Ankenævnet for Forsikring

Den 5. august 2015 blev i sag nr. 87743:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet en udvidet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for anmeldte ulovlige forhold ved en tagkonstruktion.

Selskabet har henvist til tilstandsrapporten samt til, at det ikke er bevist, at der foreligger ulovlige forhold.

Den forsikrede bygning er opført i 1934. Forsikringen trådte i kraft på baggrund af en tilstandsrapport af 22/10 2013 hvoraf bl.a. fremgår:

"

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	**Beboelse**		
A. Primære bygningsdele			
	1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
	1.3 Skotrender/inddækninger	UN	Der ses tegn på utætte skotrender. Skaderne er af ældre dato, idet der i skotrendeunderlaget er konstateret nedbrudt opfugtet træ. Note: Omfang af skader bør undersøges nærmere.
		K3	Der mangler inddækninger på begge sider af kvist. Der er støbt med mørtel som flere steder er defekt. Note: Der er risiko for skade på underliggende konstruktioner.

1.6 Tagrender/tagnedløb	K3	Tagnedløb mod syd ender over terræn og tagnedløbsrør mod syd/vest er utæt. Note: Vand skal ledes væg fra bygningen for at undgå skader på omkringliggende konstruktioner.
	K3	Tagrende er defekt flere steder på nordfacade. Note: Der er risiko for skade på underliggende konstruktioner.

"

Selskabets taksator besigtigede den forsikrede bygning den 1/4 2014. Af notat af 7/4 2014 herom fremgår bl.a.:

"**Indledende bemærkninger:**

Generelle oplysninger om ejendommen:

- Landejendom opført i 1934. Foto 1.
- FT er i gang med en større istandsættelse af beboelsen, og er bl.a. i gang med at udbedring af UN på skotrender.
- Det anmeldte forhold er opdaget i forbindelse med udbedring af ovennævnte.
- Taget består af eternitskifre, lægter, 120 mm. isolering mellem hovedspær, dampspærre, 95 mm regler med 95 mm isolering mellem, herunder gipsplade filtklæbet og malet.

Anmeldte forhold(A), Beskrivelse(B), Konklusion(K), Udbedring(U), Tilstandsrapport(TR):

Forhold 1(A): Fejlplacering af dampspærre i loftkonstruktion og manglende ventilationsspalte mellem tagbeklædning og isolering.

Besigtigelse(B): Ved besigtigelse ses ved ovenlys mod gård, foto 7 og 13, isolering mellem spær som ligger tæt til lægter, dampspærre der ligger omtrent midt i konstruktionen, mellem 2 lag isolering.

Foto fra FT viser at isoleringen ligger tæt til lægter, hvilket forhindre ventilation mellem isolering og skifferbelægning.

Konklusion(K): Der mangler ventilationsspalte mellem lægter og isolering, hvilket bør være 50 mm (nu 70 mm), for at sikre at konstruktionen bliver korrekt ventileret. Manglende ventilation medfører risiko for fugtophobning af konstruktionen med fugt-, råd- og svampeskader til følge. Ud fra de billeder fra FT, er der ikke tegn på skade af den nuværende konstruktion, kun almindelig ælde.

Placeringen af dampspærren er indlagt i tagkonstruktionen 45% fra den varme side. Placering af dampspærren siges normalt kun må ligge en 1/3-del (svarende til 33%) inde i konstruktionen for at ikke dannes kondens på denne.

Ved besigtigelsen ved ovenlysvinduet, var der ikke tegn på fugt på dampspærren. FT oplyser at da lysningen blev fjernes var der fugtigt på dampspærren.

Udbedring(U): Der foreligger tilbud fra ..., på udbedring. Der bør tages et kontrol pristjek, da omkostningerne er forholdsvis store.

Tilstandsrapport(TR): I TR er der anmærket en UN på skotrenderne. Hvis FT inden køb af ejendommen havde undersøgt forholdet omkring skotrenderne ville forholdet omkring manglende ventilation og placering af dampspærre være opdaget."

Ved brev af 15/4 2014 til klagerens advokat afviste selskabet at yde forsikringsdækning med henvisning til, at de anmeldte forhold ville være blevet konstateret, såfremt klageren inden overtagelsen af ejendommen havde undersøgt forholdet omkring skotrenderne, der stod beskrevet i tilstandsrapporten.

I brev af 15/5 2014til klageren fra et vvs-firma hedder det bl.a.:

Ang.: Reparation af skotrende i skifertag.

Vi har udskiftet skotrender på begge sider af kvisten på grund at utætheder. Skotrenden var i så dårlig stand, at der ikke var andre løsningsmuligheder end åbne taget for at udskifte skotrenden.

Skotrenden havde forsøgt repareret af tidligere ejer uden held. Der var klistret en form for gummibånd i skotrenden, hvilket besværliggjorde udskiftning yderligere.

De gamle skifere (ligesom resten af taget) er sømmet forkert, skiferne er sømmet både i toppen og midt på, hvilket besværliggjorde demontering og der gik flere sten til end normalt. Det var ikke muligt at udføre reparationen anderledes, og selve tagkonstruktion/skotrendeopbygning har man ikke kunne se før demontering af skifere. Der skal demonteres relativt mange skifere før man kunne se opbygning med isolering."

Ved brev af 29/9 2014 fastholdt selskabet afvisningen af det anmeldte. I mail af 20/11 2015 til selskabet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Det anføres nu, at årsagen til afslaget skal findes i, at konstruktionen skal vurderes efter de regler, som var gældende i 1934, da huset blev opført. Jeg er ikke enig i denne betragtning. På et tidspunkt imellem 2005 og 2013 blev husets lofter ført til kip og der blev udlagt isolering og opsat dampspærre. Der er har tale om en energimæssig renovering, som har betydning for energiforbruget i ejendommen. I henhold til byggelovens § 2, stk. 1 litra e, er "vedligeholdelsesarbejder, ombygninger og andre forandringer i bestående bebyggelse, som har betydning for energiforbruget i bygningen" omfattet af byggeloven.

Dette betyder, at isoleringen og dampspærrerne er omfattet af seneste bygningsreglement. Som allerede anført af de håndværkere som har besigtiget ejendommen, er arbejdet ikke udført i overensstemmelse med bygningsreglementet."

Heroverfor har selskabet i mail af 27/1 2015 til klagerens advokat bl.a. anført:

> "Du henviser i dit brev til byggelovens §2, stk. 1 litra e. Denne bestemmelse blev indført i byggeloven i forbindelse med BR 10, og trådte i kraft pr. 1. juni 2010. Bestemmelsen er ganske rigtigt en udvidelse af det område der er omfattet af byggeloven, men der gælder fortsat et væsentlighedskriterie. Det er ikke således at der ved enhver efterisolering kræves overholdelse af BR 10. På ældre huse er det ofte ikke muligt, men det udelukker jo i sagens natur ikke, at man fortsat kan efterisolere ældre huse, i det omfang det er muligt.
>
> Vi er enige om, at konstruktionerne ikke er udført iht. gældende bestemmelser, men jeg kan ikke på baggrund af dine oplysninger afgøre, om der kan stilles krav herom - navnlig selvfølgelig, da det ikke vides, om efterisoleringen i det hele taget er udført senere end juni 2010.
>
> Da der i øvrigt ikke er konstateret nogen skader på huset, fastholder jeg, at der ikke er grundlag for dækning."

I klageskemaet af 20/2 2015 til nævnet er det bl.a. anført:

> "Indklagede tilpligtes at anerkende, at ejendommens tag er opført i strid med byggelovgivningen og derfor dækket under den udvidede ejerskifteforsikring og at udgiften til lovliggørelse udgør kr. 215.037,50."

I brev af 23/2 2015 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

> "Anbringender:
>
> Til støtte for den nedlagte påstand, gøres det gældende,
> - at ejendommen gennemgik en renovering af en så omfattende og energimæssig karakter, at ombygningen er omfattet af seneste bygningsreglement jf. byggelovens § 2, stk. 1, litra e,
> - at de påpegede fejl ubestridt er ulovlige i henhold til seneste bygningsreglement,
> - at der er tale om skader, som ikke, ved sædvanlig agtpågivenhed i forhold til de i tilstandsrapporten givne karakterer og bemærkninger, ville kunne opdages,
> - at forholdet derfor er omfattet af ejerskifteforsikringens udvidede dækning."

Dertil har selskabet i brev af 12/3 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

> "**2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen**
>
> Sagen drejer sig om hvorvidt tagkonstruktionen (dampspærrerens og isoleringens placering) er ulovlig, så der kan kræves lovliggørelse i medfør af forsikringsbetingelsernes pkt. 16.1.
>
> Parterne er enige om, at der ikke er sket skader som følge af den måde dampspærre og isolering er udført.
>
> Vores konsulent har konstateret, at dampspærren ligger midt mellem to lag isolering - se foto 7 og 13 i bilag B. Desuden ligger isoleringen lidt tæt oppe mod lægterne - der er ikke helt den ventilationsspalte, som tagproducenterne anbefaler. Årsagen til at der anbefales venti-

lationsspalte er for at undgå skadelig kondens. På samme måde er der udarbejdet erfaringsanbefalinger omkring udførelse af dampspærre - f.eks. BygErfa blade og SBI anvisninger. Ved brug af dampspærre anbefales at den ligger på den varme side af konstruktionen (maks 1/3 inde) og at den er tæt - for at undgå at skadelig kondens som følge af damptryk inde fra boligen.

Vi ved ikke hvornår konstruktionen er lavet. Taget er af ældre dato, og vores kunde oplyser, at der i perioden 2005 til 2013 er lavet nye lofter i tagetagen. Der kan være efterisoleret på det tidspunkt, men der er ingen dokumentation herfor.

Der er tale om en ejendom fra 1934. Der ligger ingen oplysninger om at der skulle være sket væsentlige om- eller tilbygninger i nyere tid i tagetagen. Vi forudsætter derfor, at der har været beboelse i tagetagen siden husets opførelse. Det er muligt, at lofterne er blevet skiftet, og at man har efterisoleret (indefra), evt. med ny (ekstra) isolering og ny dampspærre, men det vides ikke. Et sådant arbejde er dog ikke en væsentlig om- eller tilbygning i Byggelovens forstand. Der henvises til Byggelovens §2. Jeg vedlægger bestemmelsen med noter fra Karnov.

Den bestemmelse klager påberåber sig (§ 2 stk. 1 litra e) kan ikke medføre krav om lovliggørelse efter forsikringsbestemmelsernes pkt. 16.1. Det er ikke bevist at arbejdet fandt sted efter bestemmelsens ikrafttræden (2010). Det er heller ikke bevist, at det arbejde der blev udført havde et omfang, der gør, at bestemmelsen finder anvendelse. Bevisbyrden er klagers. Klager har ingen dokumentation for, hvilke ombygninger, der er lavet i tagetagen, hvornår de er lavet og hvorledes konstruktionerne var før. Dermed er det ikke bevist, at bestemmelsen i byggelovens §2 stk. 1 litra e. er relevant.

Klager **opfordres** desuden til at godtgøre, hvilke bestemmelser i bygningsreglementet, der påstås ikke at være overholdt. Jeg skal understrege at ulovlighedsdækningen i den tegnede police (pkt. 16.1) specifikt siger:

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI anvisninger, By-Erfa blade etc. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af bygningslovgivningen.

Klager skal derfor godtgøre, at der er specifikke bestemmelser i bygningslovgivningen omkring dampspærre og isolering, som viser at konstruktionen er forkert. Det er vores opfattelse at det relevante regelsæt er husets opførelsestidspunkt, men hvis klager mener konstruktionen skal opfylde f.eks. BR-10 eller BR-98, må det godtgøres, at der er bestemmelser i disse bygningsreglementer, som gør konstruktionen ulovlig. I både BR-10 og BR-98 er der alene funktionskrav omkring konstruktion af vægge og tage, der foreskriver at man skal opføre byggeriet, så man undgår skadelig kondens. Da der ingen skader er sket og ingen tegn på skader ses, må funktionskravet være opfyldt, hvorfor man ikke kan tale om en overtrædelse af bygningslovgivningen.

Det bemærkes i øvrigt, at der i forbindelse med huseftersynet blev anmærket en række skader af betydning for det forhold, der nu søges erstattet af ejerskifteforsikringen. Vores konsulent oplyser, at havde man forud for købet undersøgt skotrenderne, sådan som den bygningssagkyndige anbefalede i tilstandsrapporten (pkt. 1.3 i bilag 4), ville man have fået viden om udførelsen af isolering og dampspærre. Det var da også ved udbedring af skot-

renderne, at forholdet opdagedes - se bilag A. Klager foretog ikke undersøgelser af skotrenderne forud for købet.

Der er desuden en UN anmærkning på indervæggene (pkt. 8.1 i bilag 4) hvor der er registeret fugtskjolder på 1. sal. Jeg ved ikke, om disse har været undersøgt, men det kan skyldes utætheder som den bygningssagkyndige anfører som en mulighed. Igen, hvis forholdet havde været undersøgt inden købet ville man også have fået alle oplysninger omkring væg- og tagkonstruktionen.

Det bestrides at udførelsen af dampspærre og isolering skulle være ulovlig. Klager har ikke dokumenteret, at udførelsen af konstruktionerne skal overholde et nyere bygningsreglement, og klager har ikke dokumenteret at konstruktionerne selv efter et nyere bygningsreglement skulle være ulovligt, som defineret i forsikringsbetingelsernes pkt. 16.1.

Der er ingen skader opstået og ingen tegn på skader som følge af damspærrens og isoleringens udførelse.

Den måde konstruktionerne er udført ville desuden have været opdaget, hvis man før købet af ejendommen havde undersøgt et eller begge af de to UN'ere der var i tilstandsrapporten."

Vedlagt mail af 30/4 2015 har klagerens advokat sendt kopi af et brev fra en tidligere ejer af ejendommen. Af brevet af 19/11 2014 fremgår:

"Vi solgte [ejendommens adresse] [by og postnummer] til [tidligere ejere] i 2005.

Da vi solgte ejendommen var stuehuset ikke renoveret og loftet på førstesalen var gammelt, lavloftet og spærene var ikke synlige i alle fire værelser.

Gangarealerne og badeværelset havde også gammelt loft og er tydeligt blevet renoveret siden vi solgte ejendommen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**16. Udvidet dækning**

Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

16.1
Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement) hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI anvisninger, By-Erfa blade etc. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af bygningslovgivningen.

Det er en betingelse for dækning at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne. Undtagelser til pkt. 16.1:

a) Ulovlige terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag) dækkes kun hvis betingelserne for dækning under pkt. 3.1 også er opfyldt.
b) Forhold vedrørende manglende lofthøjde.

Forsikringsbetingelsernes pkt. 1, 2, 3.4-3.6, 4-7 og 9-15 gælder tillige for dækningen under dette pkt. 16.1.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1
- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Nævnet lægger til grund, at klagen vedrører, om placeringen af dampspærren og den manglende ventilationsspalte udgør dækningsberettigende skader i henhold til forsikringens udvidede dækning, idet nævnet lægger til grund, at parterne er enige om, forholdene ikke konstituerer skader i ejerskifteforsikringens basisdæknings forstand.

Klagerens advokat har i sin mail af 20/11 2015 til selskabet anført, at der på: "… et tidspunkt mellem 2005 og 2013 blev huset lofter ført til kip, og der blev udlagt isolering og opsat dampspærre." Selskabet har i sin mail af 27/1 2015 til klagerens advokat anført, at "Vi er enige om, at konstruktionerne ikke er udført iht. gældende bestemmelser…"

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren på det foreliggende grundlag ikke har bevist, at de ændringer af tagkonstruktionen, der er foretaget af den tidligere ejer efter 2005, er i strid med bygningslovgivningen på udførelsestidspunktet. Nævnet har i øvrigt bemærket, at klageren ikke har fremlagt dokumentation for, at der ikke vil kunne opnås dispensation hos myndighederne, hvilket tillige er et krav i henhold til forsikringsbetingelserne.

8. 87743

På baggrund af det ovenfor anførte finder nævnet herefter, at der ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand