Ankenævnet for Forsikring

Den 17. juni 2015 blev i sag nr. 86907:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med ekstrasikring i Tryg Forsikring A/S. De klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for fire forhold vedrørende den forsikrede ejendom:

- For smal ventilationsspalte mellem undertag og isolering
- Træbeklædning på karnap ikke udført forskriftsmæssigt
- Fejlplacering af vindspærre/fugtspærre på karnap
- Fejlkonstrueret gulvafløb på badeværelse på 1. sal.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdene ikke udgør en skade eller indebærer en nærliggende risiko for skade.

Den forsikrede ejendom er opført i 1954. Klagerne overtog ejendommen den 15/2 2011 på baggrund af en tilstandsrapport af 20/7 2010. Denne tilstandsrapport indeholder ikke oplysninger af betydning for de omstridte forhold.

Af klageskemaet af 31/10 2014 fremgår:

> "I første kvartal af 2011 anmeldte klagerne en skade i form ulovlige el-installationer, hvilken skade Tryg anerkendte ved skrivelse af 5. maj 2011. Den 10. november 2011 afviste Tryg klagernes anmeldelse af løse gulvklinker i køkken og på trapperepos.

Pr. 27. november 2012 lod klagerne udarbejde en tilstandsrapport på ejendommen, der påviste betydeligt flere mangler ved ejendommen end i den tilstandsrapport, der forelå ved købet af ejendommen og som lå til grund for Trygs afgivelse af tilbud på ejerskifteforsikring.

Klagerne efteranmeldte de anførte mangler og ved skrivelse af 29. januar 2013 afviste Tryg at dække manglende gulvafløb i badeværelse på 1. sal og fejl ved vinduesinddækningerne på tilbygning.

Ved skrivelse af 10. juli 2013 afviste Tryg at dække skader på tagkonstruktionen, mangler ved inddækninger på altanen/kvist, manglende ventilation af træbeklædning på altan og begyndende nedbrydning af bundstykke i dobbelt terrassedør.

Klagerne lod herefter en bygningsundersøgelse gennemføre.

På baggrund af rapport 19. august 2013 anmodede klagerne ved e-mail af 17. september 2013 Tryg om at anerkende dækningen af følgende mangler:

- For smal ventilationsspalte mellem undertag og isolering
- Træbeklædning på karnap ikke udført forskriftsmæssigt
- Fejlplacering af vindspærre/fugtspærre
- Utætheder ved inddækning på kvist
- Manglende tætning i overgang mellem tagsten og inddækning over kvist
- Trægulv på badeværelse
- Fejlkonstrueret gulvafløb på badeværelse på 1. sal
- Revne i murværk mod sydøst

Ved skrivelse af 28. oktober 2013 anerkendte Tryg en række af manglerne, dog med undtagelse af

- For smal ventilationsspalte mellem undertag og isolering
- Træbeklædning på karnap ikke udført forskriftsmæssigt
- Fejlplacering af vindspærre/fugtspærre
- Fejlkonstrueret gulvafløb på badeværelse på 1. sal
- Revne i murværk mod sydøst

Af skrivelsen fremgår det, at Tryg ikke er uenig i, at pågældende bygningskonstruktioner er ukorrekte/ulovlige, men afviser kravene med, at der ikke er konstateret en skade.

Ved e-mail 6. november 2013 fastholder klagerne kravene, idet disse efter forsikringsbetingelserne er dækningsberettiget, da der foreligger en nærliggende risiko for skade. Dette afviser Tryg ved e-mail af 14. november 2013.

I Rapport af 19. august 2013 anførtes følgende om de omtvistede skader:

- For smal ventilationsspalte mellem undertag og isolering

'kan medføre skader bl.a. i form af trænedbrydning på omkringliggende bygningsdele'

- Træbeklædning på karnap ikke udført forskriftsmæssigt

'kan give skader i konstruktionen'

- Fejlplacering af vindspærre/fugtspærre

'kan bevirke at evt. forekommende kondens i isolering ikke kan komme væk'

- Fejlkonstrueret gulvafløb på badeværelse på 1. sal

'Forholdet kan risikere at medføre at der kan trænge vand ind i den underliggende konstruktion'

- Revne i murværk mod sydøst

'… da der alene på nuværende ejers korte ejertid ses nogen bevægelse og revnedannelse.'

Selv efter yderligere korrespondance har Tryg afvist klagernes krav, herunder senest ved e-mail af 21. august 2014, hvorfor nærværende sagsanlæg er nødvendiggjort.

Parterne er uenige om, hvorvidt de anmeldte forhold udgør en skade eller en nærliggende risiko for skade. Parternes tekniske rådgivere er uenige herom, hvor tvisten formentlig kun kan afklares igennem et civilt søgsmål, hvor der gennemføres et syn og skøn.

Klagernes retshjælpsforsikringsselskab har imidlertid ikke villet give dækningstilsagn dertil, før at sagen har været forelagt Ankenævnet.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)
Dækning af følgende skader under ejerskifteforsikringen

- For smal ventilationsspalte mellem undertag og isolering
- Træbeklædning på karnap ikke udført forskriftsmæssigt
- Fejlplacering af vindspærre/fugtspærre
- Fejlkonstrueret gulvafløb på badeværelse på 1. sal
- Revne i murværk mod sydøst."

Selskabet har i brev af 20/11 2014 til nævnet bl.a. anført:

"Argumentation
Jeg vil i min argumentation gennemgå de enkelte forhold; men finder indledningsvis anledning til følgende bemærkninger.

Problemstillingen i denne sag er reelt, hvorledes definitionen af nærliggende risiko i betingelserne skal fortolkes og forstås.

Vores kundes advokat har i sin argumentation lagt vægt på, at … i sin rapport oplyser, at forholdene kan medføre skade.

I betingelserne for den tegnede ejerskifteforsikring er nærliggende risiko defineret på følgende måde:

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.

For at konstatere om et forhold **vil** medføre skade på ejendommen, vil det være nødvendigt at forholde sig til, i hvor lang tid det pågældende forhold har været til stede, og om det i denne periode har medført en skade eller ej.

Hvis forholdet har været til stede i længere tid uden at medføre en skade, er det efter vores opfattelse ikke sandsynliggjort, at forholdet vil medføre en skade på ejendommen.

Vedrørende manglende ventilationsspalte.
Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at der skulle være sket udskiftning af tagbelægningen, og ud fra de foreliggende oplysninger er undertaget etableret omkring 1980'erne.

Undertaget er af typen fiberarmeret plast (monarfol).

Til orientering kan vi oplyse, at den sædvanlige levetid for et sådant undertag er omkring 20-25 år.

Forholdet omkring undertaget og den manglende ventilationsspalte blev anmeldt til os den 1. juli 2013, eller omkring 30 år efter udskiftningen af tagbelægningen.

Ved vores besigtigelse kunne der ikke konstateres opfugtning, skimmel eller andre tegn på skader som følge af den smalle ventilationsspalte. Endvidere er der ikke i vores kundes rådgivers rapport omtalt sådanne forhold, tværtimod viser billederne fra rådgiverens besigtigelse, at der ikke er fugtaftegninger på spær, eller andre tegn på opfugtning. Isoleringen fremstår også tør på disse billeder.

I de efterfølgende tilstandsrapporter er der ikke oplysninger om, at isolering eller lægter er opfugtede, hvilket den bygningssagkyndige til disse rapporter, burde have været opmærksomme på og beskrevet al den stund, at de har konstateret den mindre ventilationsspalte.
Ud fra disse betragtninger finder vi det ikke dokumenteret, at den smalle ventilationsspalte har medført en skade på ejendommen.

Endvidere er det fortsat vores opfattelse, at den smalle ventilationsspalte på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen ikke indebar en nærliggende risiko for skader.

Hvis den smalle ventilationsspalte havde indebåret en risiko for skader, ville der efter den periode, som konstruktionen har eksisteret, have været tegn på opfugtning, hvilket ikke er fundet.

Vi må derfor fastholde, at forholdet ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

Til orientering vedlægges kopi af kendelser nr. 81.313, 82.723 og 83.415 fra Ankenævnet for Forsikring. Disse kendelser omhandler også manglende ventilation mellem isoleringen og undertaget, og i samtlige kendelser har nævnet fundet, at forholdet ikke udgjorde en dækningsberettigende skade.

Det er vores opfattelse, at disse kendelser underbygger vores vurdering af, at forholdet ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

Herudover er det fortsat vores opfattelse, at undertaget har udlevet sin normale levetid, idet denne levetid er et sted mellem 20-25 år, og undertaget har eksisteret i bygningen i mere end den anførte periode.

I henhold til betingelsernes pkt. 4.7 dækker forsikringen ikke forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid, hvorfor vi ikke vil kunne tilbyde dækning for udskiftningen af undertaget.

Det er vores opfattelse, at udskiftning af undertag af den pågældende type og med den pågældende alder må betragtes som en almindelig vedligeholdelse af bygningen, og samtidig er det vores opfattelse, at der i forbindelse med udskiftningen af undertaget vil blive taget hånd om den smalle ventilationsspalte.

Vedrørende forhold 2 & 3 Træbeklædning til karnap ikke udført forskriftsmæssigt, samt fejlplacering af vindspærre/vindpap.
Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at forholdet blev anmeldt til os den 1. juli 2013, eller mere end 2 år efter vores kunde havde overtaget ejendommen.

Baggrunden for anmeldelsen af forholdet var ikke, at der var konstateret nedbrydning af træbeklædningen, og i ingen af de foreliggende rapporter, er der omtalt skader på beklædningen begrundet i, at opførelsen ikke er i overensstemmelse med forskrifterne.

Ud fra de foreliggende oplysninger finder vi det således ikke dokumenteret, at der er konstateret et forhold, som opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade på træfacaderne.

Af de foreliggende oplysninger fremgår det endvidere, at der er tale om en forholdsvis ældre opbygning, og det er fortsat vores opfattelse, at havde opbygningen indebåret en nærliggende risiko for skader på bygningen, ville disse allerede have udmøntet sig.

Der er således ikke konstateret en skade på grund af forholdet, og under henvisning til betingelsernes pkt. 4.2, dækker forsikringen ikke ulovlige forhold, medmindre der på grund af ulovligheden er sket en skade eller er nærliggende risiko for skader.

De forskrifter, som vores kundes advokat anfører ikke er overholdt, er ikke lovgivning; men selv hvis de havde været det, ville forholdet ikke være omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

Vedrørende forhold 4 Fejlkonstrueret gulvafløb på 1. sal.
Af rapporten fra vores kundes rådgiver fremgår det blandt andet, at gulvafløb på 1. sal er smurt med silikonemasse formentligt for at tætne en fejlkonstruktion/samling mellem gulvafløbet og risterammen.

Der er efter det foreliggende ikke konstateret fugtskader på de underliggende konstruktioner, og vi finder det således ikke dokumenteret, at den frie betonkant i afløbet har medført en skade på ejendommen.

Efter de foreliggende oplysninger og billeder er det vores opfattelse, at der er tale om en ældre konstruktion, formentligt fra husets opførelse.

Ud fra de foreliggende oplysninger finder vi det ikke dokumenteret, at konstruktionen af gulvafløbet har medført skade på ejendommen, og henset til alderen på installationen finder vi det ikke dokumenteret, at den på overtagelsestidspunktet indebar en nærliggende risiko for skader på ejendommen.

Det er således vores opfattelse, at forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade på basisdækningen.

Vi finder det ikke dokumenteret, at konstruktionen var ulovlig på opførelsestidspunktet, og i henhold til Ekstrasikring er dette en forudsætning for, at forholdet er omfattet af Ekstrasikringen.

Ud fra det foreliggende må vi således fastholde, at forholdet ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring, også selvom et afløb med fri betonkant kræver mere vedligeholdelse end et afløb uden.

Ankenævnet har tidligere taget stilling i tilsvarende sager, og vi kan blandt andet henvise til kendelse nr. 79.919.

Vedrørende forhold 5 revne i murværk.
Af de foreliggende oplysninger kan vi konstatere, at vi genbesigtigede vores kundes ejendom den 9. oktober 2013.

Den 28. oktober 2013 sender vi et brev til vores kundes advokat, hvor forholdet ved en slåfejl bliver omtalt som fugt i murværk i stedet for fuge i murværk.

Under dette punkt anerkender vi revnen som dækningsberettigende skade, og anmoder om udbedringsforslag. Efter modtagelsen af dette, modtager vi den 12. december 2013 kopi af regnings nr. … fra … vedrørende udbedringen af dette forhold.

Denne regning har vi betalt den 16. december 2013, og vi stiller os uforstående overfor, hvad der klages over i relation til revne i murværk."

Hertil har klagernes advokat i brev af 13/2 2015 til nævnet bemærket:

"Det er noteret, at indklagede … anfører, at der ikke foreligger dokumentation for, at der er nærliggende risiko for skader pga. forholdene.

Da parterne strides om, hvorvidt en sådan risiko foreligger, og da det spørgsmål ikke kan afgøres alene ud fra det skriftlige materiale i sagen, må Nævnet afvise sagen efter vedtægternes § 4, stk. 1.

I den forbindelse kan bl.a. henvises til kendelserne nr. 79.327 og 85.603, der begge vedrører tage.

Spørgsmålene i sagen kan ikke afgøres alene med henvisning til alderen al den enkelte bygningskonstruktion.

Således beror det på en konkret vurdering i det enkelte tilfælde, hvorvidt en nærliggende risiko foreligger eller ej.

Endvidere kan det heller ikke, alene på baggrund af den tid der er gået, med den fornødne sikkerhed afgøres, hvorvidt en skade vil indtræde eller ej. Dette kræver en konkret undersøgelse - dvs. et syn og skøn. Således bør en konkret tvist aldrig kunne afgøres ud fra en statistisk gennemsnitsbetragtning.

Herved ville man jo også fratage klageren muligheden for at kunne føre en retfærdig proces, jf. EMRK art. 6.

I øvrigt skal det generelt bestrides, at de relevante bygningsdeles levetid skulle være udløbet ligesom det bestrides, at der skulle foreligge vedligeholdelsesmangler.

Fsva. fejlkonstrueret gulvafløb på 1. sal oplyser klager, at der var vådt under afløbet, da man åbnede herfor.

Klager frafalder kravet vedrørende revne i murværk mod sydøst."

Klagerne indhentede i forbindelse med påtænkt salg af ejendommen en tilstandsrapport af 27/11 2012. Af denne rapport fremgår bl.a.:

"Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A Beboelse		
2. Ydervægge		
2.2 Beklædninger	K3	Træbeklædning på facaden mod vest har ikke korrekt afslutninger ved vinduer. Note: Der er risiko for opfugtning af bagvedliggende konstruktioner.
	K2	Facade- og gavlbeklædning er med udtørring, vindridser og nedbrudt overfladebehandling. Skaden er af et sådant omfang, at der er væsentlig øget risiko for trænedbrydning.
…		
6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
6.4 Gulvafløb	K3	Afløbsskål og ristramme passer ikke sammen i badeværelset på 1. sal. Note: Der er risiko for fugtindtrængning i omliggende konstruktioner og dermed følgeskader."

I rapport af 19/8 2013 indhentet af klagerne fra et boligkonsulentfirma hedder det bl.a.:

"I nærværende rapport er der alene taget stilling til de nævnte, og billedregistrerede, skader samt tilhørende byggeteknik, der er således ikke vurderet om forudgående tilstandsrapporter giver anledning til erstatningskrav eller om krav til forsikringen er berettiget.

Forhold vedr. Isolering placeret tæt til undertag.
Ved besigtigelse er det konstateret at der er tale om et diffusionstæt undertag.
Et diffusionstæt undertag skal ventileres på undersiden, hvilket betyder at der skal ventileres mellem undertag og isolering. Der skal være en gennemsnitlig ventilationsspalte på 50 mm mellem isolering og undertag, hvorfor der projekteres med minimum 70mm for at tage højde for at undertaget evt. hænger lidt. Uhensigtsmæssig placering af eller mangelfuld ventilation kan medfører skader bl.a. i form af trænedbrydning på omkringliggende bygningsdele.

Ved besigtigelse blev det konstateret, se billede, at isolering er placeret helt tæt på undertag, og der således ikke er tilsikret en gennemsnitlig ventilationsspalte på 50 mm.

Forhold vedr. Efterisolering af formur på karnap.
Ved besigtigelse blev det konstateret at træbeklædning på karnap ikke er udført forskriftsmæssigt.

Konstruktionen er opbygget på følgende måde: Oprindelig ydermur, isolering, fugtspærre (har også funktion som dampspærre) og træbeklædning.

Der er 2 forhold i forbindelse med denne konstruktion som kan give skader i konstruktionen. Placering af diffusionstæt vindspærre / fugtspærre og manglende ventilation på bagsiden af træbeklædning.

Placering af denne type vindspærre kan bevirke at evt. forekommende kondens i isolering ikke kan komme væk. Regler for placering af dampspærre er at den placeres på den varme side eller maksimalt 1/3 inde i isoleringen for at forhindre forekomst af vanddamp i konstruktionen, der vil kunne kondensere når temperaturen falder igennem isoleringslaget. Ved udvendig efterisolering på murværk, vil der normalt ikke være damspærre. Det er vigtigt at bagmuren kan ånde bl.a. da denne konstruktion må påregnes tilført grundfugt i nogen grad.

Manglende ventilation på bagsiden af træbeklædning.
Træbeklædning er ikke i sig selv tæt ved vandpåvirkning, derfor vil der kunne forekomme opfugtning af bagsiden af denne beklædning, hvilket også er årsagen til at der er placeret en fugtspærre på bagsiden. Der er dog ikke etableret ventilation på bagsiden af denne beklædning, hvilket kan medføre opfugtning og nedbrydning af træbeklædning.
Som det fremgår af figur 4, er der ligeledes lukket i bunden.
…

Forhold vedr. gulvafløb på badeværelse på 1. Sal
Gulvafløb på 1. Sals badeværelse et smurt med silikonemasse sandsynligvis for at tætne en fejlkonstruktion / samling mellem gulvafløb og risteramme.

Konstruktionen er ikke udført håndværksmæssigt korrekt og det er ikke muligt at vurdere om konstruktionen holder tæt og i så fald at den er tæt, hvor længe den så er tæt.

Gulvafløbet bør udbedres efter gældende krav og regler til sikker og tæt samling.

Forholdet kan risikere at medføre at der kan trænge vand ind i den underliggende konstruktion."

Selskabet har i brev af 28/10 2013 til klagernes advokat bl.a. anført:

"Vi har modtaget rapporten fra …. På baggrund af rapporten undersøgte taksator … nogen af skaderne igen, og kiggede samtidig på de nye anmeldte skader. Vi vender her tilbage i sagerne.
…

Isolering placeret tæt til undertag
Etablering af ventilation er ikke dækket af ejerskifteforsikringen, fordi der ikke er sket en skade. I rapporten oplyser …, hvilke krav der er til denne type undertag og ventilation, men taksator har ikke ved sine to besøg kunne konstatere nogen skader på grund af, at der mangler ventilation.

Vi er enige i, at der flere steder burde være mere luft mellem undertag og isolering, men da der ikke er en skade, er skadedefinitionen i vores kundes betingelser punkt 3 ikke opfyldt.

Efterisolering af formur på karnap
En ændring af konstruktionen er ikke dækket af ejerskifteforsikringen, fordi der ikke er sket en skade. … oplyser i rapporten, hvordan træbeklædningen skulle laves konstruktionsmæssigt korrekt. Det er en ældre konstruktion, og taksator kunne ikke ved sine to besøg konstatere nogen skader, eller at konstruktionen er anderledes end en tilsvarende konstruktion af samme alder, og derfor er skadedefinitionen i vores kundes betingelser punkt 3 ikke opfyldt.
…

Gulvafløb på badeværelse på 1. sal
En ændring af afløbet er ikke dækket af ejerskifteforsikringen, fordi der ikke er sket en skade i konstruktionen omkring afløbet.

Taksator kunne se, at det er et ældre afløb, formentlig fra da huset blev bygget i 1954. Der er lavet en nyere flisebelægning, hvor man har tætnet med silikone, som ikke er hensigtsmæssigt.

Da taksator ikke kunne måle forhøjet fugt omkring afløbet, og der derfor ikke er sket en skade, er skadedefinitionen i vores kundes betingelser punkt 3 ikke opfyldt.

Modtager vi dokumentation for, at afløbet blev lavet ulovligt på udførelsestidspunktet, genoptager vi sagen, for så kan det være dækket på tilvalgsdækningen Ekstrasikring, som dækker ulovlige vvs-installationer, som var ulovlige på udførelsestidspunktet."

I tilstandsrapport af 10/4 2014, indhentet af klagerne, hedder det bl.a.:

"Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A Beboelse		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.11 Ventilation	K3	Ventilation til tagrum er for lille, der er isoleret ud til undertaget mod vandet. Undertag af monorfol. Note: Mangelfuld ventilation til tagkonstruktion kan give unødig opfugtning, ventilation bør øges, og der er ikke den anbefalede afstand mellem undertag og isolering.
…		
6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
6.4 Gulvafløb	K1	Gulvafløb i baderum på 1. sal. er med gummi foringer. Note: Det skønnes, at der ikke er risiko for vandudsivning.
	K3	Gulvafløb under badekar 1. sal går ned gennem trægulv. Note: Gulvafløb er ikke lavet efter gældende regler."

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

"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.
…

4 Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke
…
4.2
… forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter … medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller en nærliggende risiko for skade, jf. afsnit 3.

4.6
Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen.
4.7
Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.
…

5 Hvad dækker ekstrasikringen (tilvalg)
…
5.1 Ulovlige stik- og kloakledninger samt ulovlige el- og vvs-installationer
Dækningen omfatter lovliggørelse af ulovlige

- stik- og kloakledninger i jorden uden for bygningerne
- el- og vvs-installationer i de forsikrede beboelsesbygninger.

Installationerne er ulovlige, hvis de på udførelsestidspunktet var i strid med servitut, lovgivning med dertil hørende bekendtgørelser og cirkulærer eller reglementer.
Der er alene dækning for et ulovligt forhold, hvis sikrede ikke kan opnå dispensation hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Nævnet bemærker indledningsvis, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler forsikringstageren at bevise, at der foreligger en dækningsberettigende skade.

For smal ventilationsspalte mellem undertag og isolering

Af besigtigelsesrapport af 19/8 2013 fremgår, at isoleringen er placeret helt tæt på undertaget, og at der således ikke er tilsikret en gennemsnitlig ventilationsspalte på 50 mm. Nævnet lægger til grund, at undertaget er etableret i 1980'erne, og at forholdet med den for smalle ventilationsspalte har været til stede siden. Nævnet lægger desuden til grund, at der ikke er konstateret tegn på opfugtning af undertaget, isoleringsmaterialet eller tagkonstruktionen i øvrigt eller tegn på anden skade på ejendommen som følge af forholdet.

Nævnet finder på den baggrund, at klagerne ikke har bevist, at den for smalle ventilationsspalte under de konkrete omstændigheder tagrummet indebærer en nærliggende risiko for, at der vil udvikle sig en skade. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for forholdet.

Træbeklædning på karnap ikke udført forskriftsmæssigt og fejlplaceret vind-/fugtspærre

Af besigtigelsesrapport af 19/8 2013 fremgår, at der er indlagt en dampspærre mellem isoleringslag og træbeklædning yderst. Placeringen af dampspærren kan bevirke, at eventuel kondens i isoleringen ikke kan komme væk. Der er endvidere ikke etableret ventilation mellem dampspærren og træbeklædningen, hvilket kan medføre opfugtning og nedbrydning af træbeklædningen. Konstruktionen er ligeledes lukket af i bunden.

Efter nævnets opfattelse må det antages, at risikoen for skade som følge af en konstruktion som den foreliggende afhænger af de konkrete forhold i og omkring konstruktionen - herunder omfanget af fugtbelastning fra opstigende grundfugt og nedbør samt konstruktionens mulighed for at tørre.

Nævnet lægger til grund, at der er tale om en ældre konstruktion, og at der siden klagernes overtagelse af ejendommen i februar 2011 ikke har vist sig tegn på, at der konkret sker opfugtning af træværk eller isoleringsmateriale. Nævnet finder, at klagerne ikke har bevist, at konstruktionen indebærer en nærliggende risiko for skade. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for forholdet.

Fejlkonstrueret gulvafløb på badeværelse på 1. sal

Boligkonsulenten har i rapport af 19/8 2013 anført, at gulvafløbet er smurt med silikonemasse, sandsynligvis for at tætne en fejlkonstruktion mellem gulvafløb og risteramme. Han anfører, at konstruktionen ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, og at det ikke er muligt at vurdere, om konstruktionen holder tæt og i givet fald hvor længe. Han anfører, at forholdet kan medføre, at der trænger vand ind i den underliggende konstruktion.

Selskabet har henvist til, at der formentlig er tale om et ældre afløb fra husets opførelse i 1954, hvor man uhensigtsmæssigt har tætnet med silikone i forbindelse med, at man lavede en nyere flisebelægning. Taksator har ikke kunne måle forhøjet fugt omkring afløbet.

Nævnet finder, at klagerne ikke på det foreliggende grundlag har godtgjort, at forholdet udgør en nærliggende risiko for skade henset til, at der ikke er konstateret forhøjet fugt omkring afløbet. Nævnet finder endvidere, at klagerne ikke har bevist, at forholdet udgør en ulovlig bygningsindretning i henhold til lovgivningen på udførelsestidspunktet. Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Poul Sørensen