Ankenævnet for Forsikring

908/13

Den 4. februar 2013 blev i sag nr. 82.850:

xxxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Hun klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold vedrørende ejendommens tagkonstruktion.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke har medført skader, og ikke kan forventes at ville medføre skader. Dernæst er det selskabets opfattelse, at den anmeldte skimmel på den forsikrede ejendoms spær og lægter primært må tilskrives forhold beskrevet i tilstandsrapporten.

Ejendommen er opført i 1920, men tagbelægningen, som består af Decra tagplader (ståltag), skønnes oplagt i 1980. Klageren overtog ejendommen den 1/5 2011 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 14/3 2011.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
...			
	8. Tagkonstruktion		
	8.15 Andet:	K3	Uisoleret/utæt loftlem

2. 82.850

Note: Utæt og uisoleret loftlem, medfører risiko for kondensskader i tagrum grundet opstigende varm, fugtig luft."

Ved skadeanmeldelse af 3/10 2011 anmeldte klageren bl.a. det omtvistede forhold til selskabet. Af anmeldelsen fremgår, at klageren har konstateret "fugt/mug på spær og lægter, da isoleringen ligger tæt til tagpladerne i skråvæg."

Selskabets besigtigelseskonsulent besigtigede den 13/10 2011 ejendommen og har i rapport af 14/10 2011 om forholdet noteret:

"Ad. 2. Utilstrækkelig ventilation i tag (litra A)
Ved besigtigelsen kunne mineraluld isolering i 1. salens skråvægge fra tagrum konstateres lagt ud til taglægter, således at isoleringen blokerer for ventilation af tagkonstruktionen, hvilket er i strid med producentens anvisninger og gældende bygningsreglement på det skønnede oplægningstidspunkt.

Tagdækningen er udført som Decra ståltag uden undertag i.h.t. producentens anvisninger. Taghældningen er >35 grader. Tagdækningen vurderes oplagt i forbindelse med til- og ombygning tilbage i 1980.

Krav til ventilation at tagrummet er iflg. gældende bygningsreglement på udførelsestidspunktet 1/500 del af det bebyggede areal, hvilket med den anvendte løsning ikke er overholdt.

Udover at isoleringen var fugtig på oversiden kunne der ved besigtigelsen ikke umiddelbart konstateres synlige tegn på andre følgeskader. Det var dog ikke muligt - uden at foretage et destruktivt indgreb - nærmere at klarlægge, om der evt. måtte være andre følgeskader skjult i tagkonstruktionens skråvægge.

Ved besigtigelsen kunne der også konstateres lettere forhøjet fugtindhold på 19 % i spærfag umiddelbart over uisoleret/utæt loftlem, hvor der også på samme spærfag kunne konstateres synlige tegn på skimmeldannelser.

Disse forhold skyldes sandsynligt kondens fra den uisolerede og utætte loftlem, anmærket i tilstandsrapporten med karakteren K3, jf. pkt. 8.15.
...
Ad. 2. Utilstrækkelig ventilation i tag (litra A)
Ingen.

Tagrum er kun besigtiget fra loftlem grundet manglende gangbro i tagrum. Forholdet er imidlertid klart synligt fra loftlem og burde have været anmærket i tilstandsrapporten med karakteren K3 eller UN.
...
Ad. 2. Utilstrækkelig ventilation i tag (litra A)
Etablering af yderligere ventilation kan udføres ved at montere 2-3 lodrette lægter mellem hvert spærfag.

Det kan man udmærket selv udføre, pris < kr. 1.000,-"

3. 82.850

Selskabet har herefter i afgørelse af 24/10 2011 til klageren anført:

"Ved besigtigelsen kan konsulenten konstatere, at mineraluld-isolering er lagt ud tæt på taglægter. Han oplyser, at isoleringen er føles fugtig, men kan dog ikke konstatere synlige tegn på skader på tagkonstruktionen.

Konsulenten oplyser, at han kan konstatere lettere forhøjet fugtindhold i spærfag umiddelbart over uisoleret og utæt loftlem.

Med hensyn til forhøjet fugtindhold i spærfag over uisoleret og utæt loftlem skal jeg gøre opmærksom på tilstandsrapporten, udarbejdet den 14. marts 2011, af beskikket bygningssagkyndig ...
...
pkt. 8.15
...
Karakter K3 beskriver kritiske skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skade på andre bygningsdele.

Den bygningssagkyndige har anmærket utæt og uisoleret loftlem som en kritisk skade, der kan medføre kondensskader på andre bygningsdele. Det er således min opfattelse at I er blevet gjort opmærksomme på forholdet ved købet.

Forhold der er anmærket i tilstandsrapporten er ikke omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsomfang, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1

Med hensyn til oplægningen af isoleringen er der ikke konstateret nogen synlige skader på tagkonstruktionen som følge af forholdet. Det er min vurdering at der heller ikke er nærliggende risiko for skader, da konstruktionen har stået sådan i 31 år (siden 1980). Det er ikke usædvanligt at der, især i perioder med frost, kan opstå kondens på undersiden af tage, også på et Decra tag og at dette kan medføre fugtdannelser.

På denne baggrund finder jeg det ikke sandsynliggjort at der er tale om et dækningsberettiget forhold under ejerskifteforsikringen."

Klageren var utilfreds med selskabets afgørelse, hvorefter selskabets besigtigelseskonsulent har genbesigtiget forholdet og i rapport af 22/2 2012 har noteret:

"Der kunne ved besigtigelsen ikke registreres en væsentlig udvikling i fugtforholdene i tagrummet siden første besigtigelse udover, at der denne gang ikke forekom kondens på undersiden af tagplader.

Ved første besigtigelse den 13. oktober 2011 blev der målt lettere forhøjet fugtindhold på 19 % i spærfag umiddelbart over uisoleret/utæt loftlem samt synlige tegn på skimmeldannelser samme sted.

Ved denne besigtigelse kunne der stikprøvevis i tagrummet måles et fugtindhold på 17-20 % i spærfag, hvilket henset til årstiden ikke er unormalt højt.

Der kunne igen registreres synlig forekomst af skimmel på spærfag primært umiddelbart over/omkring den uisolerede og utætte loftlem, som bidrager væsentligt til kondens fra tag-

4. 82.850

pladerne og forhøjede fugtforhold i tagrummet ikke bare umiddelbart over/omkring loftlemmen, men også mere generelt i tagrummet.

Det skal bemærkes, at de af forsikringstager senest indsendte billeder af tagrummet er taget primært over/omkring loftlemmen.

Isoleringen i skråvægge kunne igen registreres fugtig på oversiden, hvilket skyldes en kombination af sædvanligt forekommende kondens på undersiden af tagpladerne samt utilstrækkelig ventilationsmulighed som følge af isoleringens placering ud mod lægter ved skråvægge.

Der kunne ved besigtigelsen ikke umiddelbart konstateres synlige tegn på andre følgeskader. Igen var det dog ikke muligt - uden at foretage et destruktivt indgreb - nærmere at klarlægge, om der evt. måtte være andre følgeskader skjult i tagkonstruktionens skråvægge. Der er ingen skunklemme.

Tagrummet ventileres i en vis udstrækning via åbninger ved begge gavlmure."

Selskabet fastholdt på denne baggrund i brev af 27/4 2012 sin afgørelse af 24/10 2011.

Klageren har i mail af 4/5 2012 stillet sig uforstående over for selskabets fastholdelse af afgørelsen, da det er klagerens opfattelse, at sagen handler om fejl i tagkonstruktionen.

Klagerens mail har ikke givet selskabet anledning til at ændre sin afgørelse, hvorefter klageren ved brev af 4/7 2012 har indbragt sagen for Ankenævnet for Forsikring.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i brev af 25/7 2012 til nævnet anført:

"Da der ikke er konstateret skader, og det heller ikke efter mere end 30 år kan antages, at der vil være nærliggende risiko for skade, ses forholdet ikke at falde ind under ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Da huset er opført i 1920, og der ikke på opførelsestidspunktet var specifikke krav til ventilationen af tagrummet, er forholdet ikke omfattet af forsikringens udvidede dækning. Klagen bør derfor afvises.

Endelig gøres det gældende at en almindelig og fuldt forsvarlig metode til at forøge ventilationsarealet, er at trykke isoleringen ned med lægter eller lignende, placeret vinkelret på taglægterne, mellem underside taglægter og overside isolering. Denne løsning vil udmærket kunne udføres i forbindelse med den påtænkte efterisolering, for en pris på under kr. 1.000."

Nævnet er blevet forelagt de i sagen forelagte fotos.

5. 82.850

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."

Nævnet udtaler:

Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten beskrevet risikoen for skade som følge af den utætte og uisolerede loftlem. Herefter, da det ikke i øvrigt bl.a. under hensyn til togets alder findes bevist, at det anmeldte forhold udgør en skade eller et forhold, der giver nærliggende risiko for skade, og som er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, og idet det ikke er godtgjort, at tagkonstruktionen opfylder ulovlighedskriteriet i forsikringens udvidede dækning, finder nævnet ikke grundlag for at kritisere selskabets afvisning af at yde dækning.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen

Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson