

Den 14. november 2011 blev i sag nr. 78.005:

XXXXXX XXXXXX
XXXXXXXX X
XXXX XXXXXXXXX

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 m.v. tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde dækning for nogle anmeldte forhold ved den forsikrede ejendom. Han er endvidere utilfreds med, at selskabet ikke har svaret på hans henvendelser siden juli 2009.

Selskabet afviser at yde dækning med henvisning til, at der ikke er tale om en skade eller en ulovlig bygningsindretning.

Efter sagens indbringelse for nævnet er der mellem parterne opnået enighed om flere af de anmeldte forhold, og klagen for nævnet ses herefter alene at vedrøre forholdene omkring tagkonstruktion og isolering under gulv.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1969, og at klageren overtog ejendommen den 10/1 2005 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 8/12 2004.

Af tilstandsrapporten fremgår:

"Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring
Bygn.: Uddybende oplysninger

...

8. Tagkonstruktion

Kommentar

A

Der er sat rejsning på taget, taget er pålagt metalplader. Denne nye konstruktion er bygget ovenpå fladt paptag. Der er pålagt isolering ovenpå et ventileret loftrum. Dermed er denne isolering med væsentlig nedsat isoleringsevne."

Ejendommen var oprindeligt et sommerhus, men den tidligere ejer fik i 2003 tilladelse fra kommunen til at ændre ejendommens status til helårshus samtidig med, at han fik tilladelse til at opføre en tilbygning. Der er også tidligere lavet tilbygning.

Byggetilladelsen blev givet på betingelse af, at følgende vilkår var overholdt:

"05. Der gøres opmærksom på, at statusændringen fra sommerhus til enfamiliehus ikke sker, før det i varmetabsberegningen af 29.10.2001 modtaget den 25.04.2003 beskrevne isoleringsarbejde er udført, og kommunen har modtaget færdigmeldingskortet i udfyldt og underskrevet stand."

Af ansøgningen om helårsstatus af 29/10 2001, som der refereres til, fremgår bl.a.:

"Supplerende er der ved gennemgang og ved tegningsmaterialet konstateret følgende konstruktionstyper og U-værdier:

Konstruktioner:**U-værdi:**

...

Krybekælder: 100x100 mm bjælkelag med 100+50 mm mineraluld.

0,27

...

Foreslåede konstruktioner og isoleringstykkelser:

Dæk over krybekælder efterisoleres op til i alt 150 mm mineraluld.

Alle ydervægge efterisoleres med 100 mm ubrudt mineraluld + ny facadebeklædning.

21 m² ruder i vinduer og døre udskiftes til lavenergiruder (rude = 1,1 m²K/W)

Tagkonstruktion efterisoleres til i alt 300 mm - ca. 200 mm mineraluld ekstra."

Kommunen modtog færdigmeldingskortet i underskrevet stand den 9/2 2004.

Klagerne anmeldte den 9/9 2008 en række forhold ved ejendommen. På klagerens foranledning blev ejendommen den 3/2 2009 besigtiget af en bygningskonstruktør, som i sin rapport bl.a. anførte:

"Ny skadeanmeldelse punkt 6:

Der er ikke etableret ventilation i tilgængeligt loftrum. Tagbelægning er Ståltag. Undertag er lagt forkert. Manglende ventilation giver nærliggende risiko for råd og svampeskader. Der ses begyndende aftegninger på træværk. Dette er ikke nævnt i tilstandsrapporten.

...

Ny skadeanmeldelse punkt 8:

Det er konstateret, jf. foto, at der ikke er isoleret under gulve, i henhold til gældende lovgivning på opførelsestidspunktet, samt byggetilladelsens krav. Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten, og er fejlagtigt bedømt i energimærkningen. Forholdet anses for tilsvarende for trægulv konstruktioner i huset."

Besigtigelsen førte til, at klageren bl.a. anmeldte, at undertaget var lagt forkert (forhold 6), samt at der ikke var isoleret under gulve (forhold 8). Selskabets besigtigelseskonsulent besigtigede forholdene den 6/5 2009. Af selskabets brev af 17/7 2009 til klageren fremgår bl.a.:

"Der var ikke etableret ventilation af tagfod, men der var etableret en ventilationsrist gavl. Undertaget var af plastfolie, som ikke var ført over kip eller ført til tagrende. Da taget er opført over eksisterende tagpaptag, er der iflg. Plannja AS, som har produceret Deres tagplader, ikke behov for undertag. Der var ikke adgang til loftrummet, og der skulle derfor laves en adgang, evt. gennem gavlbeklædningen.

...

Den manglende isolering under gulve kunne ikke besigtiges, da forholdet var udbedret.

...

6) Tagkonstruktion

Selskabet anerkender den manglende adgang til loftrummet over stue og nyt værelse som et dækningsberettiget forhold. Adgangen kan etableres ved montering af lem i gavlen.

Selskabet anerkender endvidere den manglende ventilation af det tilgængelige loftrum. Ventilationen kan etableres ved montering af gavlrister.

Selskabet kan desværre ikke anerkende det forkert monterede undertag som et dækningsberettiget forhold. Dette skyldes, at der iflg. producenten af ståltaget ikke Deres tilfælde er behov for et undertag, da der er et intakt tagpaptag under det tilgængelige loftrum.

...

8) Isolering under gulv

Selskabet kan desværre ikke anerkende dette forhold som dækningsberettiget.

Det følger af forsikringsbetingelsernes pkt. 10, at der ikke må ske udbedring, før selskabet har haft lejlighed til at besigtige forholdet."

Klageren var utilfreds med selskabets afgørelse, herunder for de øvrige anmeldte forhold, og anførte i brev af 20/8 2009 til selskabet bl.a. følgende:

"6. Tagkonstruktion

Jeg er ikke enig i Dansk Boligforsikrings konklusioner og afgørelser.

Dansk Boligforsikring anfører at der ikke er behov for undertag da taget er opført over eksisterende tagpap tag. Det er korrekt at der findes et eksisterende tagpaptag, men dette fungerer ikke længere som tag, idet der er placeret 200 mm mineraluld isolering oven på det flade tagpaptag. Derfor er undertag påkrævet.

Taget på tilbygningen er IKKE placeret over eksisterende tag, undertag er derfor også påkrævet der.

...

8. Isolering under gulv

Jeg er ikke enig i Dansk Boligforsikrings konklusioner og afgørelser.

Punktet er misforstået/dårligt beskrevet. Der er IKKE sket udbedring af skaden, der består i manglende efterisolering i gulve i forhold til betingelserne for statusændring. Det er i kommunens godkendelse en forudsætning at de anførte efterisoleringer/forbedringer udføres, her under efterisolering af gulve med krybekælder.

Gulve med krybekælder er kun isoleret med 100 mm mineraluld, og ikke efterisoleret til 150 mm, som krævet i byggetilladelsen."

Af et tilbud fra en tømrer fremgår bl.a.:

" 4. Relaterer til punkt 6 i brev.

Ekst tagbelægning fjernes, der er ikke undertag ,der skal være undertag når der lægges metaltag, alt denne fugt kan meget hurtigt give skimmelsvamp, der lægges nye lægter og monteres sorte eternittagplader efter forskrifterne.

Tilbudspris excl moms..... 260.000,00 kr.

5. Relaterer til punkt 8 i brev.

Der mangler isolering i gulv, gulvet aftages og ekst isolering tages ud, der flyttes indskudsunderlag så der kan være de lovlige 150 mm isoleringen genbruges samtidig med at der forøges med nyt. Der lægges nyt gulv som det ekst. og monteres fodpaneler igen

Tilbudspris excl moms..... 125.000,00 kr."

Selskabet svarede ikke på klagerens brev trods mange rykkere, og klageren indbragte herefter sagen for nævnet ved klageskema underskrevet den 15/3 2010. Af en supplerende redegørelse fremgår bl.a.:

"6. Tagkonstruktion

Manglende undertag under ståltag.

Selskabet fremfører at undertag ifølge producenten ikke er nødvendigt når ståltages lægges på eksisterende tag.

Det eksisterende tag er fladt og efterisoleret på oversiden, det flade tag kan derfor ikke betragtes som eksisterende tag/undertag.

Taget på tilbygningen er IKKE placeret over eksisterende tag, undertag er derfor også påkrævet der.

Ønsker at opnå: Enighed om løsning og accept af tilbud fra tømrer så arbejdet kan sættes i gang

...

8. Isolering under gulv

Gulve med krybekælder er kun isoleret med 100 mm mineraluld, og ikke efterisoleret til 150 mm, som krævet i byggetilladelsen.

...

Ønsker at opnå: Besigtigelse, afgørelse og accept af tilbud fra tømrer så arbejdet kan sættes i gang."

Da nogle af de i klageskemaet anførte forhold ikke tidligere var behandlet af selskabet, har selskabet den 1/7 2010 besigtiget ejendommen.

De omtvistede forhold behandles separat i det følgende.

Tagkonstruktion

Af taksatorrapport af 22/7 2010 fremgår bl.a.:

"6. Stålpladetag med manglende undertag

Ved besigtigelsen kan det konstateres at tagbelægning er udført som stålpladetag af fabrikat som Plannja

Det konstateres at der oprindeligt er fladt tagpaptag på den oprindelige del af ejendommen. Det konstateres at der er fyldt med opmagasineret indbo på loftrummet.

Der ses partielt tegn på lettere opfugtning af spær, men der ses ingen tegn på begyndende nedbrydning af de bærende konstruktioner.

Der kan ikke konstateres egentligt undertag i tagkonstruktionen, dog ses der at være op-hængt baner af plast i tagrummet.

På tilbygninger er der ikke adgang til loftrum.

Konklusion

Det fremgår af tidligere sagsbehandling af fabrikanten af ståltaget ikke mener at der er behov for undertag henset til at der er tagpaptag på den oprindelige del af beboelsen.

Det vurderes derfor at der er ringe påvirkning af kondensfugt.

Der ses ingen skade på de underliggende konstruktioner.

Udbedring

Der monteres ventilation i gavle for at sikre fortsat god udtørring af tagrummet. Tagrum på tilbygning var ikke tilgængeligt."

Selskabet fastholder i brev af 16/2 2011 til nævnet sin afgørelse og gør til støtte herfor gældende, at det ifølge producenten af taget ikke er nødvendigt med undertag, og at selskabets eksterne bygningskonstruktør ved besigtigelsen ikke kunne konstatere skader på den underliggende tagkonstruktion.

Hertil har klageren i brev af 18/2 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg er ikke enig i Dansk Boligforsikrings konklusioner og afgørelser.

Ståltaget er af mærket Plannja type: Combi

Af vedlagte montagevejledning for Plannja Regula (tidl. Combi) frem går det ang. kondens, citat:

'Luftens naturlige fugtighed vil kondensere på det kolde tagstensprofils underside. Ved tagrenovering vil den gamle tagbeklædning oftest danne et udmærket undertag.'

Længere nede anføres følgende om undertag, citat:

'Ved oplægning direkte på spær skal der anvendes undertag. Det gælder også, når der etableres satedtag på tidligere fladt tag - med mindre den gamle tagbeklædning er intakt....'

Det kan ikke antages at den tidligere tagdækning på det flade tag er intakt, blandt andet fordi denne nu er belagt med 200 mm mineralulds isolering.

Ved montage af ståltaget har man da også forsøgt at lægge plastfolie ud der skulle gøre det ud for et undertag. Dette er dog langt fra tilstrækkeligt. Plastikken er ganske enkelt ikke af en kvalitet der kan benyttes som undertag, og er i øvrigt oplagt således at der er store huller.

Det er ikke korrekt at der ikke er konstateret skade på tagkonstruktionen. Ved inspektion af det ubehandlede spærtræ ses aftegninger fra kondensvand. Spærtræets tilstand ved foden af taget har ikke kunne tilses, da der ikke er adgang.

Taget på tilbygningen er IKKE placeret over eksisterende tag, undertag er derfor også påkrævet der."

I brev af 8/4 2011 til nævnet bemærker selskabet, at taget blev oplagt i 1986, hvor der ikke var krav om undertag. Selskabet har vedlagt brev af 7/3 1986 fra kommunens tekniske forvaltning, hvoraf følgende fremgår:

"Under den 27.2.86 har De fremsendt tegning i forbindelse med ændring af tagkonstruktionen således, at der oplægges gitterspærfag (Hydro-Nailspær).

I den anledning skal det meddeles, at man intet har at indvende mod dette, men blot skal anmode om oplysninger i forbindelse med tagbeklædningens materiale. ('Plannja Combi')."

Af de vedlagte tegninger ses, at taget oprindeligt var fladt, men at det blev ændret til et tag med rejsning.

Klageren har i brev af 27/4 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Den fremsendte dokumentation fra Teknisk Forvaltning indeholder ingen byggetekniske krav.

På opførelsestidspunktet for ståltaget har der ikke været krav om undertag, da det nye ståltag blev placeret direkte over det eksisterende flade tag.

I forbindelse med statusændring fra sommerhus til helårsbeboelse er tagkonstruktionen blevet ændret i form af en efterisolering med 200 mm mineraluld.

Isoleringen er lagt ovenpå det gamle flade tagpap tag mellem gitterspærerne.

Da det gamle tagpap tag nu ikke længere kan betragtes som et tag, skal ståltaget være forsynet med undertag."

Klageren gør yderligere gældende i brev af 28/4 2011 til nævnet, at tagkonstruktionen giver øget risiko for skade og nedsætter bygningens værdi.

Isolering under gulv

Af taksatorrapport af 22/7 2010 fremgår bl.a.:

"8. Isolering under gulv utilstrækkeligt.

Forholdet drejer sig om den oprindelige del af beboelsen, der i forbindelse med statusændring fra sommerhus til helårshus, er krævet efterisoleret fra kommunes side.

Fra målerskab i oprindelig beboelse kan det konstateres at der er 100 mm mineraluldisolering.

Det er ikke muligt at konstatere forholdet andre steder i beboelsen da målerskabet er det eneste sted der er hul til terrændækket.

Konklusion

Jeg kan ikke umiddelbart se, om gulvet er efterisoleret. I målerskabet kan jeg kun konstatere 100 mm. Hvis man skal vurdere isoleringsforholdene må der foretages yderligere undersøgelse i form af oplukning af gulv andre steder.

OBS: Der kan være isoleret ekstra andre steder for at kompensere for manglende isolering af gulvet. Isoleringskravene er en gennemsnitlig varmetabs-beregning - der er ikke specifikke krav til isolering af gulv, væg, loft osv."

Selskabet anfører i brev af 16/2 2011 til nævnet, at der i forbindelse med statusændringen blev etableret udvendig isolering af facaderne, hvilket skulle opfylde kommunens krav.

Hertil bemærker klageren i brev af 18/2 2011 til nævnet, at de øvrige isoleringsarbejder, som kommunen krævede, er udført, men at efterisoleringen af dæk over krybekælder mangler, hvorfor betingelserne for at opnå helårsstatus ikke er opfyldt.

Af selskabets brev af 1/3 2011 til nævnet fremgår bl.a.:

"Vi har besøgt forholdet og konstateret, at der er minimum 100 mm isolering i strøkonstruktionen i det oprindelige hus under stuegulvet. Der er tale om flere tilbygninger på ejendommen af flere omgange.

Vi er i dialog med ... Kommune omkring ejendommens status som helårsstatus."

Klageren har i brev af 20/3 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Krybekælderen forefindes under stue og entre, der er en del af det oprindelige hus bygget i 1965 og udbygget i 1969 med udvidelse af stuen. Der er altså tale om en tilbygning.

Dansk Boligforsikrings besigtigelseskonsulent har konstateret at konstruktionen i den østlige ende af stuen (opført 1965) er udført som anført på snit A-B (bilag ...), og efter samme princip som anført på snit A-A (bilag ...) der er fra tilbygningen udført i 1969. Det kan derfor med rimelighed antages at hele gulvet under stuen er udført som krybekælder."

Vedlagt sit brev har klageren fremlagt de omtalte snit af stuen, som er forelagt nævnet.

Selskabet har kontaktet sælgeren af ejendommen for at få oplyst, om han har efterisoleret i overensstemmelse med kommunens krav for at opnå helårsstatus. I mail af 4/6 2011 til selskabet svarede sælgeren følgende:

"Jeg har efter bedste evne prøvet at efterleve kommunens krav."

På baggrund af sælgerens svar lægger selskabet i brev af 6/6 2011 til nævnet til grund, at kommunens krav om efterisolering er opfyldt og afviser at yde dækning med henvisning til, at klageren ikke har sandsynliggjort, at der foreligger et dækningsberettigende forhold.

Af klagerens brev af 25/6 2011 til nævnet fremgår bl.a.:

"Jeg står fortsat uforstående over for Dansk Boligforsikrings argumentation. Der er etableret inspektionshul hvor igennem to uafhængige af Dansk Boligforsikring udsendte besigtigelseskonsulenter har konstateret konstruktionens opbygning og isolationsniveau.

Jeg mener ikke at den fremsendte e-mail hverken af- eller bekræfter om [sælger] har efterisoleret gulvet eller ej.

'Jeg har efter bedste evne prøvet at efterleve kommunens krav.' er et kompliceret og tvetydigt svar, på et simpelt JA/NEJ spørgsmål.

Jeg ønsker at Ankenævnet for Forsikring tager stilling til dette punkt."

Hertil har selskabet i brev af 27/6 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Der hvor de 2 besigtigelseskonsulenter har undersøgt isoleringen i gulvet er i et gammelt skab, da det var den eneste mulighed for at se isolering i gulvet uden at skulle brække trægulvet op inde i stuen. Jeg mener ikke, at det er sandsynliggjort, at denne isolering er af tilsvarende tykkelse som under stuegulvet, efter som sælger ... efter bedste evner har efterisoleret, idet dette var kommunens krav for at opnå helårsstatus.

Jeg lægger derfor til grund, at kommunens krav om efterisolering er opfyldt, idet sælger skriftlig og mundtligt har oplyst mig, at han har efterisoleret på baggrund af kommunens krav."

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"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, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan 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 vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

15. Udvidet dækning

...

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeskrifter samt ulovlige installationer på opførelses-/udførelsestidspunktet samt offentlige påbud, der ikke ses at være overholdt af sælger i dennes ejerperiode, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Nævnet bemærker indledningsvis, at det er kritisabelt, at selskabet ikke har svaret på klagerens henvendelser siden juli 2009 og frem til sagens indbringelse for nævnet.

Tagkonstruktionen

Det oplagte ståtag vil bevirke en vis kondensdannelse på undersiden. Nævnet finder ikke at kunne vurdere, om denne fugt kan elimineres ved gavlrister, eller om det vil føre til opfugtning af den udlagte isolering, og derfor kræver et undertag. Afklaring af disse spørgsmål vil efter nævntes opfattelse kræve en nærmere bevisførelse - formentlig i form af et syn og skøn. Da en sådan bevisførelse ikke kan finde sted for nævnet, men i givet fald må foregå for domstolene, må nævnet med henvisning til § 4 i nævnets vedtægter afvise sagen.

Isolering under gulv

Byggetilladelsen, som kommunen udstedte i forbindelse med ændringen af ejendommens status fra sommerhus til helårshus, var betinget af, at en række isoleringsarbejder, som var angivet i ansøgningen om statusændring, blev udført.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at dækket over krybekælderen ikke er tilstrækkeligt isoleret. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at der ikke foreligger et ulovligt forhold.

10.

78.005

Dette udelukker ikke, at en nærmere bevisførelse herom kan føre til et andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre tvisten om manglende undertag i tagkonstruktionen.

Klageren får ikke medhold i tvisten vedrørende manglende isolering i gulv.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson