

Ankenævnet for Forsikring

Den 20. august 2025 blev i sag nr. 102184:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 26/8 2024 har klagerens repræsentant bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vedrørende: Afvisning af dækning vedrørende sikring, korrekt ventilering i tagkonstruktionen samt udveksling af spær.

Jeg henvender mig på vegne af vores kunde i forbindelse med den aktuelle sag om dækning af nødvendige reparationer og forbedringer på tagkonstruktionen, hvor forsikringsselskabet har nægtet at dække omkostningerne til sikring, korrekt ventilering samt udveksling af spær.

Sagens baggrund:

Efter en grundig gennemgang af husets tagkonstruktion har tømrer identificeret alvorlige mangler ved både sikring og stabilitet af tag og ventilering, hvilket kan compromittere husets integritet og langsigtede sikkerhed. Tømreren har udarbejdet et tilbud på arbejdet, som inkluderer udveksling af spær, hvilket vurderes som nødvendige tiltag for at sikre, at tagkonstruktionen lever op til standarden for bygningens type og alder. Hvad angår ventilering, så vil selskabet ikke anerkende dette forhold, til trods for store plamager og på konstruktionen, som tydeligt angiver den manglende ventilering og ophobning af fugt i konstruktionen.

Forsikringsselskabets afvisning:

Forsikringsselskabet har afvist dækning med henvisning til, at de nævnte arbejder ikke skulle være dækningsberettigede. Det er dog vores opfattelse, at denne afvisning ikke er i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne, specifikt de generelle betingelser, der omhandler bygningsforsikringens dækning af skader og nødvendig vedligeholdelse, som er essentiel for at undgå større skader på bygningen.

Henvisning til relevante bestemmelser:

Ifølge forsikringsaftalelovens § 4 har forsikringstageren krav på at få dækket skader og nødvendige foranstaltninger, som er nødvendige for at undgå forringelse af bygningen. Det fremgår med al ønskelig tydelighed, at forsikringsselskabet burde have vurderet behovet for sikring og korrekt ventilering som en del af deres forpligtelse til at sikre bygningens integritet.

Det er derfor skuffende at konstatere, at selskabet ikke har behandlet sagen med den nødvendige seriøsitet og omhu, som krævet af forsikringsaftaleloven. At selskabet i første omgang afviser dækning med henvisning til et specifikt punkt, og efter modtagelsen af min henvendelse, pludselig ændrer deres henvisning, må opfattes som et yderligere bevis på manglende omhu i sagsbehandlingen.

Anmodning om behandling af sagen:

På baggrund af ovenstående, samt tømrerens vurdering, som vi vedlægger sagen, anmoder vi hermed Ankenævnet om at tage sagen til behandling.

Det er vores klare opfattelse, at det afviste arbejde er dækningsberettiget, og at en korrekt vurdering vil medføre, at forsikringsselskabet bliver pålagt at dække omkostningerne i overensstemmelse med gældende regler, herunder Bygningsreglementet.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Udbedring af faktuelle forhold, som opfylder skadebegrebet i ejerskifteforsikringen.

Selskabet skal pålægges at betale for udbedring, som følger reglerne under Bygningsreglementet."

Selskabet har den 8/10 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører flere forhold ved husets tagkonstruktion, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har dækket udbedring af råd samt per kulance dækket en udveksling af overskåret spær og en udskiftning af et vindue men i øvrigt afvist dækning med henvisning til, at der ikke er konstateret yderligere skader.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 25. marts 2022. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... 0274 udarbejdet den 5. september 2021.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag 1. Tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Den 8. august 2022 anmelder klager, at isolering og loft har været udsat for fugt, og at der er skimmelsvamp. Skadeanmeldelsen er fremlagt af klager.

Forholdet afvises i første omgang med henvisning til, at det er anmærket i tilstandsrapporten, at der er begyndende revnedannelse i tagpapbelægningen.

Da klager kommer med indsigelser, sendes sagen til besigtigelse.

Den 6. oktober 2022 besigtiger DBF (bilag D). Billeder fra besigtigelsen fremlægges som bilag 2.

Den 12. december 2022 afviser DBF dækning. DBF oplyser dog, at rådskaderne i krydsfiner anerkendes som dækningsberettigende, såfremt de ikke dækkes af klagers husforsikring. Afgørelse fremlægges som bilag 3.

Klager vender tilbage den 2. februar 2023 med nye oplysninger, herunder om vandindtrængen fra nordsiden af huset. Klager ønsker, at DBF betaler for, at dampspærre og isolering fjernes helt for at kunne vurdere taget.

DBF foretager den 15. februar 2023 en genbesigtigelse ved en ny konsulent (bilag C).

Den 7. marts 2023 fastholder DBF, at der ikke kan meddeles dækning (bilag 4).

Klager vender tilbage den 8. november 2023 og oplyser, at klager har oplevet vandindtrængen igen.

Den 13. november 2023 modtager DBF en mail fra [repræsentant] på vegne af klager, som beder om at få en række oplysninger udleveret.

Den 21. december 2023 modtager DBF en indsigelse fra [repræsentant] (bilag E).

DBF svarer på indsigelsen den 29. januar 2024 (bilag 5). DBF beder klager om at indhente et tilbud på udbedring af den rådskade, som DBF i afgørelsen af 12. december 2022 har anerkendt at dække.

Den 6. februar 2024 vender klager tilbage vedrørende den konstaterede vandindtrængen.

Den 14. februar 2024 genbesigtiger konsulenten sammen med skadebehandleren (besigtigelsesnotat fremlagt af klager).

Den 22. marts 2024 fastholder DBF afvisningen (bilag F). DBF dækker dog per kulance en udveksling ved et overskåret spær og en udskiftning af et vindue på badeværelset.

Klager sender en indsigelse den 20. juni 2024. Sammen med indsigelsen sender klager et tilbud på udbedring af de forhold, som DBF har dækket.

Den 4. juli 2024 fastholder DBF dækningsomfanget og opgør erstatning til hhv. udbedring af lille vandskade (15.812,00 kr.) og udskiftning af badeværelsesvinduet (3.450 kr.).

DBF afviser tilbuddet på udbedring af overskåret spær.

Sagen påklages den 26. august 2024 til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække 'udbedring af faktuelle forhold, som opfylder skadebegrebet i ejerskifteforsikringen' og 'udbedring, som følger reglerne under Bygningsreglementet'.

Klager har således ikke oplyst, hvad klager konkret ønsker at opnå.

Klager har fremlagt tilbud af 1. maj 2024 fra [håndværker]. Tilbuddet omfatter udbedring af hhv. overskåret spær, herunder udskiftning af tagpap, tagkrydsfiner, isolering og loft i et område på 9 m², og udbedring af lille vandskade, herunder udskiftning af tagpap, tagkrydsfiner, isolering og loft i et område på 2 m².

Selvom klager ikke skriver det, må det lægges til grund, at klager herudover kræver dækning til ændring af ventilationsforholdene i tagkonstruktionen.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 25. marts 2022 var forhold ved tagkonstruktionen, 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 rækkehus fra 1969 med tag af built up tag med bjælkespær og tagpap på krydsfiner.

Det er anmærket i tilstandsrapporten med gult hus, at der er begyndende revnedannelse i overfladen på tagpapbelægningen mod vest over stuen. Det er beskrevet i noten, at der ikke er konstateret utætheder, men at det må forventes, at det kan komme.

Det er herudover anmærket med sort hus, at der i henhold til oplysninger fra sælger er en utæthed i soveværelse og på ydervæg i repos. Det fremgår af noten under 'risiko', at det bør undersøges nærmere, præcis hvad der er årsag til indtrængende fugt.

I pkt. 6.2 i sælgeroplysningerne svarer sælger 'ja' til, at der er eller har været fugtproblemer på indervægge/skillevægge, og beskriver at der har været fugt i soveværelse og på ydervæg i repos inden for de seneste 2 år. Sælger skriver, at der kommer regn ind ved forkert vindretning, og at der skal bredere metalskinner på taget. Forholdet er ikke udbedret.

Ved DBF's besigtigelser er klager i gang med en omfattende renovering af 1. salen, og lofter og skillevægge mellem værelserne er taget ned. Det er i den forbindelse, at klager konstaterer, at isolering og loft har været udsat for fugt.

Vedr. manglende ventilation

Tag- og loftkonstruktionen på 1. sal er opbygget med to lag tagpap på krydsfinerplade, hulrum i kilform, 100 mm isolering, spredt forskalling, dampspærre af plastik, loftplader i masonit, alukraft dampspærre og profilbræddeloft.

Ved DBF's første besigtigelse (6. oktober 2022 – bilag D) ses gamle vandskjolder i krydsfinerpladen, ligesom der ses tegn på kondenspåvirkning gennem tiden. Der måles ingen forhøjet fugt i krydsfiner og lægter. Der konstateres partielt råd.

Ved DBF's anden besigtigelse (15. februar 2023 – bilag C) har klager fjernet alle lofter på nær i badeværelset. Der er lavet hul til bagsiden af krydsfineren flere steder. Der ses generelt sortsværtning af krydsfineren der, hvor der åbnes op, men der måles ingen forhøjet fugt.

Det konstateres, at der er 40 mm rist per spærfaq i fronten af taget (se bilag 2, billede 22 og 24). I bunden er der lavet en luftspalte på ca 1 cm (bilag 2, billede 20). Ventilationen er begrænset af, at konstruktionen er udført med vindplader, og der er isat et ovenlysvindue, som blokerer for ventilationen i det spærfaq, som det er monteret i.

Ved DBF's tredje besigtigelse den 14. februar 2024 har klager fjernet dampspærre og isolering, så der er synligt op til krydsfineren, og konsulenten kan derfor undersøge hele tagkonstruktionen. Det konstateres, at der alene findes råd i et område på 1-2 m² ved gavl mod syd. Det er dette område, som DBF har dækket en udbedring af (den post, som i tilbuddet fra klager er beskrevet som 'lille vandskade').

Erstatningen er opgjort til 15.812,00 kr. iht. tilbuddet.

De øvrige tagplader fremstår med sortsværtning i varierende grad. Dette er en sædvanlig følge af den begrænsede ventilation.

Konstruktionen er den oprindelige, og den er udført sædvanligt og tidstypisk. Der er ikke skader på krydsfineren i form af nedbrud eller råd på nær et afgrænset område, hvor der tidligere har været en vandskade. Her har DBF dækket en partiel udbedring. Der kan ikke måles unormal fugt i krydsfineren.

På den baggrund finder DBF ikke, at klager har påvist, at ventilationsforholdene i tagkonstruktion adskiller sig fra tilsvarende ejendomme af samme alder og med samme konstruktion, ligesom forholdet ikke på overtagelsestidspunktet udgjorde en nærliggende risiko for skade, jf. pkt. 3.1 i forsikringsbetingelserne.

'Udskiftning af overskåret spær', jf. tilbud

Der er tale om et lokalt område, hvor der tidligere har været et stålrør til brændeovnen. Der henvises til notat fra besigtigelsen den 14. februar 2024, hvor forholdet er beskrevet. Området er markeret med orange på plantegningen på side 6, og der henvises til foto 5.

Ved besigtigelsen ses et spær, som er skåret over grundet tidligere gennemføring af skorsten (som ikke er der længere). Der er i den forbindelse ikke lavet en korrekt udveksling, hvilket har ført til en mindre lunke i området.

Forholdet har alene ført til en mindre lunke, som ikke har betydning for tagets funktion. Der er ingen grund til at antage, at forholdet skulle medføre nærliggende risiko for skade. DBF har dog per kulance dækket, at der laves en udveksling mellem de to spærdele, hvorved lunken også vil blive rettet op.

DBF fastholder tilbuddet om den kulante dækning. DBF's konsulent har vurderet, at udvekslingen kan udføres for 5.000 kr., hvilket DBF har tilbudt klager uden fradrag af selvrisiko. Klager er velkommen til at fremsende et konkret tilbud på udbedringen, som alene omfatter udvekslingen mellem de to spærdele.

Ankenævnet *for* Forsikring

6.

102184

Klager har ikke påvist, at yderligere arbejder er nødvendige for at udbedre forholdet.

Utæthed ved ventilationsrør

Klager har oplevet vandindtrængen ved et ventilationsrør i gangområdet på 1. sal. Forholdet er anmærket med en et sort hus (tidligere 'UN'er') i tilstandsrapporten og er derfor ikke dækket af ejerskifteforsikringen, jf. pkt. 4.1 i forsikringsbetingelserne."

Klagerens repræsentant har i brev af 18/11 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Sagens baggrund

Sagen drejer sig om ejerskifteforsikringsdækning af nødvendige reparationer i tagkonstruktionen, som omfatter sikring, korrekt ventilering og udveksling af spær. Vores kunde har, efter en professionel vurdering af en tømrer, identificeret alvorlige mangler i konstruktionen. Disse mangler indebærer både strukturelle svagheder og manglende ventilation, der kan føre til alvorlige fugtskader. Skaderne omfatter plamager og fugt i konstruktionen, hvilket tydeligt indikerer mangelfuld ventilation, og dertil er der behov for udveksling af spær på grund af fejlkonstruering ved tidligere byggetiltag. Det er vores opfattelse, at disse skader og risikoelementer falder ind under forsikringsdækningens forpligtelser, idet de repræsenterer en aktuel eller nærliggende risiko for skade.

Tillæg til sagen vedrørende Dansk Boligforsikring A/S' fejlagtige vurdering af forholdene og skadernes placering

På vegne af vores kunde ønsker vi hermed at tilføje et tillæg til sagen, hvor vi præciserer og tilbageviser forsikringsselskabets fejlagtige antagelser om placeringen og årsagen til de skader, der er identificeret i tagkonstruktionen. Dette tillæg er afgørende for at klarlægge de faktiske forhold og rette misforståelser i forsikringsselskabets afvisning af dækning.

Ingen dokumentation for utætheder i eller omkring ventilationssystemet

Forsikringsselskabet har fejlagtigt lagt til grund, at der skulle være utætheder i forbindelse med ventilationssystemet. Dette er imidlertid uden belæg. Der er ingen steder i tilstandsrapporten, i tidligere ejeroplysninger eller i det tekniske materiale fra vores kundes byggetekniske undersøgelser anført, at der skulle foreligge utætheder i eller omkring ventilationssystemet.

Tværtimod er ventilationssystemet blevet vurderet som fungerende, men med manglende effektivitet på grund af begrænset ventilation i konstruktionen, hvilket har ført til fugtskader andre steder i konstruktionen.

Misforståelse af punkt 4.1 i forsikringsbetingelserne

Forsikringsselskabet henviser til punkt 4.1 og argumenterer for, at tidligere ejer skulle have haft kendskab til utætheder i taget. Dette er ikke korrekt. I de oplysninger, som tidligere ejer har givet i tilstandsrapporten, fremgår det tydeligt, at der ikke foreligger nogen form for viden om, at det nuværende tag er utæt. Tidligere ejer har alene oplyst, at der har været en utæthed i ydervægge mod syd i repos og soveværelse, og at denne tidligere skade ikke relaterer sig til taget, men til ydervæggens tætning. Selskabets tolkning er således i klar modstrid med de faktuelle oplysninger i sagen.

Skaderne på ydervægge og deres adskillelse fra ventilationssystemet

Forsikringsselskabet har desuden fejlagtigt sammenkoblet skaderne på ydervægge mod syd med ventilationssystemets placering og funktion. Som dokumenteret er ventilationssystemet placeret mod nord, ind mod naboen, og det har ingen berøring med de ydervægge, der er beskrevet i tilstandsrapporten. Skaderne på ydervæggene mod syd, som tidligere ejer har omtalt, er således

helt uden forbindelse til ventilationssystemets placering og funktion. Dette blev klart påvist ved forsikringsselskabets besigtigelse, hvor vores kunde gjorde deres repræsentant, ... , opmærksom på den korrekte placering af ventilationssystemet. [Repræsentant] anerkendte ved besigtigelsen, at skaderne på ydervæggene mod syd ikke har nogen sammenhæng med ventilationssystemet mod nord. Denne forståelse bør naturligvis afspejles i selskabets vurdering, men dette er desværre ikke sket.

Modargumentation mod forsikringsselskabets påstande

Forsikringsselskabet, Dansk Boligforsikring A/S (DBF), har i deres svar afvist dækning med henvisning til, at de nævnte arbejder, ikke er dækningsberettigede og peger på almindelige forsikringsretlige principper, der angiveligt placerer bevisbyrden på kunden for at påvise skadens eksistens ved overtagelsestidspunktet. Selskabet hævder, at der ikke er tale om væsentlige skader, som udløser ejerskifteforsikringsdækning, og påstår, at ventilationsforholdene er sædvanlige og tidstypiske for en ejendom af denne alder.

Denne afvisning må dog anses for at være i strid med skadebegrebet i ejerskifteforsikringen, idet forsikringen netop er beregnet til at sikre bygningens integritet og forebygge nærliggende risiko for skade, hvilket fremgår af de almindelige betingelser for bygningsforsikring. Manglende vedligeholdelse, som kompromitterer husets stabilitet og sundhed, er særligt nævnt som et område, der falder under forsikringens dækningsområde, såfremt forsikringstager ikke var bekendt hermed ved overtagelsen og først finder dette efterfølgende.

Bevisbyrde og relevante juridiske principper

I henhold til lovgivning bag ejerskifteproduktet (som fremført tidligere) har forsikringstageren ret til at få dækket skader og nødvendige vedligeholdelsestiltag, når disse anses som nødvendige for at opretholde bygningens kvalitet og undgå fremtidig skade. Ved at nægte dækning af de nødvendige ventilationsforanstaltninger og spær udveksling, som begge er anbefalet af tømreren for at undgå yderligere strukturel skade, undlader DBF at opfylde deres forpligtelser under ejerskifteloven og ejerskifteforsikringens skadebegreb. Derudover kan der henvises til forsikringsbetingelsernes punkt 3.1 og 3.5, som dækker skader og nærliggende risiko for skade, når de involverede forhold vurderes at kunne kompromittere bygningens fremtidige brugsværdi.

Forsikringsretlig praksis og kendelser

Flere kendelser i forsikringsankenævnet har tidligere stadfæstet, at ejerskifteforsikringen dækker forhold, der udgør en nærliggende risiko for skade, eller hvor skade allerede er opstået og kan tilskrives bygningens manglende stabilitet eller sikkerhed. I denne sag er det dokumenteret, at der er opstået plamager og fugt i konstruktionen, og at et spær er skåret over uden korrekt udveksling, hvilket har ført til en nedhængning i tagfladen, som kan forværres over tid. DBF har anerkendt skadens eksistens ved at tilbyde kulance for en del af udvekslingsarbejdet, hvilket dog ikke dækker de faktiske nødvendige omkostninger eller anerkender risikoen fuldt ud.

Kundens ønske om en fuldstændig udbedring

Kunden ønsker en fuldstændig udbedring, der sikrer, at tagkonstruktionen lever op til Bygningsreglementet og gældende standarder for bygningens type. DBF's afvisning af at dække ventilationen og de nødvendige arbejder ved spær udveksling strider imod disse reguleringer og forsikringsaftalelovens principper. I overensstemmelse med skadebegrebet og det faktum, at ejerskifteforsikringen er designet til at dække skader eller nærliggende risici for skader, bør forsikringsselskabet pålægges dækning af de fulde omkostninger til en korrekt og holdbar løsning af problemet.

Anmodning om behandling i Ankenævnet

På baggrund af ovenstående argumentation og under henvisning til forsikringsaftalelovens regler, forsikringsbetingelserne og gældende forsikringspraksis anmoder vi ankenævnet om at pålægge DBF at dække de nødvendige omkostninger. Dette bør ske i henhold til skadebegrebet i ejerskifteforsikringen, idet det anerkendes, at manglende ventilering og stabilitet i tagkonstruktionen udgør en skade og en nærliggende risiko for skade, som er dækket under ejerskifteforsikringen.

Vi anmoder ankenævnet om at tage højde for de præciseringer og fejlfortolkninger i selskabets behandling af sagen under vores 'tillæg til sagen'. Det er klart dokumenteret, at ventilationssystemet og de beskrevne utætheder ikke har nogen sammenhæng, hverken fysisk eller teknisk. De påståede sammenkoblinger er både fejlagtige og uden faktisk grundlag.

Endvidere er selskabets henvisning til punkt 4.1 i forsikringsbetingelserne utilstrækkelig, idet denne misrepræsenterer de faktiske oplysninger fra tidligere ejer. Dette understøtter yderligere vores påstand om, at de nævnte skader og nødvendige reparationer er dækningsberettigede under ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Vi håber, at dette tillæg bidrager til en klar og korrekt forståelse af sagen, så der kan træffes en retfærdig afgørelse i overensstemmelse med gældende lovgivning og forsikringsbetingelser.

Vi står derfor fast på, at en korrekt vurdering vil føre til, at forsikringsselskabet bliver pålagt at dække omkostningerne for samtlige nødvendige arbejder for at opretholde bygningens integritet."

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

"DBF's konsulent konstaterer ved besigtigelsen den 15. februar 2023, at der er en mindre utæthed ved ventilationsrøret (markeret med blå ring på plantegningen i bilag C). Klager har forsøgt at tætnes med tagtæt omkring taghætten.

Ved genbesigtigelsen den 14. februar 2024 skriver konsulenten, at klager fortsat oplever utætheder, og at man har forsøgt at lukke med tjære/fugemasse omkring gennemføringen i taget, både oppe- og nedefra. Konsulenten skriver, at utætheden er anmærket som UN i tilstandsrapporten.

Efter en gennemgang af sagen med konsulenten anerkendes det, at der er tale om en misforståelse omkring anmærkningen. DBF er således enig med klager i, at utætheden omkring taghætten ikke er omfattet af UN-anmærkningen. DBF er indstillet på at dække en tætning, såfremt dette måtte overstige bagatelgrænsen på 5.000 kr. Der er ikke konstateret følgeskader.

De løbere, som klager oplever omkring røret, skyldes dels utætheden ved taghætten, men også kondens fra røret, hvilket er en sædvanlig følge af, at røret ikke er isoleret. Der er tale om kondensdannelse, og det udgør ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand."

Klagerens repræsentant har i brev af 7/1 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Anerkendelse af utætheden ved taghætten

Det anerkendes, at der er tale om en misforståelse vedrørende UN-anmærkningen i tilstandsrapporten, og at utætheden omkring taghætten dermed falder uden for denne anmærkning. Dette er et væsentligt skridt fremad, men DBF's forslag om alene at dække tætning, hvis omkostningerne overstiger bagatelgrænsen på 5.000 kr., er utilstrækkeligt i forhold til skadens omfang og dens konsekvenser.

Utætheden har medført følgeskader i form af plamager og fugt i konstruktionen, og det er veldokumenteret, at sådanne skader repræsenterer en nærliggende risiko for forværring, som forsikringen skal dække. Bagatelgrænsen kan derfor ikke finde anvendelse, idet skaden klart overstiger denne grænse, både økonomisk og i form af bygningens integritet.

Kondens som følge af manglende isolering af røret

DBF anfører, at løbere og fugt omkring røret dels skyldes utætheden, men også kondens fra røret som følge af manglende isolering. Dette argument er ikke relevant for forsikringsdækningens formål. Manglende isolering og korrekt installation af ventilationsrøret er en konstruktionsfejl, som må anses for en dækningsberettiget skade, da det påvirker tagkonstruktionen og medfører nærliggende risiko for yderligere skader.

At kalde dette en 'sædvanlig følge' undskylder ikke forsikringsselskabets ansvar, da ejerskifteforsikringen netop skal dække fejl og mangler, som ikke er oplyst til køber ved overtagelse, og som repræsenterer en risiko for skade.

Manglende dækning af ventilations- og spærproblemer

DBF nævner intet om de tidligere rejste punkter vedrørende mangelfuld ventilation og fejlkonstruktion af spærene. Disse er veldokumenterede problemer, der har ført til både strukturelle svagheder og fugtproblemer. Disse forhold udgør en nærliggende risiko for alvorlig skade og bør være dækningsberettigede ifølge ejerskifteforsikringens skadebegreb.

At ventilationsforholdene påstås at være 'tidstypiske', fritager ikke DBF for ansvar, når manglerne er identificeret som risikoelementer af professionelle fagfolk, og når det er dokumenteret, at de allerede har ført til skader.

Forsikringsretlig praksis og relevant lovgivning

Flere afgørelser fra Forsikringsankenævnet og gældende praksis viser, at nærliggende risiko for skade eller allerede opståede skader, der er resultatet af mangler i konstruktionen, er dækningsberettigede.

DBF's begrænsede anerkendelse af problemets omfang og deres begrænsning af dækning til tætning omkring taghætten er ikke tilstrækkelig til at opfylde deres forpligtelser.

Ejerskifteforsikringen er oprettet med det formål at beskytte mod netop den type skader og risici, som denne sag repræsenterer. Forsikringsselskabets afvisning strider imod såvel forsikringsbetingelsernes punkt 3.1 og 3.5 som mod skadebegrebet i ejerskifteloven.

Krav om fuld dækning

Vi fastholder, at DBF skal pålægges at dække samtlige nødvendige arbejder, herunder:

- Reparation af utætheden ved taghætten og afhjælpning af følgeskader.

- Korrekt isolering og ventilering af røret for at forhindre yderligere kondens og fugtskader.
- Udveksling af spær og sikring af tagkonstruktionen, så den lever op til gældende krav i Bygningsreglementet.

Afslutning og anmodning om ankenævnsbehandling

På baggrund af ovenstående argumentation samt tidligere indsigelser på sagen, anmoder vi om, at

DBF pålægges at dække de fulde omkostninger til en korrekt og holdbar løsning, som sikrer bygningens stabilitet og modvirker yderligere risiko for skader."

Selskabet har i brev af 7/1 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Forholdet omkring den utætte taghætte er besigtiget den 14. februar 2024. Hætten ses på foto 3, og den ses nedefra på foto 2. Konsulenten har ikke registreret nedbrud i området omkring hætten. DBF vil gerne tilbyde klager at besigtige igen alene med henblik på at registrere eventuelle følgeskader fra utætheden ved taghætten. Hvis der er følgeskader, og den samlede udbedring overstiger 5.000 kr., er forholdet omfattet af forsikringen.

DBF er ikke forpligtet til at sikre, at tagkonstruktionen lever op til gældende bygningsreglement. Der skal være forhold ved tagkonstruktionen, som adskiller sig nævneværdigt fra tilsvarende huse af samme alder. Dette er ikke tilfældet, når der ses bort fra de skader, som DBF har anerkendt at dække."

Klagerens repræsentant har i brev af 7/1 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Under henvisning til forsikringsselskabets skrivelse vil vi hermed imødegå selskabets argumentation og påpege de juridiske og faktuelle mangler i deres vurdering. Vi fastholder, at forsikringstager er berettiget til dækning af de skader, der skyldes den manglende ventilation i tagkonstruktionen samt øvrige fremsatte krav ifm. overskåret spær, skimmel mv.

Manglende ventilation udgør en klar afvigelse fra byggeskik og byggestandarder

Forsikringsselskabet anfører, at der ikke foreligger forhold ved tagkonstruktionen, der adskiller sig nævneværdigt fra tilsvarende huse af samme alder. Dette argument er fejlagtigt af flere grunde:

- Bygningsreglementets krav til ventilation: Bygningsreglementet har gennem mange år – også ved husets opførelse i 1969 - fastsat klare krav til ventilation i tagkonstruktioner for at undgå fugtproblemer og skimmelvækst. Dette gælder uanset opførelsesår og kan ikke fraviges under henvisning til almindelig byggeskik.

o Ifølge Bygningsreglementet (BR66) skal loftrum og tagkonstruktioner have tilstrækkelig ventilation for at forhindre kondensdannelse og efterfølgende fugtskader.

o Manglende ventilation medfører forringelse af bygningens stand og udgør en skjult skade.

- Alment anerkendt byggeskik: Manglende ventilation har aldrig været accepteret som en del af byggeskik, hverken ved opførelse af ældre bygninger eller nyere konstruktioner. Tværtimod har

der været en historisk bevidsthed om vigtigheden af ventilation for at beskytte trækonstruktioner mod fugtskader.

- Risiko for alvorlige skader: Utilstrækkelig ventilation i tagkonstruktionen fører til fugtakkumulering, skimmelvækst og forringelse af byggematerialer. Dette medfører en direkte skadesrisiko, der ikke kan anses for at være acceptabel eller normal.

Jf. BR66 skal der ventileres

§ Tagkonstruktioner og tagrum skal ventileres eller på anden måde sikres mod kondensvand.

Manglende oplysninger i tilstandsrapporten og forsikringsselskabets ansvar

Forsikringsselskabet argumenterer for, at der ikke foreligger en konkret afvigelse fra byggeskik, men ser bort fra det faktum, at ventilationsforholdene ikke er beskrevet i tilstandsrapporten.

- Forsikringsaftalelovens § 4 fastslår, at forsikringstager har krav på dækning af skader og de nødvendige foranstaltninger for at undgå forringelse af bygningen. Manglende ventilation er en skjult fejl, som forsikringstager ikke havde mulighed for at opdage ved køb, og som kan forårsage betydelige skader over tid.

- Tilstandsrapportens begrænsninger: Der foreligger ingen oplysninger om ventilationsforholdene i tagkonstruktionen. Dette betyder, at tidligere ejer ikke har haft kendskab til potentielle fejl, og at forsikringstager ikke har haft mulighed for at tage højde for problemet ved køb.

Praksis fra Ankenævnet for Forsikring

Vi vil gerne henvise til kendelse nr. 85996, hvor Ankenævnet for Forsikring fastslog, at skjulte konstruktioner er en risiko, som ejerskifteforsikringen dækker, såfremt konstruktionen ikke opfylder byggestandarder. I nærværende sag er der tale om en tagkonstruktion uden ventilation, hvilket er en skjult fejl, som forsikringstager ikke kunne opdage.

- Selskabets argument om, at der kun gives dækning ved 'nævneværdige afvigelser fra tilsvarende huse', er ikke understøttet af forsikringsvilkårene.

- En skjult fejl i tagkonstruktionen, der medfører en nærliggende risiko for skade, falder klart inden for ejerskifteforsikringens dækningsomfang.

Konklusion og anmodning om genbehandling af sagen

På baggrund af ovenstående argumenter må det konkluderes, at:

1. Forsikringsselskabets udlægning af byggeskik og ventilationskrav er fejlagtig og i strid med bygningsreglementet.
2. Manglende ventilation udgør en skjult skade, som forsikringstager ikke kunne opdage, og som forsikringsselskabet er forpligtet til at dække i henhold til forsikringsaftalelovens § 4.
3. Ankenævnet for Forsikrings tidligere praksis (kendelse 85996 samt flere) understøtter, at skjulte fejl i konstruktionen er en risiko, som ejerskifteforsikringen dækker.
4. Forsikringsselskabets argument om, at tagkonstruktionen ikke adskiller sig fra tilsvarende huse, er irrelevant, da skaden udspringer af en normafvigende skjult fejl.

Ankenævnet for Forsikring

13.

102184

Vi anmoder på denne baggrund om, at forsikringssagen genbehandles, og at forsikringsselskabet anerkender sin dækningspligt for de skader, der er opstået som følge af den utilstrækkelige ventilation i tagkonstruktionen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport, skadeanmeldelse, selskabets besigtigelsesnotat af 15/11 2022, selskabets besigtigelsesnotat af 20/2 2023, selskabets besigtigelsesnotat af 19/2 2024, police og betingelser, tilbud af 1/5 2024 indhentet af klageren og fotos samt oversigtstegning. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 15/11 2022:

"

Hulrum mellem loft og tag

Foto 5



Her ses hulrum ud mod syd gavlen. Der kan ikke ses udluftning i denne del af taget

Foto 6



Der blev taget en del fugtmålinger med (indstiksmåler) her viser den 10,9% fugt i lægter under tagpladen.

...

Foto 7



I tagplade under tagappen måles der op til 13,3 % fugt

Foto 8



Her ses isolering og undersiden af tagpladen

Råd og gamle fugtskader i loftet 1. sal

Foto 9  Her ses en tidligere fugtskade i loftet	Foto 10  Her ses et mindre område hvor der er rådskader i krydsfineren/tagpladen
--	--

...

Konklusion

Årsag til anmeldelsen skyldes tidligere vandskader og kondens.

Der er mere end en enkelt grund til at loftrummet som forsikringstager åbner op til, ser ud som det gør.

Dels har der igennem tiderne være utætheder i forbindelse med tagpaptaget, som bl.a. kan ses ned i dampspærre ved besigtigelsen. Og dels har denne type tagkonstruktioner en del kondens på undersiden i vinterhalvåret som med tiden har sat sine spor på krydsfineren.

Der kunne ikke, ved besigtigelsen måles fugt som var højere end 13,3% i krydsfineren og 9,8% i underliggende lægter, hvilket ift. årstiden er acceptabelt.

Dog kunne der ved gennemgangen ses stedvis mindre områder, hvor der kunne konstateres råd og nedslidning i bl.a. krydsfineren og enkelte lokale steder hvide mærker, som kan være start på hvid svamp. Dette er efter min vurdering ikke kommet pga. måden taget er opbygget på, men nok nærmere pga. tidligere skader og tagets alder.

Det vurderes at pga. alderen på tagkonstruktionen, så vil de nuværende forhold kunne udvikle sig yderligere, inden for de næste par år pga. de observeret områder med rådskader.

Rækkehuset er opført i 1969, det samme er gældende for tagkonstruktionen, men ikke tagpappen den er nyere.

Taget er opført efter datidens byggeskikke og krav til godt håndværk, og det er ikke det som har medført skade ud over det forventelige ift. alder

Forsikringstager har overtaget huset med nuværende forhold tilstede.

Ift. rådkaderne har jeg bedt kunden om at kontakte husforsikringen."
Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 20/2 2023:

"ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:

Skimmel i tagkonstruktion,

...

Mindre område med råd og tegn på gammel utæthed markeret med rød

Mindre utæthed ved ventilations rør, som FT selv har lappet markeret med blå

RF måling i tagkonstruktionen markeret med grøn

Destruktive indgreb i loftet lavet ved besigtigelsen markeret med orange

Ovenlys som blokker for ventilationen i det spærfag det er monteret markeret med gul

BESKRIVELSE/ÅRSAG/KONKLUSION:

Konstruktion/opbygning:

...

Beskrivelse:

- FT anviser 1 salen hvor de har hevet alle lofter ned undtagen i badeværelset, da de har konstateret sorte plamager på undersiden af tagkrydsfineren. Se foto 1

- Der er lavet hul op til bagsiden af tagkrydsfineren flere steder, og her undersøges der først, der ses generelt sorte plamager alle steder, se foto 2-3

- Der laves indstiksmålinger i spær og tagplader flere forskellige steder, og her ses normale niveauer. Se foto 4-5

- Der tages hul i bunden af tagfladen, og her ses der stå et vindbræt og blokker for ventilationen. Se foto 6

- Når man kigger op mod midten i spærfaget ses der side et afstivningsbræt som også begrænser ventilationen. Se foto 7

- I toppen af tagfladen tages der også hul, her ses der en vindplade med ca. 45mm spalte op til tagkrydsfineren. Se foto 8

- Ventilationshætterne fra facaden måles til at sidde ca. 100mm under vindpladen, og med ca. 100mm afstand mellem vindplade og facade. Se foto 9

- Ved gavlvæggen i det store værelse ses der tegn på at der har været en utæthed i taget, der ses skjolder på dampspærren i et større område. se foto 10

- Der kigges op i det yderste spærfag, og her ses et samlingslægte med råd, og krydsfineren ses en smule delaminering, i dette område, se foto 11

- Ved et ventilationsrør i modsatte ende har FT fornyeligt oplevet utætheder, og her har han selv været oppe og tætnet pappen rundt om hætten, der ses ingen skader på krydsfineren. Se foto 12-13

- Ude i gangen ses der lavet et ovenlys, dette blokker ligeledes for ventilationen, da det fylder hele spærfaget det er monteret i. særligt ved bagsiden af ovenlyset ses sorte plamager se foto 14
- Der laves RF måling op i et spærfag som ikke har været åbnet op, og her ses niveauet fint. Se foto 15
- Udvendigt gennemgås taget, her ses der lavet reparationer på pappen langs kanterne, og netop i det område hvor der kunne konstateres en gammel utæthed. Se foto 16-17
- Der ses også den taghætte som FT selv har været oppe og tætnet med tjær/tagtæt. Se foto 18
- Der ses også tætnet med tjær/tagtæt ved faldstamme udluftningen, dette har FT dog ikke gjort, ifølge ham selv. Se foto 19
- I bunden af tagfladen ses der et mindre udhæng med et bræt, her ses der ca. 1cm luftspalte langs facaden som er mindste kravet til en ventileret tagflade. Se foto 20
- I fronten ses der små riste på ca. 40mm, der ses en i hvert spærfag, dette vurderes ikke at være nok ventilation. Se foto 21-22
- Det bemærkes at nogle af nabo husene har lavet øget ventilation i fronten af husene, der ses forskellige måder der at gøre det på. Se foto 23-24

Konklusion:

At tagkrydsfineren ses med sorte plamager over det hele skal tilskrives manglende ventilation af tagfladen. Særligt i fronten ses den begrænset, da der kun er en 40mm rist pr spærfag. men også i bunden ses der begrænset ventilation da der sidder vindbrædder mellem spærfagene som blokker/begrænser ventilationen fra den luftspalte som er lavet i udhænget. Samtidig ses der på midten at være monteret mellemholdere, som også begrænser ventilationen i nogle af spærfagene. Ved den ene gavl ses der tegn på en gammel utæthed, her er et samlingslægte med råd, og krydsfineren

ses lettere delamineret i et lille område. det vurderes dog uden betydning for taget bærevne, da jeg ved besigtigelsen gennemgik taget oppe fra, og personbelastede det. FT har fornyeligt konstateret en utæthed ved den ene taghætte, han har selv udbedret forholdet, og det sås tæt ved besigtigelsen, og uden skader på den underliggende konstruktion."

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 19/2 2024:

"Konklusion

De anmeldte forhold skal tilskrives lokale utætheder i tagpap, samt ventilation af tagkonstruktionen, som er den oprindelige konstruktion, som den er tegnet.

Der anmeldes råd flere steder i tagkonstruktionen. Ved gennemgang kan der kun konstateres det ene sted ved gavlen mod syd, som der er givet dækning for. De andre steder der anvises, er der tale om sort sværtning på tagpladerne, som skyldes den begrænset ventilation, men her er pladerne ikke nedbrudt og derved ikke med råd. Ved ventilationsrøret i gangområdet på 1sal, oplever forsikringstager stadig utætheder. Man har forsøgt at lukke med tjære/fugemasse omkring gennemføringen i taget, både oppe og nede fra. Denne utæthed har været anmærket i tilstands-

Ankenævnet for Forsikring

17.

102184

rapporten som en UN. I gangområdet ses der også et ovenlys, her mener forsikringstager også der er råd. Igen ses der sort sværtning, og den del slid og ælde. Ovenlyset er et ældre, som ses med uisoleret karm.

I de kolde perioder af året vil der kunne dannes kondens i vinduet, grundet varmen stiger op og rammer den kolde karm samt glas. Og der er de 'skader' som ses omkring vinduet. Efter man har åbnet lofterne på hele 1salen ses der et spær som er skåret over, grundet gennemføring af tidligere stålskorsten. Man har ikke lavet en korrekt udveksling, og derfor har taget en mindre lunke i netop dette område.

Langs tagfoden har man lavet vindplader som også begrænser ventilationen af taget, når nu der er åbnet op bør man rette vindpladerne så der kan komme en optimal ventilation fra tagfoden. I badeværelset ses der et ældre vindue som ses med begyndende nedbrud flere steder, det skyldes manglende vedligehold, samt grundet dårlig udluftning i badeværelset. Også udvendigt ses vinduet med nedbrud og dårlige fuger, som skyldes den manglende vedligehold. I stueetagen ses der løbere fra ventilationsrøret som er med utætheder på 1 sal. Løberne skyldes utætheden omkring taghætten samt kondens dannelse i røret. Røret ses lavet uden isolering hele vejen, og i kolde perioder af året vil der kunne dannes kondens inde i metalrøret.

Huset er fra 1969

Ejendommen ses lavet efter sædvanlig byggeskik, man har dog lavet ændringer, bl.a. ved gennemføring af stålskorsten, og her ses der ikke lavet udveksling, som ville være normal byggeskik. Der ses mindre område med nedbrud i tagflade mod syd (der er givet dækning til), der ses lunke på taget

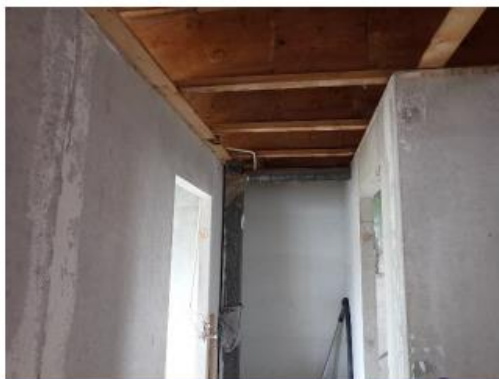
omkring tidligere gennemføring af skorsten, mangler udveksling. Badeværelses vindue med nedbrud. Generelt ses taget med sort sværtning grundet begrænset ventilation.

Forholdene har været til stede ved overtagelsen.

...

1sal

Foto 1



Ved ventilationsrøret i gangen på 1sal oplever forsikringstager stadig utætheder

Foto 2



Man har forsøgt at tætte med tjære/fugemasse, på både under og overside. Pladerne mærkes ikke med nedbrud

...

Ankenævnet for Forsikring

18.

102184

Foto 3



Udvendt ses taghætten med slid og ælde, og med større reparationer med tjære. Både i overgang ved tag, samt på hætten ses der forsøgt tætnet.

Foto 4



I bryggerset i stueetagen ses der løbere på væggen samt fra røret, det vurderes at skyldes utæthed, samt kondens fra røret. Røret ses uden isolering hele vejen op

Foto 5



Efter man har fjernet loftet på hele 1 sal, ses det ene spær skåret over, grundet tidligere stålskorsten. Man har ikke lavet udveksling til at holde på spæret.

Foto 6



Forsikringstager mener der er råd, men det er sortsværtning, og pladerne mærkes faste. Selve lukningen kune godt være lavet bedre, men der ses ikke skader.

...
Oppe på taget ses der tydeligt den lunke som er kommet efter man har skåret spærret uden at lave udveksling.

...

Foto 9



Der ses en del sortsværtning omkring ovenlyset, men der kan ikke konstateres nedbrud i konstruktionen

Foto 10



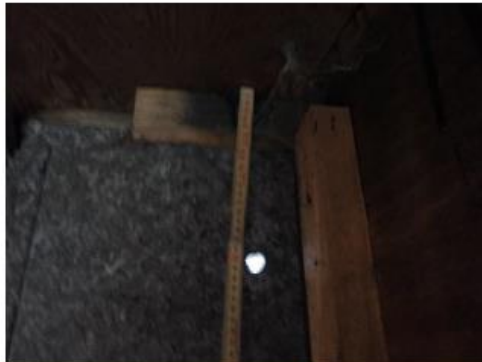
Vindues rammen ses med en del slid og skjolder fra kondens, men ingen nedbrud i karm eller krydsfiner

...

Ankenævnet for Forsikring

19.

102184

Foto 13 	Foto 14 
Generelt for hele tagkonstruktionen ses den med sortsværtning, grundet begræstet ventilation	Der ses nogle afstands plader som man med fordel kunne fjerne nu hvor loftet er åbnet. De begrænser lokalt for ventiltationen i taget.
Foto 15 	Foto 16 
Ved tagfoden ses der vindplader som også begrænser ventilation, disse kan også justeres for bedre ventilation	I fronten af taget ses de oprindelige ventilationshuller, disse kunne også med fordel laves større.

Det fremgår af tilbud af 1/5 2024 indhentet af klageren:

"Udskiftning af overskåret spær:

- Udskiftning af tagpap og tagkrydsfiner ca. 9m2
- Udskiftning af 1 stk. spær da det er helt skåret over.
- Udskiftning af isolering da den er inficeret med skimmelsvamp.
- Udskiftning af div. lofter ca. 9m2
- Grundning af do.
- Maling af loftet

Pris kr. inklusive moms. 98.238"

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, 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."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, et rækkehus fra 1969 med built up tag, den 25/3 2021 og tegnede ejerskifteforsikring med basisdækning. Hun anmeldte den 8/8 2022, at man i forbindelse med renovering af gipslofter havde opdaget, at isolering og træplader havde været udsat for fugt. Selskabet har anerkendt at yde dækning til udbedring af en vandskade, udskiftning af et vindue på badeværelset, udveksling ved overskåret spær og udbedring af utæthed ved taghætte og evt. følgeskader af utætheden. Selskabet har afvist at yde yderligere dækning. Klageren ønsker "Korrekt isolering og ventilering af røret for at forhindre yderligere kondens og fugtskader" og "Udveksling af spær og sikring af tagkonstruktionen, så den lever op til gældende krav i Bygningsreglementet".

Selskabet for så vidt angår ventilationen anført, at "de øvrige tagplader fremstår med sortsværtning i varierende grad. Dette er en sædvanlig følge af den begrænsede ventilation. Konstruktionen er den oprindelige, og den er udført sædvanligt og tidstypisk. Der er ikke skader på krydsfineren i form af nedbrud eller råd på nær et afgrænset område, hvor der tidligere har været en vandskade. Her har DBF dækket en partiel udbedring. Der kan ikke måles unormal fugt i krydsfineren". Selskabet har for så vidt angår overskåret spær anført, at "Ved besigtigelsen ses et spær, som er skåret over grundet tidligere gennemføring af skorsten (som ikke er der længere). Der er i den forbindelse ikke lavet en korrekt udveksling, hvilket har ført til en mindre lunke i området. Forholdet har alene ført til en mindre lunke, som ikke har betydning for tagets

funktion. Der er ingen grund til at antage, at forholdet skulle medføre nærliggende risiko for skade. DBF har dog per kulance dækket, at der laves en udveksling mellem de to spærdele, hvorved lunken også vil blive rettet op".

Klageren har anført, at selskabet "har i deres svar afvist dækning med henvisning til, at de nævnte arbejder, ikke er dækningsberettigede og peger på almindelige forsikringsretlige principper, der angiveligt placerer bevisbyrden på kunden for at påvise skadens eksistens ved overtagelsestidspunktet. Selskabet hævder, at der ikke er tale om væsentlige skader, som udløser ejerskifteforsikringsdækning, og påstår, at ventilationsforholdene er sædvanlige og tidstypiske for en ejendom af denne alder. Denne afvisning må dog anses for at være i strid med skadebegrebet i ejerskifteforsikringen, idet forsikringen netop er beregnet til at sikre bygningens integritet og forebygge nærliggende risiko for skade, hvilket fremgår af de almindelige betingelser for bygningsforsikring. Manglende vedligeholdelse, som kompromitterer husets stabilitet og sundhed, er særligt nævnt som et område, der falder under forsikringens dækningsområde, såfremt forsikringstager ikke var bekendt hermed ved overtagelsen og først finder dette efterfølgende". Klageren har anført, at "flere kendelser i forsikringsankenævnet har tidligere stadfæstet, at ejerskifteforsikringen dækker forhold, der udgør en nærliggende risiko for skade, eller hvor skade allerede er opstået og kan tilskrives bygningens manglende stabilitet eller sikkerhed. I denne sag er det dokumenteret, at der er opstået plamager og fugt i konstruktionen, og at et spær er skåret over uden korrekt udveksling, hvilket har ført til en nedhængning i tagfladen, som kan forværres over tid".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 15/11 2022, at "Årsag til anmeldelsen skyldes tidligere vandskader og kondens. Der er mere end en enkelt grund til at loftrummet som forsikringstager åbner op til, ser ud som det gør. Dels har der igennem tiderne være utætheder i forbindelse med tagpaptaget, som bl.a. kan ses ned i dampspærre ved besigtigelsen. Og dels har denne type tagkonstruktioner en del kondens på undersiden i vinterhalvåret som med tiden har sat sine spor på krydsfineren. Der kunne ikke, ved besigtigelsen måles fugt som var højere end 13,3% i krydsfineren og 9,8% i underliggende lægter, hvilket ift. årstiden er acceptabelt. Dog

kunne der ved gennemgangen ses stedvis mindre områder, hvor der kunne konstateres råd og nedslidning i bl.a. krydsfineren og enkelte lokale steder hvide mærker, som kan være start på hvid svamp. Dette er efter min vurdering ikke kommet pga. måden taget er opbygget på, men nok nærmere pga. tidligere skader og tagets alder. Det vurderes at pga. alderen på tagkonstruktionen, så vil de nuværende forhold kunne udvikle sig yderligere, inden for de næste par år pga. de observeret områder med råds-kader. Rækkehuset er opført i 1969, det samme er gældende for tagkonstruktionen, men ikke tagpappen den er nyere. Taget er opført efter datiden byggeskikke og krav til godt håndværk, og det er ikke det som har medført skade ud over det forventelige ift. alder. Forsikringstager har overtaget huset med nuværende forhold tilstede. Ift. råds-kaderne har jeg bedt kunden om at kontakte husforsikringen".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 20/2 2023: "Konklusion: At tagkrydsfineren ses med sorte plamager over det hele skal tilskrives manglende ventilation af tagfladen. Særligt i fronten ses den begrænset, da der kun er en 40mm rist pr spærfag. men også i bunden ses der begrænset ventilation da der sidder vindbrædder mellem spærfagene som blokker/begrænser ventilationen fra den luftspalte som er lavet i udhænget. Samtidig ses der på midten at være monteret mellemholdere, som også begrænser ventilationen i nogle af spærfagene. Ved den ene gavl ses der tegn på en gammel utæthed, her er et samlingslægte med råd, og krydsfineren ses lettere delamineret i et lille område. det vurderes dog uden betydning for taget bærevne, da jeg ved besigtigelsen gennemgik taget oppe fra, og personbelastede det. FT har fornyeligt konstateret en utæthed ved den ene taghætte, han har selv udbedret forholdet, og det sås tæt ved besigtigelsen, og uden skader på den underliggende konstruktion".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 19/2 2024, at "der anmeldes råd flere steder i tagkonstruktionen. Ved gennemgang kan der kun konstateres det ene sted ved gavlen mod syd, som der er givet dækning for. De andre steder der anvises, er der tale om sort sværtning på tagpladerne, som skyldes den begrænset ventilation, men her er pladerne ikke nedbrudt og derved ikke med råd. Ved ventilationsrøret i gangområdet på 1sal, oplever forsikringstager stadig utætheder. Man har forsøgt at lukke med tjære/fugemasse omkring gennemføringen i ta-

get, både oppe og nede fra. Denne utæthed har været anmærket i tilstandsrapporten som en UN. I gangområdet ses der også et ovenlys, her mener forsikringstager også der er råd. Igen ses der sort sværtning, og den del slid og ælde. Ovenlyset er et ældre, som ses med uisoleret karm. I de kolde perioder af året vil der kunne dannes kondens i vinduet, grundet varmen stiger op og rammer den kolde karm samt glas. Og der er de 'skader' som ses omkring vinduet. Efter man har åbnet lofterne på hele 1salen ses der et spær som er skåret over, grundet gennemføring af tidligere stålskorsten. Man har ikke lavet en korrekt udveksling, og derfor har taget en mindre lunke i netop dette område. Langs tagfoden har man lavet vindplader som også begrænser ventilationen af taget, når nu der er åbnet op bør man rette vindpladerne så der kan komme en optimal ventilation fra tagfoden. I badeværelset ses der et ældre vindue som ses med begyndende nedbrud flere steder, det skyldes manglende vedligehold, samt grundet dårlig udluftning i badeværelset. Også udvendigt ses vinduet med nedbrud og dårlige fuger, som skyldes den manglende vedligehold. I stueetagen ses der løbere fra ventilationsrøret som er med utætheder på 1 sal. Løberne skyldes utætheden omkring taghætten samt kondens dannelse i røret. Røret ses lavet uden isolering hele vejen, og i kolde perioder af året vil der kunne dannes kondens inde i metalrøret. Huset er fra 1969. Ejendommen ses lavet efter sædvanlig byggeskik, man har dog lavet ændringer, bl.a. ved gennemføring af stålskorsten, og her ses der ikke lavet udveksling, som ville være normal byggeskik. Der ses mindre område med nedbrud i tagflade mod syd (der er givet dækning til), der ses lunke på taget omkring tidligere gennemføring af skorsten, mangler udveksling. Badeværelses vindue med nedbrud. Generelt ses taget med sort sværtning grundet begrænset ventilation. Forholdene har været til stede ved overtagelsen".

Nævnet bemærker, at det i henhold til almindelige forsikringsretlige principper er klageren, der skal bevise, at et forhold på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Nævnet bemærker videre, 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 der på overtagelsestidspunktet var forhold ved ejendommens tagkonstruktion, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når det ses bort fra de forhold, som selskabet har anerkendt at dække. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at selskabets erstatningstilbud er utilstrækkeligt til at udbedre de af selskabet anerkendte forhold efter forsikringsbetingelserne. Nævnet har derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at udbetale yderligere erstatning. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt, at tagets ventilationssystem er fra ejendommens opførelse i 1969 og dermed mere end 50 år gammelt, og at der ved selskabets besigtigelser ikke har været konstateret forhøjet fugt eller skader i form af råd eller nedbrud.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke ses at have fremlagt dokumentation for, at det overskårne spær har betydning for konstruktion, og at den af selskabet tilbudte udbedringsmetode ikke skulle være tilstrækkelig.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Ankenævnet *for* Forsikring

25.

102184

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



Jørgen Steen Sørensen

formand