Ankenævnet for Forsikring

932/14

Den 3. februar 2014 blev i sag nr. 84.444:

xxxxx xxxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx x

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved køb af fast ejendom tegnet en ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold vedrørende træk-/kuldegener på ejendommens 1. sal, der udgør tagetagen. Det er klagerens opfattelse, at kuldegenerne bl.a. skyldes, at isoleringen, undertag og dampspærre i tagetagen er mangelfuld. Klageren er endvidere af den opfattelse, at forholdene bevirker, at der er nærliggende risiko for fugt- og skimmelsvampeskader.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til forsikringens skadebegreb.

Ejendommen er fra 1979. Forsikringen trådte i kraft den 15/6 2010 for en 10-årig periode på baggrund af en tilstandsrapport af 3/3 2010.

Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 25/1 2012, og udarbejdede et notat hvoraf bl.a. fremgår:

"Villa/parcelhus 11/2.1979, tilbygget senere.
Stand; Over middel på dagen.
Beliggende i meget udsat miljø, 1 række til ..., der er kun læ fra vindmøller.
Anmelder; træk på 1 salen.
Ingen blæst og solen skinner på dagen.

Huset er formodentlig blevet renoveret i 07 vurderes udfra alder på vinduer 6/2-07.
Der er nyere glaseret tegl tag. Der er zink på gavle, der er stort vinduesparti i gavl mod vand (hele gavlen) udhæng er lukket med eternit på underside og zink på fronter.
FT. Er først flyttet ind november 2011.
Der er ikke adgang til skunk eller loftrum på dagen.
1 sal er ikke blevet ny indrettet i forbindelse med renovering. Det ses ved gl. rep i glasvæv - også ved kontakter og på tykkelsen af skråvægge, mål 20 cm fra veluxvindues fals til væg forside, ud fra det vil jeg tro at der ligger 125 mm isolering på skråvægge.
Med opførelsens tidspunkt og at skrå og skunk vægge ikke har været med i forbindelse med en renovering, vil det være forventelig, at der ikke er en tæt dampspærre.
Vi ser ingen skader på hus/konstruktioner på dagen."

På klagerens foranledning blev ejendommen besigtiget af en ingeniør, der i brev af 20/9 2012 til selskabet bl.a. har oplyst:

"Følgende forhold gør sig gældende i tagrummet:

Isolering af bygningsdele mod 1. sal, mod skunk og mod hems er meget dårligt udført med gabende samlinger og manglende isolering, (se fotos og tekst på bilag ..., ..., ..., ... og ...).

Fjernes den dårligt udførte isolering ind til fugtspærre, kan der findes alt fra direkte manglende fugtspærre, til meget dårligt udført fugtspærre. Fugtspærren er, hvor den er monteret, udført med manglende eller meget dårligt udførte samlinger og store utætheder ved alle installations gennemføringer (se fotos og tekst på bilag ..., ..., ..., ... og ...).

De med videoskop udførte supplerende undersøgelser, bekræfter ovennævnte, isoleringen ses udført med dårlige samlinger og i 3 ud af 5 indføringer af sonde, blev der ikke mødt modstand hvor der burde være udført plastmembran.

Arbejdet med fugtspærre er ikke udført i h.t. gældende bygningslovgivning og god byggeskik på udførelsestidspunktet. I 2007 skulle samlingen på fugtspærrende membraner/fugtspærre udført på den varme side af isolering tapes/være tætte. Ligeledes skulle der tætnes omkring installationsgennemføringen. Dette for at undgå (ikke træk), men for at forhindre varm og fugtig indeluft i at trænge ud fra boligen og ud i bl.a. tagkonstruktion med kondens, råd og skimmelsvamp til følge.

Som anført i Deres brev har træk gener i sig selv ikke nogen konstruktiv betydning for bygningen, men det har derimod de ovenfor beskrevne og på bilag viste alvorlige svigt og mangler på såvel isolering som fugtspærre/membran. Disse svigt og mangler som hovedsageligt skyldes dårligt udført arbejde, og som fraviger kraftigt fra såvel bygningslovgivning som god byggeskik på udførelses tidspunktet, vil på kort sigt medføre store problemer med skimmelsvamp i boligen og på lidt længere sigt råd og svamp i bygningens træværk/tagkonstruktion.

Vi mener de i dette brev med tilhørende bilag viste svigt/skader/fejl var i bygningen på det tidspunkt [klageren] overtog denne og tegnede ejerskifteforsikring. Da de omtalte forhold vil ødelægge såvel boligens sundhedsmæssige tilstand som bygningens træværk/tagkonstruktion er det vores opfattelse at de omtalte forhold er dækket af en almindelig ejerskifteforsikring."

3. 84.444

Vedlagt ovenfor gengivne brev var en række fotos med undertekst. Enkelte af teksterne gengives nedenfor:

> "Isolering som udført, med gabende samlinger/delvis uisoleret ind mod bagside af skabe, der er indbygget i skunk.
> Isoleringen er delvis fastholdt ved at være presset mod undertag.
> Træværk er opfugtet, og der er tendens til skimmelsvamp i isolering og på træværk.
> …
> Dette foto er med samme placering som vist på bilag …, men her er isoleringen fjernet ind til skunkvæg/indbygningsskabe.
> Den fugtstandsende membran er udført uden samling. Der er begyndende skimmelsvamp i isoleringsmaterialet.
> …
> Dette foto er med samme placering som bilag …, men her er isoleringen fjernet ind til de i skunk indbyggede skabe.
> Den fugtstandsende membran er udført med utætheder og manglende samling. En hånd føres let fra tagrum ind bag skabe på benyttet 1. sal.
> Der er kondens på fugtspærren og skabets bagside.
> …
> Dårligt udført isoleringsarbejde med gabende samling/uden isolering og utæt installationsgennemføring i fugtstandsende membran. Der er kraftig mug/skimmelsvamp på såvel træværk og membran som i isolering."

Heroverfor har selskabet ved brev af 19/11 2012 til klageren bl.a. påpeget:

> "Det anføres i rapporten, at isoleringen mod 1. sal stedvist er udført med gabende samlinger/manglende isolering samt manglende eller dårligt udført dampspærre med kondensdannelse og skimmel i tagkonstruktionen til følge samt risiko for råd og svamp på sigt.
>
> At en manglende eller forkert udført dampspærre generelt set *kan* give anledning til kondensdannelse er indiskutabelt, men udgør af denne grund hverken en skade eller nærliggende risiko for skade på bygningen under ejerskifteforsikringen, som alene er udtryk for en konkret vurdering.
>
> Det fremgår af rapportens billeder (bilag …, … og …), at der i afgrænset områder omkring gab ved stød og samlinger på den udførte isolering er grå støvlignende forekomster, men at træværk, bagside af skabsmøbler, undertag og den øvrige isolering efter mere end 5 år stadigvæk fremstå tør og uden mørkfarvninger eller andre indikationer på opfugtning.
>
> Jeg mener derfor ikke, at de støvlignende forekomster uden videre kan karakteriseres som skimmel, men at der formentligt er tale om sædvanlige støvaflejringer omkring trækområder, da træværk og undertag også ville have været præget af skimmel efter mere end 5 år, såfremt der forelå en aktuel opfugtningsproblematik i tagkonstruktionen som anført.
>
> Da rapporten ud over den udførte isolering og dampspærre ikke kan påvise nogen egentlig opfugtning af tagkonstruktionen som følge heraf, er det således heller ikke sandsynliggjort, at dampspærre og isolering på overtagelsestidspunktet (den 15. juni 2010) udgjorde en nærliggende risiko for skade på bygningen. Jeg skal derfor fastholde min afvisning."

Ved brev af 23/1 2013 til klageren har selskabet bl.a. anført:

4. 84.444

"Jeg har gennemgået ingeniør … 's rapport med besigtigelseskonsulenten. Besigtigelseskonsulenten har i sin rapport anført, at indretningen af tagetagen for størstedelens vedkommende er den oprindelige. De steder besigtigelseskonsulenten fik forevist, kunne det konstateres, at tagetagens indvendige beklædninger var af ældre dato, formentligt de oprindelige fra 1979. Det fremgår også klart af ejendommens tegningsmateriale, at huset er opført med en udnyttet tagetage. Det savner derfor mening at henvise til regler og/eller byggeskik, som var gældende i 2007.

Der er sandsynligvis gennem tiden lavet nogle mindre ombygninger, fx er det meget tænkeligt, at de indbyggede skabe er monteret på et tidspunkt senere end opførelsen. Sådanne ombygninger kan dog på ingen måde medføre, at der fra byggemyndighedens side kan stilles krav om en generel opgradering af tagetagen konstruktioner.

Det forhold at dampspærren er lavet med overlæg, og ikke alle steder er tæt, er helt sædvanligt for et hus opført i 1979. Forholdet ses ikke at have medført nogen skader på bygningen i de 33 år der er gået siden opførelsen, og der vurderes derfor heller ikke at være nærliggende risiko for, at der fremtidigt skulle ske noget, da konstruktionerne jo generelt er velventilerede."

I klageskema af 22/5 2013 har klagerens advokat bl.a. anført, at klagerens håndværkere har konstateret, at undertag mv. ikke er opsat håndværksmæssigt korrekt.

I brev af 14/5 2013 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Efter min klient overtog ejendommen, viser der sig problemer med kuldegener mv. omkring tag/hems. Dette skyldes efter min klients opfattelse mangelfuld opbygning af gavl/fuger m.m.

Som anført ovenfor anmelder min klient dette forhold til forsikringen, hvilket førte til en del drøftelser mellem parterne. Man drøftede såvel omfang af/årsag til manglerne, som dækning af disse mangler. Ved brev af den 19. januar 2012 afviser forsikringen de konstaterede forhold som værende dækningsberettigede under den tegnede ejerskifteforsikring.

Min klient er uenig heri og henviser til, at der er lagt nyt tag mv. i 2007, hvorfor eventuelle fejl og mangler skal vurderes ud fra de på dette tidspunkt gældende regler og normer, og ikke ud fra de gældende regler og normer, der var på tidspunktet ejendommen blev opført.

På baggrund heraf lader forsikringsselskabet ejendommen besigtige den 25. januar 2013, men fastholder i mail af den 21. marts 2013 sin afvisning.

Det fremgår, at denne besigtigelse forsikringsselskabet foretager, kun er en delvis besigtigelse, som følge af manglende adgang til tagrummet.

Afvisningen af dækning begrundes nu med, at man i et vist omfang må påregne trækgener, når [man] vælger at bo i en ejendom beliggende 1. række ved ...

Da min klient stadig er af den opfattelse, at trækgenerne skyldes fejl ved ejendommen - ikke dennes beliggenhed - foranlediger min klient ejendommen gennemgået af ingeniør ... Kopi af rapport udført af ... vedlægges som bilag ..."

Som det fremgår af denne rapport, er den udførte isolering, den udførte fugtspærre samt tætningen omkring installationsgennemføringen ikke udført i forhold til den i 2007 gældende bygningslovgivning og ej heller i overensstemmelse med god byggeskik.

Tidspunktet der henvises til i rapporten, er tidspunktet hvor taget renoveres.

Det fremgår videre af denne rapport, at disse skader vil medføre såvel problemer med skimmelsvamp i selve boligen, men også råd og svamp i tagkonstruktionen.

Denne rapport forelægges forsikringsselskabet, som fastholder sin afvisning under henvisning tit, at der er tale om en ejendom fra 1979, og at taget/isoleringen af taget også skal bedømmes efter de i 1979 gældende regler. Kopi af afvisningen af den 23. januar 2013 vedlægges som bilag ...

På baggrund af ovenstående påklages forsikringsselskabets afgørelse, idet det gøres **gældende,** at de konstaterede forhold på ejendommen er forhold, der er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

Af den fremlagte rapport udarbejdet af ... fremgår det, at den udførte isolering/fugtspærre er udført særdeles mangelfuldt, hvis den overhovedet er udført.

Der hersker ingen tvivl om, at denne isolering og dampspærre er udført i forbindelse med renovering af ejendommen - dvs. i 2007. Det betyder således også, at det er de i 2007 gældende regler/standarder der er afgørende for, om arbejdet er udført håndværksmæssigt korrekt.

Henset hertil, gøres det derfor **gældende,** at den anmeldte skade såvel den manglende som den mangelfulde dampspærre og isolering - er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

Skaden er omfattet af ejendomsforsikringen, idet denne manglende og/eller mangelfulde dampspærre og isolering var til stede på tidspunktet min klient købte ejendommen, og det fremgår af den fremlagte rapport udarbejdet af ..., at der er en risiko for, at der udvikles såvel skimmelsvamp som råd og svamp i bygningen/tagkonstruktionen."

Dertil har selskabet i brev af 10/7 2013 til nævnet bl.a. bemærket:

"Klageren ønsker dækning for undertag mv., der ikke er opsat håndværksmæssigt korrekt.

Klageren har tegnet en forsikring med basisdækning, hvor ulovlige bygningsindretninger er undtaget fra dækning. Vi har alene i sagen forholdt os til om der er fejl ved konstruktionen, som medfører nærliggende risiko for skade på ejendommen. Der er hverken af vores konsulent eller af klagerens ingeniør konstateret nogen skader på tagkonstruktionen på nuværende tidspunkt.

Der er tale om en ejendom, som i 1979, er blevet opført med udnyttet tagetage. I boligen er der lavet mindre ombygningsarbejder. Det medfører ikke, at tagkonstruktionen skal opfylde et nyere bygningsreglement.

Dampspærren er lavet med overlæg og ikke alle steder helt tæt. Det er helt sædvanligt for en ejendom fra 1979. Ligesom isoleringen muligvis ikke er lagt optimalt. Der er ikke nogen indikationer på, at det har givet skade i de 34 år konstruktionen har eksisteret. På det grundlag

er det ikke sandsynligt, at konstruktionen medfører nærliggende risiko for skade på ejendommen.

Ejendommen har en meget udsat beliggenhed direkte ud mod ..., som det fremgår af billederne fra besigtigelsen. Det er derfor ikke usædvanligt, at man ved kraftige vind- og vejrforhold kan opleve træk- og kuldegener.

Da det ikke skyldes en fejl på ejendommen, er sådanne gener ikke dækket under ejerskifteforsikringen."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klagerens advokat i brev af 12/9 2013 til nævnet bl.a. oplyst:

"Det fremgår af det indklagede selskabs svar, at der tages udgangspunkt i, at ejendommen er opført i 1979, og at der alene er udført mindre ombygningsarbejder. Som følge heraf finder man ikke, at de konstaterede forhold er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Dette er ikke korrekt. Der har været en omfattende ombygning af ejendommen, og denne ombygning har medført en ændring af tagkonstruktionen, herunder ændring af dampspærre mv. Disse ombyggede forhold skal selvfølgelig opfylde det bygningsreglement, der var gældende på tidspunktet, hvor ombygningen fandt sted.

Som følge heraf fastholdes det, at den anmeldte skade er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Da der mellem parterne er en stor uenighed om ombygningens omfang, herunder hvorvidt den anmeldte skade er omfattet af ejerskifteforsikringen eller ej gøres det gældende, at det er nødvendigt med afholdelse af syn og skøn for besigtigelse af ejendommen for at kunne træffe afgørelse i sagen.

Uagtet dette skal det på baggrund af ovenstående og på baggrund af de i sagen fremlagte bilag fastholdes, at den anmeldte skade er omfattet af ejerskifteforsikringen. De gennemgribende ombygningsarbejder skal naturligvis opfylde gældende lovgivning og god byggeskik på udførelsestidspunktet. Dette betyder endvidere, at samlingen på fugtspærre/membraner udført på den varme side af isolering skulle tapes/være tætte. Samtidig skulle der også tætnes omkring installationsgennemføringer mv. for at undgå, at varm og fugtig indeluft skulle trænge ud fra boligen og ud i blandt andet tagkonstruktionen med kondens, råd og skimmelsvamp til følge.

Det forhold, at der ikke er sket sådan tætning af installationsgennemføringer og samlinger medfører en nærliggende risiko for skade på den forsikrede bygning/bygningsdele, hvilket netop fremgår af den fremlagte ingeniørundersøgelse."

Heroverfor har selskabet i brev af 15/10 2013 til nævnet bl.a. påpeget:

"Vores konsulent oplyser, at samlinger og tætninger er udført som man gjorde det på tidspunktet. Udførelsen har ikke givet anledning til nogen skader eller nogen tegn på det vil give skader. Vi har ikke konstateret nogen opfugtning eller skimmel, men alene støvophobninger. Ved vores besigtigelse er der, som tidligere anført, ikke konstateret nogen skader eller nogen fejl, som medfører nærliggende risiko for skader."

7. 84.444

Hertil har klagerens advokat i brev af 21/10 2013 til nævnet bl.a. oplyst:

> "Af Dansk Boligforsikrings mail fremgår, at 'vores konsulent oplyser, at samlinger og tætninger er udført som man gjorde det på tidspunktet'.
>
> Denne udtalelse må stå for Dansk Boligforsikrings egen regning, idet det jo netop er påvist fra undertegnedes side, at udførelsen ikke er i overensstemmelse med den sædvanlige udførelsesmetode, herunder i overensstemmelse med sædvanlig god håndværksmæssig skik, der var gældende på det tidspunkt udførelsen (ombygningen) har fundet sted.
>
> Som tidligere nævnt finder jeg, at det efter al sandsynlighed er nødvendigt, at der skal ske besigtigelse af ejendommen med henblik på at kunne konstatere, hvorvidt forholdet er udført håndværksmæssigt korrekt, og i overensstemmelse med de på udførelsestidspunktet gældende regler og forskrifter."

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, revnedannelse, 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.
>
> 3.2
> Dækningen er betinget af:
>
> - at skaden/skaderisikoen er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og
> - at skaden konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter udløbet af forsikringstiden."

Nævnet har fået forelagt sagens bilag – herunder fotos.

Nævnet udtaler:

Klageren har konstateret, at der er træk/kuldegener på ejendommens 1. sal, og han mener, at træk-/kuldegenerne skyldes forhold ved undertaget, dampspærren og isoleringen. Klagerens ingeniør har i brev af 20/9 2012 oplyst, at der er konstateret opfugtning og skimmelskader på dele af tagkonstruktionen, og at dette er en følge af, at isole-

ringen og dampspærren ikke er etableret håndværksmæssigt korrekt. Ifølge ingeniøren vil dette på kort sigt medføre store problemer med skimmelsvamp i boligen og på lidt længere sigt råd og svamp i bygningens træværk/tagkonstruktion. Der er fremlagt en række foto af tagkonstruktionen, men er ikke i øvrigt fremlagt nærmere oplysninger om omfanget eller intensiteten af fugt- og skimmelskaderne. Det fremgår af sagen, at huset er blevet renoveret i 2006/07, hvor der blandt andet er lagt nyt tag på, men der er mellem klageren og selskabet uenighed om, hvorvidt dampspærren og isoleringen stammer fra husets opførelse i 1979, eller om det blev udskiftet i forbindelse med renoveringen i 2006/07. Klageren, der er repræsenteret ved advokat, har udtrykt ønske om, at der afholdes syn og skøn, men et sådant er ikke afholdt.

Nævnet finder, at det ikke er muligt at vurdere, hvem der har ret ud fra de oplysninger, der er i sagen. Det vil kræve en bevisførelse, der ikke kan ske for nævnet. I givet fald må bevisførelsen ske ved domstolene.

Det følger af vedtægternes § 4, stk. 1, at nævnet herefter må afvise at afgøre sagen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Kim Sparlund