866/11

Den 26. april 2011 blev i sag nr. 78.556:

xxxxxx xxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Alm. Brand Forsikring A/S, klager ved sin advokat over omfanget af den dækning, selskabet har tilbudt i forbindelse med en anmeldt skade vedrørende den forsikrede ejendoms undertag og isolering.

Selskabet har anerkendt forholdet som dækningsberettigende og har som følge heraf tilbudt at dække forholdet i henhold til tømrerens redegørelse.

Ejendommen, der er opført i 1900, blev overtaget af klageren den 1/6 2007 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 22/11 2006.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Bemærkninger**	**Ja**	**Nej**	**Bygning**
1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?	☐	☒	
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? Der tages forbehold for gulve under tæpper, skabe, linoleum eller lignende. Skunk mod N og SØ ej tilgængelig. Tag konstruktion beklædt på indvendig side, ej besigtiges indefra.	☒	☐	A

…

4. Vinduer og døre

…

	K3	Vinduer 1. sal opfylder ikke nutidige krav til flugtveje. Note: Redningsåbning skal min. være (b + h)1.5 m og ingen mål under 0.5 m.

…

8. Tagkonstruktion

8.6 Tagrender/tagnedløb	K2	Tagrender renses og tegn på utæt samlinger.
8.15 Andet: Skunk	K0	En del byggeaffald i skunk SV.

…

Karakterer:

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader

K2: Alvorlige skader

K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele.

UN: Bør undersøges nærmere.
(Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares).

En **note** er den bygningssagkyndiges vurdering af og skøn over skadeårsagen og konstruktioner.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

5. Lofter/etageadskillelser		**Ja**
5.1 Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor? **Under gavlvindue.**"		☒

Det fremgår af sagen, at klageren i forbindelse med anmeldelse af forholdet til selskabet havde medsendt en udtalelse af 5/11 2009 fra tømreren, hvoraf det bl.a. fremgik:

"Jeg har i dag været ude på [klagerens] ejendom beliggende: … for at afmontere og udbedre en lysning omkring veluxvinduet i gangen på husets 1. sal, hvorfra det med jævne mellemrum dryppede vand. Som udgangspunkt vurderede jeg at fugten skyldes manglende isolering og dermed kondensdannelse som følge heraf.

Da lysningen blev afmonteret, kunne jeg dog konstatere at fugten skyldes fejlkonstruktion, og det dryppende vand kommer fra undersiden af undertaget, som er af typen 'monarfol', dette undertagsfabrikat er ikke diffusionsåbent, og derfor skal der være min. 50mm luft mellem isoleringen og undertaget. I dette tilfælde ligger isoleringen helt ud til undertaget, altså uden den nødvendige luftcirkulation. Følgen heraf er fugt på undersiden af undertaget, med tilhørende skimmelsvamp og til sidst råd i tagkonstruktionen. Fugt og skimmelsvamp er allerede tilstede.

For at udbedre skaden skal tegl, lægter, undertag og isolering afmonteres, udtørres og genopbygges korrekt evt. med et diffusionsåbent undertag, da jeg har mistanke om at dampspærren ikke er tæt."

Selskabet har i brev af 15/12 2009 til klageren bl.a. anført:

"**Du har anmeldt følgende skader/forhold**
Skade 1: Utilstrækkelig ventilering mellem undertag og isolering.
Din tømrer har udskiftet et ovenlys vindue og har i den forbindelse opdaget at luftspalten mellem underside Monarfol undertag og overside isolering er på ca. 3 cm. Under Velux vindue sås forskriftsmæssig ventilations studs i undertag. Tagbelægning er en B & C tagsten som jeg skønner, er ca. 15 - 20 år gammel. Ved tagfod konstateres ca. 5 mm luftspalte mellem mur og udhæng. Undertaget var pænt spændt op ved besigtigelsen.
Der er ikke udført ventileret kip. Det er uvist om der er placeret ventilationsstudse i anden øverste række med forskydning i begge sider.
Begge skunklemme er afmonteret for besigtigelse i skunk, skunklemme er uden fornøden dampspærre og er ikke af særlig høj håndværksmæssig standard. Bag isolering var der ingen umiddelbar fugt eller synlige tegn på skimmelvækst.
Det kan dog ikke udelukkes at indtrængende fugt via de 2 lemme fra damptrykket i ejendommen, på sigt kan medføre mug og skimmelvækst i tagkonstruktionen.

Manglende ventilering af kippen er også uheldig da der ikke er noget spidsloft og dermed også isoleret op i kip. Det kan ikke udelukkes at denne konstruktion også kan give fugt i tagkonstruktionen selvom der p.t. ikke er påvist noget.

Jeg må konkludere at den fugt og mug - og skimmelvækst som tømrer har observeret kan relateres til ovenlysvinduet og utætheder omkring dette.
…
Den anmeldte skade kan anerkendes som værende dækket på din ejerskifteforsikring.

Hvad sker der nu?
Du bedes forinden udbedringen iværksættes til Alm. Brand's godkendelse fremsende et tilbud på levering og montering af 2 stk. præfabrikerede skunklemme med isolation og dampspærre samt et tilbud på nedtagning af rygningsten for montage af rygningslægte på toplægte holder samt udlægning af Aero gratrullebånd/Figaroll efterfølgende monteres rygningstenene igen.

Du skal være opmærksom på at der vil være 2 x selvrisiko på det anerkendte arbejde. Hvis det viser sig at der ikke er det fornødne antal ventilationsstudse i undertaget i andet øverste række, vil dette også blive anerkendt og der vil ikke blive trukket selvrisiko på dette arbejde."

Klageren foranledigede herefter arkitekt E.R.L. til at besigtige ejendommen. I rapport af af 3/2 2010 har arkitekten bl.a. anført:

"Det kunne således konstateres, at der var mærkbar fugt på undersiden af undertaget omkring et frilagt ovenlys, ligesom der kunne konstateres spor efter fugt i isoleringslaget omkring ovenlyset. Det kunne tillige konstateres, at neden for det frilagte ovenlys ses en ventilationsspalte mellem isolering og undertag på max. 30 mm. Omkring selve ovenlyset vurderes isoleringen at have ligget tæt op til undertaget, og dermed blokeret for undertagets ventilation i dette spærfag.

Efterfølgende har Deres tømrerentreprenør oplyst, at han ved en senere besigtigelse af tagfladen modsat det frilagte ovenlys har observeret, at isoleringen ligger tæt op mod undertaget, og at der er fugt i form af vanddråber på undersiden af undertaget.

Vurdering af årsag til fugt på undertag:
For så vidt angår den konstaterede fugt omkring det frilagte ovenlys, skønnes den primære årsag hertil at være utætheder i dampspærren omkring ovenlyset, som i kombination med den manglende ventilation mellem isolering og undertag har ført til den konstaterede opfugtning. Det er ikke i den sammenhæng tillagt afgørende betydning, at ventilationsspalten kun har en højde på 30 mm, idet tagfladen er relativ kort.

For så vidt angår højden på ventilationsspalten skal det i øvrigt anføres, at i henhold til såvel SBI-anvisning 139 - Bygningers fugtisolering, udgivet 1984, og SBI-anvisning 147 - Konstruktioner i Småhuse, udgivet i 1985, var anvisningerne vedrørende ventilationsspaltens højde på dette tidspunkt min. 50 mm. Denne højde blev i SBI-anvisning 189 - Småhuse, udkommet i 1998, ændret til 70 mm med henblik på at opnå en gennemsnitlig højde på min. 50 mm. Erfaringer havde nemlig vist, at undertage af banevarer (som nærværende Monarfol undertag) hænger så meget, at en projekteret højde på 50 mm kun gav en gennemsnitlig højde på 30 mm. Det kan derfor meget vel forholde sig sådan, at tagkonstruktionen har været projekteret korrekt med den anbefalede højde på 50 mm, men at såvel undertagets nedbøjning og en isolering, som udvider sig lidt, har medført en faktisk højde på max. 30 mm i det besigtigede spærfag.

Det er straks mere alvorligt, såfremt de observationer, som Deres tømrer har gjort, er generelt gældende for den øvrige del af tagkonstruktionen. Under den forudsætning, at der ved, en væsentlig del af tagkonstruktionen enten helt mangler ventilation, eller at der kun er en begrænset ventilationsspalte, skønnes der at være risiko for en mere omfattende opfugtning af hele tagkonstruktionen med deraf følgende forøget risiko for angreb af råd og/eller svamp. Det må derfor anbefales, at tagdækningen genbesigtiges af forsikringsselskabets skadekonsulent, og at Deres tømrer sørger for de nødvendige destruktive indgreb i tagdækningen til afdækning af problemets karakter og omfang.

Forslag til udbedring:
På grundlag af egne observationer ville forslaget til en udbedring af de konstaterede forhold have omfattet følgende arbejder:
- Nedtagning/retablering af inddækninger omkring ovenlys, incl. udførelse af en korrekt og tæt dampspærre.
- Nedtagning og bortskaffelse af rygning
- Nedtagning og senere genoplægning af de to øverste rækker tagsten på hver side af rygning
- Ilægning af ventilationsriste i undertaget, ilagt mellem alle spær og placeret tæt mod rygning.
- Levering og oplægning af ny, ventileret rygning

Hvis det derimod må lægges til grund, at undertaget generelt er oplagt med ingen eller en ventilationsspalte mindre end den konstaterede på ca. 30 mm, vil det efter mit skøn være mest fordelagtigt for alle parter at få udskiftet det nuværende undertag til et diffusionsåbent undertag.

Ud over ovennævnte arbejder vil en sådan udbedring kræve følgende yderligere arbejder:
- Nedtagning og genoplægning af alle tagsten på begge tagflader.
- Nedtagning og bortskaffelse af taglægter, afstandslister og undertag.

- Oplægning af nyt, diffusionsåbent undertag, incl. nye afstandslister og nye taglægter med dimension i h.t. dagens krav."

I brev af 21/4 2010 til klageren har selskabet i reaktion herpå bl.a. anført:

"Din tømrers observationer beror udelukkende på 2 ovenlys vinduer der er udskiftet, hvor dels ovenlys vinduerne ikke opfyldte kravene til redningsvinduer og dels også på grund af slid og ælde, var utætte i inddækningen.
Det er netop ovenstående der medfører at jeg ikke kan anerkende mere end jeg hidtil har gjort.

Afvisningen begrundes med følgende:
Ej dokumenteret skade
Jeg mener ikke, at du har godtgjort, at den omstændighed, at det anmeldte forhold har resulteret i eller vil resultere i en skade. Det betyder, at skadedefinitionen juridisk set ikke er opfyldt.

Du skal for egen regning og risiko påvise at der er en dækningsberettiget skade og det har din arkitekt ikke gjort med sin rapport. Arkitekt honorar for rapporten er ikke omfattet af din ejerskifteforsikring.

Endvidere mener jeg ikke at Forholdet opfylder skadedefinitionen Du kan finde skadedefinitionen i dine betingelser, afsnit 2, pkt. 10.1 *Hvad er en skade*

Afvisning skadebegreb Ovenstående er begrundet med, at forholdet ikke nedsætter bygningens brugbarhed eller værdi nævneværdigt i sammenligning med andre tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, hvilket ifølge dine/jeres forsikringsbetingelser er en af forudsætningerne for at opnå erstatning."

Over for nævnet har klagerens advokat herefter indbragt klage af 12/6 2010 med krav om følgende:

"Den mangel, som ønskes dækket af forsikringen, er det forhold, at nuværende konstruktion med ikke diffusionsåbent undertag kombineret med manglende overholdelse af afstandskrav imellem isolering og undertag, giver opfugtning af tagkonstruktionen, med efterfølgende risiko for angreb af råd og/eller svamp. Samt udskiftning af materialer, som på nuværende tidspunkt er defekte eller udgør en risiko for skader på bygningens tagkonstruktion."

Til støtte for kravet har han anført:

"Forsikringstager er af den opfattelse, at ovennævnte forhold er omfattet af forsikringen, da

- Forsikring dækker udbedring af aktuelle skader, samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
- jeg anser gennemfugtet isolering som værende en skade eller nærliggende risiko, som erfaringsmæssigt vil udvikle sig til en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller forebyggende foranstaltninger.
- der grundlæggende er tale om en konstruktionsfejl, da der er isoleret for tæt på ikke diffusionsåbent undertag, med mangelfuld mulighed for ventilation, og at forholdet var

til stede ved overtagelse af ejendommen, og forholdet ikke var omtalt i tilstandsrapport, købsaftale eller skøde."

Selskabet har over for nævnet i brev af 8/7 2010 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Ved vores skadekonsulents besigtigelse af ejendommen kunne det konstateres, at luftspalten mellem undersiden af Monarfol undertaget og oversiden af isoleringen er på ca. 3 cm. Under Velux vinduet sås forskriftsmæssig ventilationsstuds i undertag. Tagbelægning er af typen B&C tagsten. Tagstenene vurderes at være ca. 15-20 år gamle. Ved tagfoden kunne der konstateres ca. 5 mm luftspalte mellem mur og udhæng. Undertaget var spændt pænt op ved besigtigelsen. Der er ikke udført ventileret kip. Det kunne ikke konstateres, om der er placeret ventilationsstudse i anden øverste række med forskydning i begge sider.

Ved besigtigelsen var begge skunklemme endvidere afmonteret, og der sås at mangle dampspærre ligesom skunklemmene var af dårlig håndværksmæssig kvalitet. Der sås ingen tegn på fugt bag disse, men skadekonsulenten kunne ikke udelukke, at indtrængende fugt, som følge af damptrykket i ejendommen, på sigt ville kunne medføre mug og skimmelvækst i tagkonstruktionen. Manglende ventilering af kippen vurderes ligeledes at være uheldig, da der ikke er noget spidsloft.

På baggrund af det ovenfor konstaterede anerkender skadekonsulenten dækning og beder om at få fremsendt tilbud på arbejdet.

I stedet for de udbedte tilbud modtager vi en rapport fra vores kundes arkitekt, hvor der nævnes flere forskellige forhold omkring tagkonstruktion, ventilationsforhold og undertagskonstruktion, som kan tænkes at udgøre problemer.

Det er vores vurdering, at den rapport, som arkitekten har udarbejdet den 3. februar 2010 alene angiver nogle mulige problemstillinger i forhold til taget, men at der ikke er tale om faktiske forhold, som er konstateret i forbindelse med besigtigelsen af taget. De udbedringsløsninger som arkitekten foreslår, er derfor alene baseret på en formodning om, hvordan konstruktionen kan tænkes at være opbygget. Arkitekten lægger ligeledes op til, at forholdene skal undersøges nærmere.

Vores skadekonsulent har ved besigtigelsen alene kunne konstatere de forhold, som vi har givet dækning til. Disse forhold er konstateret i forbindelse med udskiftning af to ovenlysvinduer, hvor vinduerne ikke opfyldte kravene til redningsåbninger og hvor der var utætheder som følge af slid og ælde.

De forhold, som arkitekten nævner som mulige problemstillinger, kan ikke besigtiges uden at der foretages en nærmere undersøgelse, herunder destruktive indgreb. Det er vores kunde, der har bevisbyrden for, at der er tale om dækningsberettigede forhold. Vi mener derfor, at pligten til at foretage en undersøgelse af tagkonstruktionen, påhviler vores kunde.

Fordi der ikke kunne konstateres yderligere dækningsberettigede forhold ved besigtigelsen, og bevisbyrden påhviler vores kunde har skadekonsulenten i henhold til normal praksis henvist kunden til at få undersøgt forholdene nærmere, fordi en genbesigtigelse, hvorunder vi ikke må foretage destruktive indgreb, ikke ville kunne have klarlagt, hvorvidt der er tale om dækningsberettigede forhold.

Vi mener således fortsat, at vores kunde bør iværksætte en nærmere undersøgelse. Såfremt undersøgelsen påviser, at der er tale om dækningsberettigede forhold, er vi naturligvis indstillet på, at se på sagen igen, og herunder betale for rimelige og dokumenterede udgifter til undersøgelsen. Men som sagen ligger oplyst fastholder vi, at vi alene kan anerkende det af skadekonsulenten fastlagte omfang. Vi afventer således fortsat tilbud på udbedring fra vores kunde."

Efterfølgende har klageren foranlediget arkitekten til at foretage en genbesigtigelse, der fandt sted den 22/9 2010. Klagerens tømrer var også til stede, idet der blev lavet hul indefra i tagkonstruktionen. Arkitekten har i supplerende redegørelse af 14/10 2010 bl.a. anført:

"Registrering ved besigtigelse:
Ved anførte besigtigelse kunne der konstateres følgende opbygning af tagkonstruktionen, jf. foto 1:
Indvendig beklædning med 13 mm gipsplade
25 mm forskalling
Dampspærre af plastfolie
165 mm spærhoved + 55 mm påforing, svarende til en samlet højde for spær på 220 mm
2 x 100 mm mineraluld
Monarfol diffusionstæt undertag

Den supplerende besigtigelse bekræfter således, at tagkonstruktionen er udført ensartet på begge sider af huset, men der ses dog den lille forskel, at ventilationsspalten mellem isolering og undertag på denne side er nærmere 20 end 30 mm. Det må således lægges til grund, at den projekterede højde på ventilationsspalten for hele taget har været ca. 20 mm, men at der enkelte steder kan være lidt større spalte som følge af sammensynkning af isoleringsmaterialet.

På baggrund af observationerne ved den supplerende besigtigelse kan det efter mit skøn lægges til grund, at tagkonstruktionen er udført i strid med de anvisninger for højde på ventilationsspalte, som var gældende på udførelsestidspunktet, jf. det anførte herom i den første rapport. Selv om der ikke ved den supplerende besigtigelse blev konstateret opfugtning og/eller spor efter fugt (det var heller ikke forventeligt, årstiden taget i betragtning), så fastholdes skønnet over risikoen for opfugtning og fugtskader, sådan som det fremgår af den første rapport.

Heraf følger så også, at forslaget til en udbedring, hvor tagdækningen omlægges og der oplægges et nyt diffusionsåbent undertag, fastholdes, jf. forslaget i den første rapport."

Afslutningsvis har selskabet i brev af 27/10 2010 bl.a. anført:

"Skadekonsulenten oplyser, at grunden til, at man foreskriver en 5 cm luftspalte er, at tagduge som fx Monarfol typisk 'sækker' - det vil sige har en nedbøjning på midten, som gør at ventilationsarealet formindskes midtpå. Det kompenserer man så for, ved at spalten er større i nærheden af spærret.

Det er fortsat vores vurdering, at skadekonsulentens anerkendelse af udluftning i kip samt de to skunklemme er tilstrækkelig til at sikre en god, tør og velventileret konstruktion. Vi beder endvidere også nævnet bemærke, at skadekonsulenten har anerkendt, at vi dækker etable-

ring af ventilationsstudse i undertaget i anden øverste række, hvis det kan konstateres, at disse mangler.

Ved besigtigelsen er der ikke konstateret opfugtning eller spor efter fugt. Idet der er tale om et 15-20 år gammelt tag, finder vi det ikke sandsynliggjort, at der er tale om skade eller nærliggende risiko for skade som følge af tagkonstruktionens opbygning. Den fremsendte erklæring fra arkitekten sandsynliggør således ikke, at der er tale om et dækningsberettiget forhold. Vi fastholder således, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Der eksisterer alene vejledninger og anbefalinger, men ingen specifikke lovkrav på området. Forholdet er således ikke i strid med gældende bygningsreglement/småhusreglement eller tilsvarende lovforskrifter, hvorfor forholdet ligeledes ikke er dækket af den tegnede ulovlighedsdækning.

Den tilsendte erklæring viser hvorledes opbygningen af den underliggende konstruktion ser ud. Erklæringen indeholder imidlertid ikke oplysninger, der kan bevirke en ændring af vores afgørelse. Vi fastholder derfor, at der ikke er tale om et dækningsberettiget forhold - udover det allerede af os anerkendte."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**9 Hvilke forhold er dækket**
9.1
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 bygningernes 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.

9.2
Forsikringen dækker skader/skadesrisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
…
10. Undtagelser fra dækningen
Følgende er undtaget fra den anførte forsikringsdækning:

- forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. 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.

- bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt, æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade, eller er nærliggende risiko for skade, jf. punkt 9.1.

- skader og nærliggende risiko for skader i bygningsdele, hvis det er anført i tilstandsrapporten, at den pågældende bygningsdel skønnes at være gjort utilgængelig for den bygningssagkyndige i forbindelse med bygningsgennemgangen.

…

17. Bygningens lovlighed
Dækningen omfatter erstatning for ulovlige bygninger og bygningsindretninger."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærker nævnet, at det påhviler forsikringstageren at bevise, at der er en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at tagkonstruktionen lider af en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, idet ventilationsforholdene generelt ikke ses at have medført skade, hvorfor der ikke er anledning til at antage, at dette sker efter de 15-20 år, forholdene må antages at have bestået. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist yderligere dækning som sket.

Derfor

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

J. Hermann