

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 11. september 2024 blev i sag nr. 101182:

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 i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring. I klageskema af 14/2 2024 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Efter vores overtagelse af ejendommen og skadedyr/mår-angreb på loftet, konstaterede vi at der ved udført efterisolering er indblæst isolering der udfylder ventilationen mellem skunkvægge/skråvægge og tagsten. Vi betragter den udførte isolering - som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten som en skade, der giver nærliggende risiko for allerede opstået eller kommende fugtskader på spær, lægter og tegl tagsten

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dækning for udbedring af den forkert udførte indblæste mineraluldisolering og eventuelle nuværende eller efterfølgende følgeskader på konstruktioner."

Af klagerens klage modtaget af nævnet 14/2 2024 fremgår bl.a.:

"I forbindelse med køb og, pr 8/9 2021, overtagelse af ejendommen ... blev der udarbejdet tilstandsrapport samt i forlængelse heraf etableret Ejerskifteforsikring Basisdækning ved Dansk Boligforsikring.

I løbet af vinter /forår 2022-2023 blev der af ejerne konstateret at der var/og havde været husmår på loftet over 1 sal samt i skunk og skråvægge 1 sal.

Ved besigtigelse kunne der konstateres store ødelæggelse af isolering hvor der var lavet utal af gange og huller af mår. Vi anmeldte dette til vores husforsikring tegnet ved [andet selskab] der indeholder dækning af skade forårsaget af skadedyr, herunder mår.

Ankenævnet for Forsikring

2.

101182

Ved besigtigelsen af skade kunne vi samt de rekvirerede håndværkere, og taksator fra [husforsikringsselskabet] konstatere at isoleringen af skunkrum og skråvægge i 1 sals niveau var fyldt op med isolering ved en udført efterisolering. Efterisoleringen er udført før vores overtagelse af ejendommen. Det endelige skadesomfang kan ikke præcis konstateres da der ikke som angivet i tilstandsrapporten er adgang til alle skunkrum i ejendommen.

[Husforsikringsselskabet] har som dækning tilbudt at retablere den ødelagte isolering i de gange der er lavet af mår ved indblæsning af ny mineraluld.

Problemet er dog at vores nuværende forsikring har meddelt at der fremover tages forbehold for skader forårsaget af manglende ventilation under tagsten.

Da vi anser den forkert udførte isolering som en skade der ikke er oplyst i tilstandsrapporten, anmeldte vi derefter pr 23/6 2023 den manglende ventilering og evt. nuværende ikke konstaterede eller kommende følge skader over for Dansk Boligforsikring. Vi og de tekniske rådgivere vi har rådført os med anser risiko for skader som absolut nærliggende og endda sandsynlige.

Dansk Boligforsikring afviser dækning dels ved mail fra skadeafdelingen 12/11 og igen 15/12 2023 efter yderligere oplysninger fra os. Efter yderligere belysning fra os og anke over afvisningen fra skadesafdelingen ved vores skrivelse af 20/12-2023 modtog vi d 22/1-2024 afvisning fra Jura og kvalitetsafdelingen i Dansk Boligforsikring.

Samtlige afvisninger af vores henvendelse begrundes med at der ikke er nærliggende risiko for skade på overtagelsesdagen og at der ikke er tegnet udvidet dækning.

Til dette kan der indvendes flg.:

1. Vi kan for det første ikke anerkende Dansk Boligforsikrings egen fortolkning af nærliggende som noget der er nært forestående eller lige før.

Betydning i henh. til Den Danske Begrebsordbog	MULIG / I UDTRYKKET: VÆRE NÆRLIGGENDE være mulig , være på tale, lade sig .., kunne lade sig gøre, det går • vise sig som en mulighed, åbne sig, komme i betragtning, være i spil, komme på tale, ligge åben • have gode kår, lade sig give sig, ligge lige til højrebenet, ligge ligefor, falde ligefor, være nærliggende , ligge nær, noget taler for at fra Den Danske Begrebsordbog, kapitel 5
--	---

2. Da skaden rent faktisk er at der er indblæst isolering i hele hulrummet mellem indervæg og underside tagsten, og at der således ikke er ventilation omkring spær og taglægter, er der ud over skaden med den indblæste isolering, netop nærliggende risiko for fugt og derved råd af lægter og spær.

Uddrag fra skrivelse fra [husforsikringsselskabet]

Vedr. anmeldelse til jeres ejerskifteforsikring, så har jeg oplyst det kan være en sag, som I kan anmelde til ejerskifteforsikringen, da det er en fejlkonstruktion. [Husforsikringsselskabet] vil udføre skaden som det er i dag og dermed fylde kanaler ud. Når/hvis vi skal udfylde kanalerne, er vi

bekendt med risikoen for skader kan opstå, så vil vi lave et forbehold for skader der opstår eller udbreder sig fra tagkonstruktionen efterfølgende. Der vil altid være en nærliggende risiko for skade, når ventilationen i konstruktionerne lukkes til. Når isoleringen ligger helt ud til lægter/tagsten, vil fugten ophobe sig og der opstår risiko for svamp/råd i konstruktionen og tagsten kan frostspringe (derved blive mere utætte). Kravet til ventilation mellem lægter og isolering er 50 mm luft som minimum og man skal være sikker på undertag/understrygning er tæt inden man efterisolerer!

Dansk Boligforsikring medsender som dokumentation 2 billeder af fugtmålinger som begge er foretaget i august 2023 efter længere tids tørvejr - høj varme samt i ventileret område at tagrummet. Samt i en tunnel lavet af mår hvor der også kan cirkulere luft. Disse kan ikke betegnes repræsentative for eventuel fugt i skjulte konstruktioner.

At der har været fugt i/ved skunkvægge fremgår af vedlagte foto fra værelse på 1. sal."

Selskabet har den 21/3 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af DBF skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på denne klage, som bør afvises.

Indledning

Klagen vedrører manglende ventilation som følge af efterisolering med granulat i skråvæggene på 1. sal.

Sagsfremstilling

Klager overtog den forsikrede ejendom, som er en murer mestervilla fra 1946, d. 8. september 2021.

Der er tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning. Klager har fremlagt forsikringspolisen samt den tilstandsrapport, der lå til grund for handlen.

D. 23. juni 2023 anmeldte klager, at der var efterisoleret med granulat bag skråvæggene på 1. sal, så der ikke er den ventilation, der skal være. Forholdet blev opdaget af en tømrer, som besigtigede en mårskade i tagrummet (anmeldt til husforsikringen).

Skadeanmeldelsen fremlægges som **bilag A**.

En besigtigelseskonsulent foretog besigtigelse d. 16. august 2023. Kopi af hans notat og tilhørende fotos fremlægges som **bilag B**.

Konsulenten har indhentet ejendommens byggemappe. Der citeres fra den i notatet, men den fremlægges ikke i sin helhed.

Vi afviste dækning i mail af 12. november 2023. Klager var utilfreds med afgørelsen, som blev påklaget d. 11. december 2023. Skadebehandleren fastholdt afvisningen d. 15. december 2023.

Kunden klagede til Dansk Boligforsikring A/S' klageafdeling d. 20. december 2023, der gennemgik sagen og fastholdt afvisningen d. 22. januar 2024.

Kopi af den samlede korrespondance fremlægges som **bilag C**.

Sagen er herefter indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Dansk Boligforsikring A/S har afvist at dække, fordi der ikke er sket skader, og der ingen tegn på skader er, som følge af den efterisolering, der er foretaget af en tidligere ejer.

Ejendommen er fra 1946. Det fremgår af ejendommen byggemappe, at der har været indrettet beboelse i tagetagen fra opførelsen.

Tagkonstruktionen er med høj hældning (typisk for området), og tagetagen er indrettet med skråvægge, skunkrum og spidsloft. Se konsulentnotatet.

Tagetagen er oprindeligt isoleret med bats og vægge og lofter er lavet af 'spanske' plader. En tidligere ejer har opdateret tagetagen ved at opsætte gipsplader (1 lag), og der ses savsmuldstapet på skunkvæggene (se fotos).

En tidligere ejer har også forsøgt at energioptimere spidsloftet samt skråvæggene ved indblæsning af granulat. Vores konsulent vurderer, at det er sket efter 2012 – se notatet. Sælger har boet i ejendommen siden 2014 – efterisoleringen kan være sket i sælgers ejertid.

Indblæsningen af granulatisolering på skråvæggene er sket i strid med god håndværksmæssig skik, idet granulatet er indblæst, så det ligger helt oppe mod tagstenene (mellem lægterne).

Vi har afvist at dække forholdet, fordi det ikke har givet skader.

Forholdet er alene opdaget, fordi klager havde skader efter en husmår, og det er husforsikringens taksator (tømrer), der har oplyst klagerne, at det var lavet forkert.

Klager har efterfølgende oplyst, at husforsikringen ikke vil forsikre ejendommen for råd og svampeskader uden særlige vilkår, da de mener, det giver nærliggende risiko for skade.

Det forhold at husforsikringen tager forbehold, eller sætter særlige vilkår for dækning af f.eks. råd og svamp, er ikke relevant for vurderingen af ejerskifteforsikringens dækningsomfang.

Det er muligt, at husforsikringen mener, der er en øget risiko for skader, og det kan man rent byggeteknisk ikke være uenig i: Hver gang noget ikke er lavet håndværksmæssigt korrekt, er der risiko for skade. Det oplyser vores konsulent også. Risikoen er imidlertid teoretisk, og det er ikke dækningsudløsende for ejerskifteforsikringen.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke håndværksmæssige fejl.

Begrebet 'nærliggende risiko for skade' i ejerskifteforsikringens dækningsbetingelser, er ikke en teoretisk risiko for skade, men en aktuel, nærliggende risiko for, at forholdet giver skader.

Vores konsulent har oplyst, at der ikke er skader, hverken på beklædning eller tagsten, som følge af den indblæste granulatisering. Der henvises til både konsulentens notat og de optagne fotos.

Forholdet er anmeldt næsten 2 år efter overtagelsen, og der er ingen skader opstået – eller tegn på skader - i de mere end 10 år, der er gået siden isoleringen blev blæst ind.

Vores konsulent har ikke målt fugt, men fugtmålinger er kun et øjebliksbillede. Der vil på andre tidspunkter af året kunne måles mere fugt, som følge af temperaturskift og kondens.

Vores konsulent så en svag aftegning på den ene skunkvæg i værelset mod nordøst (se notatet), og det kan være det foto klager har medsendt klagen – før det blev gjort rent.

Der er dog ikke noget usædvanligt ved det foto i forhold til husets alder og konstruktion. Når der står store møbler (her en seng) op ad en kold skunkvæg, og der måske også ligger sengetøj, puder og mennesker op ad væggen, kan der opstå mørke plamager og udblomstringer i det organiske materiale (savsmuldstapet), som følge af kondens og kuldebroer. Sådanne fugtaftegninger tørrer op, når det bliver varmere, og kan rengøres væk.

Der er ikke skader på beklædning, tagsten eller andet efter mere end 10 år, og ejerskifteforsikringens skadebegreb er ikke opfyldt, selvom efterisoleringen ikke er udført håndværksmæssigt korrekt.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 4/4 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Med henvisning til det fra Dansk Boligforsikring A/S indkomne 1. høringssvar, svarskrivelse af 21. marts 2024, uploadet d 27. marts 2024, skal vi/klager hermed fremkomme med supplerende oplysninger samt kommentarer.

Det som bilag B af DBF fremlagte materiale, 'Besigtigelsesnotat' har ikke tidligere været fremsendt til forsikringstager.

Besigtigelse og notat.

Vi må henlede opmærksomheden på at besigtigelse og fugtmålinger af Dansk Boligforsikrings konsulent er foretaget i højsommeren med lav fugtighed og høj ventilation af ejendommen - (Åbne vinduer)

Besigtigelse og de få målinger der er foretaget er alle i områder hvor der i forvejen var mårgange, og således en delvis ventilation mellem skråvægge og teglsten.

Som følge af lige høje temperaturer udvendigt og på loftet er der i sommerperioden heller ikke risiko for kondensering i isoleringen og på undersiden af teglstenstaget, og de foretagne målinger kan således ikke betegnes som repræsentative for den risiko for følgeskader grundet isoleringen.

At der som anført i 'Besigtigelsesnotatet' konstateres en forskel på fugtighed i loftrum og skunk om sommeren, synes vi indikerer at der er fejl og nærliggende risiko for skade på konstruktionen.

Ankenævnet *for* Forsikring

6.

101182

Fugtindholdet generelt og forskellen mellem åbent/ventileret og uventileret område vil være noget højere i våde og kolde årstider.

Tilstandsrapport:

I tilstandsrapporten er der af BS anført at der er adgang til skunk via skunklemme. Som også anført i besigtigelsesnotatet er der kun 1 enkelt skunklem, og fugtigheden er målt som normal. Da der i det skunkrum ikke er fyldt op med isoleringsgranulat er det heller ikke overraskende, da ventilationen ikke der er tilstoppet.

Udbedring og økonomi:

Hvorvidt den foreslåede udbedring med en pose er mulig har vi ingen faglige muligheder for at vurdere, men der er ingen af de professionelle håndværkere der har set på forholdet, der har angivet en sådan løsning. Heller ikke isoleringsfirmaet der rådgav vores husforsikring. Ydermere skal vi anføre at der stadig henstår risiko for at der i de skrå vægge uden ventilation allerede nu er opstået fugtskader, råd eller svamp i træværket, og som ikke indgår i det anslåede beløb. De anslåede 40.000 - 50.000 synes endog meget lave.

Dansk Boligforsikrings Svarskrift:

Ejerskifteforsikringen afviser da de ikke anser forholdet som skade eller nærliggende risiko for skade.

Vi som forsikringstager anser den udførte isolering som en/den skade der medfører væsentlig og nærliggende risiko for følgeskader som følge af fugt.

Som anført i notatet fra besigtigelsen er der ingen ventilation på ydersiden af isoleringen, og det giver erfaringsmæssigt stor risiko for at den fugt der er i opvarmet luft kondenserer ved afkøling, når kulden udefra medfører at temperaturen inde i isoleringslaget falder. Uden fornøden ventilation ophobes fugt derfor i konstruktionen, og der er umiddelbar risiko for at konstruktionstræ opfugtes.

Når husforsikring ikke kan tegnes, efter forholdet blev afdækket ved undersøgelse af skader efter husmår, uden forbehold imod skader som følge af fugt, vil vi fastholde at der allerede p.t. er tale om en skade på huset.

Husforsikringen ... tager forbehold over for de følgeskader der er nærliggende risiko for også opstår.

Da det er almindeligt at forbeholde sig 'alm forsikringsdækning uden forbehold' ved handel af ejendomme, anser vi alene problemet med at tegne forsikring som et forhold der skyldes en skade der skal være dækket af Ejerskifteforsikringen. Ejerskifteforsikring skal netop friholde køber/sælger for den risiko på baggrund af tilstandsrapporten. Ellers giver det ingen mening!

Med hensyn fortolkning af 'Nærliggende' anser vi den almindelige sproglige forståelse for gældende, og ikke en af Dansk Boligforsikring forsikringsmæssig tolkning for acceptabel, da forsikringerne jo udbydes og sælges til forbrugere og ikke andre forsikrings ligestillede.

Forsikringstager fastholder klage."

Selskabet har i brev af 29/4 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers høringsvar af 4. april 2024 giver anledning til følgende bemærkninger:

Dansk Boligforsikring A/S er enig i, at fugtmålingerne kunne være anderledes hvis de blev taget på et andet tidspunkt. Som allerede anført i høringssvaret er fugtmålinger et øjebliksbillede, og derfor ikke afgørende for om skadebegrebet er opfyldt. Afgørende er, om der er opstået skader eller om der er nærliggende risiko for skader. Der er ingen skader opstået siden efterisoleringen er udført for ca. 12 år siden. Der er ingen tegn på skader – heller ikke i de to år klager har boet i ejendommen.

Klager nævner råd og svampeskader i afsnittet om udbedringsomkostninger. Det opfattes som et teoretisk synspunkt. Vi har ingen skader set, ingen råd, ingen nedbrud, ingen blødhed og ingen skader på tagsten. Hvis klager mener, der er sket skader, bedes dette oplyst.

Udblomstringer i savsmuldstapet er ikke i sig selv usædvanligt i en ejendom af denne alder, idet der kan opstå kondens og kuldebroer som følge af temperaturskift ude, ligesom det afhænger af opvarmning og møblering inde.

Rådskadedækning i et gammelt hus er ikke altid mulig, og vilkårene herfor afhænger af ejendommens karakter og varierer fra selskab til selskab. Dette er ikke udslagsgivende for ejerskifteforsikringens dækningsomfang, ligesom det ikke ville have været omfattet af det tidligere mangelsbegreb mellem køber og sælger.

Afgørende for ejerskifteforsikringens dækning er, om skadebegrebet er opfyldt."

Klageren har i brev af 10/5 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Afløst af bemærkninger i Dansk Boligforsikrings skrivelse af 29. april 2024 skal vi anføre følgende.

Idet vi fastholder at der som følge af den konstaterede beskadigelse af huset, der er sket ved indblæsning og udfyldning af ventilations rum mellem tagsten og skråvægge, tillige er nærliggende risiko for følgeskader, har vi efter opfordring i Dansk Boligforsikrings skrivelse besigtiget taget udvendigt for at kontrollere for følgeskader.

Vi kan konstatere at der er skader på tagsten og på rygningsssten på grater mod øst. Der vedlægges bilag med foto af skader.

Skaderne er typiske frostskader grundet fugt i tagsten.

Dette er som tidligere anført en skade der opstår ved manglende ventilation under tagsten.

Da de konstaterede teglstensskader bl.a. er konstateret i området omkring gratspær, anser vi det for sandsynligt at gratspær, taglægter og stikspær er opfugtet.

Som følge af den indblæste isolering er det ikke muligt uden destruktiv indgreb i skråvægge at besigtige konstruktionen.

Forsikringstager kan ikke anerkende den helt urimelige påstand i sidste afsnit af selskabets svar, omfattende rådskadedækning.

Huset er et ud over den påførte skade som følge af isolering et særdeles velholdt murmesterhus fra 1946, hvilket også fremgår af den udførte tilstandsrapport.

Ankenævnet for Forsikring

9.

101182

Det er aldeles usagligt at antyde at et hus af den årgang og vedligeholdes standart ikke kan oppebære en helt almindelig forsikringsdækning. Og antyde det i øvrigt er købers risiko at bære den betydelige risiko, set i forhold til at tilstandsrapporten for huset ikke på nogen måde indikerer denne risiko.

Vores husforsikring har alene grundet ødelagt ventilation mellem tag og skråvægge ved indblæsning af isolering, meddelt begrænsning af dækningsomfang. Ikke som følge af husets alder eller øvrige tilstand.

Forsikringstager fastholder klage over afvisning af Dansk Boligforsikrings forsikringsansvar."

Selskabet har i brev af 29/5 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har fremsendt klagers bemærkninger omkring skader på tagsten samt de fremlagte fotos til vores besigtigelseskonsulent.

Konsulenten oplyser, at de revnede tagsten klager har konstateret på taget ikke har noget med efterisoleringen at gøre.

Revnerne skyldes almindelige bevægelser i tagkonstruktionen samt at tagstenene sidder tæt på den murede rygning/grat, som ligger i mørtel, der igennem tiden bliver slidt og trænger til vedligeholdelse. Det er helt sædvanligt for et tag af den type og alder (78 år gammelt) og er i øvrigt anmærket i tilstandsrapporten.

Konsulentens mail fremlægges som **bilag D**.

Konsulenten oplyser i øvrigt, at efterisoleringen er sket før 2012, dvs. at der over mere end 12 år ikke er opstået skader som følge af den indblæste granulatisolering.

Sagen kan afgøres af Nævnet på det foreliggende grundlag."

Klageren har i brev af 31/5 2024 til nævnet bl.a. anført:

"I det seneste svar fra Dansk Boligforsikring af 29. maj 2024 med Bilag antydes det at vores ejendom er slidt, ældet og dårligt vedligeholdt. Det er en udokumenteret påstand, og klagenævnet bedes se bort fra bemærkningen, der er anført af en af forsikringsselskabets egne konsulenter som ikke har været i huset.

I det afsnit Besigtigelseskonsulentens henviser til i 'Mur og Tag' fremgår bl.a. '*Det bør undersøges om taghældningen og **ventilationsforholdene** er i orden. Afskallinger er oftest fremkaldt af frost på tidspunkter, hvor der har været et stort vandindhold i teglmaterialet*'. Afsnittet bekræfter at manglende ventilation er en nærliggende risiko for frostskaader i tagsten.

Der er i følge tilstandsrapporten **ikke** konstateret opfugtning af tagkonstruktion på grund af anmærkninger i TR side 13 punkt 9 og 10.

Ligeledes har der ikke efter overtagelsen på noget tidspunkt, på synlige konstruktioner, været konstateret opfugtning.

Som supplement til Dansk Boligforsikrings kommentar omkring tagets alder fremgår det af tilstandsrapporten side 7 at den forventede holdbarhed er frem til 2046.

Om den udførte efterisolering, der efter vores opfattelse er beskadigelsen med nærliggende risiko for følgeskader, er udført for 11 eller 13 år siden er principielt ligegyldigt. Forholdet er ikke anført i tilstandsrapporten og således uoplyst på købstidspunktet.

Forsikringstager fastholder klage over afvisning af Dansk Boligforsikrings forsikringsansvar.

Sagen kan på det foreliggende grundlag afgøres af Klagenævnet."

Selskabet har i brev af 12/6 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring A/S har ikke udtalt sig om ejendommens generelle vedligeholdelsesstand, men alene at et tegltag som har ligget i 78 år (udendørs, igennem vind, vejr, sol og frost) vil slides og ælde over tid. I den del af tilstandsrapporten, som klager selv henviser til (side 13 pkt. 9 og 10) er skadeanmærkninger på typiske skader som følge af slid og ælde.

Med hensyn til den oplyste levetid på tegltaget i tilstandsrapporten bemærkes, at levetiden er lavet ud fra tabelopslag (fremgår af teksten), men der er i øvrigt ingen grund til at tro, at taget ikke skulle kunne holde i 20 år (eller mere)."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 4/2 2021 og fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af skadesanmeldelse af 23/6 2023 fremgår bl.a.:

"Hvordan blev skaden opdaget?

Vi havde besøg af en tømre og en taksator da vi har en mårskaade på loftet.

Hvad er skaden? (hvad er skaderamt)

Alle skråvægge er fyldt med granulat, dette gør at der ikke er den ventilation der skal være."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 16/8 2023 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Manglende ventilation ved skråvægge.

...

Konklusion

Årsagen til forholdet er dårlig håndværk/uvidenhed.

Skråvæggene er efterisoleret med granulat af rockwool, imellem isolering og taget af teglsten, granulatet ligger også imellem lægterne helt ude mod tagstenene.

Luftfugtigheden måles ca. 1 gram højere i skrå væggen end i loftsrummet, der måles normal fugt i træværket, både i loftsrummet og i skråvæggen, der ses ingen tegn på opfugtninger på lægter og spær (der er undersøgt pr. stikprøve), der måles normal fugt i skråvæggene fra 1 sal, der ses ingen tegn på opfugtninger på skråvæggene på 1 sal, der er en svag aftegning på den ene skunkvæg i værelset mod nordøst, skunkvæggen har ifølge Forsikringstager været opfugtet i vinters.

Huset er fra 1946, der vurderes at der er efterisoleret efter 2012, det er ikke en sædvanlig byggemetode, det er almindeligt kendt blandt håndværkere, at det er bedst med ventilation imellem tagflader og isolering, der kan være risiko for skimmel og nedsat levetid på teglstenene, på grund af opfugtninger og frostsprængninger. Der ses ingen skader på tagbelægningen.

Forholdet har været til stede ved overtagelsen, det vurderes ud fra tilstanden på loftet.

Forholdet er anmeldt til husforsikringen på baggrund af mårgangene, der er lavet besigtigelse af taksator fra husforsikringen og Tømrer/isolatør, isolatøren vil ikke give garanti for arbejdet hvis mårgangene skulle udbedres ved indblæsning af isolering, han kunne ikke garantere for udbedringen, fordi det ikke ville være en korrekt udførelse uden ventilation, taksatoren gør forsikringstager opmærksom på at det er en sag for ejerskifteforsikringen.

Besigtigelsen er lavet imens forsikringstager og forsikringstagers [familiemedlem] var til stede, forsikringstagers [familiemedlem] er ...

Der er fortalt til forsikringstager og [forsikringstagers familiemedlem], at der ingen tegn er på opfugtninger på skråvæggene indvendigt, og ved stikprøve undersøgelser i spærfag ved skråvæggene.

Byggesag, digitale oplysninger, historik

Byggesagen er hentet og ligger på sagen, der er ingen oplysninger om efterisolering.

Energimærkningen vedr. hushandelen i 2021, er lavet D. 27-08-2012 og holder i 7 år, og har derfor været forældet ved salget, af energimærkningen fremgår det at der er isoleret med Bates på skråvæggene, derfor vurderes indblæsningen at være sket efter 2012.

Observationer og målinger

Snittegning fra byggesagen.

...

Vingeteglsten

Lægter 37x56

Isoleringsgranulat

Isolerings Bates

Hanebåndsspær

Forskalling

Spanske lofter/skråvægge

Forskalling

Dampspærre

Gips 1 lag

Plantegning af 1 sal

...

Den eneste skunklem på 1 sal, der måles normal fugt i skunken.

...

Skunkvæggen som ifølge FT, var opfugtet i vinters der ses en svag misfarving på ca. 10x40 cm.

...

Skråvæggen ses fuld isoleret i bunden.

...

Der bores et hul i en skunkkasse der er lavet af tidligere ejer, der måles normal fugt i skunken.

Plantegning med loftsrumsrum.

...

Der er isoleret helt ud imod taget, undtagen der, hvor måren har haft en gang.

...

Lægter og spær har ingen tegn på opfugtninger, fjernes yderligere granulat i en mårgang for at måle.

...

Loftet ses tydeligt at der er isoleret helt ud imod taget ved loftet.

...

Der måles normal fugt i bjælke, spær og lægter, ned til ca. 50 cm i spærfaget.

Tilstandsrapport

Der er ikke noget relevant, det vurderes at BS har været i loftsrumsrummet i forhold til anmærkningerne på side 13 punkt 9 og 10 vedr. taget.

Udbedring og økonomi

Granulatet udsuges i skråvæggene fra loftsrumsrummet, der isoleres bagefter med en pose der udfyldes efter nedsækning i skråvæggen, så der skabes ventilation imellem tag og isolering.

Der er vedlagt et overslag fra ..., forholdet skal besigtiges for at give et reelt tilbud, derfor ligger skønnet højere end overslaget.

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

40-50.000 kr."

Af mail af 29/5 2024 fra selskabets besigtigelseskonsulent fremgår bl.a.:

"Efter min vurdering, har de revnede tagsten ikke noget at gøre med forholdet, men er en følge af almindelige bevægelser i tagkonstruktionen, og at tagsten tæt på en muret rygning/grat, kan være bundet/fastgjort både til lægterne og til den murede rygning ved understrygning og ved mørtlen ved den murede rygning, årsagen er derfor slid og ælde fra normale bevægelser i en tagkonstruktion, og manglende vedligeholdelse, taget er 78 år gammelt, understrygning, grater og rygninger, er anmærket i TR side 13, punkt 9 og 10.

Erfaringsmæssigt ses et hus med frostsprængte tagsten med synlige frostsprængninger, og med synlige teglstykker fra de frostsprængte tagsten liggende i loftsrumsrum og i tagrende, dette ses hverken ved besigtigelsen eller på fotos vedlagt med høringsvar 2.

Jeg har vedlagt et udklip fra Mur og Tag, som i store træk fortæller det samme, det beskrives foruden at man ser frostsprængningerne inden for de første 1-2 år efter monteringen.

Jeg har en ændring i forhold til hvornår der er efterisoleret, ifølge EM, fremgår det at skråvæggene er isoleret med 150 mm, spærret er et 125mm, derfor må der være isoleret før 2012 hvor EM er lavet, jeg ved ikke om det kan nå at blive rettet?"

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"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 bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1946 – den 8/9 2021. Klageren anmeldte den 23/6 2023, at "alle skråvægge er fyldt med granulat, dette gør at der ikke er den ventilation der skal være". Klageren ønsker, at selskabet dækker en udbedring af den forkert udførte indblæste mineraluldisolering og eventuelle nuværende eller efterfølgende følgeskader.

Klageren har anført, at den udførte efterisolering giver nærliggende risiko for allerede opstået eller kommende fugtskader på spær, læger og tegltagsten. Den udførte isolering er en skade, der ikke er beskrevet i tilstandsrapporten. Klageren har anført, at der allerede har været fugt i/ved skunkvægge og har henvist til det fremlagte fotografi. Hvad angår de fugtmålinger, selskabet har foretaget, har klageren påpeget, at disse er foretaget i højsommeren, hvor der var lav fugtighed og høj ventilation af ejendommen. Klageren har anført, at "besigtigelse og de få målinger der er foretaget er alle i områder hvor der i forvejen var mårgange, og således en delvis ventilation mellem skråvægge og teglsten". Klageren har oplyst, at "vores husforsikring har alene grundet ødelagt ventilation mellem tag og skråvægge ved indblæsning af isolering, meddelt begrænsning af dækningsomfang. Ikke som følge af husets alder eller øvrige tilstand". Klageren har anført, at "når husforsikring ikke kan tegnes, efter forholdet blev afdækket ved un-

dersøgelse af skader efter husmår, uden forbehold imod skader som følge af fugt, vil vi fastholde at der allerede p.t. er tale om en skade på huset".

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke har givet skader på bygningen. Der er ikke skader på beklædning, tagsten eller andet efter mere end 10 år, og ejerskifteforsikringens skadebegreb er ikke opfyldt, selvom efterisoleringen ikke er udført håndværksmæssigt korrekt. Selskabet har anført, at besigtigelseskonsulenten ikke har målt fugt, men at fugtmålinger kun er et øjebliksbillede. Der vil på andre tidspunkter af året kunne måles mere fugt som følge af temperaturskift og kondens. Selskabet har anført, at det afgørende er, om der er opstået skader eller om der er nærliggende risiko for skader. Selskabets besigtigelseskonsulent har oplyst, at efterisoleringen er sket før 2012 og at der således efter mere end 12 år ikke er opstået skader som følge af den indblæste granulatisolering. Udblomstringer i savsmuldstapet er ikke i sig selv usædvanligt i en ejendom af denne alder, idet der kan opstå kondens og kuldebroer som følge af temperaturskift ude – lige som det afhænger af opvarmning og møblering inde. Besigtigelseskonsulenten så en svag aftegning på den ene skunkvæg i værelset mod nordøst. Selskabet har anført, at det kan være det fotografi, som klageren har medsendt klagen, før det blev gjort rent. Hvad angår klagerens bemærkninger omkring skader på tagsten samt de fremlagte fotografier er disse blevet forelagt selskabets besigtigelseskonsulent, der har oplyst, at de revnede tagsten klageren har konstateret på taget ikke har noget med efterisoleringen at gøre. Revnerne skyldes almindelige bevægelser i tagkonstruktionen, samt at tagstenene sidder tæt på den murede rygning/grat, som ligger i mørtel, der igennem tiden bliver slidt og trænger til vedligeholdelse. Selskabet har anført, at dette er helt sædvanligt for et tag af denne type og alder og er anmærket i tilstandsrapporten.

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ankenævnet for Forsikring

15.

101182

Nævnet bemærker også, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler ved udførelsen af en bygningsdel. Afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at isoleringsforholdene i skråæggene på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at ejendommen er fra 1946, at klageren overtog ejendommen den 8/9 2021 og anmeldte forholdet den 23/6 2023, og at der ikke er godtgjort skade i ejerskifteforsikringens forstand, som følge af den måde isoleringen for over 10 år siden er udført på. Nævnet har i den sammenhæng lagt vægt på, at selskabets besigtigelseskonsulent har oplyst i mail af 29/5 2024, at de revnede tagsten ikke har noget med forholdet at gøre, og at "erfaringsmæssigt ses et hus med frostsprængte tagsten med synlige frostsprængninger, og med synlige teglstykker fra de frostsprængte tagsten liggende i loftsrum og i tagrende, dette ses hverken ved besigtigelsen eller på fotos vedlagt med høringsvar 2".

Det, som klageren i øvrigt har anført – herunder at husforsikringsselskabet har oplyst, at der fremover tages forbehold for skader forårsaget af manglende ventilation under tagsten – kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen

formand