Ankenævnet for Forsikring

Den 20. januar 2016 blev i sag nr. 88396:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Qudos Insurance A/S
v/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 37
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning til tiltag, der reducerer fugtgener i ejendommens tagkonstruktion, hvor der er konstateret rådskader.

Klageren har i forbindelse med renovering af ejendommens flade tagpaptag, konstateret rådne spær. Ejendommens bygningsforsikringsselskab har anerkendt rådskaden som dækningsberettigende, men har indsat en klausul, der undtager dækning for fremtidige råd-, svampe- og insektskader, der konstateres i eller udbreder sig fra tagkonstruktionen.

Bygningsforsikringsselskabet har om klausulen i en mail til klageren anført:

> "Forbeholdet skyldes den fejlkonstruktion som er udført i murværk ved spærvederlag. Endvidere ses der udført forkert afdækning af murkorne i samme murværk.
> Ovenstående fejlkonstruktioner har været årsag til råd i spær, og vil fremover danne samme risiko hvis disse fejl ikke rettes.
>
> Sker der ikke ændringer i nævnte konstruktioner, og hermed risiko fjernet, vil forbeholdet blive påført policen medio nov. 2015."

Det indklagede selskab har efter klagens indbringelse for nævnet anerkendt at yde dækning for udgifterne til at forhøje spærene i beboelsesbygningen for at etablere venti-

lationsspalter i det flade tag. Endvidere har selskabet tilbudt at betale for montering af ventilationsspalter ved garagetaget samt i øvrigt i murværket og/eller taget i nødvendigt omfang.

Selskabet har anført, at hvis tagpappet, der efter det oplyste er 46 år gammelt, skal repareres eller udskiftes i forbindelse med etableringen af ventilation i tagkonstruktionen, kan det ikke tilbyde dækning af udgifterne hertil, da det fremgår af tilstandsrapporten, at tagpappet på overtagelsestidspunktet var nedslidt.

Klagerens krav er herefter, at selskabet erstatter udgifterne til at fjerne og genopføre den øverste del af facademurene, hvor der er konstateret byggeaffald i hulmuren med kuldebroer til følge.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1969. Forsikringen trådte i kraft den 1/11 2012 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 14/9 2012.. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

Bygningsbeskrivelse:

Boligtype:	*Enfamilieshus*	**Ejendommen:**
Hustype:	*Den modernistiske villa*	
Tagets restlevetid:	*Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider, kan taget forventes at holde højest 5 år.*	
Note:	*Tabelopslag for tagets restlevetid er baseret på tagbelægningen*	

Forventet restlevetid for bygningens tag
Den bygningssagkyndige angiver ovenfor den forventede restlevetid for bygningens tag. Det er vigtigt at være opmærksom på, at der er tale om en gennemsnitsbetragtning baseret på et opslag i en tabel, som tager udgangspunkt i tagets alder og de anvendte byggematerialer. Den bygningssagkyndige foretager altså ikke et individuelt skøn, og der tages derfor ikke højde for særlige forhold som f.eks. slid fra vind og vejr. Restlevetiden er baseret på den del af taget, der har den korteste restlevetid.

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m2		Udnyttet tagetage m2	Brutto etagareal m2	
					Total	Kælder		Bolig	Erhverv
1	A	*Beboelse*	*1969*	*1*	*122*	*0*	*0*	*122*	*0*
2	B	*Garage/udhus*	*1969*	*1*	*20*	*0*	*0*	*0*	*0*
3	C	*Garage/udhus*	*1969*	*1*	*12*	*0*	*0*	*0*	*0*

…

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A Beboelse		
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.1 Tagbelægning/rygning	K3	Tagpapbelægningen er nedslidt, revnet og har dampbuler samt mangelfuld bestrøning. Note: Der kunne ikke konstateres utætheder i taget, men tagbelægning er på grund af alder og nedslidning med begrænset restlevetid.

3. 88396

1.5 Udvendigt trævæark ved tag	K2	Stern over vinduer og døre er af krydsfiner, som er med delamineringer af limsamlinger.
1.13 Dampspærre	K3	Dampspærren slutter ikke tæt mod ydervægge i bl.a. nordligt hjørne i stue og i soveværelset. Note: Der er risiko for kondensdannelse i tagkonstruktionen.
2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K2	På alle facader er fuger i murværk især øverst ved murkroner med fugeudfald.

...

B. Sekundære bygningsdele

...

8. Indervægge/skillevægge		
8.1 Indvendige vægge	K1	I soveværelse mod nord er der revne i ydervæg tæt ved loft.

...

B Garage/udhus

A. Primære bygningsdele

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.1 Tagbelægning/rygning	K3	Tagpapbelægningen er nedslidt, revnet og med dampbuler samt mangelfuld bestrøning. Note: Der kunne ikke konstateres utætheder i taget, men tagbelægning er på grund af alder og nedslidning med begrænset restlevetid.
2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K2	På alle facader er fuger i murværk især øverst ved murkroner med fugeudfald.

...

C Garage/udhus

A. Primære bygningsdele

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.1 Tagbelægning/rygning	K3	Tagpapbelægningen er nedslidt, revnet og med dampbuler samt mangelfuld bestrøning. Note: Der kunne ikke konstateres utætheder i taget, men tagbelægning er på grund af alder og nedslidning med begrænset restlevetid.
1.3 Skotrender/inddækninger	K1	Tagpapinddækning ved skorsten og murkrone mod hus er afsluttet uden blikinddækning. Note: Forholdet bør holdes under observation, eller der bør udføres blikinddækning.
1.5 Udvendigt trævæark ved tag	K2	Stern over vinduer og døre er af krydsfiner, som er med delamineringer af limsamlinger.
1.16 Bemærkninger til skorsten	K2	Fuger i skorstenpipe er med udfald.
2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K2	På alle facader er fuger i murværk især øverst ved murkroner med fugeudfald.

...

B. Sekundære bygningsdele

...

8. Indervægge/skillevægge		
8.1 Indvendige vægge	K2	Der er afflaket vægpuds ved dør mod syd.

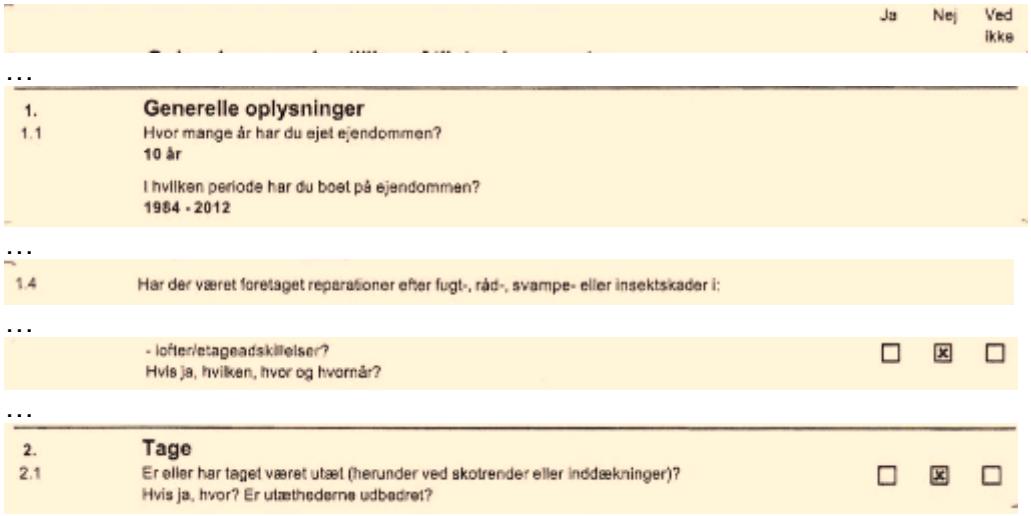
...

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Boligen er traditionelt opført, vedligeholdelsesstandarden er middel. Der må regnes med en del istandsættelse før normal vedligeholdelse kan udføres. Bygningen fremstår som ved opførelsen, og der er ikke foretaget væsentlige ændringer af indretning og konstruktioner.

4. 88396

Ejendommens sælger har i sælgeroplysningsskemaet i tilstandsrapporten bl.a. oplyst:



		Ja	Nej	Ved ikke
…				
1.	**Generelle oplysninger**			
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen? **10 år** I hvilken periode har du boet på ejendommen? **1984 - 2012**			
…				
1.4	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i:			
…				
	- loft/etageadskillelser? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	☐	☒	☐
…				
2.	**Tage**			
2.1	Er eller har taget været utæt (herunder ved skotrender eller inddækninger)? Hvis ja, hvor? Er utæthederne udbedret?	☐	☒	☐

Klageren har i klageskemaet af 27/8 2015 bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**
Vi konstaterer, ved klargørelse til renovering af tagpappet, råd i vores tagkonstruktion. Vi kontakter vores husforsikring for at anmelde rådskaden. De vedkender sig rådskaden, men gør os bekendt med at råd i spærrene er opstået, grundet manglende ventilation i tagfladen, samt at den øverste del af hulmuren på hele huset, samt udebygninger er opfyldt med murbrokker. Dette danner kondens og er grunden til at råd i spærrene er opstået. De oplyser os, at vores rådforsikring hos dem vil ophøre, hvis ikke vi får udbedret disse konstruktionsfejl. De henviser os til vores ejerskifteforsikring hos FRIDA, da de klart mener at vores ejerskifteforsikring burde dække disse skjulte konstruktionsfejl, som ikke er oplyst i tilstandsrapporten.
Vi kontakter FRIDA forsikring, som to gange sender en udefra hyret konsulent ud for at besigtige konstruktionsfejlene og lave en rapport på disse, samt for at vurdere om han mener at vi er erstatningsberretiget. Vi har fået fat i den rapport konsulenten, hyret af FRIDA, har lavet (denne er vedhæftet) og heri fremgår det tydeligt, at konsulenten mener, at vi er erstatningsberretiget. Han beskriver også at der er fare for at vores tag kan flyve af i stormvejr, da det er i så dårlig stand. Alligevel har FRIDA ladet sagen ligge henover en sommerferie, hvor den ansvarlige for sagen har holdt ferie i 4 uger og de sagde telefonisk at de ikke mente at vores sag var en hastesag, på trods af at tag og facade står åbne flere steder, en carport der er nedstyrtningstruet, samt et tag der er til fare for at kollapse i stormvejr. Vi får efter at have rykket FRIDA for svar på vores anmeldelse gentagne gange, et afslag fra FRIDA, da de ikke mener at vi er erstatningsberretiget ift. vores ejerskifteforsikring hos dem (afslag er vedhæftet, samt vores klage over afslaget, som FRIDA har valgt ikke at besvare).
…
Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Nedtagning af øverste del af facademur. Fjerne murbrokker fra hulmur. Isolere hulmur. Opmuring af facademur. Samt konstruere udluftning til tagrum (fladt tag, hvor tagrummer er fuldt isoleret helt op til undersiden af paptaget, hvilket betyder at hele taget skal af for at kunne lave en minimum 45mm ventilationsspalte i tagrummet)."

Selskabet har i brev af 14/10 2015 til nævnet bl.a. anført:

> "Vi må fastholde, at der ikke på det foreliggende grundlag - på nuværende tidspunkt - er anmeldt forhold i den konkrete sag, som bør erstattes af vores kunders Ejerskifteforsikring.
>
> Vi har tilbage i august måned tilbudt vores kunder et møde om sagen og en revurdering. Vores kunder har ikke dengang ønsket et møde. Vi vedstår fortsat vores tilbud om besigtigelse af vores byggetekniske chef og et møde om skadesagen. Formålet med en besigtigelse ville være, at revurdere årssagssammenhængen.
> …
> Det er vores umiddelbare opfattelse, at kuldebroer i ejendomme fra 1969 ikke er usædvanligt og derfor ikke i sig selv er en skade.
>
> Det kan skyldes flere årsager, at fugerne er skadede. Dels at det er muligt for fugt, at trænge ind i muren på grund af fugernes tilstand, dels kondensering inde i muren ved byggeresterne. Uanset hvad mener vi, at det skyldes forholdet nævnt i tilstandsrapportens punkt 2.1:
>
> *På alle facader er fuger i murværk især øverst ved murkroner med fugeudfald. K2*
>
> Forholdet blev konstateret i september 201**2** (for 3 år siden) og er fortsat ikke udbedret, hvorfor forholdet naturlig har udviklet sig siden.
>
> Det er også 3 år siden, at det samtidigt blev konstateret i tilstandsrapporten, at:
> *Dampspærren slutter ikke tæt mod ydervægge i bl.a. nordligt hjørne i stue og i soveværelset. K3 Note: Der er risiko for kondensdannelse i tagkonstruktionen.*
>
> At der nu er en skade i tagkonstruktionen så længe efter (3 år), er desværre en naturlig følge af forholdene, fordi de ikke er blevet udbedret. Det er i øvrigt en skade, som vi har forstået, at Husforsikringen har anerkendt at erstatte. Derfor står vores kunder ikke med en skade i tagkonstruktionen, som ikke er omfattet af nogen forsikring. Dette er i overensstemmelse med bekendtgørelsens punkt 6 om:
>
> > 6) Følgende er undtaget fra den under nr. 2 anførte forsikringsdækning:
> > e) Forhold, som køberen enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold, som **er dækket af en anden forsikring.**
>
> Det er i øvrigt ikke kun forholdet ved hulmuren, der kan have haft indflydelse på den skade, som Husforsikringen har anerkendt, men muligvis også forholdet med dampspærren oplyst i tilstandsrapportens punkt 1.3 i et eller andet omfang.
>
> Vores kunde gør gældende, at Husforsikringen ikke længere ønsker, at tilbyde Husforsikring, der omfatter den omstændighed, at der kan opstå skade som følge af det anmeldte forhold ved facaderne.
>
> Det er vores opfattelse, at den omstændighed, at der er byggerester i facadevæggene, hvor der er dårlige fuger ikke er usædvanligt for et hus fra 1969, hvor der vil kunne forekomme byggerester i hulrum. Kuldebroer er i sig selv ikke en skade i en ældre ejendom.

Vi henviser til fx kendelse 82.584, hvor der var kuldebroer i facader, hvilket medførte afskalning af facadebehandlingen udvendigt og indvendig skimmelforekomst.
…
Der er forbehold på Ejerskifteforsikringen og flere grunde til, at vi ikke erstatter
Det fremgår af tilbud om Ejerskifteforsikringen og policen for Ejerskifteforsikringen, at der er forbehold på vores kunders police: [Forbeholdet er citeret senere i kendelsen]
…
Vores kunder har købt en ejendom, hvor der i tilstandsrapporten var beskrevet en del alvorlige og kritiske skader. Vores kunder oplyser, at [klageren] selv har en byggeteknisk baggrund:
…
Vores kunder burde derfor have været klar over betydningen af oplysningerne i tilstandsrapporten omkring bygningens tilstand, væsentligheden af at oplyste alvorlige og kritiske forhold blev udbedret inden for en overskuelig tid samt betydningen af de forbehold, som fremgik af tilbuddet, som vores kunder accepterede og den police, som vores kunder herefter modtog.

Vi henviser til bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer, hvoraf det fremgår, at:

> 6) Følgende er undtaget fra den under nr. 2 anførte forsikringsdækning:
>
> a) Forhold, som er nævnt 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.
>
> f) Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen, jf. nr. 2, litra c.
>
> i) Følgeskader, der er forårsaget af forhold, som køberen på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten burde have udbedret, hvis følgeskaden i så fald ikke var opstået.

6a)
Vi mener, at forholdet med skade på muren blev beskrevet i tilstandsrapporten, som en alvorlig skade, hvilket langt tidligere burde have foranlediget, at vores kunder reparerede fugerne og årsagen til, at fugerne var opfugtede og ødelagte. At der i murværket er en kuldebro, som følge af fyld af byggerester, ændrer ikke ved, at der i tilstandsrapporten var oplyst om alvorlige fugeskader i murværket dette sted, som naturligt ville kunne bidrage til opfugtning på grund fugeskaderne og med tiden også følgeskader.

6f)
At udbedring ikke sker og der går op mod 3 år, hvor situationen forværres, medfører at der samtidigt bliver tale om vores kunders manglende vedligeholdelse af ejendommen får indflydelse på tilstanden.

6i)
Hvis forholdet var blevet udbedret tidligere, ville der ikke være grundlag for, at fugt kunne trænge ind. Der hviler en latent vedligeholdelsesbyrde på ældre murværk (se kendelse 79291 murværk fra 1972).

Vi henviser også til forsikringsbetingelsernes punkt 5 og gør opmærksom på, at Ejerskifteforsikringen er en almindelig 5 årig standarddækning uden udvidet dækning.

Herudover er der forsikringens forbehold. Forsikringsselskabet kan tage forbehold for bestemte bygningsdele i henhold til jeres praksis.

Det fremgår af policen, at forbeholdet gælder for:

2. **Ydervægge**		
2.1 **Facader/gavle**	K2	På **alle facader** er **fuger i murværk** især øverst ved murkroner med fugeudfald.

Der er således taget forbehold for en bestemt bygningsdel : facadernes murværk og dermed et gyldigt forbehold for facadernes murværk.

At der kan trænge fugt ind og beskadige andre konstruktioner gennem omkring 3 år, bør ikke kunne bebrejdes os og dermed betyde en alternativ fortolkning af forbeholdet, der kan medføre, at vi bør betale for årsagen til, at fugerne er dårlige.
Fugerne blev oplyst i tilstandsrapporten med alvorlige skader og vores kunder tilstrækkeligt advaret om, at der var kommende udbedringer i alle facader.

Årsagen til at fugerne er dårlige skyldes, at der er kuldebroer i murværket. At der kan ske en følgeskade skyldes primært, at fugerne ikke blev udbedret og herefter løbende er blevet vedligeholdt årligt.

Der er konstateret rådskader i tagkonstruktionen. Det skyldes dels, at fugerne ikke blev udbedret og derfor breder indtrængende vejrligsfugt sig til andre bygningsdele efter en længere årrække med problemet, dels at der også i tilstandsrapporten blev oplyst, at der var kritiske skader ved tagkonstruktionen:

Dampspærren slutter ikke tæt mod ydervægge i bl.a. nordligt hjørne i stue og i soveværelset. K3 Note: Der er risiko for kondensdannelse i tagkonstruktionen.
…
At husforsikringen indføjer et forbehold for fremtidige skader på policen, medfører ikke et andet resultat på grund af de nævnte omstændigheder med, at kuldebroer i ældre facader ikke i sig selv er en skade i henhold til jeres praksis - heller ikke selv om det har medført en følgeskade i form af afskalninger udvendigt og skimmel indvendigt i kendelse 82584. Forholdet er omfattet af undtagelser i forsikringsdækningen i henhold til bekendtgørelse og forsikringsbetingelser og herudover har forsikringen forbehold."

Klageren har i brev af 27/10 2015 til nævnet heroverfor bemærket:

"Det er ikke rigtigt, når Frida skriver at jeg ikke ønskede et møde i august måned. Jeg skrev en mail d.6/8-2015 til … (byggetekniskchef hos Frida). Denne mail har Frida valgt ikke at svare mig på og de har efterfølgende ikke haft kontakt med mig (mail vedlagt som bilag ved anmeldesen af denne sag ved ankenævnet for forsikring).

De udfaldsramte fuger, nævnt i tilstandsrapporter, er anmeldt som en K2, og må derfor ikke have skyld i skade på andre konstruktioner. Når det er sagt, var det, beskikket bygningssagkyndig, tømrer og ingeniør: … v/ … (bestilt af Frida), bestemte holdning at de udfaldsramte fuger IKKE havde det omfang, som der var beskrevet i tilstandsrapporten.

Frida mener at en opmuring med byggeaffald under og omkring mine spær på hele huset ikke er en konstruktionsfejl, da de mener at det i 1969 var almindelig byggeskik og dette vil jeg gerne se dokumentation for.

Derudover vil jeg gerne påpege at jeg er i gang med en renovering af mit hus. En renovering der omfatter: nye vinduer, ny facadevandskuring (lugning af alle fuger) og opsætning af dampspærre. Hvis jeg havde indlagt en ny dampspærre, ville en sådan flytte dugpunktet fra hulmur og ind til dampspærren og dette vil medføre en endnu større opfugtning af mine vægge/spær end hidtil. Så det er et held at jeg endnu ikke har opsat en dampspærre i hele huset. Frida mener at fuger og dampspærren er skyld i denne problematik? Dette forstår jeg som at Frida mener, at i min carport, som ikke er lukket og ikke har isolering i ydervæggene, skal have en dampspærre for at afhjælpe denne opfugtning? Carporten er der, hvor der er konstateret det største omfang af råd indtil videre og det er ikke fugeudfald eller manglende dampspærre der er skyld i råd på denne bygning, men derimod en manglende ventilation og en stor konstruktionsfejl som opmuring under og omkring mine spærender, ligesom vi mener at det er tilfældet i resten af huset."

Selskabet har i mail af 12/11 2015 til nævnet bl.a. anført:

"Vores byggetekniske chef … har besigtiget forholdet. Efter besøget er det vores vurdering, at vi kan erstatte en del af vores kundes krav, men ikke alle kravene.

Beboelsesbygningen
Der skal udføres en 50 mm forhøjelse af spær for at skabe den fornødne ventilationsspalte. Hele tagkonstruktionen ventileres ved, at få udført den nævnte forhøjelse.

Vi kunne ikke ved besigtigelsen konstatere, at der er byggeaffald i murværket. Uanset dette er vi indforstået med, at anerkende, at der isættes det nødvendige antal ventilationskanaler i murværket og/eller taget.

Hvis der under renoveringen konstateres manglende korrekt fastgørelse af tagkonstruktionen, vil dette være dækket af Ejerskifteforsikringen.
…
I henhold til levetidstabellen har en tagpapbelægning på mere end 30 år og i almindelig god stand, en tabelfastlagt restlevetid, som berettiger til en erstatning på 20% af reparationen af tagpap-delen.

Det er vores byggetekniske chefs vurdering, at tagpapbelægningen på nuværende tidspunkt har udlevet sin levetid og i øvrigt har været oplyst skadet i tilstandsrapporten allerede for 3 år siden. Tagpapbelægningen ser ikke ud til at have modtaget forbedringer i vores kundes ejertid. Hvis reparationsarbejdet involverer tagpapbelægningen, vil tagpapikke være omfattet af forsikringens dækning, fordi vores kunde har med rette kunne forvente, at tagpapbelægningen står for en udskiftning.

Dette støttes af de oplysninger, som vi fik i tilstandsrapporten fra 2012, da tagpapbelægningen blev vurderet i tilstandsrapporten, og at der i den mellemliggende tid ikke er doku-

menteret om vedligeholdelsesarbejder, som har forbedret tagpapbelægningen væsentligt og dermed forøget levetiden.

Det er vores byggetekniske chefs vurdering, at tagpapbelægningen på nuværende tidspunkt har udlevet sin levetid og i øvrigt har været oplyst skadet i tilstandsrapporten allerede for 3 år siden.

Tagpapbelægningen ser ikke ud til at have modtaget forbedringer i vores kundes ejertid. Hvis reparationsarbejdet involverer tagpapbelægningen, vil tagpap ikke være omfattet af forsikringens dækning, fordi vores kunde har med rette kunne forvente, at tagpapbelægningen står for en udskiftning.

Hvis etableringen af ventilation i tagkonstruktionen betyder, at tagpapbelægningen involveres delvist (hvilket nok er tilfældet), gør vi gældende, at den 46 år gamle tagpapbelægning har udløbet sin levetid i henhold til bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer:

> 6) Følgende er undtaget fra den under nr. 2 anførte forsikringsdækning:
> g) Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.

Hvis det havde været Justitsministeriets hensigt, at materialers levetid ikke kunne udløbe, fordi de er nævnt i en afskrivningstabel, ville punktet om materialers udløb af levetid være blevet taget ud af bekendtgørelsen. Derfor mener vi ikke, at eventuel tagpap, der berøres i forbindelse med etablering af ventilationen, er dækket af Ejerskifteforsikringen.

Garagen
Her fjernes et bræt langs muren ved de to facader/sider eller der udføres en ventilationsspalte på cirka 2 cm hele vejen rundt.

Konstaterede rådskader har vi forstået er omfattet af Husforsikringen. Er der en selvrisiko i forbindelse med Husforsikringen, medtager vi denne i vores erstatningsopgørelse mod dokumentation for betalingen af selvrisiko.

Selvrisiko
Der gælder en selvrisiko for Ejerskifteforsikringen på … kroner, som vi fratrækker erstatningen inden udbetaling.

Tilbud på reparationen af beboelses- og carportbygning
Vi venter på, at vi modtager et vederlagsfrit specificeret tilbud over det reparationsarbejde, som vi har anerkendt at erstatte over Ejerskifteforsikringen.

Vi har hele tiden haft både vilje og lyst til, at tage dialogen i med vores kunde
Vi gør igen opmærksom på, at vi den 7. august 2015 skrev til vores kunde og tilbød en genbesigtigelse og møde på ejendommen med vores byggetekniske chef …

Svaret fra vores kunde var en længere række spørgsmål, som vores kunder vil have svar på forinden. Det var spørgsmål som sagtens og med fordel vil kunne drøftes ved besigtigelsen. Vi var på tidspunktet for klagen til jer uden reelt svar på vores kunder er indstillet på et møde eller ikke.

Som I kan se, så har det foreslåede møde betydet, at vi kunne vurdere på den baggrund og tilbyde vores kunde erstatning for noget af det krav, som han har fremsat over for os."

Klageren har i mail af 30/11 2015 til nævnet bl.a. anført:

> "• Der er byggeaffald i den øverste del af hulmuren. Dette er konstateret af … v/ … (Frida), … (…), mig selv og denne omtalte besigtigelsen sammen med … fra Frida.
> • En ventilationskanaler i min hulmur vil ikke være tilstrækkelig for at ophobningen af fugt i mine spær ophører. Det vil kun:
>
> o Nedtagning af facademur, til der ikke er mere bygningsaffald i toppen af hulmur, ca 500mm.
> o Opfylde dette med nyt isolering.
> o Retabler murekrone efter gældende regler.
>
> …
> Det glæder mig dog at Frida nu har anderkendt at de skal dække omkostningerne ved udførsel af ventilation i min tagkonstruktion."

Nævnet har fået forelagt sagens bilag, herunder fotos. Et uddrag heraf gengives i det følgende.

Af skadeanmeldelsen fremgår bl.a.:

> "Ved renovering af hus konstaterer vi en skjult konstruktionsfejl: Hulmur fyldt op fra ca. 20 cm under spær og op til spær med murbrokker. Dette medfører en kuldebro der medfører kondens og derved råd i spærkonstruktionen.
> Da dette konstateres kontaktes vores husforsikring … forsikring, som vedkender sig rådskaden, men henviser os til at melde konstruktionsfejlen til jer, vores ejerskifteforsikring, da dette er en skjult fejl, som skal udbedres snarest.
>
> Taksatoren fra … forsikring … vil gerne i en dialog med jer ang. et samarbejde om at løse alle fejl/skader, så dette kan løses og udbedres hurtigst og bedst muligt for alle parter.
>
> Da der er fare for nedstyrtning af vores garage, pga. konstruktionen er i så dårlig stand, så ønsker vi en hurtig løsning."

Af taksatorrapport af 3/6 2015 indhentet af selskabet og udfærdiget af ekstern taksator fremgår bl.a.:

> "**2. Er skadebegrebet i forsikringsbetingelserne opfyldt?**
>
> Der er bl.a. fare for svigt/nedsynkning af tagbjælker, som kan belaste tagpap med afledte fugtåbne sprækker. Der er yderligere tagforankring i spær, som med trækstænger er ført vejledende 75 cm ned i facader, hvor nedbrydning i træ svækker styrken af træ, så der er fare for, at tag kan løftes bort i storm.
>
> Forholdet (som er skjult) er ikke anført i tilstandsrapporten (TR), hvorfor skadesbegrebet skønnes at være opfyldt.

3. Er der undtagelser i forsikringsbetingelserne eller police, som bør overvejes?

Nedbrydning af spærender kan tillægges flere forhold, og omfanget er for såvel bolig A, bygning B og C.

Der er flere årsager til nedbrydningen og herunder forhold, som ikke er anført i tilstandsrapporten.

Årsager:
1. Tagopbygningen er tilnærmet uden ventilation. Der er tale om fladt tag med tagpap, der ved murkroner er afsluttet med tagpap og alukant ned over facade. Der er her ikke ventileret. Det er et forhold, som undertegnede vurderer umiddelbart åbenbart, og som skal karakteriseres med K3, og hvis den bygningssagkyndige har været i tvivl vedrørende ventilation eller ikke, at det så har skullet været anført med UN.

2. Der er massiv opmuring i vejledende 3-4 skifter (20 - 26 cm) umiddelbart under spærender. Der er herved forøget opfugtning af murværk uanset murværkets stand, da fugt i ydre facade kan antages at være delvist opsuget af den indvendige facade.

3. Fuger - som anført i TR - er med slid - og derfor fugtåbne. De slidte fuger er anført med K2 og uden 'Note'. En note vil oplyse om, hvilken betydning sliddet har. Slidte fuger er fugtåbne, hvorfor sådanne fuger typisk skal anføres med K3 og tilhørende note, der belyser fare for afledt skade.

4. TR anfører for nogle boligrum, at der mod ydervægge er sprække mellem kant af loft og facade. Det er min overbevisning, at der er forøget fare for boligfugt op i tagopbygningen, og hvor fugt vil kondensere i bl.a. spærender.

Men også i garage/udhus er der bjælkeender, og hvor træ har nedbrydning. Der er yderligere i udhus varmeanlæg for boligen, hvorfor der til enhver tid er varme, som vil 'presse' fugten væk. I udhuset er der ikke sprække ved loft/væg, og der er ikke fugtig boligluft.

Konklusion
Det er min faglige konklusion, at nedbrydning overvejende kan tillægges, at tagopbygninger ikke er ventileret. Nedbrydning forstærkes af, at der er relativt massiv opmuring i område under spærender, og murværk vil suge fugt, som dog delvist presses ud p.g.a. boligvarme hhv. varme i udhuset. Men med dårlige fuger er der forøget fugttilgang til murværk, hvorfor de dårlige fuger skulle have været anført med K3.
…
5. Hvilken udbedring er umiddelbart den rimelige og nødvendige til forholdet/skaden?

1. En afhjælpning kan bestå i fjernelse af den kompakte opmuring, idet denne opmuring ikke umiddelbart findes berettiget.

2. Hertil kommer opskæring af tag i områder ved tagbjælker, således at spær/træ kan behandles forebyggende med 'svampemiddel', og der kan påføres nyt træ på oprindelige bjælker i form af påspændte korte bjælker af vejledende længde af 1 m. Tag skal herefter reetableres med underlag og tagpap.

3. Der etableres ventilation ved afgrænsende flader - for ventilering af træ i tagopbygningen.

En samlet pris skønnes at være ikke under kr. 150.000 inkl. moms. Endelig pris bør bero på indhentning af tilbud.

Der kan være behov for yderligere udgift til relativ omfattende beskyttelse/afdækning mod regn/nedbør. Husejer har givet udtryk for, at denne er indstillet på, at afhjælpning koordineres med nyt tag med ensidig hældning. En sådan tagopbygning med behørig planlægning kan måske erstatte en afdækning mod regn etc. Tilbud på afhjælpning bør omfatte en fuld omforandring af tag, hvor afdækning kan undlades.

Det vurderes, at spær er uden afskrivning, hvorfor ingen af de berørte områder er med afskrivning p.g.a alder.

6. Vurderer du at forholdet/forholdene burde have været oplyst i tilstandsrapporten?

Det burde have været anført med K3, at der er slidte fuger med fare for afledt skade.

Manglende ventilation burde have været anført med K3 eller UN og tilhørende note."

Selskabet har i mail af 9/6 2015 til klageren anført:

"Med henvisning til behagelig telefon samtale d.d., skal jeg hermed vende tilbage til sagen.

Vi har modtaget rapport fra vores bygningskonsulent …, der den 2.ds har besigtiget huset.

Det kan oplyses, at vi har bedt vores konsulent om at [bygningsforsikringsselskabets taksator] for nærmere afklaring af hvad husforsikringen dækker i forbindelse med de konstaterede rådskader. I den forbindelse har jeg noteret mig din telefoniske oplysning om at … pt. holder ferie og først vil være at træffe igen i næste uge. (kontaktoplysninger mail … og/eller telefon nr. … mobil nr. …)

Det er vores umiddelbare opfattelse at årsagen/årsagerne til de opståede rådskader skyldes flere forskellige forhold, hvoraf nogle er nævnt i tilstandsrapporten.

Under vores samtale oplyste du, at du mener at den omstændighed at den øverste del af hulmuren er fyldt op fra ca. 20 cm under spær og op til spær med murbrokker er skyld i kuldebro med deraf afledt kondens og derved råd i spærkonstruktionen.

Du er således af den opfattelse at dette opfyld bør fjernes og erstattes med hulmursisolering, som i den øvrige del af konstruktionen.

Det kan oplyses, at jeg har bedt vores bygningskonsulent om at vurdere hvorvidt udgifterne til fjernelse af opfyldet og udførelse af hulmursisolering kan anses som en skade i ejerskifteforsikringens forstand (betingelsernes punkt 4 B) eller nærliggende risiko for skade (betingelserne punkt 4 C) og dermed erstatningsberettiget.

Når vores bygningskonsulent har talt med … vedrørende mulige udbedringsforslag m.m. vil vi vende tilbage til sagen med en endelig stillingtagen til det anmeldte.

13. 88396

Af taksators mail til selskabet af 27/6 2015 fremgår bl.a.:

"**Nedbrydning i spærbjælker**
Det var før mødet erkendt af …, at der er tale om dækningsberettiget skade. På mødet blev der fremsat en forhåndserklæring om erstatning på et beløb vejledende kr. 200.000 - 275.000. Erstatning blev givet på forudsætning af, at der sker en ombygning, så der ikke til kompakt murede facader på ny kan henføres nedbrydning.
…
Der var fuld enighed om årsag til nedbrydning af træ/spær med konklusion, at det kan henføres til forøget fugt med massiv opført facade og med bl.a. kondensering i til tider kold opbygning foruden fugt via ydre facade ved vejr med nedbør.

Ovenstående følger min oprindelige rapport, hvor jeg yderligere anfører, at delårsag til nedbrydning kan henføres til:

1. Manglende ventilation til tagrum med tæt 'pakning' ved/hen over murkroner alternativt manglende ventilerende riste i facader.

2. Sprækker ved lofters afslutning til indvendig facade. Der er fare for opsugning af varm/fugtig boligluft til tagrum, og hvor fugten primært vil kondensere på koldeste overflader - herunder ved kompakt opmuring.

3. Facadefuger, som steder har slid. Dette skønnes at være sekundært, og forholdet kan ikke fuldt genfindes, bl.a. på grund af områder i facader, der er blevet renoveret.

Afledt skade med bagrund i påstand om fugt ved massiv opmuring blev af husejer yderligere påpeget ved anvist 'savsmulds-tapet', som øverst under loft er løsnet. Undertegnede afviste dette forhold som værende specielt, og at det (entydigt) kan henføres til en massiv opmuring.

Husejer gav udtryk af, at der er forventning om, at Frida Forsikring erkender et forhold, som afleder dækningsberettiget skade, hvor afhjælpning vil bestå i ommuring af øverste del af facaden. På dette arbejde er der indhentet et tilbud på kr. 98.200,00 ekskl. moms.

Kompakt isolering i tagrum
Det blev påvist, at tagrum over et større parti er blevet efterisoleret ved indblæsning, og at denne isolering lukker for ventilation mellem isolering hhv. plader for tagpap.)"

Selskabet har i afvisningsmail af 6/8 2014 til klageren bl.a. anført:

"det er vores opfattelse, at murværket er opført i overensstemmelse med praksis og regler, som var gældende på opførelses-/ udførelsestidspunktet. Det kan ikke afvises, at årsagen til de opstående rådskader - som erstattes af husforsikringen - skyldes kondensering og dermed fugtpåvirkninger fra det underliggende massive murværk. Da det tidligere var almindeligt at udføre massivt murværk uden ventilation, finder vi ikke at der foreligger fejlkonstruktion.
…
Ud fra en samlet vurdering er det vores opfattelse,

- at der ikke er påvist nogen fejlkonstruktion ved det massive murværk, idet dette er udført i overensstemmelse med datidens byggeskiks og regler

- der er ikke påvist at forholdet vedrørende det massive murværk udgør en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand (betingelsernes punkt 4 B og 4 C)
- det er i tilstandsrapporten registreret at fuger i alle facader især øverste ved murkroner er defekte
- den udstrækning dette skyldes kondensering og opfugtning i murværket er årsagen hertil udtaget i policen

Vi må derfor oplyse, at vi ikke kan tilbyde erstatning og at vi af samme årsag må afvise det på mødet den 26-6-2015 fremsætte erstatningskrav om ommuring af øverste del af facaden, som ifølge indhentet - men ikke fremlagt -tilbud skulle være på 98.200,00 ekskl. moms."

Af policen fremgår bl.a.:

"**For policen gælder disse forbehold/klausuler**

- Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold nævnt i tilstandsrapporten.

…

- Ejerskifteforsikringen dækker ikke skade eller følger af skade på bygninger/bygningsdele, der ikke er besigtigede/beskrevet i tilstandsrapporten, da der i tilstandsrapporten er gjort opmærksom på den manglende besigtigelse/beskrivelse.

- Forsikringen dækker ikke skade, følger af skade eller årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra de forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, bygning A punkt 1.1, 1.13, 2.1, 4.2, 7.1, 8.1 og 9.2, bygning B punkt 1.1, bygning C punkt 1.1, 1.3, 1.16, 7.1 og 9.2. Dette skyldes, at der i tilstandsrapporten er konstateret skader og/eller skaderisici, der bør give anledning til udbedring eller undersøgelse af såvel forhold, følgeskader og årsag til at skaderne har kunnet opstå."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4. Hvilke skader dækker forsikringen**
A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

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

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…

15. 88396

5. Hvilke skader dækkes ikke

…

B Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

C Skader, der er dækket af en anden forsikring, fx bygningsforsikring.

…

H Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade på bygningen, dækkes følgeskaden.

I Forhold, der alene består i udløb af konstruktioners eller materialers samt bygningsdeles sædvanlige levetid.

J Skader, der er forårsaget af forhold, som forsikringstager på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten burde have udbedret, hvis skaden i så fald ikke var opstået.

…

7. Erstatningsopgørelse

En erstatning i henhold til ejerskifteforsikringen skal som udgangspunkt beregnes som en nyværdierstatning, medmindre der er tale om en bygningsdel, der er omfattet af tabel 1 på side 7-8.

Skade på udvalgte bygningsdele beregnes efter afskrivningstabellerne på side 9-12.

…

Skaden opgøres til det beløb, som det vil koste at reparere eller genoprette det beskadigede som, nyt med samme byggemetode og på samme sted.

…

19. Levetidstabeller

Det er den samlede udgift til udbedring af den beskadigede bygningsdel, herunder udgifter til arbejdsløn og materialer mv., som afskrivningen foretages på.

…

Forsikringsbetingelsernes tabeller finder alene anvendelse ved beregning af erstatning, når der foreligger et dækningsberettigende forhold.

Tabel 1	
Bygningsdel/-materiale	*Afskrivningstabel*
Tagdækning og inddækning	
…	
- tagpap (ved taghældning under 10 grader)	Tabel I

…

Tabel I	
Alder indtil:	*Erstatning:*
…	
Mere end 30 år	20 pct. (vinyl, laminat og kork dog 0 pct.)"

16. 88396

Nævnet udtaler:

Gyldigheden af forbehold/klausuler

Selskabet har over for nævnet blandt andet afvist dækning med henvisning til de gengivne forbehold/klausuler.

Den beskikkede bygningssagkyndige har om beboelsesbygningen i tilstandsrapportens punkt 1.13 med karakteren K3 anført, at dampspærren ikke slutter tæt mod ydervægge i blandt andet det nordøstlige hjørne af stuen og i soveværelset. Han har med en note tilføjet, at forholdet giver risiko for kondensdannelse i tagkonstruktionen. I punkt 2.1 har han med karakteren K2 endvidere anført, at fuger i murværket på alle facader især øverst ved murkroner er med fugeudfald.

Selskabet har i en klausul i policen taget forbehold for skade, følger af skade og årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra en række forhold i tilstandsrapporten, herunder punkt 1.13 og 2.1.

Selskabet har i klausulen taget forbehold for en betydelig andel af de forhold, der gav anledning til bemærkninger i tilstandsrapporten, og klausulen er efter nævnets opfattelse af en sådan generel karakter, at den ikke er i overensstemmelse med § 1 i bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., hvorfor den ikke kan opretholdes som gyldig. Nævnet finder, at selskabet derfor har været uberettiget til at afvise at yde forsikringsdækning med henvisning til denne policeklausul.

Nævnet bemærker, at nævnet i tidligere sager, eksempelvis sagsnr. 84.782, 85.837, 85.886, 87.522, 87.634 og 88.115, har fundet, at tilsvarende policeklausuler ikke har kunnet opretholdes som gyldige.

17. 88396

Øverste del af facademuren

Det fremgår af sagen, at bygningsforsikringsselskabet har anerkendt at dække rådskaderne i tagkonstruktionen, men har opsagt råd-, svampe- og insektdækningen i tagkonstruktionen med henvisning til fejlkonstruktion i murværk ved spærvederlag og forkert afdækning af murkrone i samme murværk.

Ifølge det indklagede selskabs eksterne taksator er årsagerne til rådskaden manglende ventilation af tagkonstruktionen, massiv opmuring af de øverste 3-4 skifter, kondensering af varm luft fra boligen i tagetagen (anmærket i tilstandsrapporten) og sekundært slidte fuger i ydermuren (anmærket i tilstandsrapporten med K2).

Det indklagede selskab har efter klagens indbringelse for nævnet anerkendt at yde dækning for udgifterne til at forhøje spærene i beboelsesbygningen for at etablere ventilationsspalter i det flade tag. Endvidere har selskabet tilbudt at betale for montering af ventilationsspalter ved garagetaget samt i øvrigt i murværket og/eller taget i nødvendigt omfang.

Klagerens krav er herefter, at selskabet erstatter udgifterne til at fjerne og genopføre den øverste del af facademurene, hvor der er konstateret byggeaffald i hulmuren med kuldebroer til følge.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at fjerne og genopføre den øverste del af facademurene.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at tætning af fugtspærren vil forhindre varm og fugtholdig indendørs rumluft i at trænge op i tagkonstruktionen og kondensere, at udbedring af de dårlige fuger vil reducere fugtoptaget i murværket, og at de af selskabet tilbudte tiltag til forbedring af ventilationen i det flade tag må antages at medføre en betydelig forbedring af fugtforholdene i tagkonstruktionen. Endelig har nævnet lagt vægt på, at kuldebroer mv. efter nævnets opfattelse ikke er usædvanlige i bygninger af tilsvarende alder, hvorfor nævnet ikke finder det bevist, at forholdet isoleret betragtet udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

18. 88396

Tagpap

Selskabet har blandt andet anført, at hvis tagpappet, der efter det oplyste er 46 år gammelt, skal repareres eller udskiftes i forbindelse med etableringen af ventilation i tagkonstruktionen, kan det ikke tilbyde dækning af udgifterne hertil, da det fremgår af tilstandsrapporten, at tagpappet på overtagelsestidspunktet var nedslidt.

Det fremgår med karakteren K3 om såvel beboelsesdelen som garagedelen, at tagpapbelægningen er nedslidt, revnet, med mangelfuld bestrøning og har dampbuler. Endvidere er det anført, at tagbelægningen på grund af alder og nedslidning er med begrænset levetid.

På baggrund af det oplyste i tilstandsrapporten, finder nævnet ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist dækning for reparationer/udskiftning af tagpap.

Som følge af ovenstående

b e s t e m m e s :

Selskabet, Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S, skal anerkende, at den klausul, det har indsat i policen er ugyldig og ikke kan påberåbes.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.

Peter Thønnings