

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 9. april 2025 blev i sag nr. 102103:

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 udvidet dækning. I klageskema af 9/8 2024 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Sagen vedrører en fejlkonstruktion af taget på vores sommerhus, derunder ventilering og ødelagt undertag samt sætninger på huset.

I relation til taget er der ikke en afstand mellem undertag og isolering, hvilket skaber kondens.

Sommerhuset mod øst er ude af lod og mangler afstivning med fare for kollaps ved f.eks. udskiftning af vinduer og døre.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi vil have forsikringsselskabet til at dække omkostningerne ved udbedring af de fejl og mangler taget har samt afstivning af huset."

Selskabet har den 22/9 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører flere forhold, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at forholdene ikke opfylder skadebegrebet.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 15. april 2023.

I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 9. februar 2023.

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

Den 4. juli 2023 anmelder klager, at taget er utæt, at væggen ved hoveddøren står i en bue, og at døren næsten ikke kan åbnes/lukkes. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag C**.

Den 8. august 2023 sender klager en mail fra [klagers tømrer], ... og anmelder dermed yderligere forhold.

DBF besigtiger den 28. august 2023 og igen den 4. oktober 2023 sammen med klagers tømrer. Ved besigtigelsen anmeldes yderligere forhold.

Besigtigelsesnotater for de påklagede forhold fremlægges som **bilag D**, **bilag E** og **bilag F**.

Den 16. november 2023 dækker DBF en udskiftning af hoveddøren og en opretning af en skæv ydervæg. DBF afviser dækning af forhold ved taget og væggene i øvrigt.

Klager fremsender herefter en udtalelse fra [byggesagkyndig]. Udtalelsen er fremlagt af klager.

Den 6. december 2023 fastholder DBF dækningsafslaget.

Der pågår herefter en dialog omkring udbedring af det forhold, som DBF har dækket, og der opstår uenighed omkring opgørelsen af erstatningen herfor.

Den 28. maj 2024 påklages afgørelsen til DBF's interne klageafdeling, som den 1. juli 2024 fastholder dækningsafslag/dækningsomfang.

Supplerende korrespondance fremlægges som **bilag G**.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække omkostningerne ved udbedring af fejl og mangler ved taget samt afstivning af huset.

Det lægges til grund, at klagen ikke drejer sig om erstatningsopgørelsen for udbedring af hoveddøren og tilstødende væg. Hvis klager ønsker, at selskabet forholder sig til dette punkt, bedes klager oplyse det.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 15. april 2023 var forhold ved ejendommen, 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 sommerhus fra 1988 opført iht. byggetilladelse af 21. marts 1985. Byggesagen

fremlægges som **bilag H**.

Taget

Klager skriver i webskemaet, at sagen vedrører en fejlkonstruktion af taget, derunder ventilering og ødelagt undertag.

Der er tale om et tag af dobbelt S betontagsten med undertag af armeret plastik (banevare). Ifølge byggesagen er der anvendt 175 mm spær, og der er isoleret med 150 mm mineraluld mellem spærene. Dette giver en teoretisk luftspalte på 25 mm.

Ved DBF's besigtigelser ses undertaget mørnet med enkelte huller. Da undertaget er gammelt, vil det naturligt hænge på midten, hvorfor det visse steder vil ligge op ad isoleringen.

Der er tale om det oprindelige undertag, som på nuværende tidspunkt ikke kan forventes at have nogen restlevetid tilbage. Den bygningssagkyndige har ikke noteret undertagets restlevetid (men alene tagbelægningens), men ifølge levetidstabellerne har et undertag af frithængende banevare af film en levetid på mellem 20 og 40 år afhængig af, hvor åben/lukket tagbelægningen er. Uddrag af Sikkerhedsstyrelsens håndbog for beskikkede bygningssagkyndige fremlægges som bilag I.

Der er ingen følgeskader.

Forhold, som alene består af udløb af et materiales eller en bygningsdels sædvanlige levetid, er ikke dækket af ejerskifteforsikringen, jf. pkt. 4.7 i forsikringsbetingelserne.

[byggesagkyndig] skriver, at der mangler luftspalte mellem isolering og undertag, og at dette vil medføre fugtophobning, hvilket kan medføre råd, svamp og nedbrydning. [byggesagkyndig] skriver videre, at der ved hans besigtigelse den 30. november 2023 konstateres fugtophobning på undersiden af undertaget, men der oplyses ikke om skader.

DBF's konsulent har heller ikke konstateret råd, svamp eller nedbrydning i tagkonstruktionen.

Konstruktionen er fra 1988, og da der ikke er opstået skader efter 35 år, må det lægges til grund, at der ikke er et problem med kondens som følge af manglende ventilation.

Klager har dermed ikke påvist, at forholdet på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade, jf. pkt. 3.1 og 3.5 i forsikringsbetingelserne.

Sætninger

Klager skriver i webskemaet, at sommerhuset mod øst er ude af lod og mangler afstivning med fare for kollapse ved f.eks. udskiftning af vinduer og døre.

I klagen til DBF er punktet kaldt 'Vedr. vores anmeldelse af tag på 1. sal har sat sig.'

Sommerhuset er udført i forskudte plan, og anmeldelsen vedrører det øverste plan. Taget er udført som beskrevet ovenfor, og indvendigt er der parallellofter af rustikbrædder. Gavlene er udført med 25 x 125 udvendig træbeklædning på 100 x 100 og 100 x 50 tømmer. Der er 100 mm isolering, dampspærre og indvendig beklædning af rustikbrædder.

På principskitsen på side 7 i bilag F har DBF's konsulent indtegnet den skævhed, som er opstået grundet stærkt vindpres. Konsulenten har målt dør og beklædning til at være 10 mm ude af lod per meter.

Indvendigt måles, at midterstolpen står 15 mm ude af lod på hele højden, og en væg i gangen måles 5 mm ude af lod.

Man har ved husets opførelse valgt at udføre gavlen mod vest med et stort vindues- og dørparti (foto 5). Huset ligger på stranden kun 700 m fra [hav], og huset er og har igennem tiden været udsat for kraftig vindpåvirkning. Når vinden optages af gavlene, vil det påvirke dørpartierne, som er de svageste led. Konsulenten vurderer, at de konstaterede skævheder er sket over årtier, og at bygningen er i ro nu.

Huset står som oprindeligt, og der ses efter 35 år ingen skader, hverken på vinduer eller ved toprem. Dørene kan åbnes og lukkes på nær den venstre dørplade mod vest. DBF er indstillet på at dække udgiften til at få døren justeret/slebet, så den kan åbnes og lukkes, forudsat at udgiften overstiger forsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr.

Huset er opført sædvanligt og tidstypisk og i overensstemmelse med byggesagen. Der er ikke noget ved de målte skævheder, som adskiller sig fra, hvad man må forvente på baggrund af husets konstruktion og beliggenhed. Der er ikke opstået skader på bygningen eller andre forhold, som nedsætter bygningens brugbarhed, når der ses bort fra den dør, som DBF har dækket en udbedring af.

Klager har ikke fremlagt sagkyndig udtalelse eller lignende, som påviser andet.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 15. april 2023 var forhold ved husets stabilitet, herunder vindafstivning, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 20/10 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har købt huset i den tro at taget iflg. DBF's tilstandsrapport kunne holde til 2068. DBF vælger herefter at opdele tagets levetid i henholdsvis tagbelægning og undertag, da de begrundet deres afslag med, at undertaget ikke kan holde mere end 20- 40 år jf. deres svar på klagen af 22. september 2024.

Som forbruger forholder vi os til de oplysninger, der er os givet i tilstandsrapporten og føler her vi bliver misinformeret. Den udarbejdede tilstandsrapport er ikke fyldestgørende, da den så skulle have angivet undertagets forventede levetid, hvis det er denne opdeling DBF henholder sig til, når evt. skader skal dækkes. Vi kan se, at det er almindeligt i andre tilstandsrapporter at informere om undertagets og tagbelægningens levetid særskilt jf. vedhæftede bilag 'Eksempel på tilstandsrapport' s- 7-8.

Vi synes ikke, det er rimeligt, at Dansk boligforsikring skelner mellem undertag og tagbelægning, når tilstandsrapporten ikke er udarbejdet herefter. Tagets levetid og funktion som helhed afhænger jo af begge størrelser.

Iflg. byggesagen er der anvendt 175 mm spær og der er isoleret med 150 mm mineraluld mellem spærene. Dette giver en teoretisk luftspalte på 25 mm.

Efter besigtigelse af taget, viser det sig, at taget er bygget op af 165 mm spær og isolering er på 190 mm. Undertaget hænger ikke på midten, men går nærmere op i en bue. Den teoretiske luftspalte er hermed ikke til stede, og det skyldes ikke at undertaget er gammelt og hænger, men at taget er dimensioneret anderledes end anført i byggesagen, og undertaget presses op af isoleringen. Billeder er vedhæftet som dokumentation. Derfor mener vi ikke, at DBF kan afvise klagen, ud fra begrundelse om udløb af materiale, da der er tale om fejlkonstruktion, som årsag til skaden.

DBF skriver, at der ingen følgeskader er, men billederne viser råd i både spær og klemplister. Selvsagt kan vi ikke gå hele taget igennem, men de steder vi har kigget, har vi fundet angreb på trækonstruktionen.

Derfor accepterer vi forsat ikke DBF's afvisning af klagen."

Selskabet har i brev af 9/12 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Klager mener, at undertagets forventede restlevetid burde have været anført i tilstandsrapporten, hvilket DBF er enig i. Det medfører dog ikke, at undertagets forventede levetid skal sidestilles med tagbelægningen, og det ændrer ikke på, at undertagets sædvanlige levetid må anses for udløbet.

Klager skriver, at det ikke er korrekt, at der ikke er konstateret skader, idet klager har konstateret råd i spær og klemplister. Klager henviser til de uploadede fotos.

DBF's konsulent har gennemgået billederne. Der henvises til supplerende udtalelse fremlagt som bilag J.

Konsulenten vurderer ud fra billederne, at der på billede 8649 og 0012 ses fugtaftegninger og trænedbrydning på lægter og klemplister, som ligger op mod tagsten. Dette skyldes tidligere utætheder i tagbelægningen, som ses med flere udskiftede tagsten. Skaderne har ingen sammenhæng med eventuelt mangelfuld ventilation mellem undertag og isolering.

Hvis der havde været et problem med skadelig kondens, ville der ses løbere indvendigt på lofter og vægge, og man ville se skader på loftet indvendigt i boligen. Boligen er gennemgået indvendigt ved konsulentens besigtigelse, og der er ikke konstateret tegn på skader."

Klageren har i meddelelse af 9/1 2025 bl.a. anført:

"Vi fastholder vores klage og er ikke enige i [besigtigelseskonsulentens] vurdering (Bilag J). [konsulenten] forholder sig i sin vurdering til byggetegningerne på trods af, at vi har konstateret, at der er anvendt mere isolering, end der er anført i byggetegningerne. Han skriver, at Monafol undertag

vil hænge med tiden, hvilket ikke er tilfældet her. Undertaget bliver modsat presset op grundet den ekstraisolering, hvilket medfølger, at vandet løb er ud til siden mod klemplister og spær. Vores billedokumentation af begyndende trænedbrydning og fugt begrundes han med defekte tagsten. Tagsten, der er udskiftet, skyldes tidligere stormskader."

Nævnet har fået forelagt bilag, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af udtalelse af 30/11 2023 fra klagerens byggesagkyndige fremgår bl.a.:

"Tagfladen mod nord ligger med en taghældning på ca. 40 grader og taghældningen mod syd ligger på ca. 14 grader.

Tagbelægning med betontagsten skal ligge med en taghældning på minimum 14 grader.

Tagkonstruktionen er opbygget med parallellofter, og der er ikke adgang til tagkonstruktionen indefra.

Ved besigtigelsen af undertaget blev der konstateret, at isolering var ført hel ud mod undertaget og at undertaget var med begyndende mørning. Endvidere at tagkonstruktionen underventileret pga. isolering ud mod undertaget.

Sommerhuse opført i 1988 blev opført med dampspærre, som i de fleste tilfælde var med utætte samlinger og dermed ikke tæt. (også gældende i dette tilfælde) Hvis der skal isoleres helt ud mod undertaget, kræves der en 100 % tæt dampspærre. Dampspærren i sommerhuset er ikke tæt og derved skal der være en luftspalte mellem undertag og isolering på minimum 50 mm. Da der ingen luftspalte er mellem undertag og isolering, sammenholdt med mangelfuld ventilering og utæt dampspærre, vil der foregå et damptryk ud i konstruktionen, der vil medføre fugtophobning i konstruktionen og nedbrydning i bl.a. undertaget.

Ovenstående forhold resulterer i, at den varme luft fra beboelsesrummene nedkøles i tagkonstruktionen og skaber kondens.

Da fugten, pga. fejlkonstruktion, ikke bliver ledt ud af tagkonstruktionen, vil den sætte sig i spær og på undersiden af undertaget m.v., og kan medføre råd, svamp og nedbrydning.

Ved besigtigelse den. 30 november 2023 blev der konstateret fugtophobning på undersiden af undertaget, hvilket underbygger ovenstående.

Konklusionen er, at tagkonstruktionen er fejlkonstrueret og vil medføre hurtigere nedbrydning i spær og undertag, er der tale om en sag der skal dækkes af ejerskifteforsikringen.

Ved besigtigelse den. 30 november blev entreen besigtiget.

Væggen/fundamentet i entreen vendende mod nord er med jordtryk og væggen har en indadgående udbøjning.

Dette skyldes at væggen/fundamentet ikke er dimensioneret til det naturlige jordtryk der er. Jordtrykket har endvidere resulteret i, at gavlen mod øst er trukket skæv, således at vinduer og døre ikke kan åbne. Endvidere er vinduespartier inkl. døre i begge gavle med nedbrydning og hoveddøren er skæv og lukker ikke tæt."

Ankenævnet *for* Forsikring

7.

102103

Af besigtigelsesnotat af 28/8 2023 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:
Undertag er mørnet.

Konklusion

Anmeldt forhold må tilskrives udløb af levetid.

Undertage af denne type har en levetid på mellem 20-30 år.

Huset er opført 1985.

Tag og undertag er udført på sædvanlig byggemetode på opførelsestidspunktet.

Der ses ingen følgeskader ved lofter eller vægge.

Forholdet har været til stede ved overtagelse.

Sommerhuset er opført i henhold til BR 82.

Byggesag, digitale oplysninger, historik

Byggetegninger er vedhæftet.
Monarfol undertag betegnes som armeret folie."

Af besigtigelsesnotat af 4/10 2023 fremgår bl.a.:

"**Anmeldt forhold omhandler:**
Isolering i tag ligger op mod undertag.

...

Konklusion

Anmeldt forhold må tilskrives almindelig byggeskik på opførelsestidspunktet.

Det har været almindelig byggeskik at lægge isolering helt op mod isolering.

Huset er opført 1985. Det er opført på sædvanlig byggemetode. Der ses ingen følgeskader på lofter.

Forholdet har været til stede ved overtagelse.

Sommerhuset er opført i henhold til BR 82."

Af besigtigelsesnotat af 4/10 2023 fremgår bl.a.:

"**Anmeldt forhold omhandler:**
Bygningsdel på 1.sal hælder mod øst i top.

...

Konklusion

Anmeldt forhold må tilskrives vindpåvirkning af tagkonstruktionen.

Sommerhuset ligger kun 700 meter fra [hav], og vil derfor være hårdt påvirket af hårde vindstyrker.

Begge gavle vil optage kræfter fra vindpåvirkning, dette vil så påvirke dørpartier, fordi, de er det svageste led. Gavlsøjler og brædder ved gavle er ikke tilstrækkelige til at modvirke vindpåvirkningen. Hele tagfladen vil blive presset. Det vurderes at være sket over årtier, og vurderes umiddelbart til at være i bero.

Huset er opført 1985. Det er opført på sædvanlig byggemetode. Som følgeskader ses at døre har sat sig i begge gavle.

Forholdet har været til stede ved overtagelse.

Sommerhuset er opført i henhold til BR 82-13.10"

Af e-mail af 6/12 2024 fra besigtigelseskonsulenten fremgår bl.a.:

" I henhold til Byggetegninger er der brugt 175mm høje spær, og isolering er 150mm, der vil således være 25mm tilbage til ventilation over isolering. Monarfol undertaget vil dog efter årtier miste stabilitet og vil derfor med tiden hænge ned mod isolering.

På foto IMG 8649 og IMG 0012, ses fugtaftegninger og trænedbrydning på lægter og klemplister som ligger op mod tagsten, dette vurderes at være opstået på grund af defekte tagsten.

På foto IMG 2595 ses at undertaget er slidt på grund af udløb af levetid.

På foto IMG 2595 ses måling af spær, spær bærer præg af mindre opfugtning.

På foto IMG 2598 ses også dele af spær, her bærer spær ikke præg af fugt. Ud fra billeder vurderes det ikke at spærkonstruktioner er skadet, eller bærevnen er nedsat.

I notat fra den 31.8.2023, forhold 2, kunne der ikke ses skader ved lofter på foto 5-8. Hvis der skulle være kondensskader, ville dette uvilkårligt kunne ses på lofter. I byggeperioden hvor dette sommerhus er opført, var man ikke så omhyggelig med at tætnes plastik som blev brugt som dampspærre, hvis der skulle komme kondens, ville denne derfor løbe ned på lofter og vægge."

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 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.

Ankenævnet *for* Forsikring

10.

102103

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke

...

4.7

Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid.

...

16. Udvidet dækning

...

16.1

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

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

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

Nævnet har fået forelagt fotografier af taget.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er et sommerhus fra 1988. Sommerhuset er udført i forskudte plan. Taget er af dobbelt S betontagsten med undertag af armeret plastik (banevare). Klageren overtog ejendommen den 15/4 2023 og anmeldte den 4/7 2023 bl.a., at taget var utæt. Selskabet besigtigede ejendommen den 28/8 2023 og den 4/10 2023. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at forholdet på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade. Klageren ønsker "udbedring af de fejl og mangler taget har samt afstivning af huset".

Undertag og ventilation

Klageren har anført, at taget er fejlkonstrueret. Der er ikke afstand mellem undertag og isolering, hvilket skaber kondens. Klageren har anført, at klageren er blevet misinformeret i tilstandsrapporten, idet den ikke angiver undertagets forventede restlevetid. Klageren har anført, at besigtigelse af taget har vist, at taget er dimensioneret anderledes end anført i byggesagen.

Taget er bygget op af 165 mm spær og isolering er på 190 mm. Undertaget hænger ikke på midten, men går nærmere op i en bue. Den teoretiske luftspalte er ikke til stede. Det skyldes ikke at undertaget er gammelt og hænger, men at taget er dimensioneret anderledes, og at undertaget presses op af isoleringen. Dette medfører, at vandet løber ud til siden mod klemplister og spær. Klageren har anført, at der er følgeskader i form af råd i spær og klemplister. Klageren har anført, at udskiftede tagsten skyldes tidligere stormskader. Selskabet har anført, at der er tale om det oprindelige undertag, som ikke har restlevetid tilbage. Ifølge levetidstabellerne har et undertag af frithængende banevare af film en levetid på mellem 20 og 40 år. Undertaget er mørnet med enkelte huller og hænger visse steder op ad isoleringen. Selskabet har anført, at der ikke er følgeskader. Klagerens byggesagkyndige beskriver fugtophobning på undertaget, men der oplyses ikke om skader. Konstruktionen er fra 1988. Idet der ikke er opstået skader efter 35 år, er der ikke et problem med kondens som følge af manglende ventilation. Selskabet har anført, at der på klagerens fotografier ses fugtaftegninger og trænedbrydning på lægter og klemplister, som ligger op mod tagsten. Selskabet har anført, at dette ingen sammenhæng har med eventuelt mangelfuld ventilation mellem undertag og isolering. Hvis der havde været et problem med skadelig kondens, ville der ses løbere indvendigt på lofter og vægge, og man ville se skader på loftet indvendigt i boligen. Selskabet har anført, at fugt og nedbrydning på lægter/lister skyldes tidligere utætheder, idet taget fremstår med flere udskiftede tagsten.

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 28/8 2023, at "Anmeldte forhold må tilskrives udløb af levetid. Undertage af denne type har en levetid på mellem 20-30 år. Huset er opført 1985. Tag og undertag er udført på sædvanlig byggemetode på opførelsestidspunktet. Der ses ingen følgeskader ved lofter eller vægge".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 4/10 2023, at "Anmeldt forhold må tilskrives almindelig byggeskik på opførelsestidspunktet. Det har været almindelig byggeskik at lægge isolering helt op mod isolering. Huset er opført 1985. Det er opført på sædvanlig byggemetode. Der ses ingen følgeskader på lofter".

Det fremgår af udtalelse af 30/11 2023 fra klagerens byggesagkyndige, at "Ved besigtigelsen af undertaget blev der konstateret, at isolering var ført helt ud mod undertaget, og at undertaget var med begyndende mørning. Endvidere er tagkonstruktionen underventileret pga. isolering ud mod undertaget. Sommerhuse opført i 1988 blev opført med dampspærre, som i de fleste tilfælde var med utætte samlinger og dermed ikke tæt. (også gældende i dette tilfælde) Hvis der skal isoleres helt ud mod undertaget, kræves der en 100 % tæt dampspærre. Dampspærren i sommerhuset er ikke tæt og derved skal der være en luftspalte mellem undertag og isolering på minimum 50 mm. Da der ingen luftspalte er mellem undertag og isolering, sammenholdt med mangelfuld ventilering og utæt dampspærre, vil der foregå et damptryk ud i konstruktionen, der vil medføre fugtophobning i konstruktionen og nedbrydning i bl.a. undertaget. Ovenstående forhold resulterer i, at den varme luft fra beboelsesrummene nedkøles i tagkonstruktionen og skaber kondens. Da fugten, pga. fejlkonstruktion, ikke bliver ledt ud af tagkonstruktionen, vil den sætte sig i spær og på undersiden af undertaget m.v., og kan medføre råd, svamp og nedbrydning.

Ved besigtigelse den. 30 november 2023 blev der konstateret fugtophobning på undersiden af undertaget, hvilket underbygger ovenstående. Konklusionen er, at tagkonstruktionen er fejlkonstrueret og vil medføre hurtigere nedbrydning i spær og undertag".

Det fremgår af e-mail af 6/12 2024 fra besigtigelseskonsulenten, at "I henhold til Byggetegninger er der brugt 175mm høje spær, og isolering er 150mm, der vil således være 25mm tilbage til ventilation over isolering. Monarfolundertaget vil dog efter årtier miste stabilitet og vil derfor med tiden hænge ned mod isolering ... I notat fra den 31.8.2023, forhold 2, kunne der ikke ses skader ved lofter på foto 5-8. Hvis der skulle være kondensskader, ville dette uvilkårligt kunne ses på lofter. I byggeperioden hvor dette sommerhus er opført, var man ikke så omhyggelig med at tætnes plastik som blev brugt som dampspærre, hvis der skulle komme kondens, ville denne derfor løbe ned på lofter og vægge".

Det fremgår af byggesag fra 1985, at "røde cementtagsten. lægter 38 x 56 mm. Armeret plastik. Spær 65 x 175 mm. 150 mm. plastik. Plastik. Rustiklofter" og "snitskitse af tagkonstruktion ...

Monarfol undertag som banevare". På fotografier ses et nærbillede af hvid belægning på bl.a. lægte og et nærbillede af delvist nedbrudt/smuldret lægte. På klagerens fotografier ses undertaget revnet 2 steder under en tagsten, på et nærbillede af undertagsmateriale ses stedvise vandsamlinger, og isoleringsmaterialet ses blottet ved at undertaget er trukket til side. På taksatorens fotografier ses en revnet tagsten, tagfladen ses med stedvise, lyse tagsten af nyere dato, undertaget ses intakt under tagsten, og indvendige trælofter ses uden spor af fugt eller vand. Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1, at 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. Det fremgår af punkt 4.7, at forsikringen ikke dækker forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid.

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

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

Ankenævnet for Forsikring

15.

102103

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved undertaget eller tagkonstruktionen i øvrigt, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet finder videre, at klageren ikke har godtgjort, at der er forhold omfattet af forsikringens udvidede dækning. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at undertaget fremstår slidt og udskiftningsmodent, at frithængende banevare af film (Monarfol) har en forventet levetid på 20-40 år, og at der stedvis må forventes problemer med tagets tæthed, når undertagets levetid er udløbet.

Nævnet har også lagt vægt på, at udtalelsen fra klagerens byggesagkyndige ikke beviser, at andre årsager end alder skulle være hovedårsagen til at undertaget er nedbrudt og utæt. Nævnet finder det herunder ikke bevist, at konstruktionen ikke er som anført i byggesagen, og at mangelfuld ventilation har haft afgørende betydning for undertagets levetid. Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at der ikke er dokumenteret skader som følge af mangelfuld ventilation i form af nedbrudt træ i tagkonstruktionen eller fugt/kondens på indvendige trælofter og vægge. Nævnet bemærker, at klagerens fotografier af fugtpåvirket træværk ses at være spær/lister, der ligger på ydersiden af undertaget ud mod tagsten.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren ikke har fremlagt dokumentation for, at forhold ved tagkonstruktionen er ulovligt udført i henhold til bygningsreglementet på udførelsestidspunktet.

Sætninger

Klageren har anført, at sommerhuset er ude af lod mod øst og mangler afstivning med fare for kollaps ved f.eks. udskiftning af vinduer og døre.

Selskabet har anført, at der på ejendommens øverste plan er opstået skævhed på grund af stærkt vindpres. Gavlen mod vest er opført med et stort vindues- og dørparti. Selskabet har

anført, at når vinden optages af gavlene, vil det påvirke dørpartierne, som er de svageste led. Konsulenten har målt dør og beklædning til at være 10 mm ude af lod per meter. Indvendigt står midterstolpen 15 mm ude af lod på hele højden, og en væg i gangen måles 5 mm ude af lod. Selskabet har anført, at skævhederne ifølge konsulenten er opstået over årtier og at bygningen er i ro nu. Selskabet har anført, at de målte skævheder ikke adskiller sig fra, hvad man må forvente på baggrund af husets konstruktion og beliggenhed. Der er ikke opstået skader på bygningen – herunder på vinduer eller toprem – eller andre forhold, som nedsætter bygningens brugbarhed. Selskabet har tilkendegivet at ville dække udgiften til at få venstre dørplade mod vest justeret/slebet, så den kan åbnes og lukkes.

Det fremgår af udtalelse af 30/11 2023 fra klagerens byggesagkyndige, at "væggen/fundamentet i entreen vendende mod nord er med jordtryk og væggen har en indadgående udbøjning. Dette skyldes at væggen/fundamentet ikke er dimensioneret til det naturlige jordtryk der er. Jordtrykket har endvidere resulteret i, at gavlen mod øst er trukket skæv, således at vinduer og døre ikke kan åbne. Endvidere er vinduespartier inkl. døre i begge gavle med nedbrydning og hoveddøren er skæv og lukker ikke tæt".

Det fremgår af besigtigelsesnotat af 4/10 2023, at "Bygningsdel på 1.sal hælder mod øst i top ... Konklusion: Anmeldt forhold må tilskrives vindpåvirkning af tagkonstruktionen. Sommerhuset ligger kun 700 meter fra [hav], og vil derfor være hårdt påvirket af hårde vindstyrker. Begge gavle vil optage kræfter fra vindpåvirkning, dette vil så påvirke dørpartier, fordi, de er det svageste led. Gavlsøjler og brædder ved gavle er ikke tilstrækkelige til at modvirke vindpåvirkningen. Hele tagfladen vil blive presset. Det vurderes at være sket over årtier, og vurderes umiddelbart til at være i bero. Huset er opført 1985. Det er opført på sædvanlig byggemetode. Som følgeskader ses at døre har sat sig i begge gavle."

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet pågik sætninger af ejendommen eller var forhold ved vægge eller fundament,

Ankenævnet for Forsikring

17.

102103

som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at skævheden ifølge selskabets besigtigelsesnotat vurderes at være sket over årtier og vurderes umiddelbart til at være i bero, og at selskabet har tilkendegivet at ville dække justering/slibning af førstesalens venstre dørplade mod vest, så den kan åbnes og lukkes

Nævnet har også lagt vægt på, at udtalelsen fra klagerens byggesagkyndige ikke beskriver en risiko for væsentlige restsætninger eller en voldsom skadesudvikling i øvrigt som følge af vægge eller fundament.

Det, som klageren i øvrigt har anført – herunder at undertagets restlevetid ikke er estimeret i tilstandsrapporten – kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales, idet selskabet i forbindelse med sagens behandling for nævnet delvist har imødekommet klagerens krav.



Hans-Jørgen Nymark Beck