Ankenævnet for Forsikring

Den 12. oktober 2016 blev i sag nr. 88957:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

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 erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S. Han klager over selskabets afslag på at yde forsikringsdækning for mangelfuld ventilation i husets tagkonstruktion.

Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet anerkendt, at en efterisolering af taget har været medvirkende til at lukke for ventilationen, men selskabet har afvist at betale erstatning med henvisning til, at omkostningerne til udbedring ikke vil overstige den policemæssige selvrisiko.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1958. Forsikringen trådte i kraft den 1/4 2014 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 6/3 2014. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.1 Tagbelægning/rygning	K2	Der er revner i glastaget ved hoveddøren.
	K1	Der er tætnet omkring mange skruer i taget. Note: Der er ved besigtigelsen ikke konstateret utætheder, men forholdet bør holde under skærpet opsyn.

I klagen af 15/1 2016 har klageren bl.a. anført:

> "Vi købte i januar 2014 en villa i bevaringsklasse 2 ... (Bevaringsklasse 2 betyder at enhver renovering skal udføres i tilsvarende materialer og udseende så vidt muligt, i øvrigt efter ansøgning og godkendelse i [kommunen]).

Taget er udført med ensidigt fald på ca. 8%. Konstruktionen er oprindeligt i 1958 opbygget som en ventileret konstruktion med spær, med mellemliggende isolering, lægter og trapeztagplader. Trapeztagpladerne er et materiale, der er omfattet af bevaringsklassens bestemmelser.

I forbindelse med en regnvejrsdag konstateres det at der drypper vand ind på den nedre del af stuetaget mod syd. Her konstateres det at vandet drypper ind samme sted, som hvor den tidligere ejer har tætnet omkring skruer på den ydre side af taget ...

For at klarlægge problemstillingen til vandindtrængen blev tagplader i det lokale område løftet. Dette klarlagde to tagskruer …, der var skruet forkert i spær og derved ikke har hæftet tilstrækkeligt. Resultatet er vandindtrængen ved skruerne, og et råddent spær. Som følge af dette blev der åbnet forskellige steder på taget og garagetaget, hvor der er konstateret op mod 14 rådskader fordelt jævnt ud over taget ...

På alle positionerne på nær [de to nævnte] var skruerne skruet korrekt i lægterne. Tryg Villaforsikring har accepteret at dække udbedring af rådskaderne [skadenummer] Dette kræver en komplet demontering af alle tagpladerne, hvor vi mente at det ville være sikrest at oplægge nye trapeztagplader. Da udgiften til nye plader ikke ville være forsikringsdækket, aftalte vi med Tryg Villaforsikring at vi selv betalte disse.

Under projektplanlægning af udbedring af rådskader konstateres mangelfuld ventilation på tagkonstruktionen, hvorved forsikringssag [skadenummer] opstartes i Tryg Ejerskifteforsikring…

Manglende ventilation

Da Trygs beskikkede tømrer … skulle besigtige taget for planlægning af udbedringerne, konstaterer han, at taget ikke har fornødent ventilation. Han konstaterede endvidere, at den manglende ventilation var grundet i en udført efterisolering ifht. de oprindelige bygningstegninger. Herved er ventilationen af tagkonstruktionen blevet reduceret i forhold til den oprindelige, og er kommet under de krav der fremgår af både det nuværende, som de tidligere gældende bygningsreglementer.

På baggrund heraf ville [tømreren] derfor ikke stille garanti for projektet, medmindre der etableres en lovlig ventilation af konstruktionen. Denne ventilation skal ifølge [tømreren] og [kommunen] udføres med et fast ventileret undertag under tagprofilerne. [Tømreren] har derfor trukket sig fra projektet indtil afklaring på indeværende sag, og projektet er nu sat i bero.

Efter afvisning af Tryg Ejerskifteforsikring på dækning af manglende ventilation samt tilhørende skader på materialer har vi haft bygningsrådgiver … på besigtigelse. Som beskrevet i hans rapport … er der omfattende opfugtning og skimmelbelægning i tagkonstruktionen, som følge af manglende ventilation. Konklusionen er at hvis ikke ventilationsforhold udbedres, vil det resultere i råd og svamp i hele tagkonstruktionen.

Når ventilation skal etableres står vi som købere (med Trygs afgørelse) med en udgift som vi ikke har haft nogen som helt mulighed for at forudse ud fra tilstandsrapport eller foreliggende byggesagsdokumenter hos kommunen.

Vi har ikke haft nogen forudsætninger for at vide at tidligere ejer har efterisoleret i nyere tid, hvorved ventilation af tagkonstruktionen er blevet ødelagt. Vi har derfor ikke haft forudsætningerne for at tage højde for dette ifm. køb af huset. Det er efter vores opfattelse grundlæggende det, der skal dækkes af ejerskifteforsikringen…"

Selskabet har i brev af 9/2 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Vores kunde … anmeldte til sin Villaforsikring den 29. juni 2015, at der var konstateret råd i lægterne.

Af de fotos, der er taget af forholdene fremgår det klart, at det er ved skruehullerne til tagets fastgørelse, at der er konstateret rådskader.

Disse rådskader blev accepteret som dækningsberettigende over kundens Villaforsikring, og af diverse rapporter i forbindelse med denne del af sagen fremgår det endvidere, at vores kunde ønskede at udskifte tagbelægningen, samt accepterede selv at stå for indkøbet af tagpladerne, da dette ikke var dækket over Villaforsikringen.

Det fremgår endvidere af de foreliggende oplysninger i Villaskaden, at de indkøbte plader ikke er belagt med antikondenserende belægning, samt at håndværkeren nægtede at lægge pladerne op, da der ville være risiko for kondensering på undersiden af pladerne.

Da rådskaderne er opstået ved skruehullerne, og da der er klausul om, at forsikringen ikke dækker årsag til eller følger af, at 'der er tætnet omkring mange skruer i taget' er forholdet omkring rådskaderne ikke omfattet af forsikringen.

Herudover fremgå det af betingelsernes pkt. 5. 5, at ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold, som er dækket af en anden forsikring, og da rådskaderne er accepteret som dækningsberettigende over Villaforsikringen, vil ejerskifteforsikringen også af denne grund ikke kunne tilbyde dækning for udbedringen af rådskaden.

Vores kunde er af den opfattelse, at ventilationsforholdet i tagkonstruktionen ikke er i overensstemmelse med gældende eller oprindelige regler, blandt andet idet der er foretaget efterisolering af tagrummet.

Ved vores besigtigelse den 13. oktober 2014 i forbindelse med en anden skade, kunne der ikke konstateres opfugtning i tagrummet, og træværket fremstod generelt tørt, hvilket fremgår af vores billeder.

Endvidere kan vi af de fotos af efterisoleringen, som vores kunde har sendt til os, konstatere, at isoleringen fremstår meget tør, hvilket den ikke ville have gjort hvis der havde været problemer med ventilationen i tagrummet.

Ud fra det foreliggende finder vi det således ikke dokumenteret, at der skulle være problemer med ventilationen af taget. Under alle omstændigheder finder vi det ikke dokumenteret, at eventuelle problemer med ventilationen har medført skade på tagkonstruktionen.

Endvidere finder vi det ikke dokumenteret, at der er nærliggende risiko for skade på grund af tagets opbygning.

Vi må derfor fastholde, at forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade."

Hertil har klageren i brev af 9/3 2016 til nævnet bl.a. anført:

> "I Trygs skrivelse, redegøres for forholdene på taget som Tryg opfatter det, men da Tryg sammenblander de forskellige forhold i sagen, er det vigtigt at fastlægge, at der er tale om to forskellige forhold:
>
> 1) Råd i spær konstateret ved gennemgang af skruer …
>
> 2) Kondensvåde tagplader og isolering …
>
> Ad 1):
> Årsager til dette er vandindtrængen omkring skruerne samt skruer har fungeret som dryppunkt for kondens.
> …
> Ad 2):
> Årsag til dette er mangelfuld ventilation grundet en udført efterisolering hvor ventilationshullerne er tilstoppede med isoleringsmateriale… Ydermere er afstanden mellem plader og isolering reduceret til ca. 1 cm, hvilket ikke giver fornødent ventilation mellem isolering og plader.
>
> Det vurderes, at der er tale om en ikke håndværksmæssig korrekt udførelse i forbindelse med efterisoleringen, hvor oprindelige ventilationsforhold, samt nyere tids ventilationskrav er tilsidesat, så der ikke er fornødent ventilation under tagpladerne.
>
> Konsekvens er opkoncentrering af fugt i tagkonstruktion som følge af kondensering af fugtmættet luft på kolde tagplader. Følgerne af dette er kondensvåde tagplader, våd isolering samt skimmelbelægning på isolering og konstruktioner…
> …
> … Tømrer … beskriver i sit tilbud, at der tages forbehold for mangelfuld ventilation i konstruktionen. Dette forbehold kan frafaldes enten ved etablering af undertag eller ved anvendelse af antikondensplader. Dette tilbud er udfærdiget den 2015-09-16. Den 2015-09-23 er [tømreren] på besigtigelse for klargøring til udbedring af rådskader. Her konstateres det at ventilationsforhold ikke er acceptable. I den forbindelse drøftes mellem undertegnede og [tømreren] om antikondens som løsning, men ved kontakt til leverandør af tagpladerne, bliver vi informeret om, at antikondensbelægning ikke må anvendes ved isolerede lofter, men kun til åbne haller og garager uden isolering iht. montagevejledning … At [tømreren] den 2016-09-16 skriver evt antikondens i deres tilbud, er på baggrund af mangelfuld viden på tidspunktet for fremsendelse af tilbuddet. Derved er det blot et forslag i tilbuddet, som senere viser sig ikke muligt at realisere.
>
> … Som det fremgår af vedlagte … mail fra tømrerfirma … har de trukket sig midlertidigt fra sagen, da der generelt i deres optik ikke er rette ventilationsforhold på taget, som det ligger i dag …
>
> … Ydermere beskriver [tømreren] i mailen, at deres arbejde ikke kan udføres, hvad enten vi vælger at genmontere eksisterende eller nye tagplader.
> …
> Den interne rapport (vedlagt i Trygs bilagsliste) bygger i vores optik på en besigtigelse udført ifm. anden forsikringssag på murværk den 2014-10-13 af Trygs taksator samt undertegnede og undertegnedes bygningsrådgiver på daværende tidspunkt. Her blev der demonteret én zinkinddækning … og kigget ind under en anden zinkinddækning uden de-

montage. Der bliver ved denne besigtigelse ikke åbnet for tagplader og kigget ind til isolering og tagkonstruktion. Som det fremgår af Trygs billede af den demonterede inddækning er det ikke muligt at konstatere den generelle tilstand af tagkonstruktionen …
Tryg har efter vores viden ikke været på besigtigelse fysisk på ejendommen efter den 2015-09-28 hvor forholdet anmeldes. Yderligere har der ikke været besigtigelse af ejendommen efter vores konstatering af efterisolering (den 2015-11-02). Det er efterisoleringen, der har ødelagt de ventilationsforhold, der var en håndværksmæssig standard i 1958, således at de ikke, som Tryg den 2014-10-13 mener, lever op til oprindelige byggesagsdokumenter.

Vi mener derfor ikke, at Tryg i deres interne rapport har belæg for at konkludere, at ventilationsforhold er som beskrevet i oprindelige byggesagsdokumenter. Denne opfattelse bestyrkes i, at efterisolering har resulteret i tilstoppede ventilationshuller Det kan ikke være håndværksmæssigt korrekt, eller beskrevet i byggesagsdokumenter, at man ved opførelsen har etableret ventilationshuller, for efterfølgende at tilstoppe dem.
…
At Villaforsikringens besigtigelser ikke har vist tegn på kondens skyldes …, at besigtigelserne er foretaget på ca. 30 graders varm sommerdag, hvor fugt ikke kondenserer på de varme tagplader."

Selskabet genbesigtigede herefter ejendommen og har i brev af 16/6 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har nu haft lejlighed til at genbesigtige forholdet af vores ejerskiftetaksator.

Ud fra den foretagne besigtigelse er det vores taksators opfattelse, at der inden for de seneste 10 år er sket en udskiftning af tagbelægningen, hvilket er understøttet af, at enkelte plader med taghætter ses loddet, hvilket ikke var en metode, som blev anvendt ved ejendommens opførelse.

I forbindelse med udskiftning af tagkonstruktionen for ca. 10 år siden er lagt yderligere 75-100 mm. isolering op på taget.

Denne yderligere isolering kan have været medvirkende til, at lukke for ventilationen af tagrummet, samt idet den fjerne den nedefra kommende varme, været medvirkende til at hindre en opvarmning af ståltaget, og dermed udtørring af tagbelægningen.

Vores taksator er dog af den opfattelse, at selvom der havde været fuld ventilation ville der set over et år, være sket en opfugtning af konstruktionen grundet kondens.

Af de foreliggende billeder kan det konstateres, at den råd, der er anerkendt over Villaforsikringen, primært er i de skruehuller, der er i tagkonstruktionen, og vi finder det således fortsat ikke dokumenteret, at årsagen til rådskaderne skal findes i, eller alene findes i den overisolering, som har fundet sted.

På en ejerskifteforsikring er udgangspunktet for en erstatningsberegning, at det er de omkostninger, det kræver for at udbedre forholdet med samme byggemetoder, som forud for den konstaterede skade.

Det vil med andre ord sige, at en udbedring af forholdet i forhold til ejerskifteforsikringen vil bestå i, at fjerne den isolering, som er lagt for meget op. Det er vores opfattelse, at om-

kostningerne til denne udbedring ikke vil overstige den policemæssige selvrisiko på 5.000 kr. når tagbelægningen er fjernet i forbindelse med udbedringen af rådskaden.

At producenten af stålpladetage fordre, at der skal etableres undertag når hældningen er som på vores kundes ejendom, er ikke et lovkrav, hvorfor eventuelle omkostninger foranlediget heraf, ikke kan betragtes som øget byggeudgifter.

Dette gælder tilsvarende i forhold til Villaforsikringens dækning for lovliggørelse.

Herudover er det vores opfattelse, at det ikke vil kunne kræves, at der ilægges yderligere isolering i tagkonstruktionen, således at denne kan leve op til det nuværende bygningsreglement.

Det er vores erfaring, at omkostningerne til at tilpasse tagkonstruktionen til en sådan yderligere isolering, vil være af en sådan størrelse, at det ikke er rentabel i forhold til, hvad der kan spares på varmeregningen.

Ud fra de foreliggende oplysninger kan vi således på ejerskifteforsikringen anerkende, at taget har været overisoleret, men må samtidig sige, at omkostningerne til udbedringen af denne del af forholdet ikke overstiger den policemæssige selvrisiko.

Der kan ikke tilbydes dækning til etablering af undertag etc, idet dette ikke vil være, at udbedre med samme byggemåde, som forud for skaden."

Klageren har i brev af 14/6 2016 til nævnet bl.a. anført:

"• … Der er ingen beviser for, at der er foretaget udskiftning af tagbelægningen eller tagkonstruktionen. Det der er foretaget er sandsynligvis, at tagpladerne er demonterede, og de er efterisoleret med 75 - 100 mm som anført i skrivelsen. Dette har medført en reduktion af frirummet under tagpladerne.

Det er, som tidligere fremført, vores opfattelse, at reduktionen af frirummet har medført den forringede og manglende ventilation.

- … Såfremt der efter 1 år ville have været opfugtning, ville problemet have været meget synligt ved tidspunktet for efterisolering, ca. 40-50 år efter husets opførelse.

…

- … I forbindelse med vort køb af huset, indgik der en vurdering af husets varmeudgifter i vores beregning for vores kommende økonomi. Ved det af Tryg stillede forslag, vil vores udgifter til opvarmning af huset stige betydeligt, da isoleringen af taget næsten halveres. Dvs. at man forringer vores situation betydeligt i forhold til de budgetter, vi lagde til grund for køb af huset.

  Jvf. bilag mail fra [kommunen] gives der ikke accept til en ringere isolering end den nuværende.

- … Vi har aldrig krævet en yderligere isolering af tagkonstruktionen, i vedlagte bilag giver [kommunen] dispensation til skærpede krav til isolering. Vi har alene ønsket, at udbedringen blev foretaget under hensyntagen til gældende lovgivning og udført håndværksmæssigt korrekt.

Såfremt man udfører det som Tryg foreslår, vil man ikke udføre arbejdet i overensstemmelse med gældende lovgivning, eller håndværksmæssigt korrekt.

- … Den afrunding af Trygs brev finder vi irrelevant og udokumenteret. Der er ingen belæg eller dokumentation for, at arbejderne kan udføres for under kr. 5.000,- (hvoraf de 1.000,- er moms) …

Afsluttende bemærkning
Afslutningsvis kan vi anføre, at vi fastholder, at Tryg er erstatningspligtige i tråd med de erkender at der ikke er den fornødne ventilation i tagrummet. Vi fastholder yderligere at udbedringen udføres med overholdelse af gældende og stillede myndighedskrav, og således at den isoleringsværdi taget havde på tidspunktet for vores overtagelse ikke forringes.

Der er ikke tale om en lovliggørelse, men et manglende ventilationsproblem der skal udføres korrekt, så Trygs tømrer kan udføre arbejdet uden at skulle trække sig fra opgaven. Hertil kan nævnes at [kommunen] har tilkendegivet, at der må anvendes en traditionel løsning med tagpaptag, for at sikre tagets levetid i fremtiden."

Selskabet har i mail af 1/8 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Med hensyn til isoleringsgraden er det vores opfattelse, at vi i forbindelse med udbedringen alene er forpligtiget til at føre isoleringsmængden tilbage til det, der var på opførelsestidspunktet, svarende til den mængde der er anført på tegningerne.

Selvom mail korrespondancen med kommunen ikke kan betragtes som en dispensations ansøgning, jfr. kendelse nr. 88.822, finder vi ikke, at kommunen har afvist, at man kan føre isoleringsmængden tilbage til det oprindelige.

Det fremgår netop af kommunens besvarelse, at 'der kan dispenseres for skærpede krav til isolering, i forhold til krav på opførelsestidspunktet, men der må ikke ske forringelser'.

I den konkrete sag er der ikke tale om forringelser i forhold til isoleringsgraden på opførelsestidspunktet. Men alene en tilbageførelse til isoleringsgraden på opførelsestidspunktet.

Der er ikke i vores kundes henvendelse til kommunen gjort opmærksom på, at der er tale om en efterisolering, der eventuelt skal fjernes, hvorfor der reelt ikke er taget stilling til dette i kommunen."

Hertil har klageren i mail af 4/8 2016 bl.a. anført:

"… udtalelsen fra [kommunen] er sket på baggrund af information om de faktiske forhold på huset i dag, dvs. at der har været foretaget en merisolering i nyere tid og dispensation er givet ud fra dette. Alt i alt at isoleringen som den er i dag (200 mm) skal fastholdes og der ikke er krav til yderligere isolering (>200mm)."

Nævnet har fået forelagt bilag, herunder fotos, fra sagen. Et uddrag gengives i det følgende.

Af klagerens brev af 20/10 2015 til selskabet fremgår bl.a.:

"Tagets konstruktion iht. oprindelige bygningsbeskrivelse og tegninger:

Iht. til byggesagsdokumentet for opførelse af huset i 1958 er det beskrevet, at taget udføres af 2½x5 tommer spær og derover lægges lægter af dimensionen 1½x2½ tomme. Derudover er det beskrevet at listelofter lægges med en efterfølgende isolering af Rockwool bats på 10 cm tykkelse. På de eksisterende tegninger af huset fra 1958 fremgår det også, at hulrummet over listeloftet skal isoleres med 10 cm rockwool bats.

I byggesagsdokumentet er det beskrevet, at der skal udføres ventilation ved gennemskæring af vindskeden i fornødent omfang og dækkes til med fluenet.

Tagets nuværende konstruktion iht. visuelle observationer:

Taget er i dag udført af 6x12 cm spær og 3,5x5 cm lægter, MEN har derudover en merhøjde på et sæt lægter på 3,5x5 cm, der ikke fremgår af dokumenterne fra husets opførelse. Der er konstateret, at der er udlagt alukraft dampspærre oven på listeloftet efterfulgt at 18-20 cm isolering. De nederste 10 cm isoleringen mod dampspærren er af ældre udseende og de øverste ca. 8 -10 cm isolering er af nyere dato (to forskellige isoleringstyper). Isolering ligger op til underkant af tagplader.

Der er udført gennemboringer i vindskeden. I toppen af taget slutter tagplader tæt op til stern- og zinkindækning. Dernæst er der ikke påmonteret udluftningshætter.

I vindskeden i tagfoden er der udført udboringer for ventilation ca. 15 cm over listeloftet, men grundet efterisoleringen er disse huller tildækkede. At der foretaget et senere indgreb med efterisolering kan supplerende ses af at tagrendejern er hævet i som følge af ændringen.

Misforhold mellem oprindelig konstruktion og i dag værende konstruktion:

Af ovenstående beskrivelser fremgår det tydeligt, at der med tiden er foretaget en efterisolering af taget til en merhøjde af ca. 8 -10 cm. Undertegnede kan ikke finde beskrivelser af en sådan efterisolering i eksisterende bygningssager ved kommunen, men på baggrund af udseende af skruerne og øverste lag isolering på taget vurderes det, at være inden for nyere tid at dette er foretaget. Som byggetaksator … samt andre til huset tilknyttede håndværkere har bemærket under diverse besigtigelser af taget vurderes det, at skruer og tagets ydre udseende er ændret.

Sammenfattende indikerer det, at der efter husets opførelse er udført et projekt med efterisolering af taget, uden man har taget højde for sikring af fornøden ventilation mellem isolering og tagplader.

Som beskrevet ovenfor er der ganske rigtigt udført gennemboringer af vindskeden i tagfoden, men grundet merisolering samt ny lægte til ny placering af rendejern til tagrender er luftindblæsning i tagfoden blokeret. I tagryggen støder tagpladerne tæt op til stern- og zink-inddækning og derved er der ikke nogen top ventilationspunkt hvilket alt i alt vanskeliggør en naturlig ventilation af konstruktionen."

Af notat fra december 2015 udarbejdet af klagerens bygningsrådgiver fremgår bl.a.:

> "I forbindelse med den verserende forsikringssag, vedr. ovennævnte ejendom har der været divergerende opfattelser vedr. grunden til de konstaterede fugtskader i loftet. Der har været teorier om at fugten skyldtes manglende tætning af tagpladernes skruer.
> For at få dette forhold nærmere afklaret, er en del plader blevet demonteret.
>
> Rent visuelt kan man konstatere at der er fugtophobning i paralleltaget, under alle plader. Problemet er, uden tvivl, at den oprindelige projekterede udluftning af paralleltaget er blevet hindret ved en uhensigtsmæssig ekstraisolering. Ekstraisoleringen dækker over de huller der er etableret i vindskeden, som skulle have ventileret taget fra tagfod til kip. Dette medføre at den fugt der trænger op i mineralulden, og kondenserer der, ikke kan ventileres væk.
>
> Mineralulden er meget våd, og der er tydelige spor efter skimmel på både træværk og mineraluld.
>
> Generelt kan det konstateres at undersiden af tagpladerne driver af kondesvand.
>
> Såfremt ventilationsforholdende ikke udbedres vil der kunne forekomme råd og svamp, samt trænedbrydende svampe i tagkonstruktionen i nær fremtid. Følgerne af dette vil kunne være en svækket tagkonstruktion og ubeboeligt hus grundet skimmelsvampeangreb.
>
> Da merisoleringen er foretaget i nyere tid konkluderes det, at følgeskaderne nu er ved at opstå og de vil formentlig udvikle sig i nær fremtid."

Af mail af 25/2 2016 fra klagerens tømrer til klageren fremgår bl.a.:

> "Som svar på nedenstående kan vi oplyse at vi ikke kan påtage os at udfører reparationen af jeres tag da kravet fra leverandøren vedr. ventilation ikke kan overholdes og vi kan derfor ikke yde garanti på arbejdet.
>
> Ovenstående gælder for såvel genmontage af eksisterende og ny tagbeklædning
> …
> Min vurdering er at der ikke umiddelbart er den fornødne ventilation af tagrummet, der bør en bygningsingeniør på sagen til at vurdere forholdende"

Af mail af 20/6 2016 fra klageren til kommunen fremgår bl.a.:

> "Jeg har tidligere snakket med jer pr telefon hvor vi snakkede omkring isolerings og ventilationsforholdene på tagfladen.
>
> I har tidligere udmeldt at vi grundet bevaringsværdien på huset ikke har krav til at skulle leve op til nuværende krav om isoleringstykkelse
>
> Jf. tidligere samtale snakkede vi tillige om jeres holdning til at fjerne 100mm ud af de i dag værende 200mm isolering så vi kun får en isoleringstykkelse på 100mm på tagkonstruktionen.
>
> I meddelte at dette var ikke noget i ville acceptere

Vi har nu brug for dette på skrift ifm. forsikringssagen. Håber i kan hjælpe med dette."

Af kommunens svar af 20/6 2016 til klageren fremgår bl.a.:

"Ved ombygninger og andre forandringer i bygninger skal rentable energibesparelser gennemføres.

I henhold til Bygningsreglementets kap. 7.4.1 stk. 3 er bevaringsværdige bygninger undtaget fra bestemmelserne i kap 7.4.2 og 8.6.2, hvis det pågældende arbejde er i strid med bygningens bevaringsværdi.

Der skal dog foretages de nødvendige foranstaltninger, for at efterkomme Bygningsreglementets krav til isolering.

Der kan dispenseres for skærpede krav til isolering, i forhold til krav på opførelsestidspunktet, men der må ikke ske en forringelse.

Det er derfor ikke umiddelbart mulig, at dispenserer til en ringere isolering end den eksisterende."

Af policen fremgår bl.a.:

"Selvrisiko i 2014
…
*5.000 kr.
…
*) Den samlede selvrisiko kan ikke overstige 50.000 kr. i hele forsikringsperioden."
…
"Forsikringen dækker ikke årsagen til og følger af skade, der kan henføres til tilstandsrapporten side 8 pkt. 1.1 afsnit 2."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen

3.1 Skader og fysiske forhold
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. Hvilke følgeudgifter er dækket
Er der tale om et dækningsberettigende forhold, dækker forsikringen også udgifter nævnt i afsnit 4.1 - 4.3.

4.1 Forøgede byggeudgifter
Forøgede byggeudgifter i forbindelse med udbedring af et dækningsberettigende forhold, når udbedringen nødvendiggør en væsentlig forandring af bygningen eller bygningsdelen, og forsikringstageren kan dokumentere, at vedkommende har fået afslag fra myndighederne på en ansøgning om dispensation fra de relevante krav i henhold til byggelovgivningen, bygningsreglementet eller stærkstrømsbekendtgørelsen.

Erstatning for forøgede byggeudgifter kan i alt udgøre indtil 20 pct. af den beskadigede bygnings nyværdi, dog maksimalt 1,3 mio. kr.

Udgifterne er dækket inden for forsikringssummen.

4.2 Teknisk bistand
Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold.

Dækning efter 1. pkt. forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringsselskabet.

Udgifterne er dækket ud over forsikringssummen.
…
5. Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke
…
5.5 Forhold omfattet af garantier eller forsikringer
Forhold, som sikrede enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold, som er dækket af en anden forsikring.
…
7. Hvorledes beregnes erstatningen
…
7.2 Nyværdierstatning
Erstatning bliver som udgangspunkt beregnet som en nyværdierstatning, medmindre der er tale om en bygningsdel nævnt i afsnit 7.3.

Nyværdierstatning bliver fastsat til det beløb, som det efter priserne på skadedagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendoms tagkonstruktion er på et tidspunkt blevet efterisoleret, og selskabet skønner, at det er sket for ca. 10 år siden.

Nævnet finder, at klageren har godtgjort, at efterisoleringen har medført nedsat ventilation af taget, og at der som følge heraf har været fugtskader eller nærliggende risiko herfor ved hans overtagelse af huset den 1/4 2014.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at notat fra december 2015 udarbejdet af klagerens bygningsrådgiver, udtaler, at "rent visuelt kan man konstatere at der er fugtophobning i paralleltaget, under alle plader. Problemet er, uden tvivl, at den oprindelige projekterede udluftning af paralleltaget er blevet hindret ved en uhensigtsmæssig ekstraisolering". Videre udtaler bygningsrådgiveren, at "såfremt ventilationsforholdene ikke udbedres vil der kunne forekomme råd og svamp, samt trænedbrydende svampe i trækonstruktionen i nær fremtid".

Selskabet har under sagens behandling ved nævnet i brev af 16/6 2016 anerkendt, at taget har været overisoleret, og at den yderligere isolering kan have været medvirkende til at lukke for ventilationen af tagrummet.

Der er herefter uenighed mellem klageren og selskabet om udbedringsmetoden.

Selskabet har givet tilsagn om forsikringsdækning til at fjerne efterisoleringslaget på 75-100 mm, hvorved ventilationshullerne i vindskeden fritlægges. Selskabets dækningstilsagn indebærer, at isoleringstykkelsen i taget føres tilbage til 100 mm, som huset blev opført med.

Klageren har anført, at kommunen ikke vil dispensere fra det aktuelle isoleringslag på 200 mm, og at udbedringen skal udføres med overholdelse af gældende og stillede myndighedskrav, og således at den isoleringsværdi, taget havde på tidspunktet for hans overtagelse, ikke forringes. Han har videre anført, at der bør udføres et fast ventileret undertag under tagprofilerne.

Efter en gennemgang af sagen kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har givet tilsagn om at yde forsikringsdækning til fjernelse af efterisoleringen, og at selskabet har afvist at dække etablering af et undertag.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at ejendommen ikke oprindeligt er udført med undertag, og at selskabets dækningstilsagn medfører, at ventilations- og isoleringsfor-

holdene bliver genetableret i henhold til de godkendte byggetegninger fra husets opførelse i 1958.

Nævnet bemærker, at klageren ikke har godtgjort, at en isolering i taget svarende til forholdene på byggetegningerne vil nedsætte husets brugbarhed eller værdi nævneværdigt. At klageren som følge af oplysningerne i energimærket kan have haft andre forventninger til husets varmeudgifter kan ikke føre til andet resultat.

Nævnet kan ikke pålægge selskabet at yde dækning for forøgede byggeomkostninger, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har godtgjort, at der ifølge gældende byggelovgivning kan stilles krav om undertag eller øget ventilation i forhold til normen i 1958. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at klageren ikke har indgivet og fået afslag fra myndighederne på en ansøgning om dispensation til, at forholdet kan udbedres ved at fjerne isolering, som selskabet har tilbudt. Nævnet finder, at klagerens mailkorrespondance den 20/6 2016 med kommunen ikke kan sidestilles med en dispensationsansøgning.

Ejerskifteforsikringen indeholder en klausul om, at forsikringen ikke dækker årsagen til og følger af skade, der kan henføres til tilstandsrapportens side 8, pkt. 1.1, side 2, hvor den bygningssagkyndige har gjort anmærkning om tætning af mange skruer i taget. Nævnet finder, at forbeholdet er konkret begrundet i tilstandsrapporten og vedrører bestemte bygningsdele, og nævnet kan ikke kritisere, at selskabet har afvist, at de anmeldte rådskader er dækningsberettigende over ejerskifteforsikringen.

Klagerens husforsikring dækker udbedring af de anmeldte rådskader samt udgiften til af- og påmontering af tagplader.

Nævnet kan ikke kritisere, at selskabet har skønnet, at udgiften til at fjerne isoleringen over ejerskifteforsikringen ikke vil overstige den policemæssige selvrisiko på 5.000 kr.

14. 88957

Nævnet forudsætter, at selskabet yder dækning, hvis der under udbedringen konstateres skader i tagkonstruktionen eller på tilbageværende isolering som følge af den manglende ventilation af taget.

Nævnet forudsætter endvidere, at selskabet yder dækning for forøgede byggeomkostninger, hvis klageren får afslag hos kommunen på en ansøgning om dispensation til at isoleringstykkelsen i taget føres tilbage til 100 mm, som huset i 1958 blev opført med.

Med disse bemærkninger

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Da selskabet efter klagens indbringelse for nævnet har anerkendt, at efterisoleringen af taget udgør et dækningsberettigende forhold, tilbagebetales klagegebyret.

Marianne Højgaard Pedersen
formand