

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 25. september 2024 blev i sag nr. 101810:

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 med basisdækning. I klageskema af 11/6 2024 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi har fået vand i køkkenet. Det viste sig at taget har flere problemer men den største er at der er for meget isolering uden plads til ventilation som skaber kondens. Forsikringsselskabet nægter at dække skaden og henviser til den forbehold de har i policen. Forbeholdet er pga manglende indgang til tagrummet som dækker huset kun delvis. Der er en loftlem som har været lukket i næsten 20 år (man kan se det fra gamle tilstandsrapporter).

Vi har henvist til afgørelse 94609 og 85996 hvor det tydeligt henvises at 'husets skjulte konstruktioner netop er den risiko, som ejerskifteforsikringsselskabet må påtage sig'. Tagrummet har været lukket konstruktionmæssigt i næsten 20 år som man kan se det i alle gamle tilstandsrapporter. En byggesagkyndige skal ikke bruge værktøj til at åbne loftlemmen destruktivt. Der er jo ikke adgang til tagrummet og derfor er forbeholdet ugyldigt.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At bekræfte at der ikke er gyldigt forbehold og dække skaden."

Klageren har i meddelelse af 21/6 2024 bl.a. anført:

"Jeg vil henvise til afgørelse 87586, som er næsten det samme som i vores sag og hvor afgørelsen var at forbeholdet er ugyldigt."

Selskabet har den 2/7 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen drejer sig om gyldigheden af et konkret policeforbehold, og om manglende ventilation / overisolering af tagkonstruktionen er undtaget dækning på grund af den særlige undtagelse i ejerskifteforsikringspolisen.

Sagsfremstilling

Klager overtog den forsikrede ejendom d. 15. september 2023 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 13. juni 2023.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag A**, tilstandsrapport som **bilag B** og salgsoptstillingen fremlægges som **bilag C**.

Der er tegnet en 5-årig basisforsikring med særlige undtagelser, se polisen.

Den 13. november 2023 anmeldte klager vandindtrængen ved vindue ved kraftigt regnvejr. Skadeanmeldelsen fremlægges som **bilag D**.

Dansk Boligforsikring A/S besigtigede forholdet d. 9. januar 2024, men da der var frost og sne på taget, blev der aftalt genbesigtigelse, der fandt sted d. 29. februar 2024.

Besigtigelsesnotatet fra besigtigelserne er fremlagt af klager. Konsulentens tilhørende fotos som **bilag E**, og det vedlagte bilag fra Velux som **bilag F**.

Umiddelbart efter skadeanmeldelse af skaden, og før besigtigelse og dækningsvurdering, kontaktede klager Dansk Boligforsikring A/S' indtegningsafdeling og søgte oplysninger/vurderinger af de konkrete forbehold, der er i polisen. Klager havde anmeldt flere skader under ejerskifteforsikringen, og var blevet opmærksom på forbeholdene, som hun ønskede fjernet.

Klager har fremlagt korrespondancen med indtegningsafdelingen, som er fra 29. og 30. november 2023.

Ved mail af 8. april 2024 dækkedes fejludførte inddækninger ved veluxvinduer, men overisoleringen af taget afvist dækning. Klager har fremlagt mailen.

Til brug for skadebehandlingen er byggemappen indhentet (fremlægges som **bilag G**).

Klager gjorde indsigelse mod vurderingen få timer efter afsendelsen af mailen, og sendte en række mails efterfølgende for at underbygge sin indsigelse. Hun sendte bl.a. en faktura som hun har modtaget fra sælger, hvor der er indkøbt isolering (**bilag H**), samt en række oplysninger om sælgers renovering af ejendommen.

Skadebehandleren tog kontakt til sælger, først telefonisk og efterfølgende på mail, for at finde ud af historikken på taget, herunder hvornår, hvordan og hvem, der havde lavet det nye tag, som i tilstandsrapporten er oplyst udført i 2018.

Ankenævnet for Forsikring

3.

101810

Mailkorrespondancen som er fra 16. april 2024 fremlægges som **bilag I**. Sent samme aften fremsendte sælger endnu en mail med et foto fra tagudskiftningen (**bilag J**).

Da oplysningerne fra sælger stemte dårligt overens med konsulentens observationer, og da klager havde gjort indsigelse mod dækningsvurderingen, sendtes sagen til genbesigtigelse (mail af 23. april 2024 fremlægges som **bilag K**). Det blev aftalt med konsulenten, at der skulle laves flere destruktive indgreb højere oppe på tagfladen, for at se, hvordan taget var udført overalt på tagfladen, og for at vurdere, hvad man ville have kunne se fra tagrummet, havde lemmen ikke været blokeret.

Genbesigtigelsen fandt sted d. 21. maj 2024, hvor der sammen med en tømrer blev lavet 3 huller i taget. Konsulentens mail af 29. maj 2024 og fotos fra besigtigelsen fremlægges som **bilag L**.

Sagen har herefter været drøftet internt i Dansk Boligforsikring A/S mellem konsulent og skadebehandler, hvor konsulentens fotos og observationer fra genbesigtigelsen er gennemgået.

Afgørelsen er herefter fastholdt (klager har fremlagt mailen af 11. juni 2024, benævnt 'Anden afgørelse').

Sagen er herefter indbragt for Nævnet.

Som **bilag M** fremlægges 2 tilbud dels på de dækkede forhold og dels på yderligere lukning af de destruktive indgreb. Mail herom mellem Dansk Boligforsikring A/S og klager fremlægges som **bilag N**.

Som **bilag O** fremlægges fotos af loftslem samt placering af den (modtaget fra klager).

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Sagen drejer sig om, hvorvidt den manglende ventilation / overisolering, der er konstateret i tagkonstruktionen kan kræves dækket under ejerskifteforsikringen, eller om forholdet er undtaget dækning på grund af det forbehold, der er taget i forsikringspolisen.

Ejendommen er opført i 1957 med gitterspærstagkonstruktion og tagrum. Oprindeligt er ejendommen opført med sort-blå bølgeeternittag på lægter og 50 mm isolering. Se byggemappen – bilag G.

Ejendommen er løbende renoveret. En tidligere ejer har på et tidspunkt blæst granulatisolering i tagrummet og i 2018 har sælger lagt nyt tag og etableret nyt køkken/alrum med to stk. veluxvinduer.

Faktum i sagen (som ikke er i strid mellem parterne) er:

- Taget er udskiftet i 2018. Før det, lå der et bølgepladetag på, formentlig ikke det oprindelige fra 1957.
- I den tilstandsrapport, sælger købte på (2018), var alvorlige anmærkninger på taget, og sælger har bekræftet, at han skiftede taget umiddelbart efter sin overtagelse i 2018.
- Ved sælgers tagrenovering er de gamle bølgeplader taget ned, lægterne er fjernet, og der er lagt tagbrædder direkte på spærrene, herpå er der udlagt tagpap.

- Der er ikke udført ventilation i rygning, ligesom der ikke er mulighed for ventilation fra tagfod til kip pga. en gennemgående rem (se nedenfor).
- Nederste del af taget er overisoleret (ingen luftspalte mellem isolering og tagbrædder)
- Der er to små ventilationsriste øverst i gavlene, som oprindeligt har ventileret gittertagkonstruktionen, ligesom der før 2018 har været ventilation i rygningen og ned langs tagpladerne ned til udhænget.
- Der er ingen nedbrud (endnu) i tagkonstruktionen, men overisoleringen/den manglende ventilation giver kondens, og vil på sigt formentlig give skader i tagkonstruktionen.

Parterne er enige om, at taget ved sælgers udskiftning af taget i 2018 er lavet håndværksmæssigt forkert, og at det er lavet så dårligt, at der er risiko for skader.

Det bestrides ikke, at ejerskifteforsikringens skadebegreb om nærliggende risiko for skade er opfyldt, men Dansk Boligforsikring A/S har afvist dækning, fordi selskabet – inden huset blev købt – tog et konkret forbehold for skader i tagkonstruktionen.

Konkret forbehold i forsikringspolicen

I policen er taget et konkret forbehold:

Særlig udtagelse: Forsikringen omfatter ikke ejendommens tagrum, der ikke er besigtiget af den byggesagkyndige, jf. tilstandsrapporten side 9.

Forbeholdet er taget ved tilbudsafgivelsen pga. den bygningssagkyndiges oplysning på side 9 i tilstandsrapporten:

Bygningsdele, som den bygningssagkyndige ikke kunne besigtige

Hvis der er bygningsdele eller rum, der er normalt tilgængelige, men som den bygningssagkyndige i denne gennemgang ikke har kunnet besigtige, er de ikke omfattet af eftersynet.

...

Tagrum/Loftrum: Tagrum/loftsrums rum er ikke besigtiget på grund af blokeret adgangsvej (formentlig isoleret over)

...

I sælgeroplysningernes pkt. 4.3 oplyser sælger, at der er loftsrums rum, og at der er adgang til det (pkt. 4.4).

Da der normalt er adgang til tagrum, men adgangsvejen er blokeret har Dansk Boligforsikring A/S taget forbehold for skader i tagrummet.

Klager har gjort indsigelse mod forbeholdet, og gør gældende, at forbeholdet ikke kan tages, da loftlemmen er lukket til, og der ikke har været adgang til tagrummet i mange år.

Det fastholdes, at forbeholdet er fuldt ud gyldigt, og at den overisolering og manglende ventilation, der er i tagkonstruktionen, ville have kunne ses/givet anledning til en skadeanmærkning, hvis loftlemmen ikke var blokeret.

Lemmen befinder sig i soveværelset (ikke i gangen, som oplyst af sælger), men den er fuget til – se billederne i bilag O.

Placeringen af loftslemmen fremgår af tegningen indsat som foto 91 i bilag L, og tegningen indsat som foto 3 i bilag M. Selve loftslemmen ses på foto 1+2 i bilag M.

Vores konsulent har besigtiget tagkonstruktionen 3 gange. Første gang var der sne og frost, og konsulenten kunne ikke foretage en egentlig vurdering.

Anden gang tog konsulenten brædder i udhænget ned (det havde en håndværker – efter opdrag fra klager - allerede gjort mellem første og anden besigtigelse). Her kunne ses relativt ny isoleringbatts, som var presset helt sammen mellem undertag og tagbrædder – ingen ventilation. Se notat fremlagt af klager samt billeder, bilag E, f.eks. foto 9 og 10.

Udover den manglende ventilation, kunne konsulenten konstatere, at inddækningen omkring veluxvinduerne var udført forkert, samt at der manglede vindbræt i tagfoden – begge dele har vi dækket.

Sælger oplyste, at han ikke havde tilført tagkonstruktionen yderligere isolering. Han byggede blot ovenpå den eksisterende isolering, som han tydeligt husker var granulatisolering, fordi tagudskiftningen skulle ske i vindstille vejr, for at granulatet ikke blæste væk. Sælger bakkede sine oplysninger på med det fremsendte foto (bilag J).

Ved konsulentens tredje besigtigelse blev der udført 3 huller i tagfladen på den lange side. Konsulenten har skitseret tagkonstruktionen opbygget således (bilag J):

...

Konsulenten oplyser, at remmen (gul) er fortegnet – den er ikke så bred som tegnet. Den ligger af på ejendommens bærende væg mod førstesal (markeret med rød cirkel på foto 92, bilag L):

...

Remmen er oprindelig, men ved sælgers renovering, hvor taglæggerne er fjernet, forhindrer den tværgående rem den ventilationsspalte ned langs tagfladen, som var tidligere.

Ved det destruktive indgreb i det røde område, har konsulenten stukket kameraet ind og taget fotos i tagrummet. Hullet er lavet over loftsrummet hvor der tidligere har været adgang via loftslemmen. Her kan man få et billede af, hvad den bygningssagkyndige ville have kunne se, hvis loftslemmen ikke var fuget til.

Her ses indblæst granulatisolering, men også at der er stoppet isoleringsbatts ind langs spærene, så den tværgående ventilation, der skulle være mellem ventilationshullerne i gavlene, er blokeret. Se f.eks. foto 69, 71 og 72 i bilag L.

På foto 61 tages billedet ned mod den tværgående rem, der ses her både isoleringsbatts og granulatisolering ned mod skråvæggene.

Konsulenten oplyser, at man – havde loftslemmen ikke været lukket til – evt. blot fra stigen til loftsrummet - ville man have set
- at der ingen ventilation var i kippen,

- at tagbrædderne var lagt direkte på spærreerne,
- at den tværgående ventilation fra gavl til gavl var blokeret af isoleringsbatts, og
- at der var isoleret helt ud til tagfoden/tagbrædderne ned langs paralleltaget.

Den bygningssagkyndige ville have anmærket overisoleringen/den manglende ventilation af tagkonstruktionen med en skadeanmærkning.

Det er præcist den skaderisiko Dansk Boligforsikring A/S ved indtegningen ikke ønskede at påtage sig, og derfor tog forbeholdet i tilbuddet på ejerskifteforsikringen.

Forbeholdet er klart, og konkret begrundet i tilstandsrapportens anmærkninger / oplysninger.

Klager var fuldt ud bekendt med forbeholdet i forsikringstilbuddet, før ejendommen blev købt, og påtog sig risikoen for de skader, som måtte være i tagkonstruktionen, og som ville have kunne konstateres ved sædvanligt huseftersyn af tagrummet.

Sælgers oplysninger / ansvar

Sælger har i tilstandsrapporten oplyst, at taget er skiftet, men har ikke oplyst, at det er sket ved selvbyg.

I mailen fra sælger (bilag I) oplyser han, at han er tømrer, og at han har udført taget sammen med en anden tømrer. Han oplyser, at der ikke tilført taget isolering, men dette stemmer ikke overens med besigtigelseskonsulentens undersøgelser af taget: i det lilla område (over det nye køkken/alrum) er der efterisoleret med nye isoleringsbatts.

Selvom der ikke er tilført isolering i det grønne område, har fjernelsen af lægterne og montering af tagbrædder direkte på spærreerne resulteret i at den tværgående rem nu blokerer for ventilation langs tagfladen. Der er ingen ventilation i kippen eller i øvrigt på tagfladen.

Sælger har erkendt, at det er en fejl, at udluftning af taget ikke er tænkt ind, og påtager sig i mailen ansvar herfor.

Tagudskiftningen bærer ikke præg af, at være lavet af en håndværker med fornødne faglige kompetencer, og selvom sælger oplyser, at han er tømrer, foreligger der ingen oplysninger om, at han skulle arbejde som udførende tømrer, eller hvornår han skulle have gjort dette (googlesøgning på sælgers navn).

Da klager ikke har forsikringsdækning af forholdet vedrørende manglende ventilation af tagkonstruktionen / overisolering, må klager henvises til at rette krav mod sælger, der har ansvar for udførelsen, og også har påtaget ansvaret herfor.

Retspraksis

Klager har henvist til 3 kendelser til støtte for, at Dansk Boligforsikring A/S' forbehold ikke skulle være gyldigt.

Ingen af de 3 kendelser er relevante og sammenlignelige med denne sag.

I den gamle sag fra 2014 AK 85996 var der tale om en krybekælder (20 cm), der var ikke og havde aldrig været adgang til krybekælderen (krævede afmontering af gulvbrædder). Da en sådan krybekælder aldrig kan være en del af undersøgelserne ved et huseftersyn, udtalte Nævnet, at der ikke kan tages et forbehold for skader i krybekælderen.

I sagen AK 94609 var der heller ikke adgang til loftrummet over de vinkelfløje, som selskabet havde taget forbehold for, hvorfor Nævnet udtalte, at forbeholdet var ugyldigt.

I den sidste kendelse klager har fundet - AK87586, havde den bygningssagkyndige oplyst i tilstandsrapporten, at skunkrum ikke var besigtiget pga. svært tilgængelige adgangsveje.

Forsikringsselskabet havde dog ikke konkret forbehold for skader, som ville have kunne ses i skunkene. Afvisningen skete med henvisning til oplysningen om den utilgængelige adgang.

Nævnet udtalte – helt i tråd med loven og Nævnets praksis - at kun bygningsdele, der er gjort utilgængelige kan afvises dækning, hvorimod skader i skjulte konstruktioner skal dækkes af ejerskifteforsikringen - medmindre der er taget konkret forbehold herfor.

Forskellen mellem disse sager og den konkrete sag er

- at der er adgang til loftrummet via loftslem i den forsikrede ejendom,
- at loftrummet er ville have været en del af det sædvanlige huseftersyn,
- at adgangen ikke var tilgængelig ved huseftersynet, hvilket den bygningssagkyndige oplyser,
- at Dansk Boligforsikring A/S på den baggrund har taget forbehold for skader i tagrummet, og
- at det anmeldte forhold – manglende ventilation og overisolering - ville have kunne konstateres ved besigtigelse af tagrummet, havde adgangen ikke været blokeret. Dækning og erstatningsopgørelse

Dansk Boligforsikring A/S har dækket etablering af nye inddækninger ved de to veluxvinduer, da de er lavet forkert, og giver utætheder ved meget vand og vind (se første afgørelse, fremlagt af klager og konsulentens første besigtigelsesnotat – også fremlagt af klager).

Forholdet kan ikke ses fra tagrummet, og er derfor omfattet af forsikringen (ikke undtaget via forbeholdet).

Erstatningen kan i henhold til bilag M opgøres til kr. 15.986,25.

Derudover mangler der vindbræt ved tagfoden i udhænget. Dette er en fejl, se første konsulentnotat (fremlagt af klager). Dette forhold kan heller ikke ses fra tagrummet, og dækkes af forsikringen.

Erstatningen herfor opgøres i henhold til bilag M til kr. 17.298,75.

Medtaget på tilbuddet i bilag M er permanent reparation af de huller, der blev skåret i taget for destruktiv undersøgelse til kr. 4250,-. Dette arbejde (påsvejsning af tagpap) skal udføres inden efteråret, da hullerne kun er midlertidigt lukket (limet).

Hermed har Dansk Boligforsikring A/S dækket de skader, som er omfattet af forsikringen og klagen bør afvises."

Klageren har i brev af 5/7 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Vi blev opmærksomme på at der er flere fejl i tilstandsrapporten/policen efter skaderne, dvs. vi har ikke facader med udvendig isolering som beskrevet i forbeholdet, sælger har ikke oplyst at taget er selvbyg og sælger har svaret forkert i forhold til adgang til tagrummet (sagt at der er adgang, men han har snakket om teknikrum). Vi er enige med det meste af det i DBFs svar (ikke afvisningen selvfølgelig), og har kun få kommentarer beskrevet nedenfor.

1. Selve DBF siger i sit svar på side 6, '... hvor der tidligere har været adgang via loftsllemmen.' Hvis adgangen er blokeret og loftlemmen er permanent lukket, så er der ikke mere adgang, og tagrummet kan ikke besigtiges. Som i afgørelse AK85996, hvor man skulle fjerne gulvet, så skal man her lave en hul og åbne destruktiv loftlemmen til at få adgang til tagrummet.

2. I afgørelse AK87586, er beskrivelsen næsten det samme som i vores sag. Byggesagkyndige har oplyst at:

- 'Skunkrum er ikke synet grundet svært tilgængelige adgangslemme – og isolering bag adgangslemme ifølge sælger. Der er i væsentligt omfang monteret skabe og reoler foran skunkvæggene.'

Nævnet har besluttet at:

- 'Bygningsdele, der normalt er tilgængelige, men som i den konkrete situation ikke har kunnet besigtiges af den byggesagkyndige af andre årsager, end at de er gjort utilgængelige, er omfattet af forsikringen'.

Der er ikke dele eller rum i vores tilstandsrapport som er blevet gjort utilgængelige, så man kan ikke afvise dækning på grund af blokeret adgang til tagrummet, fordi det blev isoleret bag loftsllemmen. Hvis man har besluttet at skunkrummet i denne sag er en skjult konstruktion, så er det samme gældende for vores tagrum.

3. Desuden, forbeholdet i policen er:

- 'Forsikringen omfatter ikke ejendommens tagrum, der ikke er besigtiget af den byggesagkyndige jf. tilstandsrapporten side 9.'
- Som man kan se det i Bilag G og som DBF selv refererer til på side 5 og 6 i deres svar, er tagrummet defineret som det røde område, altså der ikke er tagrum over hele huset, så man kan ikke fortolke ordet 'tagrum' i forbeholdet som 'tagkonstruktion' og så afvise dækning på grund af det. Som de selv siger på side 6 i deres svar, er der paralleltag i halvdelen af konstruktionen, så det undrer os hvorfor de overhovedet afviser dækning fuldstændigt."

Selskabet har i brev af 25/7 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Vi er som sådan ikke uenige med klager i, at sælger muligvis ikke har opfyldt sin loyale oplysningspligt. Vi har vurderet det i forhold til oplysningerne om tagrenoveringen, og mener umiddelbart, der er grundlag for, at krav mod sælger for den dårlige udførelse.

Nærværende sag for Ankenævnet for Forsikring handler dog om hvorvidt forholdet kan kræves dækket under den tegnede ejerskifteforsikring, og i det spørgsmål fastholdes afvisningen.

Ad. 1

Dansk Boligforsikring A/S er uenig med klager i at den blokerede loftsløb kan sidestilles med sagen AK85996. Krybekælderen i den citerede sag ville aldrig have været en del af et sædvanligt huseftersyn, da der ikke var sædvanlig adgangsvej dertil. Tagrummet i den forsikrede ejendom har loftsrum, og der er adgang dertil via loftsløb, men lemmen er på et tidspunkt fuget til. Se klagesvaret og fotos.

Ad 2.

Afgørelsen i AK87586 kan sammenlignes med denne sag i forhold til, at der sædvanligvis var adgang til skunkrum, men den bygningssagkyndige kunne ikke komme derind og foretage huseftersynet pga. isolering, skabe og reoler.

Forskellen på den sag og nærværende sag er, at ejerskifteforsikringen i AK87586 afviste dækning pga. den bygningssagkyndiges forbehold for manglende adgang. Det kan man ikke (se nedenfor). Dansk Boligforsikring A/S har ikke afvist dækning med støtte i den bygningssagkyndiges oplysninger, men på baggrund af det konkrete policeforbehold der er taget pga. anmærkningen om blokeret adgang.

Ad. 3.

De skader, som ville have kunne ses ved et almindeligt huseftersyn af tagrummet er omfattet af det konkrete policeforbehold. Ejerskifteforsikringen kan ikke formulere skaderne ved indtegningen af policen, da vi ikke ved, om der er skader, og evt. hvilke. Derfor formuleres forbeholdet bredt (tagrummet). Dette for at give en potentiel køber den tydeligste advarsel om, hvad det er, som ikke er dækket af forsikringen, og som de selv påtager sig risikoen for.

En køber kunne ved modtagelse af tilbuddet på ejerskifteforsikring have krævet tagrummet undersøgt, afkrævet garanti fra sælger eller krævet afslag i købesummen.

Vedrørende klagers supplerende bemærkninger om Håndbogen for Beskikkede Bygningssagkyndige, er der konceptuel misforståelse hos klager om ordningen og samspillet mellem huseftersynet og ejerskifteforsikringsdækningen.

De relevante bestemmelser om huseftersynet fremgår fra side 30-33 i det af klager fremlagte 'Afgrænsning af bygningsgennemgangens omfang'.

Først er noget om, hvornår den bygningssagkyndige må undtage gennemgang pga. ringe byggeteknisk værdi. Det er ikke relevant i sagen.

I afsnit 8.6.2 beskrives hvornår en bygningsdel er gjort utilgængelig for huseftersynet. Dette skal anmærkes i tilstandsrapporten. Der er ikke forsikringsdækning for sådanne bygningsdele. Dette er heller ikke relevant i denne sag.

I 8.6.3 beskrives det, som er relevant i denne sag, nemlig når en bygningsdel, som normalt kan besigtiges, men hvor forhold gør, at huseftersynet ikke kan gennemføres. F.eks.

- Manglende eller skjult adgangslem til krybekælder, skunk eller tagrum
- Fastholdt isolering, eller løs isolering, som kan forventes at gå i stykker, hvis det flyttes for at besigtige bygningsdelen. Det kan f.eks. være isolering bag skunklemmen

Ankenævnet for Forsikring

10.

101810

Dette skal den bygningssagkyndige anføre i tilstandsrapporten.

Skader som normalt ville kunne besigtiges, men nu ikke kan pga. den manglende mulighed (overfuget loftslem, isolering bag skunklem) er som udgangspunkt dækket af ejerskifteforsikringen.

Oplysningen om den manglende mulighed for besigtigelse kan ejerskifteforsikringen dog bruge ved indtegning af policen og vælge at afgive et tilbud på ejerskifteforsikring, men undtage den risiko, som der ligger i, at huseftersynet ikke kunne foretages som normalt.

Det er præcist det, som Dansk Boligforsikring A/S har gjort i nærværende sag.

Dansk Boligforsikring A/S har taget et lovligt og tydeligt forbehold, som er begrundet i den bygningssagkyndiges oplysning om, at tagrummet ikke kunne besigtiges, da adgangen via loftslemmen var blokeret.

Klagen bør derfor afvises."

Nævnet har fået forelagt bilag, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af police af 2/9 2023 fremgår bl.a.:

"Særlig undtagelse

Forsikringen omfatter ikke ejendommens tagrum, der ikke er besigtiget af den byggesagkyndige jf. tilstandsrapporten side 9.

Forsikringen dækker ikke skader, som konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens facader med udvendig isolering og puds samt bagvedliggende konstruktioner jf. tilstandsrapporten."

Af tilstandsrapport af 13/6 2023 fremgår bl.a.:

"

Ankenævnet for Forsikring

11.

101810

BYGNINGSDELE, SOM DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE IKKE KUNNE BESIGTIGE

Hvis der er bygningsdele eller rum, der normalt er tilgængelige, men som den bygningssagkyndige i denne gennemgang ikke har kunnet besigtige, er de ikke omfattet af eftersynet.

Beboelse

Fundament/sokkel: Sokkel mod haven og i gavl er ikke besigtiget pga. terrasseopbygning.

Teknikrum: Rummet er besigtiget i begrænset omfang, pga. opmagasinerede effekter.

Tagrum / Loftrum: Tagrum/loftsrums rum er ikke besigtiget på grund af blokeret adgangsvej. (Formentlig isoleret over) udhus

Ydervægge: Bygningsdele i skel er ikke besigtiget.

Ydervægge: Bygningsdele i skel er ikke besigtiget.

BYGNINGSDELE, DER VAR GJORT UTILGÆNGELIGE UNDER BYGNINGSEFTERSYNET

Hvis bygningsdele eller rum er gjort utilgængelige under eftersynet, kan den bygningssagkyndige ikke besigtige dem. Af denne årsag er de ikke omfattet af eftersynet og er normalvis ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Ingen rum eller bygningsdele, var gjort utilgængelige

...

Sælgeroplysninger

...

4.3	Er huset med tagrum (loftsrums)?	Ja
4.4	Er der adgang til tagrummet (loftsrums)?	Ja
	Hvor i huset er adgangen placeret?	Gangen på første sal

"

Af besigtigelsesnotat af 29/2 2024 fremgår bl.a.:

"Besigtiget første gang d. 09-01-2024, men der var sne på taget, så det kunne ikke besigtiges, men kun inde. Anden besigtigelse d. 29-02-2024. Ft. har i mellemtiden haft håndværker til at se på sagen, og de er kommet frem til at taget er tæt, men der er overisoleret, i tagkonstruktionen. Jeg demonterer et udhængsbræt ifølge aftale med FT.

...

Konklusion

Årsag til anmeldte forhold, må tilskrives dårligt udført håndværk.

Årsagen til at der er trængt vand ind over vinduet, er kondensproblematik i tagkonstruktionen, der er ikke nogen ventilation. Underpappen er heller ikke monteret korrekt omkring velux-inddækningerne i bunden, så ved kraftig vind og vand, kan der presses vand op underinddækningen og ind i underliggende konstruktion. Der er heller ikke monteret vindbrædder ved slut isolering/tagfod, så den kolde luft kan blæse direkte ind i isoleringen, og dermed opstår der kuldebro.

Ankenævnet for Forsikring

12.

101810

Der er så et lille hul i dampspærren hvor vandet har kunnet finde vej ind. Der er fyldt helt op med isolering, og der er ikke de 5 cm. luft fra isolering til underkant af tagbrædderne. Der er heller ikke monteret udluftnings studser ved kippen. Der dannes kondens når tagpappen og tagbrædderne bliver kølet ned og når de bliver varmet op igen, det er her korrekt ventilation vil sørge for at der ikke dannes kondens, da ventilationen tørrer det hurtigere ud.

Underpappen er ikke ført 5 cm. op ad karmen på veluxvinduerne, det skal det ifølge montagevejledningen fra Velux.

Jeg går det meste af tagpaptaget efter for utætheder, og jeg finder ikke nogen steder der kan trænge vand ind. Der er et par enkelte steder hvor jeg kan få skruetrækkeren 1 cm. ind under samlingerne, men jeg vurderer at det ikke har nogen betydning.

Huset er fra 1957 men taget er lagt i 2018. Velux-vinduer fra 2018.

Taget er ikke udført efter sædvanlig byggemetode.

Følgeskaden er til tider kondens og vandindtrængen, og løs filt og maling på loftet. Der er også kommet mug/svamp på det gamle spær. Ved kraftig vind og vandpåvirkning fra øst kan vandet trænge op under inddækningen.

Jeg vurderer at anmeldte forhold var til stede ved overtagelse.

Der måles ikke fugt eller kuldebro i konstruktionen.
Indeklimaet måles til at være ok."

Af e-mail af 16/4 2024 fra sælgeren fremgår bl.a.:

"Jeg har udført tømrer arbejdet sammen med en anden tømrer. Der var ikke noget isolering der rørte ved brædderne da vi udførte det, og vi har ikke ændret på det.

Isoleringen i taget er den tidligere ejer, før mig. Eller dem der er sprøjtet granulatet ind. Og svaret ændrer sig ikke af at du omformulere dette spørgsmål.

Der er ikke indtænkt udluftning, og det er selvfølgelig en fejl, hvorpå at jeg finder en autoriseret tagdækker til at udføre arbejdet af en udbedring. Dette bedes i henvende jer til mig, og bekræfte, så bliver det udført hurtigst muligt.

En autoriseret tagdækker ved hvilke udluftninger der skal være, og hvordan det skal udføres.

Jeg har udført tømrer arbejdet, min [familiemedlem] har lagt pappen. Og vi er begge autoriseret indenfor hver vores fag.

Taget er lagt i oktober 2018. dvs. over 5 år siden."

Af selskabets e-mail af 11/6 2024 til klageren fremgår bl.a.

"Taget er lavet dårligt, og uden at tage hensyn til nødvendig ventilation, da man ændrer fra bølgeeternit til tagpap. Tidligere kunne taget ventileres via rygningen og via bølgerne i pladerne, som var udlagt på lægter, nu er der monteret tagbrædder direkte på spærrene og også efterisoleret i det lilla område. Den manglende ventilation kan give skadelig kondens, fugt og over tid nedbryde tagkonstruktionen. Da konstruktionen ikke er ret gammel, ses endnu ingen skader. Dog skyldtes den vandindtrænging, I oplevede ved veluxvinduerne (delvist) kondens pga. overisoleringen /manglende ventilation. Forholdet skyldes formentlig også de forkert udførte inddækninger, som jeg tidligere har meddelt jer vi dækker.

Når vi ikke dækker fejlen omkring isoleringen og manglende ventilation, skyldes det det konkrete forbehold der blev taget, da vi tegnede policen ind.

Ejendommen er fra 1957 og er opført med gitterspær og (lille) tagrum, som har adgang via en loftlem i soveværelset. En tidligere ejer har efterisoleret loftet med granulat (og batts) og dermed er adgangsvejen til loftsrummet blevet besværet/blokeret. Dette har den bygningssagkyndige oplyst i tilstandsrapporten, han kan se at loftslommen er fuget til, og skriver, 'tagrum/loftsrum er ikke besigtiget på grund af blokeret adgangsvej (formentlig isoleret over)'.

Da vi tilbød ejerskifteforsikring på huset, undtog vi tagkonstruktionen pga. den manglende besigtigelse af tagrummet. Dvs. at vi ikke dækker de skader som ved sædvanlig besigtigelse via den blokerede loftsløb kunne konstateres i tagrummet.

Havde loftslommen til loftrummet ikke været blokeret ville den bygningssagkyndige (evt. blot fra stige) kunne konstatere at isoleringen lå ud til tagbrædderne på begge tagflader, og at der ikke var mulighed for ventilation den vej igennem. Den bygningssagkyndige ville også kunne konstatere de proppede isoleringsbatts mellem spær, som forhindrer den tværgående ventilation fra gavl til gavl, samt at der ikke var etableret ventilation i kip eller tagflade. Selvom der kan ikke ses hele vejen ned af den lange tagflade, ville han – ud fra det, han ville kunne se i tagrummet fra lemmen (hvis denne ikke var lukket til), have givet tagrummet en risikoanmærkning for manglende ventilation.

Vores forbehold er derfor konkret og reelt begrundet i tilstandsrapporten og fuldt ud gyldigt."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1957. Tagkonstruktionen indeholder tagrum med gitterspær, som er adskilt fra resten af skråtaget/paralleltaget med en tværgående rem. En tidligere ejer har på et tidspunkt blæst granulatisolering i tagrummet. Sælger har lagt nyt tag af tagpap i 2018, hvor lægter blev fjernet og tagbrædder blev lagt direkte på spær. Det fremgår af tilstandsrapporten, at "tagrum/loftrum er ikke besigtiget på grund af blokeret adgangsvej (formentlig isoleret over)".

Klageren overtog ejendommen den 15/9 2023 og anmeldte den 13/11 2023 vanddråber ved vindue/væg. Selskabet besigtigede ejendommen den 29/2 2024 og konstaterede kondensproblematik i tagkonstruktionen på grund af blandt andet overisolering og manglende ventilation. Den 21/5 2024 lavede selskabet 3 destruktive indgreb i ejendommens tagflade og tog fotografier indvendigt i tagrummet. Selskabet har dækket fejludførte inddækninger ved veluxvinduer og manglede vindbræt i tagfoden. Selskabet har medgivet, at ejerskifteforsikringens skadebegreb om nærliggende risiko for skade er opfyldt for så vidt angår manglende ventilation og overisolering af tagrum, men har afvist dækning med henvisning til, at selskabet i policen har taget et konkret forbehold for skader i tagkonstruktionen.

Klageren har anført, at tagkonstruktionen er en skjult konstruktion, og at selskabets forbehold er ugyldigt, fordi der ikke er adgang til tagrummet. Loftslemmen har ifølge gamle tilstandsrapporter været lukket i næsten 20 år. Klageren har anført, at selskabet ikke kan fortolke ordet "tagrum" i forbeholdet som "tagkonstruktion". Der er ikke tagrum over det hele, men paralleltag i halvdelen af konstruktionen.

Selskabet har anført, at forbeholdet i policen er lovligt, tydeligt og konkret begrundet i den bygningssagkyndiges oplysning om, at tagrummet ikke kunne besigtiges, da adgangen via loftslemmen var blokeret. Selskabet har anført, at den overisolering og manglende ventilation, der er i tagkonstruktionen, ville have kunne ses/givet anledning til en skadeanmærkning, hvis loftslemmen ikke var blokeret. Selskabet har fremlagt et fotografi inde fra tagrummet lige over det sted, hvor der tidligere var adgang via loftslemmen. Selskabet har anført, at hvis loftslemmen ikke var lukket til, ville den bygningssagkyndige fra stigen kunne se, at der ingen ventilation var i kippen, at tagbrædderne var lagt direkte på spærreerne, at den tværgående ventilation fra gavl til gavl var blokeret af isoleringsbatts, og at der var isoleret helt ud til tagfoden/tagbrædderne ned langs paralleltaget. Selskabet har i korrespondance anført, at den byggesagkyndige også ville have konstateret, at der ikke var etableret ventilation i kip eller tagflade. Selvom der ikke kan ses hele vejen ned af den lange tagflade, ville han have givet tagrummet en risikoanmærkning for manglende ventilation. Selskabet har anført, at de manglende inddækninger ved vin-

duer og manglende vindbræt i tagfod, som selskab har dækket, ikke kan ses fra tagrummet og derfor ikke er omfattet af forbeholdet.

Det fremgår af oversigtstegning over destruktive indgreb i ejendommens tagflade, at der er lavet hul over loftsrummet, hvor der tidligere var adgang via loftslemmen. Det fremgår, at der ved destruktivt indgreb på den første halvdel af paralleltaget blev fundet ældre batts med luft imellem tagbrædder og isolering. Ved destruktivt indgreb på nederste del af paralleltaget blev konstateret, at der var fyldt helt op med ny isolering og uden ventilation. På fotografierne taget i loftsrummet over den tidligere loftslem ses indblæst granulatisolering, isoleringsbatts langs spærerne, og isoleringsbatts og granulatisolering ned langs skråvægge.

På fotografi af loftet i soveværelset ses loftslemmen tilføjet.

Det fremgår af policen, at "forsikringen omfatter ikke ejendommens tagrum, der ikke er besigtiget af den byggesagkyndige, jf. tilstandsrapporten side 9".

Det fremgår af bekendtgørelse nr. 13 af 12/1 2012 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., at der på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten kan tages forbehold for dækning vedrørende bestemte bygningsdele eller bestemte installationer.

Nævnet bemærker, at nævnet i sin principkendelse 85.996 har udtalt, at husets skjulte konstruktioner netop er den risiko, som ejerskifteforsikringsselskabet må påtage sig, i det omfang en sådan konstruktion er normal. Nævnet fandt på denne baggrund, at et tilsvarende forbehold vedrørende en krybekælder, der ikke var adgang til, ikke var tilstrækkeligt konkret begrundet i tilstandsrapporten, og at forbeholdet var af en så generel karakter, at det ikke var i overensstemmelse med § 1 i bekendtgørelsen om dækningsomfang for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. Nævnet finder med henvisning til denne praksis, at forbeholdet vedrørende tagrummet ikke er gyldigt.

Ankenævnet for Forsikring

16.

101810

Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at loftlemmen ifølge gamle tilstandsrapporter har været tillukket og fuget til i ca. 20 år og at det er oplyst, at der af tidligere ejer var isoleret hen over loftlemmen, så adgangsvejen var blokeret. Tagkonstruktionen og herunder tagrummet fremstod derfor efter nævnets opfattelse som en skjult konstruktion, da klageren overtog ejendommen.

Nævnet har også lagt vægt på, at der var tale om et meget lille tagrum, der var efterisoleret med indblæst granulatisolering, hvilket kan forklare blokeringen af loftslemmen.

Nævnet finder, at den anmeldte skade ikke kan anses for beskrevet i tilstandsrapporten og af den grund undtages fra forsikringsdækning. Nævnet har noteret sig, at parterne er enige om, at taget ved sælgers udskiftning af taget i 2018 er lavet håndværksmæssigt forkert, og at det er lavet så dårligt, at der er risiko for skader. Selskabet skal på denne baggrund genbehandle sagen og opføre og yde erstatning i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at forbeholdet vedrørende tagrummet er ugyldigt og på denne baggrund genbehandle sagen og opføre og yde erstatning i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne. En evt. kontanterstatning skal tillægges renter, jf. forsikringsaftalelovens § 24.

Klagegebyret tilbagebetales.

Ankenævnet *for* Forsikring

17.

101810

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Hans-Jørgen Nymark Beck', written in a cursive style.

Hans-Jørgen Nymark Beck