Ankenævnet for Forsikring

Den 8. april 2015 blev i sag nr. 86211:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet en udvidet ejerskifteforsikring i Gjensidige Forsikring A/S. Hun klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en anmeldt fejl ved isoleringen og dampspærren i en paralleltagskonstruktion med loft til kip.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til skadebegrebet.

Ejendommen er fra 1993. Forsikringen trådte i kraft den 1/12 2007 på baggrund af en tilstandsrapport af 26/9 2007.

I klageskemaet af 8/5 2014 kræver klageren, at selskabet skal anerkende, at: "…mangelfuld isolering og gabende isolering, der ikke slutter tæt på dampspærre, som en dækningsberettigende skade." Af brev af 8/5 2014 til nævnet fra klagerens advokat fremgår bl.a.:

> "Problemet viser sig ved skjolder og mørke aftegninger på loftet i huset.
>
> Der er ikke tale om hurtigt opstået sortsværtning, også kaldet 'heksesod', som forårsages af, at svævestøv ved en kemisk proces afsættes på flader, som ikke altid udgør kuldebroer. I stedet vedrører dette forhold (termisk) langsom sortsværtning (termisk), der kan henføres til partikelafsætning på flader med store temperaturforskelle, som ved fx kuldebroer. Den omstændighed, at misfarvningerne ikke har vist sig straks efter overtagelse er således ganske naturlig.

Årsagen hertil skyldes dårlig udført/mangelfuld isolering samt utætheder ved dampspærren. Jeg vedhæfter en e-mail fra … [murermester] dateret 10. december 2013, der beskriver dette, ligesom jeg vedlægger fotos, som viser den mangelfuldt udførte isolering set ude fra og skjolder mv. set indefra.

Problemet medfører dels misfarvninger af lofter, men vil samtidig kunne medføre fugtophobning og dermed fugtskader på tagkonstruktionen.

Forsikringsselskabet forholder sig konsekvent ikke til de oplysninger, som Murermester … påpeger i sin e-mail af 10. december 2013.

Heri fremgår det, at pletterne skyldes dårlig isolering, samt at dampspærren ikke er udført håndværksmæssigt korrekt. Når kulden mødes på undersiden af loftet, kan det skabe skjolder, som har forårsaget pletterne.

Det kan konstateres, at isolering og dampspærre ikke slutter tæt. Der henvises til de vedlagte billeder.

Det er nødvendigt at få forholdet udbedret. Det bør ske ved fornyet isolering og opsætning af ny dampspærre samt et nyt loft. Isoleringen skal forskydes, så der ikke er samlinger over hinanden, samtidig med at det sikres at dampspærre er helt tæt.

Manglende dampspærre kan udgøre en forhøjet risiko for fugt og svampedannelse og vil i en salgssituation medføre en væsentlig forringelse af værdien af huset. Forholdet bør bemærkes i en tilstandsrapport. I forbindelse med min klients overtagelse er dette ikke sket, og der er således tale om en skjult mangel ved ejendommen. Det skønnes at det vil koste op mod ca. kr. 200.000,00 at få udbedret problemet. Hertil kommer en væsentlig forøget udgift til opvarmning af huset.

Gjensidige Forsikring skal anerkende mangelfuld isolering og gabende isolering, der ikke slutter tæt på dampspærre, som en dækningsberettigende skade.

Illustrerende for nærværende sag er bl.a. Ankenævnet for Forsikrings afgørelse i sag nr. 80.493, hvortil der skal henvises. Her blev forsikringsselskabet Alm. Brand tilpligtet at anerkende, at et anmeldt forhold om kuldebroer skulle dækkes af ejerskifteforsikringen. Årsagen til den konstaterede skade fandtes at måtte skyldes tre forhold 1) dampspærren sluttede ikke tæt, 2) isoleringen gabte 3) der manglede isolering. Selskabet medgav at arbejdet var udført 'sjusket'. Dette gøres ligeledes gældende i denne sammenhæng - og ses i øvrigt ikke at være blevet bestridt af forsikringsselskabet."

Dertil har selskabet i brev af 23/6 2014 til nævnet bl.a. bemærket:

"**Sagens fakta**
Forsikringstager købte ejendommen …, og ejerskifteforsikring trådte i kraft 1. december 2007.

Huset er opført i 1993, og 3/4 af huset, ca. 123 m2, er med loft til kip, såkaldt paralleltagskonstruktion. I midten af huset findes et sammenhængende rum bestående af køkken/alrum med en trappe ned til opholdsstue. Vi henviser til salgsopstilling med plantegning og fotos.

3. 86211

Den 25. juli 2012 anmeldte forsikringstager telefonisk, at der var tegn på utætheder i taget. Vi bad om nærmere oplysninger, og den 30. august 2012 modtog vi svar fra forsikringstagers håndværker på vores spørgsmål.

Skaden bestod i sorte pletter på næsten alle lofter. Årsagen blev beskrevet som dårlig dampspærre og isolering og ingen udluftning i taget. Forsikringstager medsendte nogle fotos fra hendes håndværker, hvor lidt af taget var blotlagt.

Vores bygningskonsulent besigtigede den 25. september 2012. På det tidspunkt var taget lukket igen.

Vores bygningskonsulent gjorde følgende iagttagelser:

'Huset er opført med en afdeling med vandret loft og en afdeling med loft parallelt med tagfladen. Det skrå loft udgør ca. 3/4 del af beboelsen ca. 123 m2.

Kunden anmelder at der er sorte pletter/striber på loft. Det ses især i stuen men gælder stort set alle de skrå lofter. Kunden har haft en tømrer til at kigge på forholdet. Tømrer har haft hul i tagbelægningen udefra, og det er her han sætter spørgsmålstegn følgende:

- Dampspærres tæthed.
- Mangelfuld isolering
- Manglende ventilation i tagkonstruktion
- Tagfod med bagfald.

Kunden oplyser at hun har fyret meget og brugte for næsten 20.000 kr. gas pr. år. Nu har hun fået pillefyr, i stedet for brændeovn i stuen og kan holde varmeudgifterne nede på 14.000 kr. pr. år. Boligen er 164 m2 stor.

Min konklusion:
Jeg mener at de sorte områder på loft skyldes flere ting. Sod fra brændeovn/pilleovn, stearinlys, madlavning m.m. Dette kombineret med kolde områder på loft under spær. Under spær er der opsat forskalling pr. 40 cm og der er sandsynligvis der hvor forskalling er monteret på spær at overfladetemperaturen er lidt mindre end resterende loft og derfor sætter sodpartiklerne sig her i større omfang end øvrige loft. Dette underbygges af at det er i sær stue og køkken at de sorte aftegninger ses. Stue og køkken er et stort rum. Dette kan der læses mere om i Byg-Erfa blad (49) 99 06 21.

<u>Vedr. ventilation af tagkonstruktionen.</u>
Dette mener jeg ikke har noget med sortsværtningen af loft at gøre.

Tagkonstruktionen er ventileret gennem udhæng og rygning. Jf. bygningstegninger så skulle der være monteret ventilationsstudse. Undertaget er af typen ICO-Board 15. Spær er udført i 51 x 260 mm Kertospær og der er isoleret med 200 mm isolering.

Ved åbning af tagkonstruktionen er der ikke konstateret nogen form for fugtskader i træværk og der ses ingen fugtskader ved tagfod selvom den stort set er vandret. Jeg har ikke kunnet konstatere at der er monteret ventilationsstudse, men det må være op til kunden/tømrer at påvise den manglende ventilation.'

Vi afviste dækning ved mail af 14. november 2012, idet sortsværtningerne ikke skyldtes fugt fra taget, men sortsværtning pga. kuldebroer i konstruktionen. Der var ikke konstateret fugtskader i tagets træværk.

Dette var vores forsikringstager ikke tilfreds med.

Den 15. maj 2013 modtog vi via forsikringstagers advokat en rapport udarbejdet 14. marts 2013 af et ingeniørfirma, … ApS. Følgende fremgår af rapporten:

'På Deres foranledning har undertegnede d. 4. januar 2013 besigtiget ovennævnte ejendom, for besigtigelse af mørke aftegninger på lofterne, i den del af ejendommen som har saddeltag med lofter til kip.

På hovedparten af lofterne kan der i større eller mindre omfang konstateres mørke aftegninger. Der er et klart mønster i aftegningerne, idet der er langsgående aftegninger, langs den opsatte forskalling, som med faste intervaller bliver mørkere, ved krydsninger af spærene. Specielt på loftet i den nedsænkede stue er der kraftige aftegninger. De konstaterede aftegninger indikerer at årsagen skal søges i kuldebroer i konstruktionen.

I et forsøg på at afdække årsagen til de konstaterede skader er der d. 15. februar 2013 foretaget et indgreb i tagkonstruktionen fra udvendig side. Ved dette indgreb deltog undertegnede sammen med [murermesteren]. Der blev demonteret tagsten, samt fjernet undertag ud for det sted hvor lofterne er mest misfarvede.

Følgende konstruktion kunne registreres:
Gipslofter
Dampspærre
Forskalling høvlet 22 x 50 mm
200 mm. Rockwool isolering
50 mm hulrum
Undertag (tjærepap)
Spærene er 250 mm Kerto-spær.

Ved besigtigelsen kunne det konstateres at de to lag isolering var etableret uden forskudte overlæg, samt at det øverste lag isolering på det aktuelle sted var udlagt med ca. 2 cm. afstand mellem isoleringsmåtterne. Derudover var det nederste lag oplagt af iturevet isolering. Der var her ikke spor fra skadedyr. Der var således direkte mulighed for at kold luft kunne komme helt ned til dampspærren og fordele sig i hulrummet mellem spær og forskalling. De konstaterede sorte aftegninger på loftet skyldes utvivlsomt det forhold at kold luft har direkte adgang til dampspærren og dermed loftet.'

Vedrørende ventilation skrives: 'Det kunne ved besigtigelsen konstateres at undertaget var etableret som et ventileret undertag med 50 mm luftrum mellem isolering og undertag. Der er dog fejlagtigt ikke monteret udluftning ved kip, idet undertaget er ført ubrudt over kip. Ved etablering af det nye undertag skal der sikres udluftning ved kip.'

Rapporten beskriver desuden, hvilke krav der stilles efter nugældende bygningsreglement, hvis udbedringsarbejder foretages fra udvendig side.

Ved mail af 3. juli 2013 blev dækning igen afvist, og denne afgørelse blev fastholdt over for forsikringstagers nye advokat af Gjensidige Forsikrings klageansvarlige enhed i brev af 4. april 2014.

Vores vurdering
Ejerskifteforsikringen 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.

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssig vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger. (Betingelsernes pkt. 14.)

Forsikringen er udvidet til at dække ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som f.eks. bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet, og dispensation ikke kan opnås hos myndighederne. (Betingelsernes pkt. 15a.)

Ifølge betingelsernes pkt. 18.2 fastsættes erstatningen til det beløb, det umiddelbart efter skadesopgørelsen vil koste at reparere eller genopføre det skaderamte med samme byggemåde og på samme sted. For god ordens skyld vil vi nævne, at eventuel erstatning over ejerskifteforsikringen består i et udbedre forholdet svarende til kravene, da huset blev bygget i 1993. Der ydes ikke erstatning til at opfylde gældende krav på udbedringstidspunktet, herunder bl.a. til øget isolering efter BR 10.

Vedr. ulovligheder
Huset er opført i 1993, hvor BR-S 1985 var gældende. Der er ikke påvist ulovligheder ved tagkonstruktionen.

Den ventilation, der er i taget, har været tilstrækkelig til at eliminere skadelig kondensfugt, jf. BR-S 1985 pkt. 4.1.3. Isoleringstykkelsen på 200 mm mineraluld opfylder kravet til varmeisolering i BR-S 1985 pkt. 5.2.1.

Skadebegrebet
Vi er enige med forsikringstagers ingeniør, at sortsværtningerne på loftet skyldes kuldebroer, dvs. kolde områder, hvor der dannes kondens, som støv og andre partikler vil sætte sig fast i.

Men vi er ikke enige i, at kuldebroerne er opstået pga. dårlig lagt isolering.

Tagkonstruktionen er udført med en spærkonstruktion, hvor den ydre tagflade (tagsten) og loftfladen er parallelle. Isoleringen er placeret mellem spærene. Der er et hulrum på 50 mm mellem isolering og tagdækning. Spærenes overside har kontakt til den kolde luft i hulrummet. På spærenes underside er fastgjort forskalling, som loftet er sømmet op på. Der er en direkte forbindelse mellem spær, forskalling og loft, og det er denne direkte forbindelse, der skaber kuldebroen. Vi henviser til vedlagte Byg-Erfa erfaringsblad 99 06 21, side 2 Figur 1, hvor der vises billede af loft med sortsværtning, der følger bjælkespærs placering.

Som det fremgår af ingeniørens rapport, er der et klart mønster i de sorte aftegninger på lofterne i forsikringstagers hus, idet aftegningerne følger den opsatte forskalling, og bliver mørkere med faste intervaller ved krydsninger af spærene.

Hvis manglende forskudte overlæg i de to isoleringslag og afstand mellem isoleringsmåtterne medfører, at kold luft trænger ned til loftet, ville dette have givet sig udslag i kolde områder og sortsværtning på loftet, der følger, hvor isoleringsmåtterne er lagt mod hinanden. Sådanne aftegninger findes ikke på loftet.

Spærene er ikke isolerede på undersiden, hvilket ikke er en fejl. Det er først med BR-S 1998 pkt. 5.1.2, at der blev stillet krav om, at bygningsdele mod det fri kun måtte indeholde kuldebroer i uvæsentligt omfang.

Forholdet opfylder ikke ejerskifteforsikringens skadebegreb, idet der er tale om kuldebroer som følge af gængse bygningskonstruktioner i et hus bygget i 1993.

De konstaterede forhold vedrørende isolering og ventilation har ikke medført skader i tagkonstruktionen, idet der ikke er konstateret opfugtning, og dækkes ikke.

Forsikringstagers advokat henviser til AK 80.493, men vi mener ikke, at kendelsen danner præcedens for denne sag, hvor forsikringstagers hus er opført i 1993. Kendelsen omhandler et hus opført i 2007, og huset i kendelsen er opført under BR-S 1998, hvor der stilles krav om, at bygningsdele mod det fri kun må indeholde kuldebroer i uvæsentligt omfang."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klagerens advokat i brev af 8/7 2014 til nævnet bl.a. oplyst:

"Jeg er ikke enig i selskabets overordnende synspunkt, der henfører sorte pletter og aftegninger på lofterne i bygningen til kuldeboer i forbindelse med spær og i øvrigt til madlavning, stearinlys og brændeovn.

Aftegninger kan efter min opfattelse ikke henføres hertil, men må henføres til ukorrekt og sjusket udlagt isolering. Der mangler således belæg for, at aftegninger på lofterne følger spær, og det bestrides, at indbyggede trækonstruktioner under de givende forhold vil være egnet til at medføre kuldebroer, som skulle kunne bevirke aftegninger af denne karakter.
Selskabet overser i øvrigt i sine konklusioner udtalelser fra de sagkyndige, der rent faktisk har besigtiget tagkonstruktionen.

Tømrermester … [murermesteren] har således undersøgt husets tagkonstruktion nøje og bemærket sorte pletter på en stor del af lofter.

Årsag er beskrevet som:
- utæt dampspærre
- dårlig og mangelfuldt udført isolering
- ingen/ikke tilstrækkelig udluftning/ventilation i tag

Gjensidige Forsikrings bygningskonsulent bemærker ikke desto mindre efterfølgende, at han sætter spørgsmålstegn ved:
- dampspærres tæthed
- manglende/mangelfuld isolering i tagkonstruktion

Det kan undre, at bygningskonsulenten på daværende tidspunkt uden selv at foretage indgreb i tagkonstruktionen kan afvise væsentlige fakta, og på den måde give baggrund for den afvisning af sagen, som efterfølgende reelt blot fastholdes.

Ingeniørfirma … ApS besigtigede senere ejendommen og konstaterede ligeledes de mørke pletter på loftet. [Ingeniørfirmaets] iagttagelser indikerer også, at årsagen til problemerne skal søges i tagkonstruktionen. Det konstateres således:

- isolering etableret uden forskudte overlæg
- øverste lag isolering er på aktuelle steder udlagt med 2 cm afstand
- nederste lag isolering oplagt af iturevet materiale
- direkte adgang for kold luft ned til dampspærre og loft
- fejlagtigt ikke monteret udluftning ved kip

Det skal således fastholdes, at begge sagkyndige vurderinger anviser, at pletterne/sortsværtningerne skyldes kuldebroer, og at disse først og fremmest forårsages af mangelfuld udført isolering.

Der er tale om markante og stedvise aftegninger, og det er oplagt, at aftegninger af denne karakter ikke bør forekomme i en bygning fra 1993. Der er et klart sammenfald i forekomst og intensitet af mørke pletter og områder med sjusket isolering, hvilket dokumenterer, at årsagen skal findes her.

Gjensidige Forsikring nævner ikke i konklusionerne den mangelfuldt udførte isolering, men henfører blot forholdene til forventelige kuldebroer i bygningskonstruktioner fra 1993. Klager bestrider rigtigheden af dette synspunkt, der ganske simpelt ikke er i overensstemmelse med de konstaterede forhold.

Der er således dokumenterbart tale om fysiske forhold i bygningens tagkonstruktion, der nedsætter husets værdi både i daglig brug - en også i forbindelse med et salg - idet klager vil være forpligtet til at gøre opmærksom på problemerne. Dette vil utvivlsomt reducere handelsværdien af ejendommen væsentligt.

Såfremt ankenævnet måtte finde anledning til at betvivle konklusionerne fra de sagkyndige, der har besigtiget tagkonstruktionen, vil klager opfordre til, at forholdene belyses nærmere eventuelt via termografering af tagkonstruktionen, når udendørstemperaturen på ny gør dette mulig."

Vedlagt sit brev af 6/1 2015 har klagerens advokat fremsendt en termografirapport af 12/12 2014. Dertil har selskabet i brev af 16/1 2015 til nævnet bl.a. oplyst:

"Formålet med termograferingen fremgår ikke. Vi kan se, at den er foretaget af et firma, der sælger efterisolering. Hvis forsikringstager ønsker at efterisolere sit hus til nutidens krav, må vi gøre opmærksom på, at dette ikke dækkes af ejerskifteforsikringen. Isoleringstykkelsen på 200 mm mineraluld i taget opfylder kravet til varmeisolering i BR-S 1985 pkt. 5.2.1.

Termografirapporten består af fotos uden ledsagende tekst. Der konstateres blot i det medfølgende brev fra Isothermo under afsnittet 'Generelt om termografi', at rapporten skal vurderes i sammenhæng med den forklaring, der er givet på mødet.

Det fremgår ikke, hvor fotos er taget, og der er mange helt sorte fotos, hvor det ikke er muligt at gisne, hvor i huset termografering er foretaget.

Der er taget fotos af det skrå loft, og disse fotos viser tydeligt, at spær og forskalling udgør kuldebroer. Dette er ikke overraskende, fordi sortsværtningerne på loftet følger forskallingen og bliver mørkere ved krydsning af spærene.

Rapport af 14. marts 2013 fra ingeniørfirmaet ... konkluderer, at kuldebroerne er opstået på grund af mangelfuldt udført isolering. Men fotos dokumenterer ikke dette. Bl.a. foto side 1, 3, 5 og 13 viser, at loftsfladen generelt har samme ensartede højere temperatur, og at lavere temperaturer findes ved spær og forskalling, væghjørner og vindue.

Vi mener fortsat, at sortsværtningerne på loftet ikke er en skade i ejerskifteforsikringens forstand, fordi de skyldes kuldbroer som følge af gængse bygningskonstruktioner i et hus bygget i 1993.

Der er ikke dokumenteret skader i tagkonstruktionen som følge af isolering og ventilationsforholdene."

Klagerens advokat har ved mail af 3/2 2015 meddelt, at man ikke ønsker at komme med yderligere bemærkninger.

Nævnet har fået forelagt bilag – herunder brev af 14/3 2013 til klageren fra ingeniøren, hvoraf bl.a. fremgår:

”På hovedparten af lofterne kan der i større eller mindre omfang konstateres mørke aftegninger. Der er et klart mønster i aftegningerne, idet der er langsgående aftegninger, langs den opsatte forskalling, som med faste intervaller bliver mørkere, ved krydsninger af spærene. Specielt på loftet i den nedsænkede stue er der kraftige aftegninger. De konstaterede aftegninger indikerer at årsagen skal søges i kuldebroer i konstruktionen.
…

I et forsøg på at afdække årsagen til de konstaterede skader er der d. 15. februar 2013 foretaget et indgreb i tagkonstruktionen fra udvendig side. Ved dette indgreb deltog undertegnede sammen med [murermesteren]. Der blev demonteret tagsten, samt fjernet undertag ud for det sted hvor lofterne er mest misfarvede.
Følgende konstruktion kunne registreres:

- Gipslotter
- Dampspærre
- Forskalling høvlet 22 x 50 mm.
- 200 mm. Rockwool isolering
- 50 mm. hulrum
- Undertag (tjærepap)

Spærene er 250 mm Kerto-spær.

Ved besigtigelsen kunne det konstateres at de to lag isolering var etableret uden forskudte overlæg, samt at det øverste lag isolering på det aktuelle sted var udlagt med ca. 2 cm. afstand mellem isoleringsmåtterne. Derudover var det nederste lag oplagt af iturevet isolering. Der var her ikke spor fra skadedyr. Der var således direkte mulighed for at kold luft kunnekomme helt ned til dampspærren, og fordele sig i hulrummet mellem spær og forskalling. De konstaterede sorte aftegninger på loftet skyldes utvivlsomt det forhold at kold luft har direkte adgang til dampspærren og dermed loftet.

…

Det skønnes at det vil være økonomisk billigst at foretage udbedring fra udvendig side, ved demontering af taget, lægter klemlister og undertag, og herefter udskifte den defekte/dårlige isolering.

Det kunne ved besigtigelsen konstateres at undertaget var etableret som et ventileret undertag med 50 mm. luftrum mellem isolering og undertag. Der er dog fejlagtigt ikke monteret udluftning ved kip, idet undertaget er ført ubrudt over kip. Ved etablering af det nye undertag skal der sikres udluftning ved kip. Nugældende krav medfører at der skal etableres minimum 70 mm. ventilationsrum mellem isolering og undertag af banevarer. Dette forhold bevirker at det vil være nødvendigt at hæve den ikke berørte del af taget med. ca. 20 mm. Dette kan dog gøres ved alene at hæve lægterne.

Det forhold at hele taget skal demonteres, altså en stor del af klimaskærmen, kan bevirke at der i visse tilfælde kan blive stillet krav om at isoleringen skal føres "up to date" i hht. nugældende krav.
Undertegnede har været i kontakt med … kommune (…[navn]) for at verificere dette forhold. Det oplyses fra kommunen at bygningsreglementets pkt. 7.4.2 vil være gældende såfremt taget demonteres for en om isolering. Der vil således være krav om at den samlede konstruktion skal overholde en. U-værdi på 0,15 svarende til sammenlagt 265 mm. isolering. Paradoksalt nok vil dette krav ikke være gældende, såfremt arbejderne udføres indefra, idet klimaskærmen således ikke berøres.

Det må anbefales, at der inddrages, f. eks en arkitekt, inden udbedringsarbejdet igangsættes for at sikre at den gældende byggelovgivning overholdes.

Med nærværende håber jeg at det er muligt at komme videre i den verserende sag, og måtte der være behov for yderligere står jeg gerne til rådighed."

Mail af 10/12 2013 fra murermesteren til klageren hvoraf fremgår:

"Vedr. Pletter på loft.
Min vurdering af disse pletter på loftet er, at det er dårligt isoleret samt dampspærre er dårligt udført. Dermed kan der skabes kuldebro idet isolering og dampspærre ikke er helt tæt.
Idet kulden og varmen mødes på undersiden af loftet, kan det skabe skjolder.
Jeg mener som skrevet, at dette kan være et svar på, hvorfor der er pletter på loftet.

Hvis skaden skal udbedres skal loft, isolering og damspærre ned, hvorefter der skal opsættes nyt isolering + damspærre samt loft.
Isoleringen skal forskydes, så der ikke er samlinger over hinanden.
Samt damspærre skal tapes, så det er helt tæt."

Mail af 15/12 2013 fra klagerens ingeniør til klageren hvoraf fremgår:

"Med de d. 15. februar 2013 konstaterede forhold omkring den utætte isolering vil du utvivlsomt have en forøget udgift til opvarmning af huset.
Derudover må du, som du jo også åbenlyst kan se på loftet, påregne en forøget vedligeholdelses omkostning, i forbindelse med at der oftere skal males.

Såfremt forholdene havde været synlige ved en gennemgang i forbindelse med en tilstandsrapport ville forholdet umiddelbart have fået en karakter K2, eller evt. en UN for undersøges nærmere."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**14. Hvad dækker forsikringen (lovens krav)**
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 skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

15. Hvad dækker forsikringen udover lovens krav
Forsikringen er udvidet til at dække følgende:
a. ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som f.eks. bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet, og dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

…

16. Hvad er dækningen betinget af
Dækningen i henhold til punkt 14 og 15, er betinget af,
a. at forholdet er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og
b. at forholdet er konstateret og anmeldt senest 3 måneder efter den 10-årige aftaleperiodes udløb."

Nævnet udtaler:

Klageren kræver, at selskabet skal anerkende mangelfuld isolering og gabende isolering, der ikke slutter tæt på dampspærre, som en dækningsberettigende skade. Det er oplyst, at aftegningerne på loftet først opstod efter, at klageren overtog ejendommen. Forsikringen trådte i kraft den 1/12 2007, og klageren anmeldte telefonisk forholdet den 25/7 2012.

Klagerens ingeniør har oplyst, at isoleringslagene ikke lå med forskudte overlæg, at det øverste lag isolering var udlagt med ca. 2 cm afstand mellem isoleringsmåtterne, og at det nederste lag isolering var iturevet. Klagerens ingeniør har endvidere anført, at de

konstaterede sorte aftegninger på loftet utvivlsomt skyldes det forhold, at kold luft har direkte adgang til dampspærren og dermed loftet.

Selskabet er enig i, at sortsværtningerne på loftet skyldes kuldebroer, men selskabet er ikke enige i, at kuldebroerne er opstået pga. dårlig lagt isolering. Selskabet har oplyst, at aftegningerne opstår de steder på loftet, hvor der er kuldebroer fra spær, idet undersiden af spærene ikke er isolerede. Selskabet har endvidere anført, at dette ikke er en fejl ved tagkonstruktionen, der er fra 1993. Selskabet har endvidere oplyst, at der ikke findes aftegninger på loftet, som svarer til de steder, hvor isoleringsmåtterne er lagt mod hinanden.

Nævnet finder, at forholdet vedrørende spærene ikke udgør en dækningsberettigende skade, idet nævnet lægger til grund, at spærene er i overensstemmelse med gængs bygningskonstruktion i et hus bygget i 1993. Nævnet finder endvidere, at det ikke er bevist, at der er forhold ved dampspærren, der udgør en dækningsberettigende skade.

Efter det oplyste finder nævnet at måtte lægge til grund, at isoleringen ikke er lagt korrekt. For at der kan være tale om et dækningsberettigende forhold, kræves det, at forholdet ved isoleringen på overtagelsestidspunktet nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, eller at der er nærliggende risiko herfor. Ved nærliggende risiko for skader forstås blandt andet, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde.

Nævnets flertal udtaler herefter:
Efter gennemgang af sagen - herunder de fremlagt fotos, den termografiske rapport og ingeniørens vurderinger - finder vi at kunne lægge til grund, at isoleringen er lagt forkert, og at dette forhold er medvirkende årsag til, at der opstår kuldebroer, som medfører skjolder og mørke aftegninger på loftet i huset.

Henset til forekomsten af aftegninger og husets alder finder vi, at forholdet må anses for en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand.

12. 86211

Nævnets mindretal udtaler:
Vi finder efter en samlet vurdering, at der er en sådan usikkerhed om bedømmelsen af oplysningerne om isoleringen, at det er rigtigst at afvise sagen fra behandling ved nævnet, jf. vedtægternes § 4.

Der træffes afgørelse efter stemmeflertallet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Gjensidige Forsikring, skal anerkende, at den forkert lagte isolering og de deraf følgende aftegninger på loftet udgør en dækningsberettigende skade. Selskabet skal genoptage sagen og skal yde forsikringsdækning i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels