

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 7. februar 2024 blev i sag nr. 100211:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I brev af 8/8 2023 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"PÅSTAND"

Principal: Dansk Boligforsikring skal betale 537.500 kr. for skaden på træbeklædningen med tillæg af renter iht. rentelovens § 5 fra den 22. marts 2023.

Subsidiært: Dansk Boligforsikring skal betale et mindre beløb med tillæg af renter iht. rentelovens § 5 fra indlevering af klagen.

SAGSFREMSTILLING OG ANBRINGENDER

Klagerne har den 26. april 2022 tegnet udvidet ejerskifteforsikring for ejendommen beliggende ...

Forud for købet var klagerne bekendt med, at der som anført i tilstandsrapporten (bilag 1) var en mindre skade på Ejendommens sydvendte gavl, og man rekvirerede derfor en tømrer til at udskifte træbeklædningen på et mindre område af gavlen.

Efter demonteringen af facaden gjorde tømreren opmærksom på, at der efter hans vurdering manglede ventilation i facaden.

Klagerne kontaktede derfor [arkitektfirma], der af 2 omgange har besøgt Ejendommen, og som udarbejdede en rapport (bilag 2). [Arkitektfirma] konstaterede, ved den første besigtigelse den 26. august 2022, at der manglede ventilation i facaden, og dette var i strid med bygningsreglementet på opførelsestidspunktet.

Ved den første besigtigelse blev der ikke foretaget destruktive indgreb.

Klagerne besluttede at undersøge den anden side af huset, og den 19. september 2022 foretog [arkitektfirma] et destruktivt indgreb på den nordvendte side af huset, og han konstaterede ifm. besigtigelsen, at:

'Her kunne det konstateres at den lodrette og vandrette beklædning er udført som overfaldsede brædder. Denne beklædningstype defineres som tæt beklædning.

Ved gennemgang af den bagvedliggende konstruktion kan det konstateres at der ikke er etableret nogen form for ventilation bag ved facadebeklædningen.

Ved overgang fra vandret til lodret beklædning er der monteret en vandret 'sålbænk'. Der er ikke etableret luftspalte således luft kan bevæge sig mellem områder med vandret og lodret beklædning. Ved tilslutning til tagkonstruktion ses heller ikke nogen for udluftning af facadebeklædningen. Ved over- og underside af vinduer er der fuget mellem henholdsvis sålbænk og inddækningsbrædt over vinduet – der er således ingen ventilationsmuligheder af beklædningen i disse områder.

Åbninger og sprækker mod vinduer, samt indbyrdes mellem beklædningsbrædder fremstår fuget. Ved sokkel er sokkelpuds/murpap ført op under beklædning og en udluftningsmulighed her er således ikke til stede.

Det kan konstateres at den monterede beklædning er udført som en ikke udluftet facadebeklædning, og således ikke har været i henhold til gældende bygningsreglement på opførelsestidspunktet.'

[Min fremhævelse]

Den 12. oktober 2022 anmeldte klagerne skaden til Dansk Boligforsikring (bilag 3).

Dansk Boligforsikring besigtigede Ejendommen den 28. november 2022 og i e-mail af 4. januar 2023 (bilag 4) afviste Dansk Boligforsikring at dække skaden, med henvisning til at:

'Da ejerskifteforsikringen er tegnet med udvidet dækning, vurderes det anmeldte forhold ligeledes i forhold til lovligheden ifølge dagældende regler. I BR98 under punkt 4.1.3, stilles der krav til at tag- og ydervægskonstruktioner, hvori der er mulighed for skadelig kondensfugt, skal ventileres.

Der kan ved besigtigelsen, og ud fra billeder af destruktive indgreb, ikke konstateres skadelig kondensfugt i træbeklædningen. Taget i betragtning at konstruktionen har stået som den gør i 22 år, uden at dette endnu har ført til skader på træbeklædningen, vurderes der af denne årsag, ikke at være tale om skadelig kondensfugt, men alene almindeligt forekommende kondens, som jf. figur 5 i bilag 01, viser at fugt i træbeklædninger vil variere i løbet af året alt efter årstid.

[...]

Det skal i samme omgang oplyses, at TRÆ Information i Træ 55, omhandlende træfacader, henviser til 3 'krav' som skal være opfyldt ved konstruktioner, med hulrum uden ventilation – altså en lukket konstruktion som ved anmeldte forhold. Jeg henviser her til vedhæftede (Bilag 01). Træ 55 skriver følgende omkring lukkede hulrum: Det er normalt unødvendigt at ventilere hulrummet, hvilket kan forenkles udførelsen hvis følgende krav er opfyldt:

1. Spalten i hulrummet er mindst 20 mm.

- Dette krav kan konstateres opfyldt, ud fra konsulentens besigtigelse.

2. Ydervæggen er udført med en tæt dampspærre iht. kravene i Bygningsreglementet.

- Ydervæggen er udført med en tæt dampspærre iht. Kravene i bygningsreglementet. Snitte tegninger for huset er beskrevet med dampspærre, hvorfor det også må formodes at være udført sådan.

3. Ydervæggen er udført med en diffusionsåben vindspærre med en Z-værdi, afpasset efter den anvendte dampspærre, ofte under 10 GPa s m²/kg.

- Vindspærreren er udført med en OSB-plade som har diffusionsmodstand på 2-4 jf. byggeriogeni. dk. Det anbefales at vindspærreren skal være mindst 10 gange mindre end dampspærren svarende til 45 (Bilag 02), hvorfor denne vurderes at være godkendt i forhold til dampspærren, samlet med det forhold, at der ikke ses fugtskader i hulrummet.

Da ovenstående krav for en lukket konstruktion jf. Træ 55, ses at være opfyldt, vurderes der ikke at være nogen ulighed for skadelig kondens, da konstruktionen er opført som en lukket konstruktion, hvor lidt til ingen ventilation ikke skader konstruktionen. Der konstateres ingen skader efter 22 år, hvorfor det vurderes at der ikke er tale om skadelig kondens, men alene almindeligt forekommende kondens, som jf. figur 5 i bilag 01, viser at fugt i træbeklædninger vil variere i løbet af året.

På baggrund af ovenstående, er betingelsen for dækning under den udvidede dækning er af denne årsag ikke opfyldt. Se forsikringsbetingelsernes punkt 16.1'

Klagerne forelå afslaget på dækning til [arkitektfirma], der i e-mail af 11. januar 2023 kommenterede på hvorfor der er krav om ventilation af facaden iht. BR 98 (bilag 5).

Den 21. februar 2023 klagede Klagerne over afgørelsen (bilag 6).

Som det fremgår af e-mail fra [arkitektfirma] (bilag 5), så er udførelsen af den ventilerede facade i strid med bygningsreglementet på opførelsestidspunktet, og der er risiko for skade på facaden.

Det følger af BR 98 pkt. 4.1.3 at:

'Tagkonstruktion, ydervægskonstruktion og kryberum, hvori der er mulighed for skadelig kondensfugt, skal ventileres'

Som anført af [arkitektfirma] så kan der ikke skelnes mellem skadelig fugt og ikke skadelig fugt, idet alt fugt medfører en risiko for skadeligt angreb af svamp.

I BR 98 pkt. 4.1- 4.2 er der endvidere henvist til SBI 189, der også var gældende på udførelsestidspunktet, og i SBI 189 fremgår det på s. 48 at:

'Væggene skal udføres med ventileret hulrum, vindtæt lag, isolering og fugtspærre som omtalt ovenfor.'

Facaden er således ikke udført i overensstemmelse med BR 98, der var gældende på opførelsestidspunktet, og facaden er derfor omfattet af ulovlighedsdækningen i ejerskiftforsikringen.

På s. 7 i TRÆ 55 er under boksen i højre spalte om hulrum, der altid bør ventileres anført, hvis der er tale om tætte bræddebeklædninger, hvor der er en risiko for opfugtning indefra, skal disse altid ventileres ligesom tætte beklædninger, der er særligt udsatte for fugt, altid skal ventileres.

Hvis der skal laves en uventileret opbygning af facaden, så fremgår det af figur 7 i TRÆ 55, at der skal opsættes en afstandsliste på mindst 12 mm.

...

Som det fremgår af fotodokumentationen i rapporten fra [arkitektfirma], så er der ikke etableret afstandslistes bagved beklædningen:

...

Hvis træbeklædningen skal etableres uden afstandslistes, er det iht. figur 8 og 9 i TRÆ 55 et krav, at der anvendes trykimprægneret træ samt asfaltimprægnerede træfiberplader, hvilket ikke er tilfældet, jf. ovenstående foto.

TRÆ 55 er udgivet i 2008, og var således ikke en del af det tekniske fælleseje på opførelsestidspunktet, hvorfor TRÆ 55 heller ikke af denne grund er relevant for sagen.

Dansk Boligforsikring har ikke villet frafalde kravet om, at der ikke kan dispenseres for ulovligheden ift. den udvidede dækning, hvorfor klagerne har ansøgt ... Kommune om dispensation til at Ejendommen skal have en uventileret facade (bilag 7).

... Kommune har den 31. juli 2023 meddelt afslag på dispensation (bilag 8) med følgende begrundelse:

'Byggeriet er opført i 2000. Byggeriet var ikke i overensstemmelse med de regler, der var gældende på opførelsestidspunktet.

Byggeriet er derfor ulovligt og skal lovliggøres efter nugældende regler.

Forholdet er i strid med BR-S 98, kapitel 4.1.3, hvor det er anført at ydervægskonstruktioner skal ventileres hvis der er mulighed for skadelig kondensfugt. Desuden er byggeriet opført i strid med den meddelte byggetilladelse dateret 16-08-2000.

I de, til byggetilladelsen godkendte tegninger nr. 60 og 61, dateret den 16. august 2000, fremgår det, at der udføres fri luftspalte i klimaskærm på 25 mm – ventileret klimaskærm. Tegningerne ligger ... kommune til grund for byggetilladelsen i forbindelse med den tekniske byggesagsbehandling efter BR-S 98. Se bilag A.'

Tegning nr. 60 og nr. 61 er ekstraheret fra byggetilladelsen (bilag 9).

... Kommunes afvisning af dispensation underbygger således at der er tale om ulovlig indretning, hvorfor skaden er dækket under ulovlighedsdækningen.

Hele Ejendommens beklædning er således udført, som en ikke ventileret facade, hvilket er i strid med BR 98, der var det gældende bygningsreglement på opførelsestidspunktet.

Der er tegnet udvidet dækning, og iht. forsikringsbetingelsernes pkt. 16.1 så dækkes indretninger, der er i strid med bygningsreglementet på opførelsestidspunktet, som en ulovlig bygningsindretning.

Der er tale om en skade, hvorfor der også er ret til dækning udover ulovlighedsdækningen. [Arkitektfirma] har undersøgt fugtindholdet på den nordvendte facade, og her fandt han, at:
*'På undersøgelsestidspunkt kunne, ved træmåler med indstik, måles forhøjede værdier på bagside af træbeklædning - 14 – 23 % - med største værdier i den demonterede vandrette del.
Det er i Alment teknisk fælleseje (b.la. BYG-ERFA) beskrevet at svampeangreb i træ altid kan henføres til fugt.*

Ifølge BYG-ERFA øges denne risiko hvis træet har en træfugt over 20% - disse betingelser er på undersøgelsestidspunktet til stede i konstruktionen, og der er derfor en latent risiko for at der sker svampeangreb som følge af forhøjet træfugtighed.

Det anbefales at der skabes en velfungerende ventilation af beklædningen.

Dette arbejde vurderes af være vanskelig uden at nedtage eksisterende beklædning. Derfor bør derfor opsættes en nye beklædning på et ventileret underlag.

I forbindelse med dette arbejde anbefales det at gennemse alle blotlagte konstruktionsdele for fugtrelaterede angreb, (råd, svamp, herunder skimmelsvamp).'

[Arkitektfirma] har således målt væsentligt forhøjede fugtmængder i træfacaden, og det er hans vurdering, at dette medfører en latent risiko for svampeangreb i hele facadekonstruktionen. Der er således tale om en skade iht. ejerskifteforsikringspolicens pkt. 3.1, idet det også er fysiske forhold ved bygningen, der giver nærlæggende risiko for skade, hvilket er omfattet af skadesbegrebet, hvorfor skaden også skal dækkes under basisdækningen i ejerskifteforsikringen.

Skadens størrelse

Omkostninger ved afhjælpning udgør 537.500 inkl. moms, jf. tilbud fra Bisgaard (bilag 10)."

Selskabet har i brev af 15/9 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører spørgsmålet om lovligheden af facadebeklædningen på klagers ejendom. Det er klagers opfattelse, at konstruktionerne er udført i strid med bygningsreglementet og byggetilladelsen for ejendommen. DBF har afvist dækning, da der ikke efter 22 år er konstateret skader som følge af kondensfugt, og da konstruktionerne i øvrigt opfylder betingelserne for at kunne udføres uventileret jf. TRÆ 55.

Sagsfremstilling

Klager har overtaget ejendommen beliggende ... den 1. juni 2022.

I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... Police med betingelser fremlægges som bilag A.

Den 12. oktober 2022 anmeldes, at facadebeklædning er udført uden ventilation, klagers bilag 2 og 3.

Forholdet blev besigtiget d. 28. november 2022, bilag B.

DBF har d. 4. januar 2023 afvist dækning med henvisning til, at der ikke er konstateret skader på klagers ejendom og at bygningsreglementets funktionskrav må anses at være overholdt.

Selskabets afgørelse er blevet påklaget internt, og DBF har d. 22. marts 2023 fastholdt afgørelsen, bilag C.

Klager har efterfølgende indbragt sagen for Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager har til brug for ankenævnsklagen indsendt en dispensationsansøgning til kommunen, og har også modtaget det ønskede afslag på dispensation. Det er ikke selskabets opfattelse, at kommunens afslag på dispensation kan tillægges selvstændig betydning i forhold til vurderingen af konstruktionernes lovlighed, da kommunens afslag er givet på baggrund af klagers rådgivers oplysninger om, at facadebeklædningen er ulovlig.

Det må fastholdes, at bygningsreglementet krav er funktionskrav og, at forholdet ikke er ulovligt henset til, at der ikke efter 22 år ses tegn på skadelig kondensfugt.

Sagen er iht. skadeanmeldelsen startet fordi en håndværker har gjort klager opmærksom på, at der efter dennes vurdering manglede ventilation af facaden.

Dette har forståeligt nok fået klager til at foretage en nærmere undersøgelse af konstruktionen. For at undersøge forholdet, blev der den 19. september 2022 foretaget en åbning af facaden, efter anvisning fra klagers rådgiver.

Selskabet har modtaget billeder fra åbningen, og billederne viser, at der med sikkerhed ikke har været skadelig kondens i hulrummet mellem vindspærre og beklædning.

Konstruktionerne er helt uden misfarvning, som det ses på klagers billeder.

...

Hvorfor man efter at have konstateret, at der ikke efter 22 år er tegn på skader eller misfarvninger, alligevel vælger at indhente et tilbud på kr. 537.500 vedrørende en fuldstændig udskiftning af facadebeklædningen, er uforståeligt.

Undersøgelserne giver ingen byggeteknisk begrundelse for, at man som husejer skulle vælge at udskifte de afbillede konstruktioner.

Af bygningsreglementets kap. 4.1.3. fremgår:

Tagkonstruktioner, ydervægskonstruktioner af kryberum, hvori der er mulighed for skadelig kondensfugt, skal ventileres.

Ordet 'skadelig' viser, at der er tale om et funktionskrav. Når konstruktionen ikke efter mange år viser tegn på skadelig kondens, kan kravet betragtes som opfyldt, og konstruktionen er dermed lovlig.

Besigtigelseskonsulenten er enig i, at det i 2000 var sædvanligt at udføre tilsvarende konstruktioner som ventilerede. Det er først i 2008 ved udgivelsen af TRÆ 55, at konstruktionen med lukkede hulrum beskrives i en anvisning.

Af TRÆ 55 fremgår på side 7:

'Nye undersøgelser af træfacaders fugtforhold viser, at det normalt er unødvendigt at ventilere hulrummet, hvilket kan forenkle udførelsen, f.eks. ved fundament, vinduer, døre og tagfod.'

Besigtigelseskonsulenten har i sit notat (bilag B) foretaget en nærmere gennemgang af konstruktionen holdt op imod beskrivelsen i TRÆ 55, og har konkluderet, at betingelserne for, at konstruktionen kan forblive uventileret, er opfyldt.

Uanset, at TRÆ 55 ikke var udgivet på tidspunktet for ejendommens opførelse, underbygger de nyere undersøgelser, at der ikke er tale om en konstruktion, som indebærer en risiko for skadelig kondensfugt.

Klagers rådgiver har hæftet sig ved, at der i konstruktionen er målt fugt på mellem 14 % og 23 % (d. 19/9 2022). Desværre er der ikke nogen nærmere beskrivelse af, hvor og hvordan der er foretaget målinger. Da der er tale om udvendige konstruktioner, kan de oplyste fugtprocenter ikke betegnes som usædvanlige.

Fugten i udvendige trækonstruktioner vil være i ligevægt med fugten i den omgivende luft uanset ventilationen. Ventileres med fugtig luft, vil der måles tilsvarende fugt i træbeklædningen.

En fugtmåling er et øjebliksbillede, og det kan ikke anses som dokumentation for en skaderisiko, at der på et givet tidspunkt registreres mere end 20 % relativ fugt.

At der ikke forekommer skadelig kondens, forhindrer ikke, at der af andre årsager vil kunne forekomme råd i træbeklædningen efter 22 år. Besigtigelseskonsulenten bemærker, at træbeklædningen på sydsiden fremstår mest slidt, hvilket også er forventeligt, da solpåvirkningen naturligt vil medføre udtørring og revnedannelser. Det har i den forbindelse også betydning, at facaderne er malet sorte, og derfor er ekstra modtagelige for sollys.

Der er ikke anmeldt eller påvist skader på bygningen udover, hvad der fremgår af tilstandsrapporten, hvorfor der ikke er grundlag for dækning jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

Da konstruktioner desuden opfylder bygningsreglementet krav om, at der ikke må kunne forekomme skadelig kondens, er facadebeklædningen lovligt udført, og der er ikke grundlag for dækning, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 16.1."

Klagerens advokat har i brev af 24/10 2023 til nævnet bl.a. anført:

"SUPPLERENDE SAGSFREMSTILLING OG ANBRINGENDER

Facaden skal udføres som en ventileret facade

Af TRÆ 55 s. 7 (bilag 11) fremgår det under punktet 'Her bør hulrum altid ventileres' at:

'Tætte bræddebeklædninger (samlet med fer og no), hvor der kan være risiko for opfugtning inde fra.'

[Arkitektfirma] anfører i deres notat (bilag 2) at:

'Her kunne det konstateres at den lodrette og vandrette beklædning er udført som overfaldsede brædder. Denne beklædningstype defineres som tæt beklædning'

Henset til at der er tale om en tæt beklædning, skulle facaden iht. TRÆ 55 være udført som en ventileret facade, men det er den ikke.

Det følger af BR 98 pkt. 4.1.3 at:

'Tagkonstruktion, ydervægskonstruktion og kryberum, hvori der er mulighed for skadelig kondensfugt, skal ventileres'

Facaden er ikke udført i overensstemmelse med BR 98, hvorfor der er tale om en ulovlig bygningsindretning, som Dansk Boligforsikring skal dække omkostningerne til udskiftning af.

Den udførte facade overholder ikke kravene til en uventileret facade i TRÆ 55.

Som det fremgår af rapporten fra [arkitektfirma], så er der tale om lodret beklædningen monteret på tværforskalling uden afstandslister.

...

Af TRÆ 55 fremgår det, at lodret beklædning på tværforskalling skal monteres med en afstandsliste på 12 mm – jf. nedenstående billede til højre. Når Dansk Boligforsikring henviser til, at et 20 mm. hulrum er i overensstemmelse med TRÆ 55, så vedrører det vandret beklædning, monteret på lodret forskalling, jf. nedenstående billede til venstre. Allerede fordi huset er opført med lodret beklædning, så kan det lægges til grund, at Dansk Boligforsikrings henvisning til TRÆ 55 er uden relevans for sagen, idet det vedrører en anden type beklædning, end den der er på ejendommen.

...

Ejendommens træbeklædning er således ikke opført i overensstemmelse med hverken TRÆ 55 eller BR 98.

Som anført i rapporten fra [arkitektfirma], så er der målt forhøjet fugt i facaden, der giver risiko for

svampeangreb i facaden. Der er således konstateret skadeligt kondensfugt i facaden som følge af den manglende ventilation, hvilket er i strid med BR 98.

Der er tegnet udvidet dækning, og iht. forsikringsbetingelsernes pkt. 16.1 så dækkes indretninger, der er i strid med bygningsreglementet på opførelsestidspunktet, som en ulovlig bygningsindretning, hvorfor Dansk Boligforsikring skal dække omkostninger til udskiftningen af den ulovlige facade."

Selskabet har i brev af 30/11 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers advokat har som bilag 11 fremlagt det uddrag af Træ 55, som også er medtaget i besigtigelsesnotatet, bilag B.

Advokaten gør gældende, at det skulle kunne udledes af Træ 55, at der burde have været ventilation bag beklædningen. Dette bestrides.

Der henvises til bilag B, hvor besigtigelseskonsulenten netop har gennemgået Træ 55 og konkluderet at betingelserne for, at hulrummet kan være uventileret, kan anses at være opfyldt.

Begrundelsen er, at der er tale om et nybygget hus, hvor det må forudsættes, at der er udført en tæt dampspærre. Der er derfor ikke risiko for opfugtning indefra.

Sondringen mellem vandrette og lodrette beklædninger savner mening. Det har ingen betydning for spørgsmålet om, hvorvidt hulrummet skal ventileres, om beklædningen er monteret lodret eller vandret.

Det må antages at der er tale om en fejlæsning af Træ 55. Afsnittet om lukkede hulrum ses på side 7 og der henvises her til illustrationen i figur 4 (gengivet nedenfor).

...

Som det ses, er der ikke på denne illustration nogen angivelse af lodret eller vandret beklædning. De illustrationer som advokaten henviser til, vedrører udførelsen af ventilerede facadebeklædninger, hvilket er irrelevant for nærværende sag, jf. ovenfor.

I øvrigt fastholdes, at der ikke er påvist kondensfugt i facaden. Når der ikke efter 22 år er nogen tegn på skadelig kondens, kan bygningsreglementets funktionskrav anses at være opfyldt."

Nævnet har fået forelagt bilag, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af notat af 3/10 2022 fra arkitektfirma fremgår bl.a.:

"Indledning:

Nærværende notat omhandler forhold vedrørende ydervægsbeklædning på ejendommens facadekonstruktion.

I forbindelse med salg af ejendommen er der udarbejdet tilstandsrapport af Beskikket byggesagkyndig ...

Rapporten påpeger flere punkter med kritiske og alvorlige skader – disse er køber bekendt med.

Vedr. skade nr. 1 er der anført nedbrydninger og utætheder i beklædningen i syd gavlen. Det er ligeledes anført at der er risiko for yderligere skadesudvikling.

Køber har kontaktet håndværker for i gang sætning af afhjælpning af denne afgrænsede skade (nr. 1) på syd facaden.

Efter demontering af den nedbrudte beklædning gør tømrermester opmærksom på at konstruktionen efter hans mening er udført uden ventilation af bagside af beklædning.

Køber kontakter herefter undertegnede for at få besigtiget forholdet.

1. besigtigelse den 26.08.22:

Ved gennemgang af forholdet, ved det område hvor der har været skadet træ, vurderes det at der umiddelbart ikke er nogen gennemgående ventilation på bagside af beklædning.

Ved gennemgang af den resterende facade vurderes det, at der heller ikke er en ventilation af bagside af beklædning til stede disse steder.

Der blev ved gennemgangen ikke foretaget destruktiv indgriben for at fastlægge konstruktionens opbygning.

Efter gennemgang er det undersøgt hvilke reglementer m.v. der var gældende på ejendommenes opførelsestidspunkt.

Her kan det konstateres at BR98-S var gældende på opførelsestidspunktet (2000)

I dette reglement er der i kap. 4. der omhandler Konstruktion, Brandforhold og Byggeplads anført i

4.1.3 at 'Tagkonstruktioner, ydervægskonstruktioner og kryberum hvor der er mulighed for skadelig kondensfugt skal ventileres'

Det er et faktum at der kan forekomme kondensfugt på bagside af træbeklædningen når denne er tæt.

I samme kap. henvises til SBI-anvisning 189. (se bilag)

På side 48 i denne anvisning er der anført at lette ydervægge skal udføres med ventileret hulrum. (se bilag)

Konstruktionens opbygning er forelagt TRÆ information – Viden- og formidlingscenter for træbyggeri.

De har bemærket følgende ud fra foto og beskrivelse:

Det noteres at bræddebeklædningen på facaden buer/krummer – dette vurderes at der i perioder er en fugtkoncentration på bagsiden af beklædningen.

Der er formentlig tale om en lukket bræddebeklædning – altså med fer og not hvor brædderne går ind i hinanden og danner en lukket klimaskærm.

TRÆ information vurderer at til beklædningens krumning skyldes formentlig manglende ventilation.

Deformation af træ samt manglende ventilation kan forårsage skader på beklædning.

...

Facade fremstår med krumme brædder.

...

Der ses ikke nogen form for ventilation i beklædning.

...

Der ses ingen ventilation ved sokkel eller ved vandret 'sålbænk'

...

Der ses ikke nogen form for ventilation i beklædning – over/under vindue.

For at fastslå om facadebeklædningen er ventileret efter forskrifterne blev det besluttet at foretage et destruktivt indgreb på facaden.

2. besigtigelse den 19.09.22:

Der blev udvalgt et område på nordfacade.

Facadebeklædning blev demonteret.

Her kunne det konstateres at den lodrette og vandrette beklædning er udført som overfaldsede brædder. Denne beklædningstype defineres som tæt beklædning.

Ved gennemgang af den bagvedliggende konstruktion kan det konstateres at der ikke er etableret nogen form for ventilation bag ved facadebeklædningen.

Ved overgang fra vandret til lodret beklædning er der monteret en vandret 'sålbænk'. Der er ikke etableret luftspalte således luft kan bevæge sig mellem områder med vandret og lodret beklædning.

Ved tilslutning til tagkonstruktion ses heller ikke nogen for udluftning af facadebeklædningen.

Ved over- og underside af vinduer er der fuget mellem henholdsvis sålbænk og inddækningsbrædt over vinduet – der er således ingen ventilationsmuligheder af beklædningen i disse områder.

Åbninger og sprækker mod vinduer, samt indbyrdes mellem beklædningsbrædder fremstår fuget.

Ved sokkel er sokkelpuds/murpap ført op under beklædning og en udluftningsmulighed her er således ikke til stede.

Det kan konstateres at den monterede beklædning er udført som en ikke udluftet facadebeklædning, og således ikke har været i henhold til gældende bygningsreglement på opførelsestidspunktet.

...

Resumé:

Ved det destruktive indgreb kan det entydigt konstateres at facadebeklædning, bestående af overfaldsede brædder, ikke er udluftet på bagsiden.

Konstruktionen opfylder således ikke det, på opførelsestidspunktet, gældende bygningsreglement.

Med den manglende ventilation af facadebeklædningen er der risiko for skadelig kondensfugt på bagside af beklædning, der kan resultere i en opfugtning af bræddebeklædningens bagside.

Med opfugtede trækonstruktioner er der en risiko for råd- og svampeangreb, idet opfugtede emner skaber gode vækstbetingelser for dette.

På undersøgelsestidspunkt kunne, ved træmåler med indstik, måles forhøjede værdier på bagside af træbeklædning - 14 – 23 % - med største værdier i den demonterede vandrette del.

Det anbefales at der skabes en velfungerende ventilation af beklædningen.

Dette arbejde vurderes af være vanskelig uden at nedtage eksisterende beklædning og opsætte en ny på et ventileret underlag.

I forbindelse med dette arbejde anbefales det at gennemse alle blotlagte konstruktionsdele for fugtrelaterede angreb, (råd, svamp, herunder skimmelsvamp)."

"Som aftalt i fredags fremsender jeg hermed mine bemærkninger til Dansk Boligforsikrings mail af 04.01.2023 vedr. [klagerens ejendom].

Ved gennemlæsning af mailen kan jeg se at Dansk Boligforsikring ikke kan tilbyde dækning af det anmeldte forhold, idet de konkluderer at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand hvad angår basisdækningen!

Vedrørende den udvidede dækning oplyser Dansk Boligforsikring at forholdet ligeledes vurderes i forhold til lovligheden ifølge dagældende regler – BR98.

Der henvises til Afsnit 4 – 4.1.3 vedr. skadelig kondens fugt – dette er helt korrekt.

Dansk Boligforsikring konkluderer i deres afgørelse at det er der ikke tale om skadelig kondensfugt i det anmeldte tilfælde.

Min faglige vurdering er at det ikke er muligt at bestemme hvornår kondensfugt er skadelig – faktat er at fugt i konstruktioner medfører en betydelig risiko for svampeangreb, idet svampeangreb altid kan henføres til fugt!

I BR98 afsnit 4 – 4.2.1 er der i vejledningsteksten gjort gældende, at der i SBI-anvisning 189 er redegjort for hvorledes konstruktioner kan udføres, så de opfylder bestemmelserne om dimensionering af bærende konstruktioner, herunder vindafstivning og forankring, brandforhold, lydforhold og fugtforhold.

Krav til konstruktioner er således beskrevet i både BR98 samt med henvisning til SBI 189 – begge gældende på udførelsestidspunktet.

Af SBI-anvisning 189 (1998) side 48 - gældende på opførelsestidspunktet - er angivet under punktet Lette ydervægge, 1. afsnit at 'væggene skal udføres med ventileret hulrum'! – der er i figur 53, samme side vist opbygning af konstruktionen der opfylder kravet!

Dansk Boligforsikring henviser i deres mail til TRÆ 55 – denne var ikke gældende på opførelsestidspunktet, men udgivet i 2008.

Heri henvises til forhold vedr. fugtsikring, vindspærre m.v. – uddrag benævnt bilag 1.

Der henvises til afsnittet om lukkede hulrum og der anføres at den konstruktion som nærværende sag omhandler opfylder 'de 3 krav' i den blå rubrik i 1. spalte.

På samme side (side 7) er der i næste rubrik anført hvor hulrum altid bør udluftes – i 3. og 4. dot nævnes tætte beklædninger som enten er udsat for risiko for fugt indefra og særligt udsatte beklædninger.

Dette faktum behandles/nævnes ikke i Dansk Boligforsikrings mailnotat.

Desuden henvises der til bilag 2 vedr. vindspærre – på side 8 i dette notat er der angivet to forhold (figur 6 og 7) vedrørende opbygning af facader med og uden hulrum.

Figur 7 anviser en konstruktionsopbygning herunder betingelser vedr. frit hulrum. Konstruktionen kan anvendes ved ventileret og uventileret beklædning.

Sammenligner man figur 7 med den måde beklædning og forskalling er udført på i nærværende sag, kan det konstateres at konstruktionen ikke er udført som vist.

Jeg henviser til mit notat af 03.10.2022 med tilhørende billeder hvor det tydeligt fremgår at der ikke er monteret en 12 mm afstandsliste som vist på figur 7 - betingelser er således ikke.

Resume i mit notat af 03.10.2022 fastholdes, idet det anmeldte forhold ikke opfylder, de på opgørelsestidspunktet, gældende regler (bygningsreglement BR98S med henvisning til SBI-anvisning 189)."

Af dispensationsansøgning af 15/5 2023 fremgår bl.a.:

"Indledning:

Bygningsejer har i august 2022 erhvervet nærværende ejendom - et enfamiliehus med tilhørende carport/ værksted.

Ved købet blev der tegnet ejerskifteforsikring med tilvalg af udvidet forsikring med ulovlighedsdækning.

I tilstandsrapport i forbindelse med købet var der nævnt en række skader som køber således blev bekendt med.

I gavl mod syd var der en del af facadebeklædningen som var angrebet af råd, og da denne skade var kendt, var den derfor ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

I forbindelse med udbedring af den skadede facade kunne tømrermester konstatere at der var noget i konstruktionen som ikke var udført korrekt, idet der ikke kunne ses hvordan konstruktionen var udluftet.

Konstruktionen blev besigtiget 26.08.2022 og 19.09.2022 af rådgiver, og notat blev udarbejdet (02.10.2022).

Notatet er vedhæftet denne ansøgning inkl. de i notatet nævnte bilag.

Faktuelle forhold:

Af byggetilladelsen vedrørende huset dateret 16/8 2000, er bl.a. følgende supplerende betingelse anført:

Byggearbejdet skal udføres som beskrevet i BR-S 98 med vilkår til, hvordan de enkelte bygningsdele og indretninger skal udføres, - f.eks. mindstemål til køkken, gange, baderum, døre og gange mm. samt til redningsåbninger, konstruktioner, varmeisolering, installationer, ventilation, indeklimate mm.

Som angivet i det udarbejdede notat, er det konstateret at beklædningen på bygningen - og på det tilhørende carport/værksted - ikke er udført i henhold til gældende bygningsreglement på opførelsestidspunktet (BR-S 98).

Af tegningsmateriale fra ansøgning om byggetilladelse (de godkendte tegninger) er der på detaljetegninger vist en ventileret beklædning. (Bilag vedhæftet)

Det er konstateret ved destruktiv undersøgelse, at det ikke er sådan konstruktionen er udført.

Det anvendte bygningsprincip giver ikke mulighed for nogen form for ventileringen af konstruktionen.

Alle muligheder for ventilering af konstruktionen er enten lukket med lister eller fuget med fugemasse.

Det kan konstateres at den udført konstruktion er opført i strid med godkendte tegninger, samt BR-S 98 kap. Afsnit 4 – 4.1.3 hvor i det anføres at:

BR-S 98 – afsnit 4 Konstruktioner, brandforhold og byggepladsen – 4.1.3

Tagkonstruktioner, ydervægskonstruktioner og kryberum, hvori der er mulighed for skadelig kondensfugt, skal ventileres.

Forsikringsselskabet - Dansk Boligforsikring - har - på trods af fakta - meldt tilbage, at de ikke kan yde dækning, idet der efter Deres opfattelse ikke er tale om et ulovligt forhold.

Dansk Boligforsikring har meddelt at for, at der er dækning under ulovlighedsdækning, så skal bygningsindretningen være i strid med bygningsreglementet, og kommunen skal ikke ville dispensere for det.

Dansk Boligforsikring insisterer på at der skal søges dispensation for eventuelt at ville dække under ulovlighedsdækning.

Ansøgning om dispensation for ulovligt bygningsforhold på énfamiliehus og carport/værksted

Som følge af at forsikringsselskabet insisterer på at der søges dispensation for det bygningsmæssige

forhold der er opført i strid med byggetilladelsen og dermed i strid med det på opførelsestidspunktet gældende bygningsreglement, ansøges hermed om dispensation for forholdet.

Der anmodes om dispensation fra da gældende bygningsreglement – BR-S 98, afsnit 4.1.3 – og således en godkendelse af den udførte bygningskonstruktion der er udført uden nogen form for ventilation af facadekonstruktionens beklædning."

Af brev af 31/7 2023 fra kommunen fremgår bl.a.:

"Vi meddeler dig hermed afslag på dispensationen.

Vi har lagt vægt på følgende:

Byggeriet er opført i 2000. Byggeriet var ikke i overensstemmelse med de regler, der var gældende på opførelsestidspunktet. Byggeriet er derfor ulovligt og skal lovliggøres efter nugældende regler.

Forholdet er i strid med BR-S 98, kapitel 4.1.3, hvor det er anført at ydervægskonstruktioner skal ventileres hvis der er mulighed for skadelig kondensfugt. Desuden er byggeriet opført i strid med den meddelte byggetilladelse dateret 16-08-2000.

I de, til byggetilladelsen godkendte tegninger nr. 60 og 61, dateret den 16. august 2000, fremgår det, at der udføres fri luftspalte i klimaskærm på 25 mm – ventileret klimaskærm. Tegningerne ligger ... kommune til grund for byggetilladelsen i forbindelse med den tekniske byggesagsbehandling efter BR-S 98. Se bilag A.

Det fremgår af byggelovens § 16C, stk. 3, at kommunen, hvis den bliver opmærksom på et ulovligt forhold, skal søge forholdet lovliggjort.

Da byggeriet allerede er opført, har vi set på, om det er nødvendigt at kræve det lovliggjort. I henhold til byggelovens § 16C, stk. 3, kan lovliggørelse undlades, hvis forholdet er af ganske underordnet betydning.

Vi har vurderet, at manglende ventilation af ydervægskonstruktionen, med dertil allerede dokumenterede svigt, ikke er af underordnet betydning. Begrundelsen er at hensigten med bestemmelserne i byggeloven er at sikre sundheds- og sikkerhedsmæssigt forsvarligt byggeri, hvor det sikres at udformningen af byggeriet ikke giver anledning situationer fx svigt i konstruktionen der medfører skimmelsvamp i boligen.

Hvis du forud for opførelsen af det ulovlige forhold havde ansøgt om dispensation, ville du ikke have fået dispensationen, da formålet med lovgivningen er at sikre sundheds- og sikkerhedsmæssigt forsvarligt byggeri.

I forbindelse med ansøgningen om bibeholdelse har vi derfor endvidere lagt vægt på at byggeriet er opført på anden måde en vist i ansøgningsmaterialet, og end beskrevet i BR-S98. At undlade efterlevelse af vilkår i byggetilladelsen, og anviste løsninger i tegningsmaterialet, der ligges til grund for tilladelsen, vurderes at have karakter af ond tro.

Der er således ikke oplysninger i sagen, som tyder på, at de ulovlige forhold er etableret i god tro, da hensigtsmæssig løsning fremgår af dokumenter på i ansøgte byggeandragende dateret 14-02-2000, og godkendt af ... kommune den 16. august 2000.

Som ejer af en ejendom bærer man risikoen for ikke at søge om tilladelse og sætte sig ind i de regler, som ejendommen er omfattet af.

Som ny ejer indtræder man i tidligere ejeres forpligtelser. Det er derfor uden betydning, om de aktuelle ejere konkret har været uvidende om, at det pågældende forhold var ulovligt. Det påhviler den aktuelle ejer af en ejendom at lovliggøre et ulovligt forhold, også selvom de ulovlige forhold er etableret af tidligere ejere jf. byggelovens § 17, stk. 1.

Da der er tale om en sag om lovliggørelse af et allerede opført byggeri har vi endvidere inddraget følgende hensyn, som vi finder relevante for sagen:

Økonomiske hensyn / værdispild

Fysisk lovliggørelse vil medføre en betydelig udgift, men der er efter vores opfattelse tale om meget tungtvejende grunde, der taler for fysisk lovliggørelse. Vi henviser til vores begrundelse om byggelovgivning og vores begrundelse om de forvaltningsretlige hensyn, der taler for fysisk lovliggørelse, herunder særligt hensynet til at undgå at svigt i byggeriet medfører sundhedsfare i boligen.

Undskyldeligt ukendskab til reglerne

Udgangspunktet er, at man skal kende eller sætte sig ind i reglerne, inden man bygger. Vi har indtaget synspunktet om manglende kendskab til reglerne i vores overvejelser, men vi har ikke kunnet tillægge det særlig vægt.

Sagens videre forløb

Vi kan vejledende oplyse, at følgen af et afslag er, at forholdene skal lovliggøres fysisk. Vi foreslår, at du udbedrer ydervægskonstruktionen, det vil sige skifter beklædning og etablerer nødvendig ventilation, således der sikres mod råd. Hvis vi ikke har modtaget dokumentation for lovliggørelsen inden den 31-07-2024, må du forvente, at vi varsler og meddeler et påbud."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 9/12 2022 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold

Anmeldt forhold omhandler:

Der mangler ventilation bag husets træbeklædning.

...

Konklusion

Træbeklædningen af hhv. vandret klinkbeklædning og lodret monterede 1 på 2 rupløjede profile-rede brædder, er generelt opsat uden ventilation bag beklædningen.

Beklædningen er fra husets opførelse år 2000. Det er usædvanligt for opførelsestidspunktet at etablere træbeklædning uden ventilationsspalte bag.

BS98-S beskriver pkt. 4.1.3 – tagkonstruktioner, ydervægskonstruktioner og kryberum, hvori der er **mulighed for skadelig kondensfugt**, skal ventileres – Der ses på nuværende tidspunkt ingen skader (vurderet ud fra FT's billeder af destruktivt indgreb - det er dog beskrevet, at der er målt forhøjet fugt, hvilket giver risiko for skader. Det kan dog ikke vurderes om der er taget højde for temperaturen og luftfugtigheden på fugtmålingstidspunktet 19. september. Fugt i træbeklædning vil variere over året og fugten i træbeklædningen vil kunne komme op på 20-22% under normale omstændigheder i vinterhalvåret jf. TRÆ 55 Side 6 (Fugtvariationer)

TRÆ 55 side 7 beskriver – **Lukket hulrum**: Det er normalt unødvendigt at ventilere hulrummet, hvilket kan forenkle udførelsen. Hvis følgende krav er opfyldt:

1/ Spalten i hulrummet skal være mindst 20 mm – luftspalten er 37mm svarende til en taglægte og er dermed OK

2/ Ydervæggen er udført med en tæt dampspærre iht. Kravene i bygningsreglementet – Snittegninger for huset er beskrevet med dampspærre, hvorfor det må formodet af dette er korrekt udført. Typisk for opførelsestidspunktet anvendes en 0,20mm PE Folie med en z-værdi på 450

3/Ydervæggen er udført med en vindspærre med en Z-værdi, afpasset efter den anvendte dampspærre, ofte under 10GPa s m²/Kg – Vindspærreren er udført med en OSB-plade som har diffusionsmodstand på 2- 4 jf. byggerienergi.dk. Det anbefales at vindspærreren skal være mindst 10 gange mindre end dampspærren svarende til 45 (Bilag 02_Træ 58 side 9), hvorfor denne vurderes at være OK ift. dampspærren samlet med det forhold, at der ikke ses fugtskader i hulrummet.

SBI 189 side 48 beskriver under lette ydervægge: Væggene skal udført med ventileret hulrum. Der ses hulrum bag beklædning, men der er begrænset til ingen ventilation til hulrummene.

Krumningen på den vandrette beklædning kan skyldes sorteringen. Ru brædder med fer og not som er opsat, vil ofte være sorteret med splintsiden ud og vil dermed komme til at krumme, det vurderes ikke at skyldes fugt på bagsiden, da der ikke ser nogen krumning på den lodrette beklædning. Det må herfor antages at kvaliteten af den lodrette beklædning er bedre end den vandrette, eller at den lodrette beklædning er monteret med kernesiden ud.

Generelt ses krumning af brædderne værst på syd siden af huset, som her vurderes at være forårsaget af solens påvirkning.

Ud fra ovennævnte vurderes forholdet at være lovligt opført jf. gældende bygningsreglement, da der ikke ses tegn på at have været skadelig kondensfugt til stede. Da konstruktionen har eksisteret i 22 år uden skade, vurderes ingen risiko for at der vil opstå skadelig kondensfugt.

...

Udbedring og økonomi

Etablering af ventilations riste i beklædningsbrædder

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):

12-18.000."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvilke forhold er dækket?

3.1

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

16. Udvidet dækning

...

16.1

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses- /udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade etc. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af bygningslovgivningen.

Det er en betingelse for dækning, at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Undtagelser til pkt. 16.1:

a) Ulovlige terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag) dækkes kun hvis betingelserne for dækning under pkt. 3.1 også er opfyldt

b) Forhold vedrørende manglende loftshøjde.

Forsikringsbetingelsernes pkt. 1, 2, 3.4-3.6, 4-7 og 9-15 gælder tillige for dækningen under dette pkt. 16.1."

Nævnet har fået forelagt tilbud af 8/2 2023 på udskiftning af beklædning på 537.500 kr.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – som er et træhus opført i 2000 – den 1/6 2022. Træfacaden er udført med tæt beklædning af overfaldsede lodrette og vandrette brædder uden udluftning ved tilslutning til tagkonstruktion, vinduer eller sokkel. Den 19/9 2022 foretog klageren destruktivt indgreb på ejendommens nordvendte facade ved at fjerne et lodret og vandret beklædningsbræt. Den 12/10 2022 anmeldte klageren, at ejendommens facadebeklædning var udført i strid med BR 98, idet facaden var opført uden ventilering. Selskabet besigtigede ejendommen den 28/11 2022. Klageren fik den 31/7 2023 afslag fra kommunen på dispensation til at bibeholde manglende ventilation af ydervægskonstruktion. Kommunen varslede påbud, såfremt lovliggørelsen ikke var dokumenteret inden den 31/7 2024. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er konstateret skader på ejendommen, og at bygningsreglementets funktionskrav er overholdt.

Klageren kræver dækning for omkostninger til udskiftning af træfacaden på 537.500 kr. og subsidiært et mindre beløb. Klageren har anført, at der er nærliggende risiko for skade, idet der er målt væsentligt forhøjede fugtmængder i træfacaden, som medfører en latent risiko for svampeangreb i hele facadekonstruktionen. Der er således tale om en skade på ejerskifteforsikringens basisdækning. Klageren har anført, at facadekonstruktionen også er omfattet af ejerskifte-

forsikringens ulovlighedsdækning. Klageren har med henvisning til notat fra et arkitektfirma anført, at udførelsen af facaden er i strid med BR 98 punkt 4.1.3, hvoraf det fremgår, at "tagkonstruktion, ydervægskonstruktion og kryberum, hvori der er mulighed for skadelig kondensfugt, skal ventileres". Klageren har anført, at BR 98 pkt. 4.1- 4. henviser til SBI 189, hvoraf det fremgår, at "væggene skal udføres med ventileret hulrum, vindtæt lag, isolering og fugtspærre som omtalt ovenfor". Klageren har anført, at uventilerede hulrum ifølge TRÆ 55 kræver afstandslist på mindst 12 mm. bagved beklædningen, og træbeklædningen skal være af trykimprægneret træ, hvilket ikke er tilfældet for ejendommens facadebeklædning. Klageren har anført, at kommunens afvisning af dispensation underbygger, at der er tale om en ulovlig indretning.

Selskabet har anført, at der ud fra fotografierne af den åbnede trækonstruktion med sikkerhed ikke har været skadelig kondens i hulrummet mellem vindspærre og beklædning, idet konstruktionerne er helt uden misfarvning. Selskabet har anført, at brugen af ordet "skadelig" i bygningsreglementets kap. 4.1.3 viser, at der er tale om et funktionskrav. Når konstruktionen efter 22 år ikke viser tegn på skadelig kondens, kan kravet betragtes som opfyldt, og konstruktionen er lovlig. Selskabet har anført, at der ikke er mulighed for skadelig kondens, idet konstruktionen opfylder kravene anført i TRÆ 55 til at kunne opføres uventileret, idet spalten i hulrummet er mindst 20 mm., ydervæggen er udført med tæt dampspærre og diffusionsåben vindspærre godkendt i forhold til dampspærren. Selskabet har anført, at fugtprocenterne målt i de udvendige konstruktioner ikke kan betegnes som usædvanlige. Fugten i udvendige trækonstruktioner vil være i ligevægt med fugten i den omgivende luft uanset ventilationen. Ventileres med fugtig luft, vil der måles tilsvarende fugt i træbeklædningen. En fugtmåling er et øjebliksbillede, og det kan ikke anses som dokumentation for en skaderisiko, at der på et givet tidspunkt registreres mere end 20 % relativ fugt. Selskabet har anført, at kommunens afslag ikke kan tillægges selvstændig betydning i forhold til vurderingen af konstruktionens lovlighed, da afslaget er givet på baggrund af arkitektens oplysninger om, at facadebeklædningen er ulovlig.

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat, at "der ses på nuværende tidspunkt ingen skader (vurderet ud fra FT's billeder af destruktivt indgreb - det er dog beskrevet, at der er målt forhøjet fugt, hvilket giver risiko for skader. Det kan dog ikke vurderes om der er taget højde for temperaturen og luftfugtigheden på fugtmålingstidspunktet 19. september. Fugt i træbeklædning vil variere over året og fugten i træbeklædningen vil kunne komme op på 20-22% under normale omstændigheder i vinterhalvåret jf. TRÆ 55 Side 6 (Fugtvariationer). TRÆ 55 side 7 beskriver – Lukket hulrum: Det er normalt unødvendigt at ventilere hulrummet, hvilket kan forenkle udførelsen. Hvis følgende krav er opfyldt: 1/ Spalten i hulrummet skal være mindst 20 mm – luftspalten er 37mm svarende til en taglægte og er dermed OK. 2/ Ydervæggen er udført med en tæt dampspærre iht. Kravene i bygningsreglementet – Snittegninger for huset er beskrevet med dampspærre, hvorfor det må formodes af dette er korrekt udført. Typisk for opførelsestidspunktet anvendes en 0,20mm PE Folie med en z-værdi på 450. 3/Ydervæggen er udført med en vindspærre med en Z-værdi, afpasset efter den anvendte dampspærre, ofte under 10GPa s m²/Kg – Vindspærreren er udført med en OSB-plade som har diffusionsmodstand på 2-4 jf. byggerienergi.dk. Det anbefales at vindspærreren skal være mindst 10 gange mindre end dampspærren svarende til 45 (Bilag 02_Træ 58 side 9), hvorfor denne vurderes at være OK ift. dampspærren samlet med det forhold, at der ikke ses fugtskader i hulrummet. ... Krumningen på den vandrette beklædning kan skyldes sorteringen. Ru brædder med fer og not som er opsat, vil ofte være sorteret med splintsiden ud og vil dermed komme til at krumme, det vurderes ikke at skyldes fugt på bagsiden, da der ikke ses nogen krumning på den lodrette beklædning. Det må herfor antages at kvaliteten af den lodrette beklædning er bedre end den vandrette, eller at den lodrette beklædning er monteret med kernesiden ud. Generelt ses krumning af brædderne værst på syd siden af huset, som her vurderes at være forårsaget af solens påvirkning. Ud fra ovennævnte vurderes forholdet at være lovligt opført jf. gældende bygningsreglement, da der ikke ses tegn på at have været skadelig kondensfugt til stede. Da konstruktionen har eksisteret i 22 år uden skade, vurderes ingen risiko for at der vil opstå skadelig kondensfugt ... Udbedring og økonomi: Etablering af ventilations riste i beklædningsbrædder. Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms): 12-18.000".

Det fremgår af notat fra arkitekt, at "bræddebeklædningen på facaden buer/krummer – dette vurderes at der i perioder er en fugtkoncentration på bagsiden af beklædningen ... TRÆ information vurderer at beklædningens krumning skyldes formentlig manglende ventilation. Deformation af træ samt manglende ventilation kan forårsage skader på beklædning ... Med den manglende ventilation af facadebeklædningen er der risiko for skadelig kondensfugt på bagside af beklædning, der kan resultere i en opfugtning af bræddebeklædningens bagside. Med opfugtede trækonstruktioner er der en risiko for råd- og svampeangreb, idet opfugtede emner skaber gode vækstbetingelser for dette.

På undersøgelsestidspunkt kunne, ved træmåler med indstik, måles forhøjede værdier på bagside af træbeklædning - 14 – 23 % - med største værdier i den demonterede vandrette del ... Det anbefales at der skabes en velfungerende ventilation af beklædningen. Dette arbejde vurderes af være vanskelig uden at nedtage eksisterende beklædning og opsætte en ny på et ventileret underlag".

Det fremgår af e-mail fra arkitekten, at "Dansk Boligforsikring konkluderer i deres afgørelse at det er der ikke tale om skadelig kondensfugt i det anmeldte tilfælde. Min faglige vurdering er at det ikke er muligt at bestemme hvornår kondensfugt er skadelig – fakta er at fugt i konstruktioner medfører en betydelig risiko for svampeangreb, idet svampeangreb altid kan henføres til fugt!".

Det fremgår af fotografier af den åbnede trækonstruktion, at der er fjernet et lodret og et vandret bræt på husets facade. Der ses lyst træ uden misfarvninger i hulrummet og bag på beklædningsbrædt.

Det fremgår af fotografi af ejendommens facade, at træbeklædningens vandrette brædder krummer. Der ses ikke krumning på facadens lodrette træbeklædning.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved træfacaden, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i basisdækningens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning over basisdækningen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er konstaterbare skader på træværket – herunder at der ikke ses svamp, råd, misfarvninger eller andre tegn på skadelig fugt/kondens på træværket i hulrummet.

Nævnet har også lagt vægt på, at der er tale om en ca. 22 år gammel trækonstruktion, hvor det må antages, at eventuelle skader ville have vist sig på nuværende tidspunkt, såfremt der var et konstruktionsproblem med manglende ventilation.

Nævnet har videre lagt vægt på, at de angivne fugtprocenter i arkitektens notat ikke i sig selv er dokumentation for nærliggende risiko for skade, når der samtidigt er tale om en ældre trækonstruktion uden visuelle tegn på skade. Nævnet bemærker, at der er tale om fugtmålinger med et stort spænd (14-23 %), som er udtryk for et øjebliksbillede, der blandt andet afhænger af luftfugtighed, årstid og udendørstemperatur.

Forsikringens udvidede dækning:

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 16.1, at forsikringen dækker "ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet. Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade etc. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af bygningslovgivningen. Det er en betingelse for dækning, at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne".

Klagerens advokat har ansøgt om dispensation. Det fremgår af afgørelse af 31/7 2023 fra kommunen, at "Vi meddeler dig hermed afslag på dispensationen. Vi har lagt vægt på følgende: Byggeriet er opført i 2000. Byggeriet var ikke i overensstemmelse med de regler, der var gældende på opførelsestidspunktet. Byggeriet er derfor ulovligt og skal lovliggøres efter nugældende regler. Forholdet er i strid med BR-S 98, kapitel 4.1.3, hvor det er anført at ydervægskonstruktioner skal ventileres hvis der er mulighed for skadelig kondensfugt. Desuden er byggeriet opført i strid med den meddelte byggetilladelse dateret 16-08-2000 ... Vi har vurderet, at manglende ventilation af ydervægskonstruktionen, med dertil allerede dokumenterede svigt, ikke er af underordnet betydning. Begrundelsen er at hensigten med bestemmelserne i byggeloven er at sikre sundheds- og sikkerhedsmæssigt forsvarligt byggeri, hvor det sikres at udformningen af byggeriet ikke giver anledning situationer fx svigt i konstruktionen der medfører skimmelsvamp i boligen ... Fysisk lovliggørelse vil medføre en betydelig udgift, men der er efter vores opfattelse tale om meget tungtvejende grunde, der taler for fysisk lovliggørelse. Vi henviser til vores begrundelse om byggelovgivningen og vores begrundelse om de forvaltningsretlige hensyn, der taler for fysisk lovliggørelse, herunder særligt hensynet til at undgå at svigt i byggeriet medfører sundhedsfare i boligen ... Vi kan vejledende oplyse, at følgen af et afslag er, at forholdene skal lovliggøres fysisk. Vi foreslår, at du udbedrer ydervægskonstruktionen, det vil sige skifter beklædning og etablerer nødvendig ventilation, således der sikres mod råd. Hvis vi ikke har modtaget dokumentation for lovliggørelsen inden den 31-07-2024, må du forvente, at vi varsler og meddeler et påbud".

Nævnet finder, at klageren har bevist, at ejendommens træfacade er udført i strid med bygningslovgivningen på udførelsestidspunktet i 2000. Selskabet skal derfor yde dækning for en fysisk lovliggørelse af den ulovlige bygningsindretning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 16.1.

Nævnet har lagt vægt på, at de kommunale myndigheder den 31/7 2023 har afgjort, at klageren er pligtig til at foretage fysisk lovliggørelse ved at skifte beklædning og etablere nødvendig ventilation. Kommunen anfører i sin begrundelse, at der er tale om et ulovligt forhold både efter bygningsreglement BR98 gældende på udførelsestidspunktet og idet byggeriet opført i strid

Ankenævnet for Forsikring

24.

100211

med den meddelte byggetilladelse af 16/8 2000. Nævnet bemærker, at de kommunale byggemyndigheder er tilsynsførende i forhold til bygningsreglementets overholdelse.

Nævnet har videre lagt vægt på, at selskabet ikke har godtgjort, at kommunens afgørelse hviler på et faktuel forkert eller utilstrækkeligt grundlag, eller at afgørelsen i øvrigt må anses for åbenlyst urigtig.

Det, som selskabet i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at konstruktionen er en ulovlig bygningsindretning i strid med BR95 på opførelses-/udførelsestidspunktet. Selskabet skal derfor yde forsikringsdækning til lovliggørelse.

Klagegebyret tilbagebetales.



Peter Thønnings