Ankenævnet for Forsikring

943/14

Den 23. juni 2014 blev i sag nr. 85.160:

xxxxx xxx
xxxxxxxxxxx xxx
xxxx xx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

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 Tryg Forsikring A/S. Klageren har endvidere fritidshusforsikring i selskabet. Hun klager ved sin repræsentant over selskabets behandling af en række anmeldte forhold – herunder råd og svampeskader - vedrørende konstruktionen af det forsikrede sommerhus.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning i henhold til ejerskifteforsikringen med henvisning til dels forsikringens skadebegreb, dels at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten. Selskabet har i henhold til fritidshusforsikringen tilbudt klageren 36.760 kr. i erstatning for udgifterne til udbedringen af de anmeldte svampeskader og har for så vidt angår rådskaden afvist disse, idet forsikringen ikke omfatter dækning herfor.

Det forsikrede sommerhus er fra 1968. Forsikringen trådte i kraft den 15/10 2010 på baggrund af en tilstandsrapport af 10/8 2010, hvoraf bl.a. fremgår:

"**Bemærkninger.**
…
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?
…
Krybekælder er ikke besigtiget på grund af manglende adgangsforhold.
…

Generelle kommentarer til bygningens tilstand:

2. 85.160

Boligen er traditionelt opført og vedligeholdelsesstanden er middel. Der må påregnes enkelte arbejder før end almindelig løbende vedligeholdelse kan påregnes. Badeværelse er blevet moderniseret. Der er ikke foretaget væsentlige ændringer på bygningens konstruktioner.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A Beboelse		
1. Fundamenter/sokler		
1.1 Udvendigt terrænfald	K1	Overkant af sokkel er ikke med tilstrækkelig afstand til terræn. Note: Forholdet giver risiko for nedbrudt træ i de nederste beklædningsbrædder.
2. Kældre/krybekældre/terrændæk		
2.6 Ventilation	UN	Ventilationsforhold under gulv bør undersøges nærmere. Der er ventilationsriste på østside placeret i terræn niveau. Der er ikke foretaget besigtigelse på haveside pga. terasseopbygning og side mod vej er ikke besigtiget pga. beplantning. Note: Ventilationsriste i terrænniveau udgør risiko for vandindtrængning, som kan give fugtskader i gulvkonstruktionen. Terræn bør reguleres så ventilationsriste er fri af terræn. Evt. manglende ventilationsriste og dermed utilstrækkelig ventilation kan medføre opfugtning af gulvkonstruktionen med fugtskader tilfølge.
3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K2	Brædde beklædning er stedvis med nedbrudt træ bl.a. nederst på østgavl og i sydøstlige hjørne. Note: Brædder med nedbrudt træ bør udskiftes.
	K1	Gavlbeklædninger er med nogen udtørring, vindridser og går stedvis lidt fra i samlinger.
4. Vinduer og døre		
4.1 Døre	K1	Hoveddør ved terrasse har mangelfuld overfladebehandling samt trænger til justering. Bundbrædt under terrassedør til gavværelse har huller efter angreb af borebiller.
4.2 Vinduer	K1	Ældre vinduer trænger generelt til afrensning, justering og renovering samt fornyet overfladebehandling. Note: Der må i den forbindelse påregnes fremkomst af områder, som kræver reparation.
5. Lofter/etageadskillelser		
5. Ingen bemærkninger		
6. Gulvkonstruktion og gulve		
6.1 Gulvkonstruktioner	K1	Trægulve er lidt ujævne, fjedrer og knirker. Note: Knirkende gulve kan skyldes svind i gulvstræers opklodsning og er uden betydning for gulvets bæreevne.

"

I brev af 17/7 2012 til klageren fra klagerens tømrermester fremgår bl.a.:

"Fejl og mangler.

1. Sokkelpap, el. lignende ikke vandsugende materiale, er udeladt som fugtspærrende membran
2. Mellem træbjælkelag og betonfundament.
3. Der er ikke nogle synlig tegn på at bjælkeender og anden konstruktionstræ har fået nogen form for træbeskyttelse langs med betonsokkel.
4. Vindspærrende membran er udeladt i ydervæg, på en del af huset. Resten er forkert udført.
5. Ventilationsspalte er udeladt i ydervæg, træbeklædning er direkte mod isolering - må ikke forekomme

6. Dampspærrer er udeladt på indervægge, gips direkte mod isolering
7. Der er ikke opsat forskalling mellem konstruktion og 9 mm. gipsplader på indervæg
8. Træskellettet til ydervæge er opbygget på gulvplankerne, således at disse trækker både fugt og kulde

Ad.1. Sokkelpap, el lign. mellem betonfundament og træbjælkelag er en ganske elementær og særdeles vigtig konstruktionsdel og har været helt almindelig anvendt i mere end 100 år. Hvis dette udelades vil fugt fra betonfundament trænge op i træbjælkelaget med råd og svampeangreb til følge. Dette ses ganske udpræget i dette tilfælde.

Ad. 2. Påsmøring af træbeskyttelse på træbjælkelag der ligger på fundament eller murværk er en ligeså elementær og vigtig del af en trækkonstruktion, hvilket beskrives som alm. god og forsvarlig byggeskik helt tilbage i midten af 1950'erne. Alm. kendt, dengang, som tjærreolie, eller grøn kobberolie. Det har også været almindeligt at anvende trykimprægneret træ til træbjælkelag i denne form for konstruktioner.

Ad. 3. Vindspærrende membran mellem isolering og træbeklædning er særdeles vigtig for at forhindre at den kolde vind skal suge varmen ud af isoleringen, samt at forhindre kondensdannelse i at sætte sig i isoleringen. Udelader man denne konstruktionsdel ses følgerne tydeligt. Svampesporer angriber og begynder at gro mellem isoleringen og beklædningstræet. Dette forekommer også i dette tilfælde,

Ad. 4. Ventilationsspalte skal etableres mellem vindspærrende membran og udvendig beklædningstræ for at forebygge de samme skader som beskrevet ovenover. Det skal under dette afsnit tilføjes at den del af huset hvor der er monteret vindspærrende membran og udskiftet beklædningsbrædder, at dette arbejde også udført forkert. Her er ventilationsspalte også udeladt, hvilket medfører stor fugtophobning bag beklædningen, med startende svampeangreb i gang.

Ad. 5. Dampspærrer monteres for at imødegå at fugt fra de indvendige rum skal trænge igennem den indvendige beklædning og sætte sig i isoleringsmaterialet, som i dette tilfælde er stenuld i pladeform. Denne isoleringstype kan ikke absorbere fugt hvorfor udtrængende fugt afsættes som vandperler i isoleringen, som derefter opsuges af omkringliggende konstruktions træ og træbeklædning. Med svamp og råd skade til følge.

Ad. 6. Manglende forskallingstræ mellem 9 mm. Indvendig gipsbeklædning og konstruktionstræ medfører at gips og isolering er i direkte berøring med hinanden hvilket medfører at kondensdannelse og fugt i isoleringen opsuges i gipspladerne og giver en selvforstærkende effekt med fugtophobning imellem udv. og indv. beklædning. Samtidig er det direkte anledning til at der opstår kuldebro / kondens, - idet udvendig træbeklædning også er opsat direkte på samme konstruktionstræ. Alt sammen er med til at forøge fugtansamling i hele vægkonstruktionen.
Ad.7. Træskellet/ydervæg er opbygget direkte på gulvbrædderne, hvilket på flere måder er ganske usædvanligt og fejlagtigt. For det første er husets gulvbrædder i direkte kontakt med den udvendige beklædning, hvilket medfører at ophobet fugt fra bjælkelag og ydervæg, samt kulde fordeler sig direkte til gulvet. For det andet medfører det at det ikke er praktisk muligt at udskifte svampeangrebet træværk under gulvet, uden først at fjerne ydervægen, da gulvbrædderne også er svampeangrebet.

Derudover er det konstateres at isoleringen under gulvet er fjernet i et ukendt omfang, da det kun er muligt at kikke ind under gulvet i begrænset omfang i nuværende situation. Det kan

dog ses at isoleringen er fjernet bevidst og mekanisk, idet der ikke ligger nedfalden isolering under huset og at de søm der skulle holde isoleringen på plads stadig sidder i træet.

Jeg vil hermed gentage at [selskabets taksators] påstand om at [klagerens] sommerhus er bygget efter datidens normer og byggetradition er i direkte modstrid med hvad der er fakta. Jeg har som erfaren håndværker ganske enkelt svært ved at forstå denne påstand. Jeg har drøftet disse forhold med andre 'gamle' håndværkere, som også stiller sig uforstående overfor at det skulle forholde sig sådan. Jeg kan af gode grunde ikke forsikre at der ikke er bygget på samme måde andre steder, men blot konstatere at jeg aldrig har selv oplevet noget lignende. Og jeg har, uden held, prøvet at finde bygningsbeskrivelser og vejledninger der matcher den måde [klagerens] sommerhus er opført efter. De findes ganske enkelt ikke!

Jeg vil gerne opfordre til at [selskabets taksator], laver en præcis skitse over hvordan han mener en forsvarlig træskelet konstruktion skal og bør udføres. Også i 1968. Og derefter en af [klagerens] sommerhus og spørge sig selv som arkitekt hvad der mangler i denne konstruktion for at opfylde selv de simpleste og mest almindelige metoder til beskyttelse af træ og andre bygningsdele. Det eneste argument der er fremført, er at [klagerens] sommerhus er bygget som man gjorde dengang. Det holder ikke. Der må mere saglig argumentation på bordet, - (Det tager under en halv time at lave sådan en skitse). Og en ny grundig besigtigelse af de nævnte punkter må være påkrævet. - evt. af uvildig byggesagkyndig.

Jeg vedlægger en skitse for hvordan man lavede simple træ konstruktioner/sommerhusbyggeri allerede i midten af 1950 'erne. Skulle der opstå tvivl om rigtigheden af dette må jeg anbefale at det efterprøves ved at søge oplysning om 'God Dansk Byggeskik'.

Jeg har nu brugt en del tid på at dokumentere at [klagerens] sommerhus er fuld af fejl og mangler og har tilsyneladende været det helt fra starten og at disse fejl og mangler er skyld i at sommerhuset er angrebet af svampe og råd skader. Jeg mener derfor det nu må være på tide at der er nogen fra [klagerens] forsikrings selskab der på saglig vis vil prøve at dokumentere at det modsatte skulle være tilfældet. Jeg er håndværker og ikke Jurist, men min klare overbevisning er på nuværende tidspunkt, at anbefale [klageren] at overlade sagen til juridisk vurdering. Eller anden ekspertrådgivning. Jeg kan ikke bruge mere tid på at sandsynliggøre overfor [selskabets taksator] - hvad der er synligt for de fleste, - nemlig den simple kendsgerning at [klagerens] sommerhus er behæftet med **graverende fejl og mangler,** med efterfølgende svampe og rådskade som resultat. Og det må vel være forsikringsselskabet der dokumenterer at deres påstand er rigtig, når disse fejl og mangler er så åbenlyse, og taler helt for sig selv."

Dertil har selskabet i brev af 7/8 2012 til klageren bl.a. påpeget:

"Taksator … har besigtiget ejendommen og vurderer, at der er tale om et tidstypisk sommerhus af træ og at ejendommens konstruktioner ikke adskiller sig fra, hvad man kan forvente af et sommerhus fra 1968.

Bygningsreglementet fra 1966 bestemmer, at sommerhuses fundamenter, etageadskillelse, væg - og tagkonstruktioner skal udføres på en forsvarlig måde. Der er derfor ingen specifikke krav i bygningsreglementet til, hvorledes et træsommerhus fra 1968 skal opføres.

Ministeriet for by, bolig og landdistrikter har i forbindelse med den nye lov om ejerskifteforsikring og de nye tilstandsrapporter udarbejdet forskellige hustype beskrivelser, således huskøberen får en information om det type hus hun køber, samt hvad hun skal være opmærksom

på. Disse hustypebeskrivelser er nye og er derfor ikke udleveret til dig da du købte dit sommerhus, men selve beskrivelsen viser hvad man kan forvente af et træsommerhus fra perioden 1950 - 1980 og viser derfor også, hvorledes sommerhuse i 1968 er opført.

Vi vedlægger Ministeriet for by, bolig og landdistrikters 'Hustypebeskrivelse for sommerhuse af træ/uden dampspærre i ydervæggen opført i perioden 1950-1980'.

Det fremgår her, at sommerhuse fra 1950-1980 er opført med trægulve på træbjælker oplagt på et fundament. Der ventileres med udeluft og der er ikke etableret omfangsdræn eller udlagt plast til beskyttelse mod fugten fra underlaget.
Yder og indervægge er udført af træ og isoleringen er sparsom eller helt fraværende, og der er ikke opsat dampspærre i ydervæggen.

På baggrund af dette gør de på side 3 opmærksom på, hvad man som husejer skal forvente af ejendommen, herunder hvad der kræver særlig vedligeholdelse.

Da der ikke er fugtsikrende foranstaltninger i disse tidstypiske sommerhuse af træ, kan og vil fugt fra undergrunden opfugte husets konstruktioner. Dette kaldtes opstigende grundfugt og ses også ofte i helårshuse. De oplyser også, at et sommerhus er beregnet til brug i sommerperioden og hvis det benyttes i vinterperioden, så kan fugt fra indeklimaet presses ud i konstruktionerne og give risiko for fugtproblemer.

På baggrund af bygningsreglementet fra 1966 samt Ministeriet for by, bolig og landdistrikters hustypebeskrivelse af et tidstypisk træ sommerhus fra perioden 1950 -1980, er det vores vurdering, at dit sommerhus er opført som tilsvarende sommerhuse af denne tid blev opført.

Det er normalt, at der opstår rådskader i træ sommerhuse. Råd opstår når der trænger fugt op fra grunden gennem gulv og sokkel, eller ved at varm og fugtig udeluft trænger ind i konstruktionerne eller f.eks. ved at regnvand trænger ind gennem utætheder i facaden. Nedbrydningerne i træ pga. råd går langsomt og det sker ofte over flere år.

Derfor omfatter fritidshus/sommerhusforsikringer aldrig rådskade dækninger, fordi det er normalt forekommende med rådskader i sommerhuse.

Der er dermed ingen fysiske forhold ved bygningen, som har forårsaget en skade eller udgør en nærliggende risiko for skade, der nedsætter ejendommens brugbarhed eller værdi nævneværdigt i forhold til et tilsvarende sommerhus af træ fra 1968.
De anmeldte rådskader opfylder derfor ikke ejerskifteforsikringens skadebegreb jf. betingelsernes pkt. 3.

Der er dog konstateret svamp, som er dækket af din fritidshusforsikring jf. taksators brev af 25/6 2012. Der afventes tilbud på udskiftning af fodrem og lodposterne på sydsiden af huset samt østgavlen."

Klagerens tømrermester har i udateret brev til kommunen bl.a. anført:

"Vedr. restaurering af sommerhus på …

I forbindelse med udskiftning af beklædningsbrædder på sommerhuset på …, er der konstateret en del svampe og råd angreb i bagved liggende konstruktionstømmer, gulv og bjælkelag.

6. 85.160

I den forbindelse er dette anmeldt til ejeren [klagerens] ejerskifteforsikring, som afviser at dække den pågældende skade med henvisning til at sommerhusbyggeri ikke var omfattet af bygningsreglementet. dette tilfælde BR 1966. Sommerhuset er opført i 1968. De tilbageviser anmeldelsen med den begrundelse, at den måde sommerhuset er opført, var den mest almindelige måde at bygge træhuse på dengang. Og at det var almindeligt at man byggede uden at overholde kravene i Bygningsreglementet.

Når jeg læser, hvad der står om byggeri af sommerhuse i BR 1966, kan jeg ikke finde nogen steder at sommerhuse skulle være undtaget fra reglementet. Tværtimod står der meget letforståeligt skrevet i Kap. 1. Almindelige bestemmelser at: Reglementet finder anvendelse på bebyggelse af enhver art. Dog med nogle få begrænsninger som ikke omhandler sommerhuse. Og at der i kap. 13 stk. 7 står at fundament og konstruktioner i øvrigt skal udføres forsvarligt, men der står ikke anført nogen steder at reglementet ikke skal overholdes. Da jeg ved at der kan være fortolket forskelligt fra kommune til kommune har jeg brug for at vide temmelig præcis, hvordan reglerne skal fortolkes. Jeg har ved telefonisk henvendelse til byggeteknisk afd. i … kommune talt med … om den pågældende sag og han mente at min fortolkning nok er den rigtige, men han ville gerne undersøge sagen mere præcis. Vi aftalte at jeg skulle henvende mig skriftlig ved at sende en e-mail. Svaret fra jer vil blive brugt som argumentation i en klage over forsikringsselskabets afvisning af den pågældende sag. Jeg har ydermere haft en diskussion med forsikringsselskabets Taksator om hvorvidt man skal overholde de nuværende gældende bestemmelser når man udskifter facadebeklædningen på et sommerhus. Det mener han ikke man er forpligtet til, og at jeg bare kan lappe lidt hist og pist. Min påstand er at jeg skal udføre arbejdet således at det opfylder kravene i BR 10 for sommerhusbyggeri. Idet jeg skal skifte alt beklædning på en gavl og en facade.

Jeg håber hermed, at I kan være behjælpelig med at bringe lidt mere klarhed over hvordan reglerne er fortolket i sommerhusudstykningen … i 1966. Og hvordan reglerne skal fortolkes når det handler om restaurering af klimaskærm og facader på sommerhusbyggeri i 2012.

Denne sag startede i det tidlige forår 2012 og er trukket i langdrag pga. tovtrækkeri med [klagerens] forsikringsselskab, derfor håber jeg på at få svar på mine spørgsmål så hurtig som det er muligt, så skaderne på sommerhuset kan udbedres inden efterår og vinter for alvor sætter ind."

Heroverfor har kommunen i brev af 30/8 2012 til klagerens tømrermester bl.a. oplyst:

"[Adressen for sommerhuset] • Svar på forespørgsel

Det er korrekt opfattet at eftersom jeres byggeri er fra 1968, er det omfattet af bygningsreglementet fra 1966. Der er intet som taler for, at netop jeres byggeri ikke skulle være omfattet af de gældende regler. Naturligvis skal det også opfylde lovkravene der regulerer området

Jf. bygningsreglementet fra 1966 § 1.7 er det ejers ansvar, at byggeriet er udført I overensstemmelse med reglementet, men da I henviser til ejers ejerskifteforsikring og vil placere ansvaret her, henledes opmærksomheden på, et begrebet ejerskifteforsikring er af nyere dato og altså er et begreb opstået efter 1968, hvorfor det er kommunens vurdering at der ikke kan rejses et krav på den konto. Det vil være jeres egen ejerskifteforsikring der skal dække og endvidere, er det ikke usædvanligt, at der I den type byggeri kan forekomme råd og svamp.

Såfremt I måtte ønske at gå videre med problemstillingen, kan der kun opfordres til at få juridisk bistand i form af en advokat med speciel indenfor området forsikring.

7. 85.160

For så vidt angår de ombygningstiltag og den renovering I måtte ønske at foretage på sommerhuset, skal disse naturligvis opfylde gældende krav jf. Bygningsreglementet 10. Jeres forespørgsel betragtes som besvaret med denne skrivelse og sagen lukkes."

Af prisoverslag af 21/10 2012 fra klagerens tømrermester til klageren fremgår bl.a.:

"

			pris	i alt
vedr.	Udbedring af skade efter svampeangreb på sommerhus. . . . . Østgavl og syd øst vendt hjørne værelse			
	Arbejdets omfang består af udskiftning af udv. Træbeklædning, konstruktionstømmer, isolering, indv. beklædning, samt opbygning af ny gulv - konstruktion i værelse i sydøstlig hjørne af huset.			
væg :	Udv. Træbeklædning i alt	ca. 30 m2		5000,00
	Div . Konstruktionstømmer, forskalning, afstandslister			4000,00
	isolering, 150 mm.			3000,00
	Dampspærer, vindspærer, sokkelpap,			2500,00
	gipsbeklædning, spartelmasse, tapet, maling			2000,00
	træbeskyttelse, fugemasse,			1500,00
	søm, skruer, beslag, mm.			1500,00
Gulv :	Beton, leca, isolering	ca. 10 m2		3000,00
	gulvbelægning, fodlister mm.	ca. 10 m2		2500,00
		materialer i alt		**25000,00**
		arbejdsløn		**60000,00**
	El- arbejde			**5000,00**
	nedbrydning og bortskaffelse af byggeaffald			**5000,00**
	Alt arbejde for de berørte flader udføres således at bestemmelserne i BR - 10 , samt øvrige bestemmelser for området overholdes.			
	Alle materialer og arbejdsydelser opfylder lovkrav til Dansk byggeri, samt god håndværksmæssig kvalitet.			
	Der tages forbehold for evt. skader,der ved gennemgang af huset, ikke har været muligt at konstatere. Påkrævet udbedring af disse er ikke med - regnet i overslaget.			
				95000,00
	moms		25%	23.750,00
	total			**118750,00**

"

Af overslag af 18/3 2013 fra et tømrerfirma, som selskabet kontaktede, fremgår bl.a.:

"Overslag vedrørende udskiftning af bundrem, stimmel og beklædning mod syd og øst.

Sommerhus, [adresse]
Bundrem fjernes, gulvbrædder afkortes under eks.
Vægge og stimmel, der er defekt fjernes. Max en
1 m. over bundrem.
Ny bundrem monteres, således at den kommer
til at bære under afkortede gulvbrædder og ny
stimmel.

8. 85.160

	Der udludes nu stimmel i eks. Stimmel, ny isolering vindpap. Nye blokhusbrædder i profil tilNærmet den eksisterende. Excl. evt. udskiftning af indv. beklædning og evt. El og VVS arbejder. Jeg har medregnet malerarbejde indv. og til ny udvendig beklædning.	
Maler:	Spartling og maling indv. af eks. plader, (skruehuller) Udvendig beklædning. Smøres 2 gange	4.750,00 kr.
Tømrer:	Løn 2 x 31 timer	23.250,00 kr.
	Diverse materialer	4.000,00 kr.
	I alt excl. moms	32.000,00 kr.
	Moms 25 %	8.000,00 kr.
	I alt incl. moms	40.000,00 kr."

Af overslag af 24/4 2013 fra et andet tømrerfirma, som selskabet kontaktede, fremgår bl.a.:

"**Arbejdet omfatter:**
Vedr. [sommerhusets adresse]
Udbedring af bundrem/stolper som bærevnesvækket.
Ilægning af sokkelpap
Forstærning af angrebet gulvbjælker med trykimpreneret træ
Ikke udskiftet træ sprøjtes med PROTOX svamp og Insekt
påsætning af vindpap
Supplering af ødelagt isolering
ny beklædning standart trykimpreneret blokhusbrædder i nødvendig højde indregnet 24 m2
Der er brugt forskellige typer beklædning vil det være en ide at skifte i ca. 2.3 m højde.

Opdeling:

Nedbrydning af nødvendig beklædning og stimmel inkl. bortskafning	3.900,00 + moms
Udskiftning/forstærkning af nødvendig stimmel	8.400,00 + moms
Udskifning bundrem som bæreevnesvækket/ inkl hævnung for ilægning af murpap	8.100,00 + moms
Forstærkning gulvbjælker som er bæreevnesvækket	3.400,00 + moms
Vindpap/lister 22x45 mm K33 hvor beklædning skiftes	3.600,00 + moms
Ikke udskiftet stimmel/bundrem som er frigjort sprøjtet med prooksvam/insekt	1.800,00 + moms
Blokhusbrædder trykimpreneret hvor udskiftning af konstruktion er sket	8.800,00 + moms

Samlet overslagspris 38.000,00 + moms.

Anslået til indvendige reparationer 4.000,00 + moms

Evt. el/vvs ikke medregnet.

Overslagspris ekskl. moms	38.000,00 kr.
Moms	9.500,00 kr.

9. 85.160

Overslagspris inkl. moms **47.500,00 kr.**

"

Af udateret brev til selskabets taksator fra klagerens tømrermester fremgår bl.a.:

"Udførelse:

Alle gulve og skillevæge opskæres og fjernes. Ydervæge bliver stående, midlertidigt. Randfundament udgraves for tilstrækkelig isoleringstykkelse. I gulv - Eksisterende sokkel bibeholdes og afrenses og desinficeres med svampedræbende middel. Det forudsættes at sokkel er bæredygtig. Isolering udføres og der støbes betondæk. Loft og tagkonstruktion kan derefter understøttes og afstives på betondækket, hvorefter udskiftning af ydervæge kan foretages i det omfang der er påkrævet. Skillevæge genopbygges. Toilet og badeværelse påtænkes uberørt indvendig i det omfang det overhovedet er muligt, medmindre der dukker uforudsete skader op. Køkken afmonteres og genanvendes. Vinduer og døre afrenses, desinficeres og genanvendes i det omfang at de ikke er berørt af skade. El og vvs installationer udføres af autoriseret firma, således at lovkrav er opfyldt.

Alle materialer der anvendes er alm. Handelsvare af god kvalitet og godkendt til Dansk byggeri. Alt arbejde udføres med god kvalitet og efter god håndværksmæssig skik,

Denne fremgangsmåde begrundes med at det ikke vil være praktisk muligt, men nødvendigt, at udskifte svampeskadet konstruktionstræ uden også at fjerne og udskifte både udvendig og indvendig beklædning, samt isolering i vægkonstruktionerne idet der er konstateret svampeskadet træ og isolering i op til ca. 1.5 meters højde over terræn. Det vil ligeledes ikke være muligt at udskifte svampeskadet gulvtømmer, uden at fjerne gulvbrædderne og vægkonstruktion, idet denne er opbygget på gulvbrædderne. Det vil i forbindelse med disse renoveringer berøre så stor en del af klimaskærmen i både gulv og vægkonstruktioner at kravene om øgede isoleringstykkelser efter min vurdering ikke kan tilsidesættes. Denne vurdering er efterprøvet ved henvendelse til Teknisk forvaltning i … kommune, hvor sommerhuset ligger, som bekræfter at min fortolkning af bygningsreglementet i det konkrete tilfælde er korrekt og at kravet i BR 10 vedr. isolering ikke kan fraviges. Hvilket også er gældende ved renoveringsarbejder i ældre sommerhuse."

I klageskema af 12/9 2013 har klagerens repræsentant bl.a. oplyst:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.
Hermed indbringer jeg sagen til ankenævnet, med henblik på, at ankenævnet imødekommer mit ønske.
Da [klageren] købte sommerhuset på [sommerhusets adresse], blev der foretaget et husefttersyn, for at fejl og mangler kunne komme til syne. På baggrund af denne rapport, tegnede den nye ejer [klageren] en forsikring hos Tryg„ netop for at fejl og mangler etc, kunne repareres, hvis der var nogle. Som det fremgår af medsendte materiale, blev der fundet råd, svamp og andre dårligdomme i huset

Tryg har imødegået vores krav, med henvisning til at huset er bygget efter gældende regler.
Det fremgår imidlertid af medfølgende materiale, at der på byggetidspunktet netop er regler for, hvordan man gør. Det var også derfor [klageren] tegnede denne forsikring for ikke at komme i problemer senere, hvis det viste sig at huset havde fejl og mangler.
Jeg beder ankenævnet behandle sagen, så [klageren] kan får repareret de skader **og** mangler der er ved huset.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)

Venligst imødekom ønsket om, at Tryg skal vedgå deres forpligtelse til at reparere [klagerens] Sommerhus [sommerhusets adresse]."

Dertil har selskabet i brev af 14/11 2013 til nævnet bl.a. bemærket:

"**Argumentation**
Vores kunde overtager sommerhuset den 15. oktober 2010, og den 26. april 2012, eller mere 18 måneder efter overtagelsen anmelder kunden at der er konstateret råd i bundremmen.

Ejendommen er et sommerhus opført i 1968, og var således omkring 42 år gammelt da vores kunde overtog ejendommen.

Da vores kunde i klagen anfører, at ejendommen ikke er opført efter bestemmelserne i Bygningsreglementet, vil vi indledningsvis kommentere på denne del af forholdet.

Da ejendommen er opført i 1968 er det Bygningsreglementet fra 1966 der finder anvendelse og i dette bygningsreglement er der i kapitel 13 taget stilling til, hvilke bestemmelser i bygningsreglementet, der ikke er gældende i forbindelse med opførelsen af sommerhuse.

Af kapitel 13 stk. 2 fremgår det blandt andet, at forskrifterne i kap. 3.2, kap. 4-6 og kapitel 11 - 12 ikke finder anvendelse på sommerhusbyggeri.

De nævnte bestemmelser vedrører følgende forhold i relation til opførelsen af ejendommen

Kap. 3.2: afstand til naboer
Kap. 4: Bygningens indretning Kap. 5: konstruktive bestemmelser Kap. 6: Brandforhold
Kap. 7: fugtisolering
Kap. 8 varmeisolering
Kap. 11: ventilation
Kap. 12 Installationer mv.

Med andre ord er de retningslinjer og bestemmelser, der ellers er anført i bygningsreglementet, bortset fra de bestemmelser, der er gengivet i kapitel 13 ophævet, og bestemmelserne vedrørende opbygningen af sommerhuse fremgår af kapitel 13 stk. 3-9.

Der er således ikke i bygningsreglementet krav om, at der skal være fugtisoleret mellem grunden og remmene, og vi finder det ikke på det foreliggende dokumenteret, at opbygningen af vores kundes ejendom afviger fra, den måde man opførte sommerhuse af træ på i 1968.

Vi finder det endvidere fortsat ikke dokumenteret, at sommerhuset ikke er opført i overensstemmelse med de bestemmelser, som er nævnt i Bygningsreglementet kapitel 13; men som tidligere nævnt, er dette i sig selv ikke en dækningsberettigende skade.

Spørgsmålet er herefter, om det, der er konstateret ved ejendommen, generelt er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.
Ved vores besigtigelser kunne der konstateres partielle råd og svampeskader i fodrem, herunder svampeskader i fodrem og lodposterne på sydsiden af huset og på østgavlen.

Disse forhold er vurderet over vores kundes fritidshusforsikring, og der er på baggrund af indhentede tilbud på udbedringen af forholdene fremsendt et samlet tilbud på 36.760 kr. i erstatning for udbedringen af disse svampeskader.

I forbindelse med denne del af sagen er det vores opfattelse, at da der kan ske en partiel udbedring af skaden, og hele klimaskærmen derfor ikke behøver at skulle tages ned, vil der ikke kunne blive tale om krav om forøgede byggeudgifter grundet ændringen af bygningsreglementet.

Vores kunde har endnu ikke accepteret dette tilbud.

I betingelserne for den tegnede ejerskifteforsikring er en dækningsberettigende skade defineret som 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.

Det vil med andre ord sige, at for at konstatere, om et forhold opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, skal det vurderes, om det der er konstateret afviger nævneværdigt fra, hvad der vil kunne konstateres på tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Henset til, at der er tale om et træsommerhus opført i 1968 er det fortsat vores opfattelse, at det, der er konstateret på ejendommen ikke afviger nævneværdigt fra, hvad der vil kunne konstateres på tilsvarende træsommerhuse, der er mere end 40 år gamle.

Det er således fortsat vores opfattelse, at de forhold vores kunde har konstateret på ejendommen ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

At der ikke er tale om forhold, der afviger nævneværdigt fra, hvad der vil kunne konstateres på tilsvarende ejendomme fremgår efter vores opfattelse endvidere af den husbeskrivelse, der tidligere er sendt til vores kunde.

I denne husbeskrivelse, der er udarbejdet i forbindelse med de nye betingelser for ejerskifteforsikringen fremgår blandt andet følgende:

Fundament/gulve	Huset er opført med trægulv på træbjælker oplagt på et fundament. Under bjælkelaget ventileres med udeluft. Underlaget er ofte veldrænet sandjord eller gammel mose eller fed ler, hvor der ikke er etableret omfangsdræn eller udlagt plast til beskyttelse mod fugt fra underlaget.
Vægge	Yder-og indervægge er udført af træ enten som brædder eller massive bjælker. Isolering er sparsom eller helt fraværende, og der er ikke opsat dampspærre (fugtbeskyttende lag) i ydervæggen. Den udvendige side af isoleringen er ventileret, dog ikke i bjælkehuse, som har massive trævægge.

OBS-Punkter

Fundament/gulve	I store dele af året og i regnfulde perioder vil der være så meget fugt i undergrunden, at der eventuelt kan dannes skimmelvækst på undersi-

	den af gulvkonstruktionen. Hvis der er utætheder, kan luft under huset trænge op i huset og give lugtgener (sommerhuslugt). Lugten vil i de fleste tilfælde forsvinde, når huset bliver opvarmet Hvis ventilationsristene er tilstoppede, kan der opstå fugtproblemer, fordi konstruktionen ikke ventileres tilstrækkeligt. Man må ikke lægge tætte gulvbelægninger på trægulve i denne type huse, fordi fugten nedefra i så fald ikke kan slippe væk, hvilket kan nedbryde gulvet. En fri sokkelhøjde på ca. 200 mm med afstand mellem træbeklædningen og jordniveau skal sikre, at facadens brædder ikke nedbrydes af fugt.
Vægge	I bjælkehuse kan der opstå råd, specielt ved hjørnesamlinger (tapsamlinger), hvis regnvand kan løbe ned mellem samlingerne. Store udhæng og velfungerende tagrender beskytter huset mod rådskader.

Selvom denne husbeskrivelse ikke er en del af den tegnede ejerskifteforsikring, er der tale om en generel beskrivelse af træhuse opført i perioden 1950 -1980. beskrivelsen er udarbejdet og godkendt af By, Bolig og Landdistrikter, og giver efter vores opfattelse en generel beskrivelse af sådanne ejendomme.

De punkter, der er beskrevet i husbeskrivelsen er således også gældende for ejendomme, der ikke er omfattet af den nye ejerskifteforsikring.

Vi må derfor fastholde, at det vores kunde har konstateret ved ejendommen ikke afviger nævneværdigt fra, hvad der kan konstateres ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Herudover fremgår følgende af den tilstandsrapport, der lå til grund for købet af sommerhuset.

Den bygningssagkyndige har således registeret en række forhold omkring risiko for opfugtning af træværket, og i den forbindelse må vi specifikt henlede opmærksomheden på punkt 2.6, hvor den bygningssagkyndige har beskrevet placering af udluftningsriste.

Den bygningssagkyndige har givet forholdet karakteren UN, der beskriver forhold, der skal undersøges nærmere.

Efter vores opfattelse er der en vis sammenhæng mellem den manglende ventilation, som er beskrevet, og det nu konstaterede, og det er vores opfattelse, at havde forholdet været undersøgt nærmere, ville den nu konstaterede råd være fundet.

Samtidig har den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten gjort opmærksdom på, at der må påregnes enkelte arbejder før end normal vedligeholdelse kan påregnes, og det er vores opfattelse, at det arbejde, der skal udføres for imødegåelse af den konstaterede råd, er en del af disse enkelte arbejder.

Det er således vores opfattelse, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. I henhold til betingelserne for den tegnede ejerskifteforsikring dækker forsikringen ikke forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klar forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning.

Da forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, kan vi ligeledes af denne årsag ikke tilbyde dækning over den tegnede ejerskifteforsikring.

Vedrørende Fritidshusforsikringen.
Selvom vores kunde ikke har klaget over afgørelsen fra Fritidshusforsikringen, vil vi kort kommentere på denne.

I henhold til betingelserne punkt 5.2 i vores kundes fritidshusforsikringen omfatter forsikringen udgifter til reparation af bygningsskader forårsaget af trænedbrydende svamp, når et aktivt angreb er konstateret og anmeldt i forsikringstiden.

Forudsætningerne for at få erstatning er

- at den angrebne bygningsdel skal vise tegn på væsentlig hurtigere nedbrydning end under normale omstændigheder.
- at der ikke er tale om mangelfuld eller forkert vedligeholdelse.
- at der ikke er tale om fejl, som forsikringstageren har eller burde have kendskab til. Det kan være fejl i materialer, konstruktion, udførelse eller indgreb i enkelte funktioner, fx lukning af ventilationsåbninger.

Skade, der har udviklet sig over et længere tidsrum, kommer ind under almindeligt forfald og kan derfor ikke dækkes af forsikringen.

Efter besigtigelsen og modtagelsen af prøver taget fra bundremmen kunne det konkluderes, at der var svamp i 2 ud af 6 prøver, og på den baggrund tilbød at fritidshusforsikringen dækkede udskiftning af fodrem og lodposterne på sydsiden af huset og på østgavlen.

På baggrund af de foreliggende oplysninger, herunder vores brev af 25. april 2013 til kunden, er det fortsat vores opfattelse, at vi med den anerkendte erstatning på 36.760 kr. har opfyldt den retslige forpligtigelse, der er på de tegnede forsikringer i relation til den konkretes sag."

Af forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen fremgår bl.a.:

"**3 hvad dækker ejerskifteforsikringen**

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 vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
4 Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke

4.1
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 sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

4.2
Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. 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. afsnit."

Af forsikringsbetingelserne for fritidshusforsikringen fremgår bl.a.:

"Insekt- og svampeskadeforsikring

Forsikringen dækker:
…
5.2 Svampeangreb
Udgifter til reparation af bygningsskader, som er forårsaget af trænedbrydende svampe, når et aktivt angreb er konstateret og anmeldt i forsikringstiden og indtil 3 måneder efter forsikringens ophør.

Træ er et organisk materiale. Det vil derfor naturligt blive nedbrudt i løbet af en vis tid, hvis det udsættes for fugt.

Når træ anvendes til eller indgår i bygningskonstruktioner, skal det derfor beskyttes mod denne naturlige nedbrydning.

Det er muligt at give træet en lang levetid, hvis konstruktionerne er hensigtsmæssige, og de fortsat vedligeholdes, hvilket er en grundlæggende betingelse for, at en skade kan erstattes.

Forsikringen dækker svampeskade, der skyldes, at der utilsigtet er kommet fugt til træet.

Forudsætningerne for at få erstatning er:
- at den angrebne bygningsdel skal vise tegn på væsentlig hurtigere nedbrydning end under normale omstændigheder.
- at der ikke er tale om mangelfuld eller forkert vedligeholdelse.
- at der ikke er tale om fejl, som forsikringstageren har eller burde have kendskab til. Det kan være fejl i materialer, konstruktion, udførelse eller indgreb i enkelte funktioner, fx lukning af ventilationsåbninger.

Skade, der har udviklet sig over et længere tidsrum, kommer ind under almindeligt forfald og kan derfor ikke dækkes af forsikringen.

Følgende bygningsdele- og konstruktioner er ikke dækket af forsikringen:

- stråtage
- sternbeklædninger, vindskeder og de tilhørende dæklister.
- uafdækkede spær-, bjælke- og remender.
- åbne trækonstruktioner, som er udsat for vejr og vind, fx udvendige trapper, verandaer, terrasser, altaner, balkoner, solafskærmninger, pergolaer og plankeværker.
- træfundamenter og træpilotering og skade, der ikke stammer herfra.

- træbeklædning, trægulve, træskillevægge og paneler i kældre.
- bygninger, der ikke er opført på betonblokke, muret eller støbt sokkel.
- skader af kosmetisk art, det vil sige skade, der kun er gået ud over træværkets udseende, fx misfarvning på grund af blåsplint.

…
Afsnit 8

Følgeudgifter

Forsikringen dækker:
…
8.3 Lovliggørelse (forøgede byggeudgifter)
Forøgede byggeudgifter, som er nødvendige for at opfylde de krav, byggemyndighederne stiller i henhold til byggelovgivningen, når en beskadiget bygning skal udbedres eller genopføres, er dækket af forsikringen.

Det kan fx dreje sig om bedre isolering, brandsikring, dobbelte ruder, kraftigere tagkonstruktioner og lignende.
…
Forøgede byggeudgifter dækkes kun, hvis

- kravene vedrører de dele af en bygningsbeskadigelse, hvortil der ydes erstatning.
- det ikke er muligt at opnå dispensation fra bestemmelserne i byggelovgivningen.
- bygningens/genstandenes værdiforringelse på grund af slid og ælde ikke overstiger 30% af nyværdien.
- reparation eller genopførelse finder sted.

Forsikringen dækker ikke:

- udgifter, der skyldes manglende vedligeholdelse.
- udgifter til gennemførelse af myndighedskrav, som var forlangt eller kunne være forlangt, inden skaden skete.
- krav, der stilles af offentlige myndigheder med hjemmel i love og bekendtgørelser om miljø, naturfredning og byggelinier.

Erstatningen er begrænset til 10 % af den beskadigede bygnings værdi, højst 1.368.032 kr. (2013).
…
Afsnit 9

Erstatningsberegning

Hvorledes beregnes erstatningen
Erstatningen, der normalt skal anvendes til istandsættelse eller genopførelse af bygningen, fastsættes til det beløb, der på skadedagen vil medgå til genoprettelse af det beskadigede på samme sted (nyværdierstatning).

Erstatningen udregnes efter prisen på tilsvarende byggematerialer som de beskadigede og kan ikke overstige prisen på byggematerialer og byggemetoder, der er almindeligt anvendte på skadedagen.

Ændringer af byggepriserne inden for en normal byggeperiode indgår i erstatningsberegningen.

Udbetaling af en erstatning sker, når det beskadigede er istandsat eller genopført.
Ved større skader, hvor det skønnes hensigtsmæssigt, kan erstatningen udbetales i passende rater.

Undtagelser og begrænsninger:
Hvis det skaderamtes værdi på grund af alder og brug eller andre individuelle omstændigheder er forringet mere end 30 % i forhold til nyværdien, foretages der fradrag i erstatningen (dagsværdierstatning).

Fradraget sker efter forholdet mellem den beskadigede genstands normale levetid og dens alder på skadedagen."

Nævnet har fået forelagt sagens bilag – herunder fotos.

Nævnet udtaler:

Ejerskifteforsikringen

Det fremgår af de gengivne forsikringsbetingelser, at forsikringen ikke dækker forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Med hensyn til den anmeldte svampe- og rådskade finder nævnet at måtte lægge til grund, at disse er konstateret i gulvkonstruktionen og bundremmene.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at ventilationsforholdet under gulvet bør undersøges nærmere, og at eventuelle manglende ventilationsriste og dermed utilstrækkelig ventilation kan have medført opfugtning af gulvkonstruktionen med fugtskader til følge. Det fremgår endvidere af tilstandsrapporten, at krybekælderen ikke er besigtiget på grund af manglende adgangsforhold.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren på grundlag af tilstandsrapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning inden købet af ejendommen. Nævnet har derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning for den anmeldte svampe- og rådskade.

For så vidt angår de øvrige forhold – de anmeldte bygge- og konstruktionsfejl – finder nævnet på det foreliggende grundlag – herunder klagerens tømrermesters brev af 17/7 2012 - at klageren ikke har bevist, at forholdene ved huset nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til andre tilsvarende huse af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning herfor i henhold til ejerskifteforsikringen.

Fritidshusforsikringen

Fritidshusforsikringen omfatter dækning for svampeskader, men ikke rådskader. Nævnet har herefter ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for den anmeldte rådskade.

Det fremgår af de gengivne forsikringsbetingelser, at erstatningen fastsættes til det beløb, der på skadedagen vil medgå til genoprettelse af det beskadigede på samme sted.

Selskabet har anerkendt at dække udgifterne til udbedringen af svampeskaden med 36.760 kr. Nævnet finder, at klageren hverken har godtgjort, at det af selskabet foreslåede udbedringsforslag ikke omhandler alle de bygningsdele, der er svampeskadet, eller at det ikke er tilstrækkelig til udbedring af de anmeldte skader efter samme byggemåde som den, huset oprindeligt er bygget på. Nævnet har derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at tilbyde yderligere erstatning på dette grundlag.

Spørgsmålet er herefter om klageren har bevist, at hun på grund af krav fra byggemyndighederne vil blive påført forøgede byggeudgifter, når skaden skal udbedres. Nævnet bemærker, at det fremgår af de gengivne forsikringsbetingelser, at det bl.a. er et krav for dækning af forøgede byggeudgifter, at det ikke er muligt at opnå dispensation fra bestemmelserne i byggelovgivningen.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke godtgjort, at der ved en udbedring af svampeskaden er krav om, at de regler, der er gældende på udbedringstidspunktet, skal følges, jf. byggelovens § 2, stk. 1, litra b om væsentlige ombygninger og forandringer. Nævnet har derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at erstatte eventuelle

forøgede byggeudgifter ved udbedringen af skaden. På det foreliggende grundlag finder nævnet, at kommunens brev af 30/8 2012 ikke kan føre til et andet resultat.

Nævnet har truffet sin afgørelse på et skriftligt grundlag. Det kan derfor ikke udelukkes, at en egentlig bevisførelse for en domstol kan give et andet resultat. En sådan sag må i givet fald anlægges af klageren mod selskabet.

Med dette forbehold

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand