisk forsvarlig løsning, da der som følge af fugt- og temperaturbetingede bevægelser i taget må forventes en forholdsvis kort levetid heraf.

Desuden gør det sig gældende, at det er en forudsætning, at følgende betingelser skal være overholdt, for at tagstens producentens 30 årige garanti gælder:

- IBF's gældende oplægningsvejledning er fulgt
- Taget er håndværksmæssigt korrekt oplagt
- Der er foretaget normal vedligeholdelse.

Såfremt der foretages en tætning med kitningsmasse langs tagets rand og en overstrygning, vil denne garanti umiddelbart bortfalde.

Udbedringsforslag

Undertag og tagstensbelægning samt afslutning ved gavle

Det anbefales at udføre en omlægning og skimmelrenovering af taget, hvor bl.a. følgende skal overholdes:

…

- Det eksisterende undertag fjernes og kasseres.

…

Det foreslås, at der foretages en destruktiv undersøgelse af ydervægge i værksted med henblik på fastlæggelse af om vand fra taget er trængt ned i væggen, og om der er opstået skimmelvækst herved."

Af tagproducentens oplægningsvejledning fremgår bl.a.:

"IBF tagsten anvendes til såvel nyt hældningstag, som til udskiftning af et eksisterende tag. Tagkonstruktionen skal være dimensioneret til tungt tag med undertag (min. 15° hældning) eller til understrygning (min 20° hældning)."

I brev af 8/8 2014 fra klagerens advokat til nævnet hedder det:

"Der er anmeldt en skade den 5. november 2012. Klager konstaterede vandgennemtrængning ultimo 2012, og der er efterfølgende konstateret mindre murskader.

Der er konstateret indtrængning af vand i ejendommens stue, soveværelse samt i redskabsskuret. Dette er primært sket i forbindelse med snefald/fygesne. I redskabsskuret er det vurderet, at der trængte 200-300 liter vand ind.

Skotrenderne er blevet besigtiget af forsikringsselskabet, der har anerkendt, at skotrenderne er fejlkonstruerede.

Ved nærmere undersøgelser i forbindelse med vandindtrængen er det konstateret, at husets undertag er utæt, og at dette fuldstændig savner et normalt undertags egenskaber. Der fremlægges prøvningsrapport fra Teknologisk Institut af 27. juni 2013. Konklusionen var, at undertagsdugen ikke overholdt kravene til vandtæthed. Anbefalingen er iht. prøvningsrapporten, at vandoptagelsen i bakken maksimalt er 15 g, og der blev konkret målt 213 g.

Selskabet har i første omgang afvist at dække forholdet omkring undertag under henvisning til, at producenten kunne være ansvarlig. Undertaget er af mærket Interproof, og producenten har modtaget en lang række reklamationer fra købere af samme undertage. Producenten har afvist at være ansvarlig, hvilket selskabet har fået besked om, og der er enighed om, at klager har gjort tilstrækkelige bestræbelser på at få erstatning hos producenten. Selskabet har imidlertid afvist at dække forholdet, idet selskabet nu ikke finder, at der er tale om en dækningsberettiget skade eller nærliggende risiko for skade.

Såfremt undertagets tilstand var kendt for en byggesagkyndig i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapport (hvilket ikke var tilfældet), skulle forholdet have haft karakteren K3.

…

Teknologisk Institut har efter aftale med parterne og en fælles besigtigelse gennemgået tagkonstruktionen mv., og udarbejdet en rapport.

Der er klagers opfattelse, at tagstenene ikke i sig selv udgør et tæt tag, hvilket indebærer en nærliggende risiko for skade, når undertaget er uden reelt funktion. Der kan ske vandgennemtrængning ved såvel slagregn og fygesne.

Selskabet anfører da også selv i bilag …, at *'Tagbelægningen udgøres af en dobbeltvinget falstagsten udlagt på en 25 graders taghældning, hvilket i almindelighed betragtes som en* ***relativ*** *tæt tagkonstruktion.'* (min fremhævning).

Selskabet bestrider altså ikke, at konstruktionen ikke er helt tæt, hvilket endvidere bekræftes af, at selskabet som refereret i Teknologisk Instituts rapport … oplyste, at *'Forsikringsselskabet vil udbedre taget ved at foretage en overstrygning af tagbelægningen og lukke med kitningsmasse langs tagbeklædningsrand med undtagelse ved rygningen, hvor der monteres et ventileret rygningsbånd. Undertaget fjernes desuden og man ændrer således taget til en ét-trins løsning uden undertag.'*

At tagstenene ikke i sig selv udgør et tæt tag støttes da også af Teknologisk Instituts rapport …, hvor det oplyses, at *'Der ses lys igennem tagstensbelægning i tagrummet, hvor tagstenene ikke umiddelbart er beskadiget'.*

Endelig følger det af producentens oplægningsvejledning, at der skal ske ekstra sikring, i form af undertag, hvilket ligeledes bekræfter, at tagstenene ikke i sig selv udgør et tæt tag. Tagstene udgør således ikke i selv en tæt ét-trins løsning, som det f.eks. kendes fra B&C Danflock tagsten, hvor der monteret fugebånd på hver sten.

Teknologisk Institut vurderer … at *'... en løsning i det konkrete tilfælde, der omfatter overstrygning og lukning af tagets rand, ikke kan betegnes som en teknisk forsvarlig løsning, da der som følge af fugt- og temperaturbetingede bevægelser i taget må forventes en forholdsvis kort levetid heraf'.*

Klager ønsker derfor, at selskabet yder dækning for udgiften til at lægge nyt undertag i forbindelse med reparation af de i forvejen anerkendte skader omkring husets skotrender

mv. Skaderne skal udbedres i overensstemmelse med udbedringsforslaget fra Teknologisk Institut."

Selskabet har i brev af 8/10 2014 til nævnet bl.a. anført:

"I forbindelse med selskabets besigtigelser den 13. november 2012 og 18. april 2013 kan det konstateres, at der kan trænge vand ind ved husets 4 skotrender under de rette forhold. Vandindtrængningen skyldes en kombination af, at der ikke er tætnet tilstrækkeligt mellem skotrendeprofil og tagsten, at én af skotrenderne (sydøstvendt) er for kort, og at rygningen er utæt. I forbindelse med retningsbestemt slagregn samt fygesne vil der trænge vand/sne ind i huset de steder, hvor undertaget er afsluttet forkert/utæt mod skotrenderne.

Af samme grund anerkendes erstatning den 3. december 2012 (skotrender, undertag og følgeskader på træværk) og den 3. juni 2013 (rygning) i henhold til forsikringsbetingelserne. Dækningen omfatter tætning af 4 skotrender med Rufakit, forlængelse af skotrende, Boracolbehandling af fugtskadet træværk i forbindelse med skotrender samt montering af rygningsbånd.

Undertaget er af mærket 'Interproof' og formentlig produceret i 2003. Efter et kontantprogram i slutningen af januar 2013, hvor tætheden ved bl.a. denne årgang og type undertag angribes, udsender producenten en pressemeddelelse. I denne opfordres alle husejere, som har problemer med den pågældende type og årgang undertag, til at reklamere overfor producenten.

Undertagets tæthed anfægtes første gang af klager i forbindelse med selskabets besigtigelse den 18. april 2013, som efterfølgende understøttes af prøvningsrapport af 27. juni 2013 udarbejdet af Teknologisk Institut. Selskabet henviser eventuelle fejl ved undertaget til producenten med henvisning til producentens pressemeddelelse.

Efter producentens afvisning af erstatningsansvar den 1. december 2013 vender klager tilbage og kræver undertaget dækket af ejerskifteforsikringen. Der aftales derfor et fællesmøde på adressen den 25. februar 2014, hvor undertaget og en række andre og nye forhold gennemgås. Ved fællesmødet deltog klager, klagers advokat, en bygningsingeniør fra Teknologisk Institut samt en besigtigelseskonsulent og undertegnede fra Dansk Boligforsikring.

Ved fællesmødet kan det konstateres, at vandindtrængningen i husets soveværelse og stue, som klager har oplevet få gange (i november og december 2012 samt december 2013), er lokaliseret umiddelbart i forbindelse med skotrenderne. Der henvises til foto ...

Tagbelægningen udgøres af dobbeltvingede/dobbeltfalsede … betontagsten, der betragtes som en relativt tæt tagsten i den forstand, at ingen tagstenstyper er 100 % tætte. Ved tegl- og tagstensbelægninger vil der altid kunne anes lysindfald ved overlappet og derfor også trænge fygesne ind under de rette forhold.

Ved udvendig gennemgang af tagbelægningen kan det konstateres, at hverken de i tilstandsrapporten K2-anmærkede betontagsten (pkt. 1.1, litra A) eller de den 3/12 - 2012 og 3/6 - 2013 dækkede utætheder ved skotrender og rygning er blevet udbedret. Der henvises til bilag …, foto …

Der kan ikke udover de allerede dækkede utætheder og fugtskader konstateres skader på huset som følge af, at undertaget funktion er svigtet. Dette understøttes af såvel …'s og Teknologisk Instituts iagttagelser i forbindelse med gennemgang af undertaget den 24.

september 2013 og den 25. februar 2014. Undertaget må overordnet set derfor formodes at fungere efter sit formål.

Det skal bemærkes, at den manglende ventilation af tagrummet er K1-anmærket i tilstandsrapporten (pkt. 1.11, litra A), ligesom klagers bevidste valg om ikke udbedre de dækkede utætheder ved rygning og skotrender har bidraget til en opfugtning af loftsrummet. Under alle omstændigheder vil ventilationen af loftsrummet blive forbedret væsentligt ved tætning af rygningen med ventileret rygningsbånd, som selskabet har dækket.

Klager har oplevet vandindtrængningen 3 gange i sin ejertid - alle om vinteren. Det er derfor selskabets opfattelse, at vandindtrængning alene sker i forbindelse med indtrængende fygesne brat efterfulgt af tøvejr, og alene skyldes de allerede dækkede utætheder ved rygningen, skotrenderne og den forkerte/utætte undertagsafslutning mod skotrenderne samt de i tilstandsrapporten anmærket tagsten.

Klager ønsker, at selskabet skal dække udgiften til at lægge nyt undertag i forbindelse med reparationen af de allerede anerkendte skader ved husets tagkonstruktion. Klager har dog hverken dokumenteret eller på anden måde påvist en sammenhæng imellem undertagets formodede lave tæthedsværdi og den indtrufne vandindtrængning. Det er derfor selskabets opfattelse, at undertaget ikke udgjorde en dækningsberettiget skade/nærliggende i ejerskifteforsikringens forstand.

Ud over skadesbegrebet er formålet med ejerskifteforsikringen ikke at sikre, at de anvendte byggematerialer er af en bestemt høj kvalitet.

Konklusion
Da det påhviler klager at sandsynliggøre, at hele undertaget udgjorde en konkret nærliggende risiko for skade på huset på overtagelsestidspunktet den 15. juli 2012, og da klager endnu ikke har udbedret de allerede dækkede utætheder ved rygning og skotrender samt de i tilstandsrapporten anmærkede tagsten, kan selskabet ikke på nuværende tidspunkt anerkende erstatning ud over, hvad der allerede er givet dækning for.

Såfremt der kan konstateres yderligere utætheder i tagbelægningen, som relaterer til overtagelsestidspunktet og ikke er anmærket i tilstandsrapporten, vil disse blive dækket ejerskifteforsikringen.

Klagen vedrørende undertagets svigtende funktion bør derfor afvises."

Hertil har klagerens advokat i brev af 27/10 2014 til nævnet bemærket:

"Indklagede anfører, at der først er reklameret over undertagets tilstand efter en fjernsynsudsendelse i slutningen af januar 2013. Dette er ikke korrekt. I … skadesanmeldelse af 3. januar 2013, er det anført:

'Supplerende kan jeg oplyse, at vi i julen (juleaftensdag) oplevede massiv vandindtrængen den nordlige vinkeltilbygning på vores hus. Vand stod ned gennem undertag og videre ned i vores værksted/skur. Desuden kom begrænsede vandmængder ind i vores soveværelse, der grænser op til vinketilbygningen. Der var ikke tale om fygesne, der var kommet ind på loftet og efterfølgende smeltet, men derimod om ophobet fygesne oven på undertaget.'

Mailen dokumenterer både, at der anmeldt vandgennemtræning andre steder end ved skotrenderne (der er ikke skotrender ved værksted/skur), og at det er konstateret, at van-

det trængte gennem undertaget. Det er således konstateret, at undertaget har svigtet. Den mest massive vandgennemtræning er sket gennem undertag over værksted/skur.

Uanset om undertaget konkret har vist svigt, kan det konstateres, at indklagede er enig i, at *'Ved tegl- og tagstensbelægninger vil der altid kunne anes lysindfald ved overlappet og derfor også trænge fygesne ind under de rette forhold.'* Derfor er det af stor betydning, at undertaget er tæt, hvilket jf. bilag … ikke er tilfældet. Undertaget kan derfor ikke formodes at fungere efter sit formål, som anført af indklagede.

Det bemærkes, om parterne under fællesmødet var enige om, at yderligere undersøgelser af undertagets tæthed var unødvendig. Derfor kan det kun undre, når indklagede nu skriver 'undertagets *formodede* lave tæthedsværdi.' (min fremhævning). Rapporten i bilag … dokumenterer, at undertaget ikke er funktionsdygtigt.

Producenten foreskriver undertag eller understrygning jf. bilag … (andet afsnit i bilaget). Den anvendte tagstensbelægning kan ikke stå alene som f.eks. tagstenen B&C Danflock.

Det gøres gældende, at der konkret er oplevet vandgennemtrængning, og at der er enighed om, at der kan trænge fygesne gennem tagbelægningen, hvorfor der under alle omstændigheder er en nærliggende risiko for skade.

Klager har med baggrund i såvel klageskriftet som ovenstående dokumenteret, at der er en konkret skade/risiko herfor.

Indklagede oplyser, at de dækningsberettigede skader ikke er udbedrede, hvilket er korrekt. Det vil være helt naturligt at foretage en samlet udbedring, idet udskiftning af undertag også vil omfatte arbejde ved såvel tagrygning og skotrender. At der er forløbet noget tid siden dækningstilsagnet skyldes alene indklagedes sagsbehandlingstid.

Undertages tilstand jf. bilag … må indklagede forholde sig til, og det kan ske, uden at der er sket udbedring af de øvrige skader. Det må således afvises, at manglende udbedring er årsagen til, at indklagede ikke kan vurdere forholdet.

Det bemærkes, at udskiftning af rygningsbåndet gør hverken fra eller til hvad angår ventilationen på loftrummet, men at klagen i øvrigt ikke vedrører ventilation af tagrum (det tidligere forhold 2)."

3. Revner i mørtelforskelling ved gavle

Klageren har den 25/2 2014 anmeldt, at der siden overtagelsen er opstået revner i mørtelforskelling ved gavle. Selskabet har tilbudt en kulancemæssig erstatning på 10.000 kr. til dækning af udbedringer ved den østvendte gavl.

I rapport af 10/3 2014 fra Teknologisk Institut hedder det:

"Besigtigelse og undersøgelser

…

Mørtelforskelling

En tagsten blev løftet af hvorved følgende kunne konstateres:

- Bagmuren er ikke ført med op i gavlen.
- Der er ikke muret en bredsten (168 mm) ved formurens afslutning.

- Undertaget er ført op ca. 5 cm ind over formuren, hvor denne er indmuret i mørtelforskelling. Se foto ...
- Der er revner i den murede gesims og ved at banke svagt på mursten kan det konstateres, at disse stedvis er løse. Se foto ...
- I nogle gavle ses fodbrættet at være ført ud i formuren. Se foto ...

…

Vurdering
På grundlag af de foretagne undersøgelser samt givne data og informationer kan Instituttet udtale følgende:

Mørtelforskelling
Afslutning af tag ved gavlene er ikke udført iht. Publikationer, som kan betegnes som teknisk fælleseje. Producent har i 2002 ikke i deres montagevejledning vist, hvordan løsning skal udføres, men oplyser at man har henvist til samme løsning som anvises i Tegl 36 — Oplægning af tegltage.

Revner vurderes at opstå, som følge af det minimale vedhæftningsareal der er mellem formur og tagsten, som ikke kan optage de fugt- og temperaturbetingede differensbevægelser, der er mellem formur og tagflade.

Afskalninger opstår som følge af vandindtrængning igennem revner og i kolde perioder, hvor der ikke er tilstrækkelig energi til at vandet kan fordampe, opstår der frostafskalninger.
…

Udbedringsforslag

Undertag og tagstensbelægning samt afslutning ved gavle
…

- Afslutningen ved gavle ændres til nedenstående som er fra IBF's oplægningsvejledning. Her vurderes det muligt, at foretage en opmuring således gavlens øverste del ikke skal mures om. Løse sten skal dog ommures, hvor der anvendes KC 50/50/700 tørmørtel — kornstørrelse 0-4 mm.
- Der foretages partielle udbedringer af beskadigede mørtelfuger."

Selskabet har i brev af 16/4 2014 til klagerens advokat bl.a. anført:

"Mørtelforskellingen ved den østvendte gavl er som beskrevet i rapporten. Det skal dog tilføjes, at lægterne ikke er støbt ind i forskellingen, ligesom der i øvrigt ikke er trængt vand ind ved forskellingen. Det indstøbte fodbræt blev desuden ikke besigtiget ved mødet.

Jeg har drøftet den udførte forskelling/formur med en anden besigtigelseskonsulent og tidligere murermester, som oplyser mig, at den udførte afslutning af formur/mørtelforskelling og undertag, samt indstøbning af fodbræt ikke er usædvanlig på nyere byggerier (finér arbejder ikke som lægtetræ). Man burde dog have svummet oversiden af formurens øverste sten samt undersiden af de yderste tagsten med en hårdere mørtel (fliseklæber), hvilke formentlig er grunden til, at forskellingen flere steder binder dårligt.

Ejerskifteforsikringen dækker de skader/utætheder i forskellingen, som var til stede på overtagelsestidspunktet. Da der uanset udførelsesmetode altid vil opstå revner i bl.a. for-

skelling og fuger med tiden, vil revner opstået efter overtagelsen som hovedregel være omfattet af ejendommens løbende vedligeholdelse, der ikke dækkes af ejerskifteforsikringen. Da forskellingen - som udgør en tætning mellem gavlens formur og tagbelægningen - ikke har ført til vandindtrængning eller skader på huset efter mere end 10 år, og da der i øvrigt ikke var skader ved forskellingen på overtagelsestidspunktet (den 15. juli 2012), mener jeg ikke, at forskellingen udgjorde en skade/nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Jeg kan dog tilbyde en kulancemæssig erstatning på kr. 10.000,00 inklusiv moms for en udskiftning af mørtelforskellingen på den østvendte gavl samt fastgørelse af eventuelle løse sten øverst ved formuren, som kan udføres fra rullestillads. Beløbet dækker over 16 svendetimer (2 mand/1 dag) samt materialer. Kr. 5.000,00 vil blive udbetalt (efter fradrag af selvrisiko) ved fremsendelse af registrerings- og kontonummer samt fakturakopi som dokumentation for udført arbejde."

Klagerens advokat har i brev af 14/5 2014 til selskabet anført:

"Forholdet afvises under henvisning til, at der er tale om reparationer, der hører under almindelig vedligeholdelse.

Den forvitring/nedbrydning, der er sket af gavle, overstiger hvad der er sædvanligt for huse af den pågældende alder.

Årsagen til forholdet er ifølge Teknologisk Institut, 'det minimale vedhæftningsareal der er mellem formur og tagsten, som ikke kan optage de fugt- og temperaturbetingede differensbevægelser, der er mellem formur og tagflade'. Det ses ikke påvist, at der tale om en sædvanlig udførelsesmetode på opførelsestidspunktet.

Det bemærkes i øvrigt, at der er samme problem på begge gavle."

Klagerens advokat har i brev af 8/8 2014 til nævnet anført:

"Der ikke var ikke revner i forskellingen ved klagers overtagelse af huset 15. juli 2012, men der var tegn på, at der tidligere var udbedret revner og slip. Årsagen til de nye revner/forvitringen er efter klagers opfattelse, at der er sket forkert udførelse af tagkonstruktionen og dennes afslutning.

En reparation som anført af selskabet … vil - som det kan konstateres er tilfældet efter seneste reparation - kun løse problemet midlertidigt.

Det afvises, at *'den udførte afslutning af formur/mørtelforskelling og undertag, samt indstøbning af fodbræt ikke er usædvanlig på nyere byggerier'*, idet den konkrete *'Afslutning af tag ved gavlene er ikke udført iht. Publikationer, som kan betegnes som teknisk fælleseje.'* jf. Teknologisk Instituts vurdering ...

Selskabet anerkender da også, at der tale om en fejlkonstruktion, idet selskabet oplyser i bilag ...: *'Man burde dog have svummet oversiden af formurens øverste sten samt undersiden af de yderste tagsten med en hårdere mørtel (fliseklæber), hvilke formentlig er grunden til, at forskellingen flere steder binder dårligt.'*

Selskabets synspunkt om, at problemet med forskellingen skyldes manglende svumning forklarer ikke, hvorfor den øverste række sten flere steder er løs. Ligeledes forekommer det tydeligt, at der ikke blot er tale om forskellingens manglende vedhæftning til tagsten

og mur, men derimod decideret nedbrud af hele forskellingen visse steder som følge af vandmætning og efterfølgende frostsprængning. Dette er også beskrevet bilag ...

Det bestrides, at det er normalt for et tilsvarende hus, at der skal ske reparation af forskellingen, og at reparationen derfor kan anses som en sædvanlig vedligeholdelsesopgave.

Der skal ske udbedring af forskelling på såvel den østvendte gavl, som den vestvendte gavl, hvor der er tilsvarende problem.

Klager ønsker derfor, at selskabet yder dækning for udgiften til at udbedre revner i mørtelforskelling ved gavlene. Skaderne skal udbedres i overensstemmelse med udbedringsforslaget fra Teknologisk Institut, bilag ... ."

I brev af 8/10 2014 fra selskabet til nævnet hedder det:

"Revnerne i forskellingen på østgavlen anmeldes og besigtiges i forbindelse med fællesmødet den 25. februar 2014.

Revnerne er opstået efter overtagelsen og er formentlig blevet forværret i forbindelse med tø- og frostvej. Der kan ikke ses tegn på vandindtrængning eller skader på huset som følge af revnerne.

Udførelse af forskelling ved et hus med undertag er per definition vanskeligt, da den yderste tagsten skal hæftes/fastgøres i forskellingen samtidigt med, at undertaget skal have en tæt afslutning mod gavlmuren, så eventuel indtrængende vand ikke kan løbe ind ved bagmuren.

Undertagsproducenterne har derfor udgivet vejledninger for, hvorledes dette kan og bør gøres. Omvendt er der i BRS 98 - som gælder for det pågældende hus - intet krav om, hvorledes undertaget skal udføres ud over, at taget skal være tæt.

Er undertagsproducentens monteringsvejledning ikke efterfulgt, udgør dette i sig selv hverken en dækningsberettiget ulovlighed eller skade/nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det skal bemærkes, at den udførte forskelling - hvorved undertaget er afsluttet med overlap på formuren og støbt ind i forskellingsmørtlen (se foto …) - ikke sjældent ses på nybyggede typehuse. Typisk vil man lade overlægget fra undertaget gå 1/3 ind på stenen og smøre de yderste tagsten på undersiden samt mørtelfladen på de øverste mursten med fliseklæber, så forskellingsmørtlen binder bedre.

Klager ønsker, at selskabet skal dække en reparation af revnerne i forskellingen ved alle husets gavle i overensstemmelse med udbedringsforslaget fra Teknologisk Institut uanset, at revnerne er opstået efter overtagelsen. Det er selskabets opfattelse, at den udførte forskelling ved østgavlen hverken udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Derudover er selskabet af den opfattelse, at forskellingen gerne må udføres som foreslået i forbindelse med den kulancemæssige dækning.

Ud over skadesbegrebet er formålet med ejerskifteforsikringen ikke at sikre, at huset er opført efter en bestemt høj håndværksmæssig standard, ligesom det i øvrigt er husejerens almindelige vedligeholdelsespligt løbende at udbedre revner i husets forskellinger uanset en forventning om det modsatte.

Konklusion.
Da revnerne er opstået efter overtagelsen den 15. juli 2012 og da den udførte forskelling hverken har givet anledning til vandindtrængning eller følgeskader på huset, udgjorde forskellingen ikke en dækningsberettiget skade/nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet kan derfor ikke anerkende yderligere erstatning, end den der allerede er tilbudt pr. kulance.
Klagen vedrørende fejl ved husets mørtelforskellinger ved gavlene bør derfor afvises."

Hertil har klagerens advokat i brev af 27/10 2014 bemærket:

"Indklagede har ikke dokumenteret, at den konkrete fejludførelse var almindelig byggeskik på opførelsestidspunktet, og det forhold, at der evt. nogle få andre steder måtte være en tilsvarende fejlkonstruktion betyder ikke, at der ikke er tale om en skade."

4. Afskalninger af mørtelfuger på sydgavl

Teknologisk Institut konstaterede ved besigtigelsen af huset den 25. februar 2014, at mørtelfuger på husets sydside afskaller på grund af manglende afhærdning af mørtlens kalkdel. Selskabet har henvist til, at forholdet ikke udgør en skade eller en nærliggende risiko for skade i forsikringens forstand.

I rapport af 10/3 2014 fra Teknologisk Institut hedder det:

"Besigtigelse og undersøgelser
…
Murværk

- Der ses afskalninger fra mørtelfuger på sydgavlen og i mindre omfang på den sydvendte facade.
- Der ses mørke områder i mørtelfugernes overflade. Mørtelfugens hærdningsforhold blev undersøgt med phenolphthalein, som er en base indikator, der giver rødfarvning med høje pH-værdier. Ved påsprøjtning kunne der konstateres rødfarvning ud for fugens mørke del. Dette indikerer, at mørtlens kalkdel ikke er afhærdet. Se foto ...
- I fugeoverfladen ses der cirkulære hullede forvitringsmønstre, som indikerer, at murværket er afsyret for kraftigt. Se foto ...
- Mørtelfugerne vurderes komprimeret med et fugejern.
- På hjørnet mod sydøst ses der en del lodrette revner imellem mursten og mørtel, hvor murværket formentlig er sammenføjet ved stående fortanding.

Udbedringsforslag
…
Murværk
Hele sydgavlen foreslås omfuget på sydfacade, og hvor der ellers forekommer skader på mørtelfuger foretages følgende …"

14. 86565

Klagerens advokat har i brev af 8/8 2014 til nævnet anført:

> "Teknologisk Institut konstaterede ved besigtigelsen af huset den 25. februar 2014, at mørtelfuger på husets sydside afskaller grundet manglende afhærdning af mørtlens kalkdel, bilag ...
>
> Selskabet har anført, at ejerskifteforsikringen alene dækker forhold, der var til stede på overtagelsestidspunktet, og at afskalning af fuger efter overtagelsen derfor ikke er dækket af forsikringen.
>
> Det er konstateret, at afhærdningen af murens fuger ikke er fuldstændig. Der er tale om en mangelfuld udførelse af fugningen/konstruktionsfejl, idet udhærdning og afsyring er ikke foregået håndværksmæssigt korrekt, hvilket medfører, at fugerne nu nedbrydes. Det er ikke påvist, at nedbrydningen skyldes dårlig kvalitet af byggematerialet.
>
> … fra Teknologisk Institut udtalte under den fælles besigtigelsen den 25. februar 2014, at fugernes nedbrydningsgrad var væsentligt over, hvad man må forvente af et hus på 10 år, samt at dette skyldes mangler ved udførelsen af fugningen.
>
> Afskalningerne af mørtelfuger på sydgavlen er således en skade, der skal dækkes af ejerskifteforsikringen.
>
> Klager ønsker, at selskabet yder dækning for udgiften til reparation af murværket. Skaderne skal udbedres i overensstemmelse med udbedringsforslaget fra Teknologisk Institut, bilag ..."

I brev af 8/10 2014 fra selskabet til nævnet hedder det:

> "De afskallende mørtelfuger på husets sydside anmeldes og besigtiges i forbindelse med fællesmødet den 25. februar 2014.
>
> Tilstanden på de anmeldte fuger er opstået efter overtagelsen den 15. juli 2012, og er formentlig blevet forværret i forbindelse med tø og frostvej. Der kan ikke ses tegn på vandindtrængning eller skader på huset som følge af revnerne.
>
> Ved fællesmødet den 25. februar 2014 fremstår fugerne på husets sydside i områder misfarvet og løst i overfladen i den forstand, at man kan trække sandkorn/fugemørtel af med en finger. Derudover ses der hverken revner eller udfald i fugerne.
>
> De pågældende fuger vil formentlig blive slidt med tiden og skal givetvis repareres efter en årrække. Der er dog ingen tegn på, at en snarlig omfugning er nødvendig for at undgå skader på murværket. Der henvises til … foto ...
>
> Klager ønsker, at selskabet skal dække en reparation af fugerne, idet der formentlig er begået en udførelsesfejl. Uanset dette, er det selskabets opfattelse, at fugerne hverken udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.
>
> Ud over skadesbegrebet er formålet med ejerskifteforsikringen ikke at sikre, at huset er opført efter en bestemt høj håndværksmæssig standard, ligesom det i øvrigt er husejerens almindelige vedligeholdelsespligt løbende at udbedre revner i husets fuger uanset en forventning om det modsatte.

Konklusion.
Da de anmeldte fuger er blevet løse i overfladen efter overtagelsen den 15. juli 2012, og da intet tyder på, at fugerne vil føre til skader på murværket indenfor den nærmeste fremtid, udgjorde fugerne ikke en dækningsberettiget skade/nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klagen vedrørende fejl ved udførelsen af fugerne på husets sydgavl og sydfacade bør derfor afvises."

Hertil har klagerens advokat i brev af 27/10 2014 bemærket:

"De omhandlede fuger nedbrydes hurtigere end normalt, hvilket i sig selv udgør en nærliggende risiko for skade på murværket."

Nævnet er blevet forelagt fotos.

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

"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."

Nævnet udtaler:

Undertag

Nævnet lægger på baggrund af de fremlagte rapporter fra Teknologisk Institut til grund, at undertaget ikke lever op til de tæthedskrav, som med rimelighed kan stilles til et funktionsdygtigt undertag. Klageren har i de to første vintre efter overtagelsen oplevet episoder, hvor betydelige mængder vand trængte igennem tagkonstruktionen. Nævnet lægger til grund, at der på undertaget havde ophobet sig fygesne, som ved tø trængte gennem undertagsdugen.

16. 86565

Tagbelægningen på klagerens hus består af dobbeltfalsede betontagsten, der er en relativ tæt tagbelægning. Taghældningen er efter det oplyste 25°. Det fremgår af producentens oplægningsvejledning, at der skal anvendes undertag eller foretages understrygning af tagstenene.

Nævnet finder efter en samlet vurdering, at klageren har bevist, at det lidt over 10 år gamle undertag mangler funktion, og at dette udgør et forhold, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger i almindelig god vedligeholdelsesstand. Nævnet finder, at forholdet derfor udgør en skade i forsikringens forstand.

Et undertags funktion er dels at udgøre en ekstra sikkerhed mod vandindtrængen i tilfælde af svigt/skader på tagbelægningen, dels at opfange eksempelvis fygesne og slagregn, der trænger ind gennem tagbelægningens naturlige små åbninger ved voldsomt nedbør.

Nævnet har ved sin afgørelse lagt vægt på det oplyste om omfanget af vandindtrængningerne til de underliggende rum kort tid efter overtagelsen, uanset om hovedårsagen til, at fygesne ophobede sig på undertagsdugen, var skaderne på skotrender, tagsten mv. Nævnet finder, at det er godtgjort, at manglende funktion af undertaget har haft afgørende betydning for omfanget af vandindtrængningerne til de underliggende rum, og at undertaget således ikke har fungeret efter sit formål.

Nævnet har endvidere lagt vægt på de foreliggende oplysninger om ejendommens alder, taghældningen, Teknologisk Instituts test af undertagsdugen og dets besigtigelse af tagrummet, hvor der var lysindfald mellem tagstenene, hvorfor det må antages, at der er en vis almindelig risiko for indtrængen af fygesne og slagregn gennem tagbelægningen.

Nævnet finder på den baggrund, at selskabet har været uberettiget til at afvise at yde forsikringsdækning for montering af et nyt undertag.

17. 86565

Revner i mørtelforskelling ved gavle

Klageren har ca. 1½ år efter overtagelsen af ejendommen anmeldt, at der siden overtagelsen er opstået revner i mørtelforskellingen ved gavle.

Det fremgår af rapporten af 10/3 2014 fra Teknologisk Institut, at afslutninger ved tag ikke er udført i henhold til publikationer, som kan betegnes som teknisk fælleseje. I rapporten vurderes revnerne at opstå som følge af et minimalt vedhæftningsareal mellem formur og tagsten, som ikke kan optage de fugt- og temperaturbetingede differensbevægelser, der er mellem formur og tagflade. Der opstår derfor revner og frostsprængninger i mørtelforskellingen.

Selskabet har kulancemæssigt tilbudt dækning for 10.000 kr. til reparation af forskellingen ved den østvendte gavl.

Nævnet finder, at klageren har godtgjort, at mørtelforskellingen/afslutningen under tagstenene på gavlene er fejlagtigt udført og ikke har nær samme kvalitet og holdbarhed som i tilsvarende huse af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Nævnet finder, at det anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet udgjorde en nærliggende risiko for, at der fortsat ville udvikle sig skader i form af revner, frostsprængninger og nedbrydning, hvis ikke der blev sat ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde.

Nævnet finder, at selskabet derfor skal yde forsikringsdækning for udbedring af forskellingen på begge husets gavle.

Afskalninger af mørtelfuger på sydgavl

Klageren har ca. 1½ år efter overtagelsen af ejendommen anmeldt, at der siden overtagelsen er opstået afskalninger af mørtelfuger på sydgavl.

Nævnet lægger på baggrund af det oplyste i rapporten fra Teknologisk Institut af 10/3 2014 til grund, at fugningen på sydgavlen er mangelfuldt udført, og at dette er årsag til, at der nu konstateres afskalninger af fugerne. Teknologisk Institut anbefaler, at hele

sydgavlen omfuges på sydfacaden, og hvor der ellers forekommer skader på mørtelfuger.

Nævnet finder, at fugeafskalningerne udgør et forhold, der ikke kan henføres til almindelig vedligeholdelse, når der henses til ejendommens beskedne alder og mørtelfugers forventede, almindelige levetid. Nævnet finder, at klageren har godtgjort, at den mangelfulde fugning på sydgavlen på overtagelsestidspunktet udgjorde en nærliggende risiko for, at der ville udvikle sig en skade på murværket, hvis ikke der blev sat ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde.

Nævnet finder, at selskabet derfor skal yde forsikringsdækning for udbedring af murværkets mørtelfuger på den sydvendte gavl.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende at yde forsikringsdækning for et nyt undertag og udbedring af de anmeldte forhold vedrørende mørtelforskelling i gavle og mørtelfuger på sydgavlen.

Poul Sørensen