849/10

Den 23. august 2010 blev i sag nr. 77.143:

xxxxx xx xxx xxxxxx
xxxxxxxxxx xxx xxxxxxxxx
xxxx xxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde dækning til udbedring af en anmeldt konstruktionsfejl i ejendommen.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke afviger fra, hvad der kan forventes af tilsvarende ejendomme af samme alder.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1920, samt at klagerne erhvervede ejendommen pr. 1/8 2004 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 4/6 2004. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"A 8.0 Tagkonstruktion

…

8.1 Tagbelægning/rygning	K3	5	Rygninger mangler reparation, da der er enkelte løse rygningssten og der mangler forskelling ved nogle rygningssten. Tagsten er fuget i skunk mod øst, tagsten af denne type må ikke fuges. Tagsten er ikke ført ud over gavl mod syd. Skorstene bør repareres sammen med tag.

8.8 Spær og lægter	K0	Der er lidt tegn på borebiller i træværk i skunkrum, dog ikke mere end det er normalt i ældre huse."

Ejendommens tidligere ejer anførte i skrivelse af 18/5 1999 til kommunen:

"Indledningsvis vil jeg gerne sige tak for nogle konstruktive telefonsamtaler vedr. ovenstående opgave.

Denne henvendelse foretages idet der ifm. hjemtagning af lån, bør ligge en tilladelse til at gennemføre det projekt hvortil lånet søges hjemtaget.

Der er tale om en eksisterende 1. sal, hvor der, som du tidligere kaldte det 'skal flyttes lidt rundt på væggene'.

Det betyder at der ikke ændres på husets grundgeometri. Loftshøjder forbliver uændrede. Trapperne ændres der heller ikke ved.

Tekniske installationer udføres af professionelle fagfolk."

Kommunen anførte herefter i skrivelse af 23/6 1999 til ejendommens tidligere ejer:

"I anledning af Deres ansøgning af den 18.05.99 om byggetilladelse vedr. ejendommen …, meddeles der hermed tilladelse til:

OMBYG. AF 115 M2 TAGETAGE PÅ ENFAM.HUS

Tilladelsen er givet på betingelse af, at arbejdet udføres i overensstemmelse med de oplysninger, der er givet i ansøgningen. Kommunalbestyrelsen har på grundlag af Deres oplysninger konstateret, at det ansøgte ikke strider mod den lovgivning, der er nævnt i vedlagte vejledning. Der er ikke taget stilling til, om projektet overholder eventuelle servitutter, der påhviler ejendommen.

Tilladelsen gives på betingelse af,

at der udføres ventilation til det fri med mindst 30 cm2 fri åbning fra samtlige beboelsesrum,

at vinduer fra opholdsrum udføres som redningsåbninger med mindst 0,5 m2 fri åbning og ikke smallere end 0,5 m,

Vedrørende byggearbejdets påbegyndelse og afslutning henvises nærmere til bygningsreglement 1995, kap. 1.4 - 1.5./bygningsreglement for småhuse 1998, afsnit 1.3. - 1.4."

Klagerne anmeldte i januar 2005 til selskabet, at taget på ejendommen var fejlkonstrueret. Anmeldelsen blev afvist med den begrundelse, at de forhold, der lå udover oplysningerne i tilstandsrapporten, alene var af kosmetisk karakter.

Klagerne fik senere udarbejdet en udateret rapport over bygningsskader. Af denne rapport fremgår bl.a.:

"Beskrivelsen omfatter projekt vedrørende ombygning af 115m^2 tagetage ifølge byggetilladelse dateret den 23.06.1999.
Som bilag til byggetilladelse er bl.a. Snittegning udarbejdet af A.R.J. i juni 1999.

Udover vurdering af ovennævnte tegning har vi besigtiget ejendommen, herunder skunk og tagkonstruktionen hvortil der er adgang via skunklemme.

I forbindelse med indretning af et tagrum til beboelse er Bygningsreglement for småhuse BR-S-98 gældende.

Vi har konstateret følgende konstruktionsfejl i hht. BR-S-98:

Afsnit 4.5 Tage

Krav:
Stk. 4.5.4. Overgang mellem opvarmede rum og tagkonstruktion skal udføres på en sådan måde, at der ikke opstår skadelig kondens og at luftgennemgang forhindres.

Fejl: Der er en kraftig luftgennemgang som forhindrer at tagrummene kan anvendes til beboelse i kolde perioder. Der mangler tætning mellem murværk og isolering, ligesom dampspærren ikke er udført, således den er lufttæt. Der er ligeledes risiko for, at fygesne kan ophobes i skunk og mellem tagsten og isolering med efterfølgende vandskade til følge.

Afhjælpning: Etablering af konstruktion ved tagfod i hht. bilag ... Princip er udarbejdet af Teknologisk Institut og indgår i Murerhåndbogen. Håndbogen er frit tilgængelig via nettet og teglleverandører.
Afmontering af teglsten og isolering, etablering af tæt dampspærre mod den varme side.
Genmontering/udskiftning af isolering, lægter og teglsten.

Afsnit 5.4 Energiramme

Krav:
Stk. 5.4.2. Det samlede varmebehov til rumopvarmning og ventilation pr. m^2 pr. år med et tillæg på 110 MJ/m^2 pr. år divideret med etageantallet. Varmebehovet må ikke overstige 250 MJ/m^2 pr år

Fejl: Varmebehovet overstiger langt ovenstående krav på grund af utætheder (som beskrevet ovenfor) som medfører en kraftig vindpåvirkning af gulvvarmeinstallationen og rumluften med en stor afkøling til følge.

Afhjælpning: Som beskrevet under afsnit 4.5.

Taglægter:

Fejl:

De anvendte taglægter er underdimensioneret i forhold til tagbelægningens tyngde, ligesom lægterne er ældet, deformeret og delvis nedbrudt af fugtpåvirkning. Lægterne er ikke udskiftet i forbindelse med etablering af ny tagbelægning. Det er en udtalt fejlkonstruktion at lægterne er bevaret, når der bliver lagt en ny tagbelægning med væsentlig længere levetid.
Der er en stor risiko for storm- og sneskade på grund af lægternes dårlige tilstand, idet de vil bryde sammen under en forholdsvis svag vind-/snebelastning.

Afhjælpning:
Udskiftning af fægtekonstruktionen i forbindelse med afhjælpning af fejl i hht afsnit 4.5 og 5.4."

Klagerne anførte herefter i skadeanmeldelse af 29/10 2008:

"**Beskrivelse af skaden**

- Hvornår opdagede De skaden (dato):
Første vinter i huset 2004/2005

- Hvordan opdagede De skaden (eks. ved nedbrydning af væg mellem gang og køkken):
Massiv kulde og træk"

Selskabets taksator besigtigede forholdet den 5/12 2008 og anførte som følge heraf i besigtigelsesrapport af 22/12 2008:

"SKADEFORHOLD 1.
Det er i fremsendte rapport fra ing. E.H. anført, at afslutning ved tagfod og dampspærre i tagetagen er udført forkert. Resultatet heraf skulle efter det oplyste være, at der i blæsende og kolde perioder opstår så store trækgener, at tagetagens rum ikke kan opvarmes. Det er ligeledes anført, at fygesne kan blæse ind i skunkrummene ved tagfoden og her resultere i vandskader.
Det anføres videre at de beskrevne utætheder og den mangelfulde isolering, medfører et varmetab som er større end det tilladte.

Ved besigtigelsen kunne som tidligere konstateres, at der er meget begrænsede muligheder for at registrere udførelsen af afslutninger ved tagfod samt isolering på skråvægge og skunkvægge.
Der er som tidligere alene adgang til en meget begrænset del af skunkrummet i tagetagens sydøstlig del, samt til hanebåndsloftet over det sydlige værelse i tagetagen.

I den udstrækning det kan registreres, er isoleringen udført med mindst 200 mm mineraluld, og der er ilagt dampspærre på isoleringens varme side. Den midterste del af tagrummet er udført med synlige hanebånd og remme. Over den frilagte rem kan isoleringstykkelsen i en smal stribe være mindre end 200 mm.
Hvorvidt isolering og dampspærre er monteret således, at der ikke opstår trækgener, kan ikke afgøres ud fra de områder som er synlige. På besigtigelsestidspunktet var det stille vejr, så egentlige trækgener kunne ikke registreres umiddelbart.

Den i rapport fra ing. E.H. omtalte og vedl. principtegning mrk. A, viser en opbygning ved et tegltag oplagt med undertag. Idet tegltaget her er oplagt uden undertag, kan den vedl. principtegning ikke umiddelbart anvendes. Der skal være ventilationsåbning under nederste tagsten ved facademur / gesims. Der skal være ventilation mellem tagets underside og iso-

leringsmaterialet således, at der ikke dannes skadelig kondens i konstruktionen. Isolering og dampspærre skal være udført tæt således, at der ikke opstår trækgener i opholdsrummene.
Isoleringen i etageadskillelsen er anbragt mellem træbjælkerne og er ført ud mod den murede facade/gesims. På spærundersiderne er der udført påforing for at give plads til isoleringslaget.

Jeg har efterfølgende talt med tømrermester J.N., som efter det oplyste i 2006 udførte tætning med bygningsskum mellem den murede gesims og nederste tagstensrække. Tætningen blev udført efter aftale med ejer og i et forsøg på at minimere trækgenerne. J.N. bekræfter i øvrigt, at der var trækgener i tagetagens rum, og han mener ikke, at den udførte skumtætning har bedret forholdene i tilstrækkelig omfang.
Der vedlægges foto nr. … - … som viser tagfladen mod vest, foto nr. … - … som viser tagfladen mod øst, foto nr. … - … som viser forhold i skunkrum mod øst og foto nr. … - … som viser forhold på hanebåndsloftet over tagetagens sydlige værelse samt foto nr. … - … som viser tagetagens midterste rum med de frilagte remme og synlige hanebånd.

KONKLUSION.
En registrering af de anmeldte trækgener kan kun gennemføres ved besigtigelse under blæsevejr. En registrering af dampspærrens montering og isoleringsarbejdets udførelse, kan gennemføres udefra ved aftagning af tagsten over skunkrum og skråvægge, hvilket ikke er gennemført.
Der foreligger ikke beregning af varmetab eller registrering af varmeforbrug.
Ejer har ikke registreret skader fra indblæst fygesne i skunkrum.

SKADEUDBEDRING.
En udbedring af evt. fejlmonteret dampspærre og isoleringsmateriale på skunkvægge og ved afslutning mod bjælkelag kan udføres udefra ved afmontering af de nederste tagstensrækker og lægter langs facaderne.
Tømrermester J.N. vurderer at en sådan udbedring, incl. afmontering og genpålægning af tagsten kan gennemføres for et beløb på ca. kr. 20.000,- - 30.000,- excl. moms. Omkostningerne vil naturligvis afhænge af fejlenes art og omfang.

SKADEFORHOLD 2.
Der er anmeldt underdimensionerede taglægter. Det anføres at taglægterne er ældet, deformeret og delvis nedbrudt af fugtpåvirkning.

Ved besigtigelsen blev lægternes ringe dimension påpeget. En måling af en væsentlig del af de tilgængelige taglægter viser at lægternes tykkelse varierer fra 32 til 34 mm, enkelte har dog en tykkelse på op til 36 mm, lægtebredden varierer fra 52 til 60 mm. Lægteafstanden er 33 til 34 cm og spærafstanden er 90 til 100 cm.
Der ses mindre nedbrydning i lægter og spær på grund af alder og fugtpåvirkning. En del lægter ses med en mindre nedbøjning i størrelsesordenen ca. 5 mm.

Tagspær og lægter vurderes at være de oprindelige fra husets opførelse i 1920. Taglægterne kan være af nyere dato, men er dog noget ældre end tegltaget.
Tegltaget vurderes at være pålagt omkring 1980. Adspurgt vurderer tømrermester J.N. tegltagets alder til 25 - 30 år.
Jeg har ligeledes talt med murermester K.M., som i 2005 har pålagt den nye rygning. Murermesteren vurderer tegltagets alder til 20 - 25 år.
Endelig har jeg talt med tømrermester F.H., som tidligere har besigtiget forholdene omkring tegltaget, han vurderer tagets alder til omkring 30 - 35 år.

KONKLUSION.
Taglægterne er ikke i dimension som det kræves i dag, men har dog været en almindelig anvendt dimension på oplægningstidspunktet.
Taglægternes alder vurderes generelt at være over 35 - 40 år.
Lægterne vurderes ikke at være udskiftet i forbindelse med pålægning af det nuværende tegltag omkring 1980, enkelte lægter kan dog være udskiftet ved pålægningen.
Der ses ingen umiddelbar risiko for brud eller skader på grund af snetryk eller storm. Taget har ligget i mange år og klaret mange stormvejrsperioder uden væsentlige skader.
Den registrerede nedbrydning i spær og lægter er en naturlig følge af materialernes alder."

Selskabets taksator anførte i internt notat af 22/12 2008:

"Som det også fremgår af tidligere rapport, er tagdækningen ikke udført i bedste håndværksmæssige kvalitet.
Det samme forhold er gældende for indretningen af tagetagen, det hele ser lidt hjemmegjort ud, hvilket vel også fremgår af det vedlagte billedmateriale.
Tagetagen er indrettet af sælger, medens tegltaget er af en lidt ældre dato. Lægterne er ikke skiftet i forbindelse med pålægningen af det nuværende tegltag, og det findes der vel ikke krav om nogen steder.
Tegltagets restlevetid er måske lidt længere end lægternes, men det er naturligvis meget svært at vurdere idet der er mange forhold der spiller ind.
En udskiftning af lægterne kræver et helt nyt tegltag, og jeg vurderer, at det er det der er ejers målsætning.
Jeg har en fornemmelse af, at ing. E.H. og ejerne har familiemæssige relationer."

Selskabet anførte i skrivelse af 27/1 2009 til klagerne:

"I 2005 anmeldte De, at tagbelægningen var lagt forkert og tagkonstruktionen er underdimensioneret. De to forhold var ikke omfattet af ejerskifteforsikringen med henvisning til bemærkninger i tilstandsrapporten og at skadesbegrebet ikke var opfyldt.

Besigtigelseskonsulenten oplyser indledningsvist, at der i perioden efter den første besigtigelse den 7. marts 2005 er udført følgende arbejder:

- Beboelsesbygningen har fået pålagt ny tagrygning og gratrygning ved de afvalmede gavle. Rygningerne er udført med nye teglrygningssten nedlagt i Rufa-tagkit
- De stormskader på tagfladerne, der var ved den første besigtigelse, er blevet repareret. Nederste tagstensrække ved vest- og østfacader har været løftet og efterfølgende nedlagt i bygningsskum.
- Flere tagsten i det tilgængelige skunkrum og på hanebåndsloftet understrøget med elastisk fugemasse. Dog er der her tvivl om, hvornår det er udført. Udhus/garage er forsynet med ny tagkonstruktion og nyt tegltag.

I den fremsendte rapport fra ing. E.H. er det anført, at afslutning ved tagfod og dampspærre i tagetagen er udført forkert. Resultatet heraf skulle efter det oplyste være, at der i blæsende og kolde perioder opstår så store trækgener, at tagetagens rum ikke kan opvarmes. Det er endvidere anført, at fygesne kan blæse ind i skunkrummene ved tagfod og det kan resultere i vandskader. De beskrevne utætheder og mangelfulde isolering medfører et varmetab, der er større end det tilladte.

Ved besigtigelse kunne det konstateres, at der er meget begrænset muligheder for at registrere udførelsen af afslutninger ved tagfod samt isolering på skråvægge og skunkvægge. Der var alene adgang til en meget begrænset del af skunkrummet i tagetagens sydøstlige del samt til hanebåndsloftet over det sydlige værelse i tagetagen.

I den udstrækning det kan registreres, er isoleringen udført med mindst 200 mm mineraluld, og der er ilagt dampspærre på isoleringens varme side. Den midterste del af tagrummet er udført med synlige hanebånd og remme.

Hvorvidt isolering og dampspærre er monteret således, at der opstår trækgener, kan ikke vurderes ud fra de synlige områder. På besigtigelsestidspunktet var det stille vejr, så egentlige trækgener kunne ikke registreres umiddelbart.

Vedrørende principtegning mærket A oplyser besigtigelseskonsulenten, at tegningen viser en opbygning med undertag. Det tegltag, der er oplagt på Deres ejendom, er en type, hvor der ikke skal anvendes undertag. Derfor kan den indsendte tegning umiddelbart ikke anvendes.
Besigtigelseskonsulenten konkluderer, at en registrering af de anmeldte trækgener kun kan gennemføres ved en besigtigelse under blæsevejr. For at kunne klarlægge dampspærrens montering og isolerings arbejdets udførelse skal tagsten over skunkrum og skråvægge tages af. Dette var ikke gjort ved besigtigelsen.

Med hensyn til om der er et større varmetab end det tilladte oplyser besigtigelseskonsulenten, at der ikke foreligger en beregning af varmetab eller en registrering af varmeforbrug.

De oplyser ved besigtigelsen, at De ikke har registeret skader fra indblæst fygesne i skunkrum.

Det var således ikke muligt ved besigtigelsen at konstatere de anmeldte trækgener herunder om dampspærren og isoleringen er fejlmonteret.

Det påhviler Dem som forsikringstager at sandsynliggøre, at der foreligger et dækningsberettiget forhold under ejerskifteforsikringen.

Ud fra besigtigelseskonsulentens oplysninger finder jeg det ikke på foreliggende grundlag sandsynliggjort, at de anmeldte forhold vedrørende trækgener er en skade ejerskifteforsikringens forstand, idet der på besigtigelsestidspunktet ikke kan konstateres skader.

I denne forbindelse skal jeg henvise til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1:

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.
De anmelder udover trækgener, at taglægterne er underdimensioneret. Dette forhold blev ligeledes behandlet i 2005. I brev af 24. april 2005 oplyser De følgende:

'Vi har erfaret, at lægterne opfylder minimumskrav om dimension og frafalder dermed anmeldelsen af dette forhold.'

Denne opfattelse er besigtigelseskonsulenten enig i. Han begrunder det med følgende betragtninger.

Ved besigtigelsen blev lægterne målt til at have en tykkelse på mellem 32-36 mm og bredden varierer fra 52 til 60 mm. Lægteafstanden er 33 til 34 cm og spærafstanden er 90 til 100 cm. Der ses en mindre nedbygning i lægter og spær på grund af alder og fugtpåvirkning. En del lægter ses med en mindre nedbøjning i størrelsesorden ca. 5 mm.

Tagspær vurderes at være de oprindelige fra husets opførelse i 1920. Taglægter kan være af nyere dato, men dog noget ældre end tegltaget. Besigtigelseskonsulenten har forespurgt tømrermester J.N., murermester K.M., og tømrermester F.H. om tagets alder. De vurderer tagets alder lidt forskelligt, men et sted mellem 25-35 år gammelt.

Besigtigelseskonsulenten oplyser, at taglægterne ikke er i dimension som det kræves i dag, men har dog været almindelig anvendt dimension på oplægningstidspunktet. Det vurderes, at taglægterne ikke blev udskiftet i forbindelse med pålægningen af nyt tag. Det er ikke muligt at konstatere nogen skader som følge heraf. Det er besigtigelseskonsulentens vurdering, at der ikke er nogen risiko for brud eller skader på grund af snetryk eller storm. Taget har ligget i mange år og derfor klaret mange stormvejrsperioder uden væsentlige skader. Den registrerede nedbrydning i spær og lægter en naturlig følge af materialernes alder.

Det er således ikke nogen skade eller nærliggende risiko herfor som følge lægterne. Forholdet afviger ikke fra andre af samme alder og stand. Forholdet opfylder derfor i skadesbegrebet i forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1. - citeret ovenfor."

Klagernes rådgiver anførte herefter i skrivelse af 17/4 2009:

"Der er nu etableret en skunklem i tagetagens nordvestlige del, som kan besigtiges efter aftale med grundejer.

Tagstenene er nu typebestemt. De har betegnelsen Lysbro K21. Stenen er fra teglværket forsynet med tætningsstrimler som ifølge producenten skulle erstatte undertaget. Det har efterfølgende vist sig at tætningsbåndene blev nedbrudt og dermed ikke opfyldte tætningskravet. Derfor er der en kraftig vindpåvirkning i tagrummet. Da tagstenene samtidig, som tidligere konstateret, ikke er monteret efter leverandørens anvisning forstærkes problemet.

Efterfølgende besvarelser refererer alene til de afsnit hvor Dansk Boligsikring oplyser, at der mangler dokumentation.

Dansk Boligsikring anfører side 2 afsnit 5: Hvorvidt isolering og dampspærre er monteret således , at der opstår trækgener, kan ikke vurderes ud fra de synlige områder. På besigtigelsestidspunktet var der stille vejr, så egentlige trækgener kunne ikke registreres umiddelbart

For at kunne dokumentere utæthederne er der den 22.03.09, hvor der blæste en frisk vind foretaget en afprøvning i opholdsrummene i tagetagen med røgpatroner langs gulve/vægge og omkring stolper mv.. Afprøvningen er optaget på video/cd. Det fremgår tydeligt heraf, at der er en kraftig luftbevægelse mellem vægge og gulv, ved stolper og gennem sprækker i gulvene.
Det er en tydelig dokumentation på, at den monterede dampspærre ikke er monteret korrekt og at der er massive trækgener.

Dansk Boligsikring anfører side 2 afsnit 7: Besigtigelseskonsulenten konkluderer, at en registrering af de anmeldte trækgener kun kan gennemføres ved en besigtigelse i blæsevejr. For at kunne klarlægge dampspærrens montering og isoleringsarbejdets udførelse skal tagstene over skunkrum og skråvægge tages af. Dette var ikke gjort ved besigtigelsen.

Vi mener at metoden med røgdetektor giver et retvisende billede af vindpåvirkningen idet den udføres under samme forhold som trækgenerne opleves i.
Ved at afmontere tagstenene vil vindpåvirkningen være væsentlig større og ikke give et retvisende billede af trækgenerne.

Dansk Boligsikring anfører side 2 afsnit 8: Med hensyn til om der er et større varmetab end det tilladte oplyser besigtigelseskonsulenten, at der ikke foreligger en beregning af varmetab eller er registrering af varmeforbrug.

Grundejer har dokumentation for indkøbte træpiller samt oplyst forbrug af brænde til de to brændeovne.
Der vedlægges dokumentation for indkøbte træpiller, beregning af varmeforbruget samt overforbruget i forhold til det max tilladelige i hht. BR-S-98.
Der er et markant overforbrug som holdt op mod de konstaterede trækgener er et realistisk forbrug.

Dansk Boligsikring anfører side 2 afsnit 11: Det påhviler Dem som forsikringstager at sandsynliggøre, at der foreligger et dækningsberettiget forhold under ejerskifteforsikringen.

Det er i hht. ovenstående sandsynliggjort og dokumenteret, at der foreligger et dækningsberettiget forhold. Som indikator for at den tidligere ejer har haft viden om trækgenerne er, at tagstenene er forsøgt tætnet ved fugning i samlingerne med gummifuge, hvilket der ikke er oplyst om i tilstandsrapporten."

Klagernes advokat har ved skrivelse af 22/10 2009 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det skal yde dækning til udbedring af den anmeldte konstruktionsfejl. Klagernes advokat har til støtte herfor anført:

"Indledningsvist skal jeg gøre opmærksom på, at der er tale om en ejendom fra 1920, der for første sals vedkommende er renoveret omkring år 2000.

Det er efter min opfattelse, tale om forkert afgørelse truffet af Dansk Boligforsikring, i og med at forsikringsdækningen er nægtet under henvisning til, at der ikke er tale om en konstruktionsfejl i ejendommen.

Ud fra de udarbejdede rapporter af ingeniøren, fremgår det klart og tydeligt, at der er tale om en konstruktionsfejl i ejendommen i og med at der er betydelige trækgener igennem tag

og gulv. Jeg henviser i det hele til de udarbejdede rapporter for så vidt angår beskrivelse af problemerne.

Derudover skal jeg henlede opmærksomheden på det udarbejdede varmetabsskema. Der er her tale om, at mine klienter som følge af de konstruktionsmæssige fejl har et betydeligt overforbrug af varme, der ikke er lovligt efter de gældende regler herom.

Såfremt der ikke måtte være tale om en konstruktionsfejl, er jeg af den opfattelse, at forholdet er dækket i henhold til forsikringsvilkårene, i det der i stedet så er tale om fysiske forhold i bygningen der væsentligt forringer værdien af ejendommen. Ejendommen vil ikke i dag med de vind og trækgener kunne sælges til nær samme værdi som det er købt for. Dette selvom der er en nuværende finanskrise.

Endvidere skal jeg bemærke, at der i relation til den første afgørelse truffet af forsikringsselskabet er skabt mulighed for besigtigelse af taget mv. ligesom der er udarbejdet varmeregnskab. Jeg henviser i den forbindelse specielt til ingeniørens besvarelse af 17. april 2009, hvor han kommenterer de enkelte punkter i forsikringsselskabets afgørelse fra januar.

I relation til forsikringsselskabets seneste afgørelse skal jeg bemærke, at forsikringsselskabet her anerkender, at der er tale om en skade på ejendommen, på trods af, at forsikringsselskabet afviser at være erstatningspligtige med den begrundelse, at der ikke er tale om en konstruktionsmæssig fejl. Endvidere har forsikringsselskabet afvist dækning under henvisning til, at der er tale om et hus fra 1920 samt at huset er højt placeret og at der derfor må påregnes trækgener.

Det fremgår af afgørelsen, at man tilkendegiver, at dampspærren ikke er tæt forbundet flere steder, hvilket bevirker, at der er så store vind og trækgener. Jeg skal her henlede opmærksomheden på ingeniørens rapport af 17. april 2009, hvori han redegør for en korrekt udført afprøvning med røgpatron i forbindelse med vind og trækgener.

Det er ganske korrekt, at der skal accepteres trækgener i et lille omfang, når der er tale om et gammelt hus. Dog skal det nævnes, at husets første sal er renoveret omkring år 2000, hvorfor det for det første er tale om bygningsreglementer på daværende tidspunkt der skal følges, og for det andet, så kan der ikke ske afvisning af forsikringsdækning med den begrundelse, at huset er højt placeret, når varmetabsberegningen tages i betragtning.

Endvidere skal jeg kort bemærke, at man fra forsikringsselskabets side, tillige afviser med den begrundelse, at der ikke er tale om ulovlig bygningsindretning. Det fremgår klart og tydeligt, af de udarbejdede ingeniør rapporter, at bygningsreglementet på daværende tidspunkt ikke er fulgt.

Den omhandlede første sal er ganske enkelt ikke brugbar i efterårs og vindermånederne for mine klienter, på trods af maksimal opvarmning, hvorfor der ingen tvivl er om, at der er tale om en konstruktionsmæssig fejl i forbindelse med renoveringen.

Slutteligt skal jeg gøre opmærksom på, at den anvendte ingeniør fra mine klienters side, har stor ekspertise på det pågældende område, ligesom det materiale han henviser til er gældende dansk lovgivning samt retningslinjer for byggeri.

Jeg skal derfor på vegne af ovenstående påklage afgørelserne fra forsikringsselskabet, da jeg mener, at der er tale om en forkert truffet afgørelse. Jeg skal endvidere venligst anmode

om hurtig ekspedition af sagen, da den efterhånden har kørt en del tid, ligesom vi nærmer os vinteren, og mine klienter derfor ikke har mulighed for at anvende første sal. "

Selskabet har ved skrivelse af 20/11 2009 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Vores kunder har anmeldt trækgener, særligt på 1. salen. De oplyser, at de når det blæser og er koldt udenfor ikke kan holde varmen på 1. salen. Vores kunder har fremsendt en opgørelse af deres varmeforbrug, som de mener, er meget højt.

På baggrund af de besigtigelser, vi har foretaget kan det bekræftes, at der opleves træk på 1. salen. Den første besigtigelse blev foretaget i roligt vejr, og der kunne besigtigelseskonsulenten ikke registrere træk. Den anden besigtigelse blev foretaget i blæsevejr, og besigtigelseskonsulenten bekræftede, at der var træk, særligt i den skunk, som der var adgang til.

Det er imidlertid ikke rigtigt, som klagers advokat skriver i klagen til Nævnet, at selskabet '*anerkender, at der er tale om en skade på ejendommen, på trods af at forsikringsselskabet afviser at være erstatningspligtige…'.*

Selskabet er ikke enig i, at der er tale om en 'skade' på ejendommen. Selskabet er enig i, at der kan opleves træk på 1. salen i koldt og blæsende vejr, og bestrider ikke, at det kan være svært - eller dyrt - at varme 1. salen op om vinteren.

Vi er derimod ikke enige i, at dette er en 'skade' ved huset, og vi er ikke enige i, at de forbedrende foranstaltninger, som man evt. måtte ønske at udføre, for at reducere trækgener, og for evt. at reducere omkostningerne ved opvarmning er en omkostning, som kan kræves erstattet under ejerskifteforsikringen.

Ved vurdering af, om der er tale om en skade under ejerskifteforsikringen - i denne sag ikke en fysisk skade til stede ved overtagelsen - skal man vurdere, om det problem, der anmeldes, adskiller sig fra andre ejendomme af samme type og alder.

Ejendommen er opført i 1920. Ejendommen ligger utroligt smukt, højt og åbent - med åbne marker til begge sider. Der henvises til klagers DVD fra hvilken man på de første billeder kan se husets beliggenhed og udsigt, samt luftfoto fra Krak **(bilag …).**

I 1999 ansøgte sælgers sælger om tilladelse fra kommunen til at foretage ombygning af 1. salen. 1. salen var allerede indrettet til beboelse, og som det fremgår af byggemappen (bilag …) flyttede man blot nogle skillevægge, efterisolerede og satte nye gipslofter op, alt i henhold til den byggeansøgning med snittegning, som blev indsendt til kommunen.

Den daværende ejer af ejendommen, A.R.J. har i dag telefonisk bekræftet, at 1. salen allerede dengang var indrettet til beboelse, men at arbejdet i 99 gik ud på, at flytte skillevægge og efterisolere (med dampspærre som vist på snittegningen), hvor der tidligere var rørpudsede lofter. Han lavede ikke noget i etageadskillelsen, men oplyser, at alt arbejde blev udført som det fremgår af snittegningen, som blev indgivet sammen med byggeansøgningen.

Det er min opfattelse, at det arbejde, der blev lavet i 1999 slet ikke krævede kommunens tilladelse.

Det fremgår da også af dokumenterne at byggeansøgningen blev indsendt, fordi A.R. havde brug for kommunens godkendelse til brug for hjemtagning af det lån, som han søgte optaget til projektet. Jeg henviser til brev af 18. maj 1999 (vedlagt bilag …).

Efter min opfattelse, blev der ikke foretaget 'væsentlige om- eller tilbygninger' i 1999, der krævede kommunens godkendelse, hvorfor der slet ikke har været krav om, at BR-98 skulle overholdes. Kommunen skriver da heller ikke i tilladelsen (dateret 23. juni 1999), at arbejdet skal udføres *i henhold* til BR-98 eller BR-95. Der henvises alene til de procedurer der gælder omkring påbegyndelse og afslutning i disse bygningsreglementer.

Vores besigtigelseskonsulenter har - i det omfang konstruktionen har kunne besigtiges - bekræftet, at 1. salen er indrettet i henhold til snittegningen indsendt af A.R. i 1999, dvs. med 200 mm isolering og dampspærre. Etageadskillelsen, herunder isoleringsforholdene, er ikke ændret. Det er min opfattelse, at A.R. ved ombygningen forbedrede 1. salens daværende konstruktion således at BR-98 opfyldes - uden at det som anført ovenfor var et krav fra myndighedernes side. Det bemærkes, at der i BR-98 ikke stilles krav om et vist antal mm isolering, der stilles alene krav om at varmetabet ikke må være større end visse opstillede normer. Der henvises til BR-98 pkt. 5.

Klager har i denne sag ikke godtgjort, at konstruktionen af 1. salen er hverken ulovlig eller usædvanlig. Klager har ikke godtgjort, at ombygningen af 1. salen i 1999 var af en størrelse eller omfang, at et nyere bygningsreglement, f.eks. BR-98, kan kræves overholdt. Klager har heller ikke godtgjort, at BR-98 ikke *er* overholdt. Det skal fremhæves, at den opgørelse over varmeforbrug som klagernes rådgiver har indsendt til selskabet, og som klagers advokat betegner en 'varmetabsberegning' *ikke* er en varmetabsberegning.

Til illustration vedlægges som **bilag …** en varmetabsberegning som selskabet fik udarbejdet i en anden skadesag. Der var tale om en ejendom, som kan sammenlignes til denne, både i udseende og stil, opført i 1877 med afvalmede gavle og tegltag (se billede), men hvor 1. salen blev indrettet til beboelse i 1999, hvorfor kommunen stillede krav om at BR-98 skulle overholdes. På den pågældende ejendom var der alene isoleret med 150 mm glasuld. Varmetabsberegningen, som vores konsulent udarbejdede konkluderede, at BR-98 var overholdt. Jeg kan oplyse, at vores kunder i den sag, også oplevede træk og syntes, deres 1. sal var meget kold og svær at varme op om vinteren, og de gjorde gældende at konstruktionen ikke opfyldte kravene i BR-98. Det pågældende hus ligger i …, ud mod … Fjord, og er ligesom huset i denne sag vindudsat.

Årsagen til de trækgener, vores kunder oplever, findes i bjælkelagets og tagfodens oprindelige konstruktion. Når der bygges ovenpå det oprindelige bjælkelag, ændres bjælkelaget, herunder isoleringen, og tagfoden ikke. Den dampspærre, som A.R. i 1999 valgte at forbedre ejendommen med, har ikke tæt forbindelse med en evt. dampspærre i etageadskillelsen, som det kan forventes i et nyt hus. Dette er imidlertid ikke en 'fejl' ved huset - det er helt sædvanligt forekommende i ældre huse.

I mange ældre ejendomme er 1. salen indrettet eller udvidet efter opførelsen. Det betyder ikke, at der stilles krav om ændring af de oprindelige konstruktioner, f.eks. bjælkelaget i etageadskillelsen eller tagfoden. Der er utrolig mange ældre ejendomme i Danmark, som - helt lovligt og i henhold til sædvanlig byggeskik - vil opleves kolde og med træk fra uisolerede/dårligt isolerede skunke, ringe isolerede etageadskillelser og utætheder ved tagfod. Disse gener vil naturligvis opleves i større grad, hvis huset ligger i åbent landskab, højt oppe og/eller ud mod vand.

Den røgdetektorprøve, som vores kunder har fået foretaget, er spændende rent teknologisk, men ikke relevant for, om der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Som ejer af en stråtækt ejendom fra 1802 beliggende med udsigt over …bugten kan jeg personligt give klagerne medhold i, at man tydeligt kan mærke - også indenfor i huset - når det blæser og er koldt. Der må fyres meget, og på de værste dage, føles det næsten som om, at 1. salen ikke kan varmes op. Man kan selvfølgelig vælge at lægge væg-til-væg tæpper på gulvene og tætne med fugemasse ved fodpaneler, bjælker-gennemføringer osv., hvor vinden trænger ind. Det vil reducere den træk, man oplever op under gulvet og som så beskrivende kan ses på røgdetektor-videoen. Hvis ens æstetiske sans imidlertid dikterer blotlægning af de oprindelige og smukke trægulve, må man leve med trækgenerne.

Til illustration for problematikken omkring trækgener i gamle (renoverede ejendomme) vedlægges udsnit af en skønsrapport på en anden ejendom selskabet har forsikret, hvor skønsmanden bekræfter, at konstruktionen af tagfoden er sædvanlig for opførelsestidspunktet **(bilag …).** Der var her tale om en nedlagt landbrugsejendom fra år 1903, med eternit tagplader, men hvor den oprindelige tagbelægning havde været tegl der var lagt i 'mørtelpuder' (ligesom taget i nærværende sag).

Det er muligt at foretage træk- og vindbegrænsende foranstaltningerne ved tagfoden. Vores besigtigelseskonsulent har været behjælpelig med at foreslå hvordan dette kan gøres (bilag …), og vi har oplyst vores kunder herom (brev af 5. august 2009). Man skal dog være påpasselig med ikke at lukke af for naturlig ventilation af taget.

Udgifterne til træknedsættende eller -afhjælpende foranstaltninger kan dog ikke kræves erstattet under ejerskifteforsikringen.

Afslutningsvist skal det fremhæves, at der ikke er sket skader på bygningerne som følge af vind eller træk, der er alene tale om at ejerne føler komfortgener ved at bo i ejendommen på kolde og blæsende dage.

3. Konklusion

Klagerne har over 4 år efter deres overtagelse af ejendommen anmeldt træk- og kuldegener ved brug af 1. salen.

Klager har ikke godtgjort, at der er ulovlige eller usædvanlige bygningsindretninger i ejendommen, som forårsager træk.

Ejendommen er opført og udført i overensstemmelse med de på opførelses-/udførelsestidspunktet gældende regler. De trækgener, som klager oplever skyldes ejendommens oprindelige og lovlige konstruktion. Generne har ingen bygningsmæssig betydning, men er alene et komfortproblem. Generne er ikke anderledes end de vil opleves af andre husejere af gamle renoverede ejendomme med åben/vindudsat beliggenhed.

Klagen bør derfor ikke tages til følge."

Klagernes advokat anførte i skrivelse af 4/1 2010 til nævnet:

"Det er korrekt, at klager anmeldte skaden den 29. oktober 2008 vedr. massiv kulde mv. Klager har dog ikke været klar over, at der var tale om en dækningsberettiget skade før hen de omkring år 2008 via professionel aktør fik oplyst at der var tale om en forsikringsskade. Det skal i den forbindelse gøres opmærksom på, at klager, da de blev klar over skaden, i

første omgang tog kontakt til en tømrer med henblik på udbedring heraf. Der blev således foretaget ekstra isolering mv. Dernæst skal der gøres opmærksom på, at klager efter en sådan udbedring, var nødt til at vente tiden an indtil sæsonen for opvarmning begyndte, for at se, og vurdere om udbedringerne havde hjulpet.

Klager bemærker, at indklagede bekræfter, at der opleves træk på 1. sal. Hvorvidt der er en anerkendelse af skaden eller blot et samtykke til om, at der er trækgener i huset, er efter min opfattelse ligegyldigt.

Klager stiller sig ganske uforstående overfor indklagedes opfattelse af sagen. Først og fremmest for så vidt angår indklagedes sammenligning med andre huse af samme alder mv. Det er ganske korrekt, at der ved gamle huse, som nævnt i indklagedes svarskrift, kan opleves trækgener og diverse andre følger af vind og vejr. Dog skal der gøres opmærksom på, at der her er tale om et hus, der fra 1996 til og med 2001 har gennemgået en omfattende renovering herunder ligeledes 1. sal.

Det er ikke korrekt som anført af indklagede, at der i forbindelse med ombygning af 1. salen i huset kun blev flyttet diverse skillevægge og foretaget efterisolering. Hvorvidt ombygningen i 1999 krævede en tilladelse eller ej, er efter min opfattelse ligegyldigt, i det der ved renovering af en ejendom skal ske efterlevelse af de respektive bygningsreglementer på det pågældende tidspunkt."

Selskabet anførte i skrivelse af 15/1 2010 til nævnet:

"Det er ikke korrekt, når klagers advokat hævder, at den i sagen omhandlede ejendom skal betragtes som en bygning fra 1999 og ikke fra 1920.

Ejendommen er fra 1920 og i henhold til ankenævnets faste praksis danner opførelsesåret udgangspunktet for en vurdering af om et bygningsforhold er ulovligt eller usædvanligt. Der henvises f.eks. til 'Husejerforsikring & Ejerskifteforsikring', 3. udgave side 252-253 samt 296297.

Kun hvor der er foretaget væsentlige om- eller tilbygninger, f.eks. hvor ejendommens boligareal eller anvendelse ændres, og der kræves byggetilladelse, kan der kræves (og forventes !) overholdelse af et nyere bygningsreglement (medmindre der dispenseres herfra af den pågældende kommune). Klagerne har *ikke* godtgjort, at der er foretaget om- eller tilbygning på ejendommen, der krævede kommunens tilladelse og dermed overholdelse af et nyere bygningsreglement. Der henvises i det hele til mit tidligere indlæg.

Det står en husejer frit for at foretage ændringer i ejendommen med tiden, herunder forbedringer i konstruktionerne. Det medfører ikke, at sådanne ændringer, der ikke overholder et nyere bygningsreglement, gør ændringen ulovlig eller et sådant forhold dækningsberettigende under ejerskifteforsikringen, da udgangspunktet for vurderingen heraf er reglerne på tidspunktet for ejendommens opførelse."

Nævnet har modtaget billeder af det anmeldte forhold til brug for sin behandling af sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**
3.1.
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, 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.
…
4. Undtagelser fra dækning

- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...
5. Udvidet dækning

15.1.
Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt ulovlige installationer på opførelses-/ udførelsestidspunktet samt offentlige påbud, der ikke ses at være overholdt af sælger i dennes ejerperiode, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærkes, at der den 23/6 1999 blev givet byggetilladelse til ombygning af tagetagen og således ikke til nyopførelse af bygningsdele. Nævnet finder således, at den påråbte renovering i 1999 ikke var af et omfang, der indebærer, at ejendommen skal anses som opført på et senere tidspunkt end det oprindelige opførelsestidspunkt.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet herefter ikke anledning til at kritisere selskabets afgørelse, da det ikke af klagerne er sandsynliggjort, at der er forhold ved bygningen, der nedsætter dennes værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder og stand ligesom det ikke af klagerne er sandsynliggjort,

at ejendommen ikke er opført i overensstemmelse med de på opførelsestidspunktet gældende regler.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen
formand