

Ankenævnet for Forsikring

Den 10. januar 2024 blev i sag nr. 100272:

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 klageskema af 22/8 2023 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Selskabet vil ikke anerkende, at der er lavet energiforbedringer i 2012 uden tilstrækkelig ventilation - selskabet henholder til taget fra 1984, men det er ikke problemet. Forhold 2

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Accept af skaden til udbedring af tilstrækkelig ventilation i loftrum, så skimmelsvamp kan fjernes og ikke kommer igen."

Selskabet har i brev af 8/9 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører manglende ventilation og skimmel i et tagrum, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at der efter næsten 40 år ikke er konstateret skader.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 11. august 2022. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 28. juni 2022.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A og tilstandsrapport som bilag B.

Den 13. marts 2023 anmelder klager, at der er skimmelsvamp i soveværelset. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag C.

Den 21. marts 2023 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag D.

Den 25. maj 2023 afviser DBF dækning.

Da klager vender tilbage med indsigelser og nye oplysninger, foretager DBF en genbesigtigelse den 29. juni 2023. Notat fra genbesigtigelse fremlægges som bilag E (bemærk, at dateringen er forkert).

Den 19. juli 2021 meddeles dækning til udskiftning af en revnet tagplade. Øvrige forhold afvises.

Afgørelsen omkring manglende ventilation og skimmel påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 16. august 2023 fastholder dækningsafslaget. Korrespondance fremlægges som bilag F.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække etablering af ventilation og afrensning af skimmel i tagrummet.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 11. august 2022 var forhold ved tagrummet, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et hus fra 1881 med eternitpladetag fra 1984.

Ved DBF's besigtigelse af tagrummet ses skimmel på spær mod øst. Der måles ingen opfugtning af spærene. Der ses ingen råd, nedbrud eller andre tegn på skader.

Isoleringen er lagt ud til tagpladerne, hvilket delvist har blokeret for ventilationen. Der er dog stadig åbninger til det fri under alle bølger i tagpladerne.

Klager skriver i sin klage til ankenævnet, at DBF ikke vil anerkende, at der er lavet energiforbedringer i 2012 uden tilstrækkelig ventilation. Det er uklart, hvad klager mener med dette, og det har ikke været fremført over for selskabet tidligere.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at sælger af huset i 2012 udskiftede vinduer og døre samt installeret en varmepumpe. Der oplyses ikke om yderligere renoveringer.

Der kan efter 40 år ikke konstateres skader i tagrummet eller tegn på, at konstruktionen udsættes for vedvarende opfugtning. Det findes derfor ikke påvist, at tagkonstruktionen på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade, jf. pkt. 3.1 i forsikringsbetingelserne.

Den skimmel, som DBF's konsulent har konstateret ved besigtigelsen, er afsondret fra beboelsen, og går ikke ud over, hvad man må acceptere i et ældre tagrum. Det bemærkes i den forbindelse, at det er anmærket i tilstandsrapporten med rødt hus, at der generelt mangler tætningsluse mellem skunklemme og vægge, og at dampspærren stedvist er med huller og ikke slutter tæt til bygningsdele. Det er anført under 'risiko', at der er risiko for, at varm, fugtig luft stiger op i tagkonstruktionen og forårsager skade på denne.

Når et forhold er anmærket med rødt hus, må man forvente, at forholdet kan medføre eller allerede har medført skader på andre bygningsdele.

Udvidet dækning

Tagkonstruktionen er fra 1984, hvor BR77 var gældende. Pkt. 7.7, stk. 4 i BR77 foreskriver, at taget skal være udført på en sådan måde, at der ikke opstår skadelig kondensation i tagkonstruktioner eller på indvendige overflader.

Bygningsreglementet foreskriver, at ventilationsåbningernes samlede areal skal udgøre mindst 1/500 af det samlede bebyggede areal. Da der er åbninger til det fri under alle bølger, og der er estimeret 100 bølger på hver side af huset, må det lægges til grund, at kravet i BR77 er opfyldt.

DBF finder ikke, at klager har påvist, at ventilationsforholdene i tagrummet udgør en ulovlig bygningsindretning, jf. pkt. 16.1 i forsikringsbetingelserne.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i mail af 21/9 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Vi kan fortsat ikke anerkende afvisningen.

Ved besigtigelsen [taksator] konstaterede han, at der var brud på en tagplade - dette forhold var også gældende ved købet, men ingen bemærkning i tilstandsrapporten. På rapporten har taksator markeret den flækkede tagplade, men det er ikke det rette sted - faktisk mellem tagplade 4 og 5. Her siger taksator, at der ikke er tegn på fugt nedenunder, men det er ikke samme tagplade. Under den flækkede tagplade der tydelige fugtskjolder på gangbro og isolering.

Tidligere ejere har renoveret i 2012 med nye vinduer, døre og udskiftet varmekilde til luft til vand. I samme forbindelse er der isoleret forkert efter lovgivningen, så der er isoleret uden tilstrækkelig ventilation og isoleret for tæt på tagplader. Kombination af flækket tagplade og manglende ventilation har givet grundlag for vandindtrængen og fugt og efterfølgende skimmelsvamp. Skimmelvækst kommer jo ikke uden fugt og fugten må mistænkes at komme fra den flækkede tagplade da der ses tydelige skjolder herunder. Foto vedlagt.

Som lægmand kan vi heller ikke vurdere, hvad der accepteres af skimmel i ældre tagrum. Under alle omstændigheder skal der vel ikke accepteres skimmel i tagrum uanset alder.

[Taksators] kommentar på stedet var, at her er der tale om en dækningsberettiget skade, så hele denne efterfølgende proces undrer meget.

Med henvisning til bet. 3.1 - forsikringen gælder fysiske skader samt fysiske forhold ved bygningen, der giver risiko for nærliggende skader på ejendommen fastholdes vores holdning til dækningstilsagn."

Selskabet har i mail af 24/10 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers seneste høringssvar giver ikke anledning til en ændring af selskabets opfattelse. Der er ingen skader konstateret i tagrummet, og klager har ikke godtgjort, at der er forhold i tagrummet, som medfører nærliggende risiko for skade."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 23/3 2023 fremgår bl.a.:

"Forhold 1:

Anmeldte forhold vedrørende skimmel, ses ved nord vendte værelse på 1 sal ved skunk.

Forhold 2:

Anmeldte forhold vedrørende manglende ventilation ses i tagrum litra a.

Forhold 3 anmeldt på stedet:

Vandindtrængen af hoveddør mod syd litra a.

Forhold 4 fundet ved besigtigelsen af tagrum.

Revnet tagplade ses i tagflade mod nord i tagrum.

BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:

Konstruktion/opbygning:

1:

Gips, forskalling , spærre , isolering , spær , 3 " fodpanel.

2:

Eternitplader, lægter , spær , muret gavle.

3:

Hvidmalet fyrtræsdør, klinker.

4:

Eternit tagplade.

Beskrivelse:

1:

Her ses værelse på 1 sal af litra a. Billede 4-5.

Anmeldte forhold anvises ved skunk / gavlvæg mod øst. FT oplyser her har stået kommode. Billeder 4-6.

Der kan ikke måles opfugtning af skunk ved skimmel skjolder. Billede 7-8.

Der kan ikke måles opfugtning af gavl mod øst ved skimmelskjolder. Billede 9-10-11.

Der kan ikke måles opfugtning af gulv ved anmeldte forhold. Billede 29-30.

Der måles kuldebroer ved anmeldte forhold. Billede 12-13.

Mod syd i værelse ved anmeldte forhold ses adgang til skunk. Billede 14.
Ved indkig i skunk ses muret gavl. Billede 18-19.
Ved indkig bag isolering på skunk ses små skimmel pletter. Billede 27-28.

2:

Centralt 1 sal ses adgang til tagrum. Billede 31-32.
Over litra a ses svært fremkommeligt tagrum. Billede 33-34.
Spær ses i tagrum mod øst med skimmel: Billede 38-39-40-41.
Der kan ikke måles opfugtning af spær i tagrum mod øst. Billede 35-36-37-38-42-43.
Ved rygninger i tagrum ses lysindfald enkelte steder. Billede 51-52-54-55-56-57-58.

3:

Her ses indadgående hoveddør mod syd i litra a. Billede 77.
Hoveddør ses fra 2012 i henhold til stempel i glas. Billede 73.
Udvendigt ses drypnæse ikke og dække bundstykke. Billede 74-75.
Gummiliste ses ved anslag med manglende tæthed. Billede 74-76.
Indvendigt anviser FT billede af hvor der er set vand på klinker. Billede 72.

4:

Her ses i tagflade mod nord fra tagrum 1 stk revnet tagplade. Billede 44.
Der ses lysindfald ved revnet tagplade. Billede 45-46-47-48.
Der kan ikke måles opfugtning af spær ved revnet tagplade. Billede 49-50.

Konklusion:

1:

Kuldebro.

Kondens dannelser grundet kondens dannelser på fuldmuret gavl på 1 sal.

2:

Manglende udluftning i tagrum, har medført skimmel dannelser på spær mod øst.

3:

Manglende tæthed i gummilister samt dryp kant.
Vand er derved ved vind presset under dør mod litra a.

4:

Revnet tagplade.
Vand kan trænge i de underliggende bygningsdele med opfugtning til følge. Revne i tagplade ses i toppen af bølge, hvorfor vand ikke kan trænge nemt ind.

Alderen på det skadede:

1:

1978 inddragelse af 1 sal i henhold til sælger oplysninger.

2:

1984 her er nyt tag pålagt og nye spær ses opsat.

3:

2012 i henhold til stempel i glas.

4:

1984 her er nyt tag pålagt i henhold til TR.

Aktuelle skader:

1:

Skimmel skjolder

2:

Skimmel på spær.

3:

Vandindtrængen.

4:

Her ses ingen tegn på skader grundet revnet plade.

Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader:

Ingen konstruktiv betydninger.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Udvidet.

1:

Ses udført i henhold til normal byggeskik. Almindelige kuldebroer

2:

Der ses ikke udluftning af tagrum i gavl eller rygninger.

3:

Ses udført i henhold til normal byggeskik. Vand kan på indadgående døre kan ved rette vind presses under lister.

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

For alle forhold gør sige gældende at de vurderes tilstede ved overtagelsen.

Dog vurderes forhold 1 og have udviklet sig, da FT oplyser de har haft kommode foran anmeldte område med målte kuldebroer.

TILSTANDSRAPPORT:

Relevante anmærkninger og bemærkninger i tilstandsrapport:

2:

Tagrum / Loftrum: Loft/tagrum er besigtiget fra loftlem i gang/stuen grundet manglende gangbro, hvilket hindrer Besigtigelsen

...

YDERLIGERE BEMÆRKNINGER MED RELEVANS FOR SAGEN:

Oplyst af dig ved besigtigelsen:

1:

Det er oplyst der er tale om kuldebroer. Og der ikke bør stilles indbo ved ydervægge.

2:

Ft er informeret anmeldte forhold formentlig skyldes manglende udluftning af tagrum.

3:

Her bør drypnæse og gummilister skiftes.

4:

FT er oplyst om der ses en revnet tagplade i tagrum mod nord. Billede er vist af dette. Og oplyst der ikke kan måles fugt ved denne."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 29/6 2023 fremgår bl.a.:

"Konklusion

Årsag til anmeldte forhold må tilskrives:

1:

Skimmel gavl værelse mod øst:

Kuldebroer i henhold til tidligere notat

Forhold ses ved besigtigelsen udbedret og spartlet.

Årsag til skjolder og skimmel vurderes og tilskrives kuldebroer.

2:

Skimmel i tagrum.

Manglende ventilation i henhold til tidligere notat,

Forhold har ikke udviklet sig siden tidligere besigtigelse og vurderes ikke trængt od 1 sal litra A.

4:

Revnet tagplade mod nord.

Udløbet levetid af tagplade. I henhold til tidligere notat.

Forhold har ikke udviklet sig siden tidligere besigtigelse. Og der ses ikke tegn på vandindtrængen.

Skorstens inddækning:

Er inddækning skadet og hullet.?

Ingen skader og revner.

Forhold vurderes tilstede ved overtagelsen 2022."

Ankenævnet for Forsikring

8.

100272

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

BEBOELSE - 1.sal - Skunkrum generelt				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
5		Der mangler generelt tætningsliste mellem skunklemme og vægge og dampspærren er stedvist med huller og slutter ikke tæt til bygningsdele.	Der er risiko for at varm fugtig luft stiger op i tagkonstruktionen og hermed forårsager skade på denne.	-

...

UDFØRTE BYGGEARBEJDER PÅ EJENDOMMEN		SVAR
3.1	Har du kendskab til, at der er udført tilbygninger med boligformål?	Ja
	Beskriv hvilke tilbygninger der er opført, byggeåret, og omdet er udført som selvbyg.	1978 dele af 1.sal, selvbyg
3.2	Har du kendskab til, at der er udført ombygninger af eksisterende bolig?	Ja
	Beskriv hvilke ombygninger der er blevet udført, byggeåret og om det er selvbyg.	1984, noget af entre, badeværelse, kontor, bryggers
3.3	Har du kendskab til, at der er udført større renoveringer i eller af boligen?	Ja
	Beskriv hvilke renoveringer der er blevet udført, byggeåret for disse og om det er selvbyg.	Nye vinduer, døre samt luftvarmepumpe 2012

Af Bygningsreglementet fra 1982 fremgår bl.a.:

"7.7 Tage

...

Stk. 3. Tage skal være konstrueret og udført på en sådan måde, at der ikke opstår skadelig kondensation i tagkonstruktioner eller på indvendige overflader. For tagkonstruktioner opbygget af træ eller træbaserede materialer kan dette krav påregnes opfyldt, når der træffes følgende foranstaltninger:

- tagkonstruktioner forsynes med ventilationsåbninger placeret således, at ventilationsluften fordeler sig jævnt over varmeisoleringens overside,
- ventilationsåbningernes samlede areal er mindst 1/500 af det samlede bebyggede areal."

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, deformation, 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

Såfremt det fremgår af policens forside, er forsikringen udvidet til at dække følgende:

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."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, et enfamilieshus fra 1881 med et eternitbølgeplade-tag fra 1984, den 11/8 2022. Klageren tegnede i den forbindelse en 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning. Nævnet lægger til grund, at tvisten mellem klageren og selskabet vedrører, om det udgør et dækningsberettigende forhold, at der ikke er tilstrækkelig ventilation i tagrummet, hvilket har medført skimmelsvamp.

Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at der ikke er tale om en dækningsberettigende skade. Selskabet har anført, at der efter 40 år fortsat ikke kan konstateres skader i tagrummet eller tegn på, at konstruktionen udsættes for vedvarende opfugtning. Selskabet har anført, at den skimmel, som er konstateret, er afsondret fra beboelsen, og ikke går ud over, hvad klageren må acceptere i et ældre tagrum. For så vidt angår den udvidede dækning har selskabet anført, at klageren ikke har bevist, at der er tale om en ulovlig bygningsindretning i strid med bygningslovgivningen.

Klageren har anført, at "tidligere ejere har renoveret i 2012 med nye vinduer, døre og udskiftet varmekilde til luft til vand. I samme forbindelse er der isoleret forkert efter lovgivningen, så der er isoleret uden tilstrækkelig ventilation og isoleret for tæt på tagplader. Kombination af flækket tagplade og manglende ventilation har givet grundlag for vandindtrængen og fugt og efterfølgende skimmelsvamp. Skimmelvækst kommer jo ikke uden fugt og fugten må mistænkes at komme fra den flækkede tagplade da der ses tydelige skjolder herunder. ... Som lægmand kan vi heller ikke vurdere, hvad der accepteres af skimmel i ældre tagrum. Under alle omstændigheder skal der vel ikke accepteres skimmel i tagrum uanset alder".

Af selskabets besigtigelsesnotat af 23/3 2023 fremgår det "Beskrivelse: Spær ses i tagrum mod øst med skimme. Der kan ikke måles opfugtning af spær i tagrum mod øst. Ved rygninger i tagrum ses lysindfald enkelte steder. ... Konklusion: Manglende udluftning i tagrum, har medført skimmel dannelser på spær mod øst. ... Alderen på det skadede: 1984 her er nyt tag pålagt og nye spær ses opsat. ... Aktuelle skader: Skimmel på spær. ... Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt): Der ses ikke udluftning af tagrum i gavl eller rygninger".

Af selskabets besigtigelsesnotat af 29/6 2023 fremgår det "Konklusion: Årsag til anmeldte forhold må tilskrives: Manglende ventilation i henhold til tidligere notat. Forhold har ikke udviklet sig siden tidligere besigtigelse og vurderes ikke trængt od 1 sal".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Basisdækning

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved ejendommens tagkonstruktion/tagrum, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet finder det ikke bevist, at skimmelsvampforekomsterne skyldes den revnede tagplade, som selskabet har tilbudt at dække, hvis udgiften overstiger selvrisikoen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at ejendommens tag er fra 1984, og at der efter næsten 40 år ikke er konstateret skader i form af nedbrud som følge af råd eller svamp. Nævnet bemærker, at skimmelforekomst på spær i tagrum ikke er usædvanligt i forhold til andre tilsvarende ejendomme af samme alder.

Nævnet finder endvidere, at klageren ikke har bevist, at den konstaterede skimmelforekomst på overtagelsestidspunktet, havde et sådant omfang, at indeklimaet i ejendommens beboelsesdel var væsentligt påvirket. Forholdet udgjorde derfor ikke skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, og nævnet kan derfor heller ikke på dette grundlag pålægge selskabet at dække udgifterne til skimmelsanering mv.

Udvidet dækning

Nævnet bemærker indledningsvis, at Bygningsreglementet af 1982 trådte i kraft den 1/4 1983, hvorfor tagbelægningen, der efter det oplyste er fra 1984, skal vurderes efter BR82 og ikke BR77.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at taget/tagrummet udgør en ulovlig bygningsindretning i henhold til ejerskifteforsikringens udvidede dækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det følger af BR82 punkt 7.7., stk. 3, at "Tage skal være konstrueret og udført på en sådan måde, at der ikke opstår skadelig kondensation i tagkonstruktioner eller på indvendige overflader. For tagkonstruktioner opbygget af træ eller træbase-rede materialer kan dette krav påregnes opfyldt, når der træffes følgende foranstaltninger: a. tagkonstruktioner forsynes med ventilationsåbninger placeret således, at ventilationsluften fordeler sig jævnt over varmeisoleringens overside, b. ventilationsåbningernes samlede areal er mindst 1/500 af det samlede bebyggede areal". Nævnet bemærker, at selskabet har oplyst, at der er åbning til det fri under alle bølger på taget, og at der estimeres 100 bølger på hver side af taget, hvorfor det – efter nævnets opfattelse – ikke kan lægges til grund, at taget ikke er i overensstemmelse med BR82 punkt 7.7, stk. 3.

Ankenævnet for Forsikring

12.

100272

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke har fremlagt dokumentation for, at der i forbindelse med renoveringen i 2012 er foretaget en sådan renovering af taget/tagrummet, at taget skal vurderes efter et nyere bygningsreglement. Nævnet bemærker, at det fremgår af tilstandsrapportens sælgeroplysning, at der i 2012 er foretaget renovering i form af nye vinduer, døre og luftvarmepumpe. Nævnet bemærker, at det i henhold til den udvidede dækning er et yderligere krav, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne for eventuelle ulovligheder.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Hans-Jørgen Nymark Beck