Ankenævnet for Forsikring

Den 15. februar 2017 blev i sag nr. 89960:

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 ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at dække udgifterne til udbedring af fugtskader på tag over 7 kviste.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet er anmeldt efter udløbet af forsikringstiden.

Klageren har anført, at selskabet har forhalet behandlingen af en række øvrige anmeldte skader vedrørende tag og undertag, og at selskabet derfor er skyld i, at den relaterede skade på taget på kvistene først blev konstateret efter forsikringens udløb i forbindelse med den øvrige skadeudbedring i februar-marts 2016.

Den forsikrede ejendom er opført i 1906. Klageren har tegnet en 5-årig udvidet ejerskifteforsikring med ikrafttrædelse den 31/3 2010 på baggrund af en tilstandsrapport af 16/11 2009.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Registrering af bygningens tilstand

…

8.10 Undertage/understrygning	K3	På tagflade mod syd er der inde på loftrummet en undertagsplade der er gået løs. I loftrummet er der nogle få felter med svage sorte misfarvninger af undertaget. Note: Undertaget hænger ned mellem 2 spær, og er ikke vandtæt længere. Dermed er der øget risiko for fugtskade. Der kan ikke måles forhøjet fugtighed al træværk i loftrummet."

Klageren har i klageskemaet af 9/10 2016 bl.a. anført:

"Sagsfremstilling

Vi har haft kørt en sag med Dansk Boligsikring siden november 2013. Sagen drejede sig om diverse problemer med undertag, såsom underdimensionerede lægter, manglende ventilation og manglende luft over isolering. Dansk Boligsikring svarede oftest først tilbage efter rykkere, og når til sidst frem til en erstatning svarende til vores selvrisiko. Tømreren mener slet ikke det står mål med omkostningen, og vi sætter en advokat på sagen i juni 2015. I løbet af efteråret kommer et møde på plads mellem os, vores advokat, tømrer og Dansk Boligsikring, hvor løsningsmuligheder drøftes. Dansk Boligsikring accepterer at dække udgifter med kr. 150.000. Pga. vinterens komme kan udbedringerne først påbegyndes sidst i februar 2016. Et nyt forhold findes med tagkonstruktionen, som Dansk Boligsikring dækker med kr. 70.000. Tømreren anbefaler os nu at skifte hele taget for at få det lavet rigtigt, hvilket vi accepterer. Under skift af taget viser det sig, at syv karnapper er lavet forkert, og dette betyder, at træværk under zink taget på karnapperne er vådt og sort af skimmelsvamp. Dette betragter Dansk Boligsikring som et nyt forhold som de ikke vil dække, idet ejerskifteforsikringen nu er udløbet.

Det er vores og vores advokats overbevisning, at forholdet med karnapperne ville være fundet inden forsikringens udløb, såfremt Dansk Boligsikring havde taget vores første henvendelser seriøst, inden vi måtte sætte advokat på sagen. Der gik således knap to år fra vores første henvendelse til Dansk Boligsikring accepterede at dække. De skriver i deres afslag, at vi blot kunne have undersøgt karnapperne inden forsikringen udløb, men det mener vi ikke er rimeligt, da det jo var et destruktivt indgreb.

Vores klage går på om det er rimeligt at kunne trække behandlingen af en sag i så lang tid, at relaterede skader ikke kan anmeldes under udbedring.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker at få dækket udgifter til udbedring af tag-karnapper, kr. 120.000, idet disse ikke kunne undersøges til bunds inden udbedring af første skade var påbegyndt."

Selskabet har ved brev af 29/11 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Supplerende sagsfremstilling

…

I forbindelse med udbedringen af en af Dansk Boligforsikring dækket skade på husets faste undertag opdager klagers håndværker andre fejl ved undertaget, som anmeldes til selskabet (klagers mail af 4/11-2013 vedlægges …). Da klager ønsker, at besigtigelsen

foretages sammen med klagers tømrer, foretages denne den 3/12-2013 (besigtigelsesrapport og tilhørende billeder vedlægges …).

På baggrund af besigtigelsesrapportens konklusion dækkes montering af fuglenet ved kip. Dækning af isolering mod undertag samt underdimensionering af lægter afvises med henvisning til, at begge forhold hverken var forkerte eller ulovlige på udførelsestidspunktet (selskabets brev af den 5/3-2014 vedlægges …).

Klager er uenig i afgørelsen og fremsender den 22/6-2014 rapport af den 12/6-2014 udarbejdet af Arkitektfirma …, der udover de 2 afviste forhold anfører yderligere 6 forhold ved tagkonstruktionen på hovedhuset og udhus, som anmeldes i samme forbindelse … De 6 nye forhold sendes til samme besigtigelseskonsulent for en vurdering. På grund af internt servernedbrud modtager konsulenten ikke rapporten i første omgang, hvorfor vurderingen først afgives den 8/10-2014 (mailkorrespondance med klager, mail til besigtigelseskonsulent samt besigtigelseskonsulentens vurdering vedlægges …).

På baggrund af konklusionen i besigtigelsesrapport 2 dækkes 6 af forholdene herunder den tidligere afviste manglende ventilation mellem isolering og undertag, som dækkes kulancemæssigt. Dækning af lægter og undertagsplader afvises med henvisning til, at forholdene hverken er ulovlige eller har/har haft nogen skademæssig betydning (selskabets brev af den 4/11-2014 vedlægges …).

Klager er stadigvæk uenig og fremsender den 18/1-2015 udtalelse fra Arkitektfirma … til støtte herfor. Dækningsafslag fastholdes under henvisning til, at teknisk fælleseje ikke er en del af bygningslovgivningen ... Den 3/7-2015 modtager selskabet brev fra klager advokat, hvori krav om at udbedring i henhold til anvisninger og vejledninger fastholdes. Til støtte herfor anføres endnu en udtalelse fra Arkitektfirma … ... Selskabet afgørelse fastholdes men sagen overdrages til selskabets interne kvalitetsafdeling med henblik på en forligsmæssig løsning af sagen (selskabets mail af den 10/7-2015 vedlægges …).

Ved mødet på adressen den 1/9-2015 gennemgås alle forhold. I denne forbindelse dækkes de afviste forhold vedrørende underdimensionerede lægter og manglende understøtning af undertagsplader kulancemæssigt. Det aftales desuden, at de forsikringsdækkede arbejdsopgaver gennemgås med selskabets chefkonsulent og klagers rådgiver og håndværker i fællesskab med henblik på udarbejdelse af tilbud til brug for erstatningsbeløbets endelige opgørelse (selskabets brev af den 11/9-2015 vedlægges …). Tilbud og udbedringsarbejdets igangsættelse godkendes af selskabet den 8/12 2016 (tilbud af den 27/10-2016 fra [tømrer] samt tilhørende mailkorrespondance vedlægges …).

I forbindelse med udførelse af udbedringsarbejdet i februar måned 2016 konstateres der fugtskader på undertagsplader ved rygning på hovedhuset. Den 2/3-2016 besigtiges de fugtskadede undertagsplader af selskabets chefkonsulent sammen med klagers håndværker og udbedringsomkostningerne dækkes kulancemæssigt på stedet, da policen er udløbet knap et år forinden (besigtigelsesnotat af den 2/3-2016 samt tilhørende billeder vedlægges …). Kort tid efter konstateres fugtskader ved kviste/karnapper, som besigtiges den 16/3-2016. Dækning afvises, da police er udløbet knap et år forinden (selskabets brev af den 4/4-2016 vedlægges …).

Klagers advokat fastholder krav om dækning af fugtskader på kviste under henvisning til, at skaderne først konstateres efter policens udløb pga. selskabets fejlagtige og langsomme sagsbehandling. Selskabets dækningsafslag fastholdes (brev af den 3/5-2016 fra Advokatfirmaet … og selskabets svar vedlægges …).

Den 9/10-2016 påklages selskabets afgørelse til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen
Det bemærkes indledningsvis, at klager er enig i, at de opfugtede tagkviste udgør en selvstændig skade uden tilknytning til de øvrige anmeldte fejl og skader ved taget på hovedhuset.

Klager anfører, at Dansk Boligforsikring på grund af lang sagsbehandlingstid skal dække udgifterne til udbedring af husets tagkviste, da disse ikke kunne undersøges til bunds før udbedringen af den første skade var påbegyndt.

Ifølge klager har sagen kørt siden november 2013. Det er korrekt, at klager på dette tidspunkt anmelder 3 forhold ved tag på hovedhus og sidebygning ved manglende ventilation af fast undertag (Huntonit), manglende rygningsbånd på sidebygning samt manglende ventilationsspalte mellem isolering og undertag ved skråvægge. Sagen ændrer dog omfang og karakter, idet klager i juni 2014 anmelder yderligere forhold ved husets tage, hvoraf 6 af 8 forhold dækkes og erstatningsopgøres i november 2014. Herefter består uenigheden mellem klager og selskabet alene i, hvorvidt manglende efterlevelse af anvisninger, vejledninger, god byggeskik og almen teknisk fælleseje udgør en ulovlig bygningsindretning i forsikringsbetingelsernes forstand, hvilket giver anledning til mødet på adressen den 1/9-2015, hvor bl.a. understøtning af lægter og undertagsplader dækkes kulancemæssigt. I denne periode har selskabet behandlet sagen i forhold til de af klagers rådgiver (Arkitektfirma …) anførte indsigelser, men skal samtidig medgive, at behandlingstiden i forbindelse med selskabet brev af den 5/3-2014 og samt den 4/11-2014 har været uacceptabel lang. Af samme grund valgte selskabet at dække de fugtskadede undertagsplader kulancemæssigt i marts 2016, da den manglende ventilationsspalte mellem undertag og isolering tidligere var blevet afvist med modsatte begrundelse.

Dette ændrer dog ikke ved, at selskabet fra den 4/11-2014 ikke har hindret klager i at iværksætte det dækkede udbedringsarbejde på taget på hovedbygningen, eller i øvrigt undersøge taget nærmere, og derved haft mulighed for at konstatere og anmelde de fugtskadede kviste i forsikringstiden. Selskabets godkendelse af tilbud og arbejdets igangsættelse den 8/12-2015 er alene i forhold til den køreplan, der blev aftalt ved forligsmødet den 1/9-2015.

Ligeledes skal det anføres, at den forlængede sagsbehandlingstid, som kan klandres selskabet, ikke modsvarer klager overskridelse af anmeldelsesfristen i henhold til forsikringsbetingelserne. Den forlængede behandlingstid som følge af koordinering af mødetidspunkter med klagers rådgiver og håndværker, sommerferieperiode og arbejdets udskydelse pga. vejrlig kan ikke lægges selskabet til last.

Det er derfor Dansk Boligforsikring' s opfattelse, at selskabet ikke er erstatningsansvarlig for, at klager først opdager fugtskaderne i tagkvistene på hovedhusets tag ca. 1 år efter der i tagkvistene.

Da Dansk Boligforsikring i øvrigt kun har pligt til at dække de skader, som konstateres og anmeldes i forsikringstiden bør klagen afvises."

I mail af 10/12 2016 fra klageren til nævnet hedder det bl.a.:

> "Som Dansk Boligsikring skriver, blev skaden besigtiget d. 3. december 2013. Vi fik dog først svar herpå efter flere rykkere pr. mail, først d. 16. januar og igen d. 13. februar. Først ved telefonisk henvendelse fik vi svar d. 5. marts 2014. Vi vendte dette svar med tømreren som havde påpeget fejlene, han mente det var helt urealistisk at udbedre de påpegede fejl med den erstatning som de ville give (som i øvrigt præcis passede med selvrisikoen på forsikringen). Vi gik derfor til arkitektfirmaet …, som også arbejder med visitering i forbindelse med bygningsskader. Han gik tagkonstruktionerne igennem og fandt nye mangler som blev fremlagt Dansk Boligsikring i juni 2014. Vi må igen rykke for svar pr. mail, først d. 12. august, dernæst d. 1. september og til sidst d. 6. oktober. Vi må igen henvende os telefonisk og får endelig nyt svar d. 4. november 2014. Svaret er stort set uændret, og vi sender kommentarer fra [arkitekt] i januar 2015 og får igen afslag fra Dansk Boligsikring d. 13. februar 2015. Da både tømrer og [arkitekt] mener vi har en sag sætter vi en advokat på i juni 2015.
>
> Dette foranlediger et møde 1. september med Dansk Boligsikring, hvor de urealistiske løsningsforslag tidligere stillet af Dansk Boligsikring bliver vendt. Det ender med Dansk Boligsikring nu accepterer at lade tømreren udarbejde et tilbud på løsninger som han og [arkitekt] kan stå inde for. Erstatningen hæves fra ca. kr. 25.000 til ca. kr. 151.375. Dansk Boligsikring skriver at dette dækkes kulancemæssigt, men det gør de vel ikke hvis de ikke mener vi har en sag. Dansk Boligsikring har undervejs haft lange svartider, men vi ser således hele forløbet fra skaden blev besigtiget d. 3. december 2013 til advokaten kommer på i juni 2015 som en forhaling af sagen.
>
> Dansk Boligsikring skriver at vi ikke var forhindret i selv at inspicere karnapperne inden forsikringen udløb. Det er måske teknisk korrekt, men vi havde ikke formodning om at der skulle være noget galt med karnapperne, og en sådan inspektion ville være omfattende, idet tagplader og undertag skulle af. Om problemet omkring fugtskader i tag på karnapper er en ny sag kan diskuteres. Det er fugtskader i karnapper som sidder på det tag, hvori der er konstateret fugtskader og manglende ventilation. Men faktum er at denne skade kunne være identificeret tidligere såfremt udbedringen af de andre fejl ved taget ikke var forhalet i ca. to år.
>
> Dansk Boligsikring skriver desuden, at afslag fastholdes under henvisning til, at teknisk fælleseje (samt vejledninger og anvisninger) ikke er en del af bygningslovgivningen. Forsikringsbetingelsernes paragraf 16.1 nævner imidlertid at bygningslovgivningen indbefatter byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement."

Et uddrag af sagens bilag gengives i det følgende.

Klageren har i mail af 4/11 2013 til selskabet bl.a. anført:

> "[Tømrer] konstaterede imidlertid flere ting, som han vurderede skulle udbedres:
>
> - Manglende ventilation i huntonit undertag. Undertaget er ført helt op og tillader derfor ikke ventilation. Han kunne enkelte steder notere sig at pladerne har mørke pletter pga. fugt. Der er ingen gennemføringer/huller øverst i undertaget til ventilation, men han mente det kunne eftermonteres.

- Der mangler rygningsbånd på sidebygningen, muligvis også på den primære bygning, men det ville han checke når han havde stillet stillads op til udbedringen af tilbagefaldet på undertaget. Vi har netop problemer med fugle der kommer ind på loftet på sidebygningen, hvilket kan forklares med det manglende rygningsbånd.

- Manglende luft mellem isolering bag skråvægge på husets første etage og undertag. Der bør være ca. 7 cm til ventilation, men der er altså ingen. Tømreren kunne ikke umiddelbart konstatere problemer pga. dette, men synes vi skulle nævne det."

Af selskabets besigtigelseskonsulents notat af 5/12 2013 fremgår bl.a.:

"Anmeldte forhold:
1. Manglende ventilation mellem undertag og isolering.
2. Der mangler rygningsbånd på sidebygningen, der kommer dyr ind. FT oplyser at der mangler sandsynligvis også på hovedhuset.
3. Manglende luft mellem isolering bag skråvægge på husets første etage og undertag. *Forhold sammenlægges under punkt 1.*
4. Lægter mellem spær er væsentlig underdimensioneret.

Forhold 1 og 3:
Ved besigtigelse ses det at isoleringen ligger tæt til undertaget, som er af fabrikat HUNTONIT. Foto 1 og 2. Der er enkelte steder anstrøg af skimmel på undersiden af undertaget.

Konklusion: HUNTONIT er et diffusions åben undertag. Iht. oplægningsvejledning for undertaget, tillades det at lægge isoleringen tæt til undertaget, under forudsætning af at der er en tæt dampspærre i konstruktionen.

Huset er total renoveret i 1999, bl.a. med nyt tag og udnyttelse af 1. sal, og det vurderes at der i forbindelse med renoveringer er udført en tæt dampspærre.

Der er ikke fejl i konstruktionen.

Mht. anstrøg af skimmel på undersiden af undertaget, kan det anbefales at udfører ventilation i tagrummet gennem ventiler i gavlene.

Forhold 2:
Ved besigtigelse i sidebygningen, foto 6, ses at undertaget har en åben spalte ved kippen, på ca. 5 cm. Der er ført tagpap op over rygningsplanken og ud over undertaget. Foto 7 og 8. Der er ikke monteret ventilationsbånd ved rygningen. Ventilationsbånd ved rygning hindre bl.a. indtrængen af fugle. FT oplyser at de har problemer med at der kommer bl.a. fugle ind i tagrummet.

Konklusion: Da HUNTONIT undertag, udvider sig og trækker sig sammen afhængig af fugt, vil der på den måde som taget er løst ved kip, opstå mulighed for at der er åbninger mellem afdækningspappen i kip og undertaget. Åbninger giver bl.a. fugle mulighed for at komme ind i tagrummet. Oplægningsvejledningen anbefaler at der monteres ventilationsbånd i rygningen, men er ikke et krav.

Udbedring: Rygningssten demonteres. Der monteres ventileret rygningsbånd. Rygningssten genmonteres. Økonomi vurderet til kr. 8.000,- inkl. stillads og moms.

Alternativt kan der indvendig i tagrummet fra stige, monteres et fuglenet. Økonomi vurderet til kr. 3.000, inkl. moms.

Forhold 4:
FT's tømrer oplyser at taglægter, 56 mm, er underdimensioneret og burde være 70 mm. Ved besigtigelse ses at de anvendte lægter er af dim. 38x56 mm.

Konklusion: De anvendte lægter 38x56 mm er i overensstemmelse med krav og normer for renovering af taget i 1999. I 2005 er der kommet nye krav til lægter at de skal være 38x73 mm. Primært pga. nedstyrtningsfare under udførelsen.

Forholdet er lovligt."

Ved brev af 5/3 2014 tilbød selskabet herefter dækning for montering af fuglegitter (3.000 kr.), jf. forhold 2, mens forhold 1+3 og forhold 4 blev afvist.

Af arkitektrapport af 12/6 2014, indhentet af klageren, fremgår bl.a.:

"Tag og tagkonstruktion er af indehaver ønsket besigtiget, og følgende er iagttaget:

A: Bolig: Taglægter som 38 x 56 mm anvendt ved spærafstand c-c- mål 1250 mm.
B: Bolig: Undertagsplader hænger kraftigt i spærfag. Undertagsplader er undtagelsesvis understøttet i spærfag ved tagkip.
C: Bolig og udhusbygning: Ingen ventilationsstudse gennem undertaget ved tagkip.
D: Bolig og udhusbygning: Der er ikke anvendt clips ved samling af plader mellem spærunderlag.
E: Bolig: Isolering i tæt forbindelse med undertag.
F: Bolig og udhusbygning: Utilstrækkelig inddækning ved skorsten og kvistflunke mod tagdækning.
G: Udhusbygning: Forkert udført vindafstivning af spærkonstruktion på udhusbygning.
H: Ventilation ved tagfod: Tagsten lagt direkte på fuglegitter uden yderligere ventilation.
…
a) Jf. SBI kan lægter med dimension 38 x 56 mm ikke anvendes ved spærafstand på mere end en meter. Bilag: SBI-anvisning 147, side 52: …
Anvendte taglægter som 38 x 56 mm
Konklusion: Konstruktionsfejl.
…
b) De anvendte undertagsplader som Huntonit må ikke anvendes ved større c-c-spærafstand end 1200 mm jf. … A/S, kontaktperson ...
Spærafstand: C-C mål 1245 mm. …

Herudover skal undertagspladerne understøttes i spærfagene ved tagkip og ved tagfod for at undgå utilsigtet nedbøjning.
Undertagsplade undtagelsesvis understøttet ved kip i et spærfag.
Hovedparten af undertagspladerne er ikke understøttet ved kip i spærfagene.
Undertag med skimmelvækst.
…
Undertaget er hermed ikke anvendeligt til pågældende bygning.
…

c) Enhver tagkonstruktion skal ventileres med mindst 1/500 af grundplanet jf. SBI 147, side 51 + 52. Jf. … A/S, kontaktperson …, kan/må man ikke medregne de vandrette pladeoverlæg til ventilationsarealet. Der ses ikke ventileret rygning på pågældende bygning.

Konklusion: Konstruktionsfejl.
…
d) Pladesamlinger med clips er ikke lokaliseret i tagrum.
Jf. … A/S, kontaktperson … skal undertagspladerne fastholdes til hinanden med en clips pr. spærfag for at opnå et ensartet undertag, for bedst muligt at sikre mod indtrængende slagregn og fygesne mm.
Udhus: Manglende clips mellem undertagsplader.

Konklusion: Konstruktionsfejl.
…
e) Uventilerede undertage af huntonit:
Citat: 'Krav til projektering og oplægning af træfiberundertage: Uventilerede undertage bør oplægges med en luftspalte på 20 mm mellem under tag og isolering.' Citat slut.

Jf. … A/S, kontaktperson … anvendes de 20 mm luftspalte til nedbøjning af undertagspladen, således at undertaget ikke kommer i kontakt med isoleringsoversiden.
…
Konklusion: Konstruktionsfejl.
…
f) Inddækninger mellem tag og bl.a. kvistflunke og på bolig og skorsten i udhus mangelfulde.

Bolig: Sideoverlæg kun lige ført op over tagstenenes top. Der er risiko for vægevirkning/kapillarvirkning, således at fugt/vand suges ind under inddækningen og ind til tagkonstruktionernes indvendige side.

Udhusbygning: Utilstrækkelig inddækning mellem skorsten og tagdækning.
…
Reference: Tegl36, august 1999, side 17.
…
Konklusion: Konstruktionsfejl.
…
g) Vindafstivning i udhusbygning:
Vindafstivning ikke udført håndværksmæssigt - eller beregningsmæssigt korrekt.
…
Vindtrækbånd afsluttet på gavlspær. Vindtrækbånd afsluttet på spærets forkerte side. Hulbånd som 25 mm. Jf. SBI 147 side 73 skal taghældninger på 45° afstives med diagonaler (hulbånd) med dim. 40 x 2 mm. Hulbånd skal afsluttes på gavlspær ved spærfod.
…
Vindtrækbånd ikke strammet op.
…
Vindtrækbånd placeret i forkert retning, så kræfterne ikke kan føres ned gennem væggene til fundamentet.

Bilag: SBI-anvisning 147, side 72: …

Konklusion: Konstruktionsfejl.
…

h) Langs tagfod er tagstenene lagt som beskrevet:
- Øverst, tagsten
- Fuglegitter
- Undertag
- Fodblik
- Stern/opklodsning
- Spærudhæng

Ventilation langs tagfod sker alene gennem tagstenenes bølgeprofil.
Jf. Tegl36, august 1999, side 22 er ventilationskravet ved tagfod præciseret: Vingetagsten på undertag: 'Ventilationsareal ved tagfod: Opfyldt uden særlige foranstaltninger, når der ikke er fuglegitter.'

Det vil sige at nærværende konstruktion IKKE lever op til gældende krav på udførelsestidspunktet.
…
Tagfod mod nord. Fuglegitter uden supplerende ventilationsrist.
…
Konklusion: Konstruktionsfejl.

Generelt må det konkluderes at tagkonstruktion (klimaskærmen) ikke er renoveret med tilstrækkelig professionelle omhu/indsigt. Det betyder, at ejendommens indehaver har overtaget ejendommen på forkert grundlag, fordi ejendommens ovenfor nævnte konstruktioner ikke kan forventes at opnå den tilsigtede holdbarhed: Hermed står ejendommens nuværende indehavere med et økonomisk værditab.

Med den manglende professionelle udførelsesmetode, der er anvendt ved tagrenoveringsprojektet, må det forventes, at der også er mangler i resten af ejendommen."

Rapporten blev af klageren fremsendt til selskabet ved mail af 22/6 2014, og selskabet kvitterede for modtagelsen ved mail af 24/6 2014 og oplyste, at rapporten ville blive videresendt til selskabets konsulent til hans vurdering. Klageren rykkede for svar den 12/8 2014, og selskabet oplyste den 14/8 2014, at selskabet havde haft servernedbrud i juli, og selskabets mail til konsulenten var gået tabt, men at selskabet samme dag havde sendt mailen på ny.

Af notat af 8/10 2014 fra selskabets besigtigelseskonsulent fremgår bl.a.:

"Kommentar til rapport af 12.06.2014 fra Arkitektfirma …

Kommentarer referere til de i rapporten opstillede punkter på side 1:

A: Bolig: Taglægter som 38x56 mm anvendt ved spærafstand c-c- mål 1250 mm.
Rapport foto viser at der er større spær afstand, end de anvendte lægter tillader. SBI 147.
Ved tidligere besigtigelser på ejendommen, har der ikke været synlige tegn på at der er nedbøjning på lægterne. Ej heller synligt på tagstenene.
TR: Forhold ikke anmærket i TR.

B: Bolig: Undertagsplader hænger kraftigt i spærfag. Undertagsplader er undtagelsesvis understøttet i spærfag ved kip.
Iht. oplægningsvejledningen skal undertaget være oplagt med en cc spærafstand på max. 1200 mm. Undertaget er enkelte steder understøtte mellem spærene, og i kippen. Iht. til oplægningsvejledningen skal undertaget være understøttet i kippen.
Udbedring: Der oplægges understøtningslægter i kippen, og undertagsplader mellem spærene understøttes pr 1 meter, i tagrummet. Pris vurderet kr. 4.000,-
TR: Undertaget er bemærket i TR under punkt 8.10 (K3).

C: Bolig og udhus: Ingen ventilationsstudse gennem undertaget ved tagkip.
Der mangler ventilation af kippen på udhuset og boligen. Udbedring: Der i bores ventilationsstudse i hvert spærfag. Pris vurderet: kr. 3.000,-
TR: Forhold ikke anmærket i TR.

D: Bolig og udhus: Der er ikke anvendt clips ved samling af plader mellem spærunderlag.
Udbedring: Der monteres clips mellem undertagsplader i tagrummet.
Pris vurderet: kr. 1.000,-.
TR: Forhold ikke anmærket i TR.

E: Bolig: Isolering i tæt forbindelse med undertag.
Iht. oplægningsvejledning skal der være en 20 mm spalte mellem undertag og isolering, for at undgå at de to materialer har kontakt til hinanden.
Udbedring: Der føres en lægte ned mellem undertag og isolering.
Pris vurderet til kr. 1.500,-
TR: Forhold ikke anmærket i TR.

F: Bolig og udhus: Utilstrækkelig inddækning ved skorsten og kvistflunke mod tagdækning.
Bly inddækningerne ved kvist på bolig og skorsten på udhus, er meget lille og med risiko for vandindtrængen.
Udbedring: Ved kvist fuges der mellem blyinddækning og tagsten, med materiale af bitumen. På skorstenen udskiftes inddækningen. Pris vurderet samlet kr. 7.000,-.
TR: Forhold ikke anmærket i TR.

G: Udhus: Forkert udført vindafstivning af spærkonstruktion på udhusbygning.
Vindtrækbånd er ikke monteret korrekt og der kan mangle forbindelse til tagets murrem.
Udbedring: Der sømmes lægter på skrå, på undersiden af spærene for at sikre afstivning. Der kontrolleres at der er kraftoverførende samling mellem spær og murrem. Ved manglende samling, monteres der vinkelbeslag. Pris vurderes samlet kr. 4.000,-
TR: Forhold ikke anmærket i TR.

H: Ventilation ved tagfod: Tagsten lagt direkte på fuglegitter uden yderligere ventilation.
Kravet i Tegl36, bør opfyldes.
Udbedring: Forholdet kan udbedres ved montering af tudtagsten i plast ved hvert spærfag ved tagfoden. Pris vurderet kr. 4.500,-
TR: Forhold ikke anmærket i TR."

Selskabet tilbød ved brev af 4/11 2014 dækning for forhold C: manglende ventilation af kip (3.750 kr. til boring af ventilationsstudse i hvert spærfag), forhold D pr. kulance: manglende clips mellem undertagsplader (1.250 kr. til montering af clips), forhold E pr. kulance: manglende ventilationsspalte mellem undertag og isolering (1.250 kr. til at føre en lægte ned mellem undertag og isolering), forhold F: mangelfulde inddækning ved skorsten og kvistflunke (klageren blev opfordret til at indhente tilbud på fugning med bitumen-materiale og udskiftning af inddækning ved skorsten), forhold G: manglende vindafstivning på udhus (5.000 kr. til montering af ekstra afstivning), og forhold H: mangelfuld ventilation ved tagfod (5.625 kr. til montering af tudtagsten ved hvert spærfag ved tagfod).

Selskabet fastholdt i brevet af 4/11 2014 sin afvisning af forhold A, underdimensionerede taglægter, med henvisning til, at der ikke forelå en ulovlig bygningsindretning, og afviste forhold B, undertagsplader hænger og er mangelfuldt understøttet, med henvisning til tilstandsrapporten.

Klagerens arkitekt har i brev af 13/11 2014 henvist til regler omkring god byggeskik og bl.a. anført, at skader skal rettes op i henhold til gældende krav i det "almene tekniske fælleseje", herunder offentlige vejledninger, bl.a. SBI-anvisninger. Arkitekten anfører herefter bl.a. videre:

> "A: Taglægter lever ikke op til gældende regler, normer og standarder.
> - Er hermed dækningsberettiget.
>
> B: Der står intet i tilstandsrapporten om at samtlige undertagsplader ikke opfylder gældende forskrifter. Der står intet i tilstandsrapporten om at samtlige undertagsplader er oplagt med for stor understøtningsafstand.
> - Mangelfuld tilstandsrapport. Er hermed dækningsberettiget.
>
> E: Almene tekniske fælleseje foreskriver luft mellem undertagsplade og isolering.
> - Er hermed dækningsberettiget.
>
> Inddækning ved kvistflunke:
> Almene tekniske fælleseje anviser væsentlig større inddækning sideværts. Fugning med bitumenholdig materiale er en kortvarig løsning og dermed ikke brugbar. Ankenævnet for Huseftersyn vil ved en teknisk revision afvise en tætning med fugemasse indeholdende bitumenholdig materiale, bl.a. fordi tagdækningen er dynamisk fx i stormvejr, hvor tagstenene bevæger sig.

> Vindafstivning af spær:
> Almene tekniske fælleseje foreskriver vindafstivning ved en trykfordelende konstruktion, som lægter ikke kan opfylde."

Klageren har fremsendt arkitektens brev til selskabet ved mail af 18/1 2015 og samtidig anført, at han har fået tilbud fra en entreprenør på udbedring. Selskabet vendte tilbage ved mail af 13/2 2015, hvori selskabet bl.a. beder klageren fremsende entreprenørens tilbud og anfører, at selskabet ikke er enig i arkitektens notat om byggelovgivningen.

I brev af 9/6 2015 fra arkitekten til klageren hedder det bl.a.:

> **"STANDARDSKRIVELSE:**
> Jf. følgende hjemmeside: www.bygningsreglementet.dk
> …
> **Konklusion:**
> Hvis ikke, forsikringsselskabet kan dokumentere at deres løsninger lever op til samme høje standard som SBI, skal SBI-anvisninger følges.
>
> God praksis og god byggeskik skal følges Diverse montagevejledninger er grundlaget for korrekte og langtidsholdbare løsninger, og derfor SKAL de følges."

Arkitektens brev af 9/6 2015 er fremsendt af klagerens advokat til selskabet den 3/7 2015. Det fremgår af sagen, at der herefter blev afholdt et besigtigelsesmøde på klagerens adresse den 1/9 2015.

Selskabet har i brev af 11/9 2015 til klageren bl.a. anført:

> "Ad A) og B) Underdimensioneret taglægter på hovedhus og manglende understøtning af undertagsplader
> …
> Da der ikke kan ses nogle skader eller nedbøjninger på tagfladerne som følge af de underdimensionerede lægter, udgjorde disse ikke en dækningsberettiget nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.
>
> Da vi alligevel skal ind og understøtte undertagspladerne med veksler i ca. 10 spærfelter med-dækkes udgiften til ovenstående udførelse af hjælpespær pr. kulance.
>
> Ad C), E) og H) Manglende ventilationsstudse i undertag på hovedhus og tilbygning, isolering i tæt forbindelse med undertag samt ventilation ved tagfod
>
> Erstatning anerkendes og omfatter isætning af undertagsventiler i et passende omfang.
> …
> Ad D) Manglende clips i samlinger for undertagsplader på hovedhus og tilbygning.
>
> På hovedhuset er der som nævnt givet dækning for udførelse af veksler i 10 spærfelter. I tilbygningen dækkes udførelsen af understøttende veksler i kippen. Her er det pga.

spærafstanden ikke nødvendigt at udføre understøttende veksler ved undertagssamlingerne i øvrigt.

Ad F) Utilstrækkelig inddækning ved skorsten og kvistflunke mod tagdækning
Erstatning for skorstensinddækning er anerkendt. Flere af inddækningerne ved husets kvistflunker er udført smalt, lidt over toppen, og ikke afsluttet i 'bølgedalen'.

Der er indtil videre ikke konstateret vandindtrængning ved flunkerne, hvorfor jeg ikke kan anerkende disse som dækningsberettigede jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 (nærliggende risiko for skade).

Som drøftet ved mødet er det muligt at forlænge de nuværende inddækninger ved en wakaflexløsning, hvor det ikke er nødvendigt at afmontere flunkerne. Udgifterne hertil kan jeg tilbyde at dække pr. kulance.

Ad G) Forkert udført vindafstivning af spærkonstruktion i tilbygning.
Den nuværende vindafstivning er ikke afsluttet korrekt i top og bund og i øvrigt ikke opstrammet tilstrækkeligt. Afstivningen kan udbedres ved udførelse af strammere som drøftet på stedet. Erstatning er anerkendt.

Det er aftalt, at [arkitekt] og jeres tømrer i den nærmeste fremtid skal mødes med chefkonsulent … for at drøfte og prissætte de anførte udbedringsmetoder nærmere til brug for erstatningens opgørelse."

Klageren har den 27/10 2015 fremsendt et udbedringstilbud af samme dato fra en tømrer på i alt 151.375 kr. Ved mail af 8/12 2015 har selskabet anerkendt at yde dækning for tilbuddet, idet selskabet dog anfører, at der er tale om 5 forskellige skadeforhold, så der trækkes 5 gange selvrisiko, i alt 25.000 kr.

Af mail af 2/3 2016 fra selskabets chefkonsulent til selskabets sagsbehandlere fremgår bl.a.:

"Fugtskadet fast undertag besigtiget sammen med kundens tømrer … Undertaget er for største del udført i almindelige masonitplader. Der er 3 felter, hvor det med sikkerhed er Huntonit undertag, der er brugt (det er grønligt). Der er ingen afslutninger af undertag rundt om kviste.

Undertag har flere steder ikke fat i spær. Andre steder kaster det sig i stor buler. Den sidste plade ved tagfod er med slip og bagfald et enkelt sted.

Jeg har forhøjet erstatningen med 55.000,- + moms (68.750,-) ud fra tilbud fra kundens tømrer."

14. 89960

Af brev af 4/4 2016 fra selskabet til klageren fremgår bl.a.:

> "**Angående manglende ventilation af kvisttage**
> …
> Opfugtningen af kvisttagene er et nyt og selvstændigt forhold i relation til de oprindelige skadeanmeldelser den 7/8-2013 og den 12/6-2014, som konstateres og anmeldes knap 1 år efter policens udløb. Jeg kan derfor ikke anerkende forholdet som dækningsberettiget i henhold til forsikringsbetingelserne, ligesom jeg desværre ikke kan tilbyde at udvide den kulancemæssige erstatning."

Klagerens advokat har i brev af 3/5 2016 til selskabet bl.a. bemærket:

> "Ejerskifteforsikringen udløb ganske vist den 31.03.2015, men efter min bestemte opfattelse skyldes årsagen til den sene anmeldelse alene Dansk Boligforsikrings forhold, og jeg vil under en retssag gøre gældende, at såfremt Dansk Boligforsikring havde håndteret de oprindelige anmeldelser korrekt og erkendt erstatningspligten på et tidligere tidspunkt end den 11.09.2015, jf. skrivelse af samme dato, havde mine klienter haft mulighed for at iværksætte udbedring af skader på lægter, undertagsplader, manglende ventilation m.m. på det tidspunkt, hvor skaderne oprindeligt blev anmeldt, og man ville i forbindelse med denne udbedring utvivlsomt have opdaget forholdene vedrørende opfugtning af kvisttagene.
>
> Det er ikke rimeligt, at et forsikringsselskab ved at trække en sagsbehandling i langdrag kan spekulere i, at skader, der helt oplagt ville være omfattet af ejerskifteforsikringen, nu afvises på grund af fejlagtig og langsommelig sagsbehandling hos forsikringsselskabet."

Af policen fremgår bl.a.:

> "Denne police træder i kraft: 31-03-2010 og udløber automatisk efter 5 år"

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

> **"3. Hvilke forhold er dækket**
> …
> **3.2** Dækningen er betinget af:
> …
> - at skaden konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter udløbet af forsikringstiden.
> …
> **9. Forsikringstiden**
> Forsikringen træder i kraft på datoen for tilstandsrapportens udarbejdelse samt når præmien er indbetalt. Forsikringen ophører uden varsel på den i policen nævnte ophørsdato eller ved ejerskifte forinden.
>
> Er forsikringen tegnet for 5 år, kan aftalen - efter eventuel fornyet besigtigelse af ejendommen - forlænges med yderligere 5 år, under forudsætning af at ejendommen er tilstrækkeligt vedligeholdt.
> …
> **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 samt offentlige påbud, der ikke ses at være overholdt af sælger i dennes ejerperiode, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Klageren har tegnet en 5-årig ejerskifteforsikring med ikrafttrædelse den 31/3 2010. Han har i 2013 og 2014 anmeldt en række forhold ved tag og Huntonit-undertag, og selskabet har den 8/12 2015 anerkendt at dække for et tømrertilbud på 151.375 kr. Selskabet har anført, at det har anerkendt visse af forholdene pr. kulance.

Selskabet har under udbedringsarbejdet, der påbegyndtes i februar 2016, anerkendt at udvide erstatningen med 68.750 kr., idet der blev fundet yderligere skader ved undertaget, der var opfugtet og visse steder manglede korrekte afslutninger og fastgørelse.

Klageren aftalte herefter med sin tømrer, at hele taget skulle udskiftes. I marts 2016 konstaterede og anmeldte klageren, at træværk under tag på syv kviste er opfugtet som følge af en konstruktionsfejl. Selskabet har henvist til, at forsikringstiden er udløbet. Klageren har gjort gældende, at det er selskabet, der har trukket sagen i langdrag.

Det fremgår af punkt 3.2 i forsikringsbetingelserne, at det er en betingelse for dækning, at skaden konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter udløbet af forsikringstiden – dvs. for klagerens forsikring senest ved udgangen af juni 2015.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at de opfugtede kvisttage har samme skadeårsag som et af de tidligere anmeldte forhold. I selskabets brev af 4/4 2016 omtales forholdet således som "manglende ventilation af kvisttage", og ingen af de tidligere anmeldte forhold ses at have relation til ventilation af kvisttage.

Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for opfugtede kvisttage med henvisning til, at der er tale om en ny skade, som er konstateret og anmeldt for sent i forhold til forsikringstiden.

Spørgsmålet er herefter, om selskabet i kraft af mangelfuld sagsbehandling har pådraget sig et erstatningsansvar på et almindeligt, erstatningsretligt grundlag.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at selskabet i to tilfælde har haft for lang sagsbehandlingstid, hvilket selskabet også har anerkendt over for nævnet.

For det første fremgår det af sagen, at klageren ved mail af 4/11 2013 anmeldte, at der manglede ventilation i undertag, rygningsbånd og ventilation bag isolering på skråvægge. Anmeldelsen blev senere udvidet til også at omfatte underdimensionerede spær. Selskabets konsulent foretog besigtigelse den 5/12 2013 og først ved brev af 5/3 2014, ca. 4 måneder efter anmeldelsen, vendte selskabet tilbage i sagen over for klageren med en afgørelse.

For det andet fremgår det af sagen, at klageren den 22/6 2014 fremsendte en arkitektrapport til selskabet med anmeldelse af i alt 8 forhold ved tag og undertag. Selskabet fremsendte rapporten til sin besigtigelseskonsulent for hans vurdering på skriftligt grundlag. Først ved brev af 4/11 2014, knap 4½ måneder efter anmeldelsen, vendte selskabet tilbage i sagen over for klageren med en afgørelse.

Klageren har anført, at selskabet også har trukket sagen i langdrag ved sine afgørelser, idet selskabet flere gange har afvist og først i september og december 2015 anerkendt at yde forsikringsdækning for forhold anmeldt i 2013-14. Nævnet finder, for så vidt angår de afgørelser, som selskabet undervejs i forsikringssagen har truffet, at klageren ikke har bevist, at selskabet har handlet ansvarspådragende.

Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der er forhold, som er dækningsberettigende over forsikringen.

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabet har foretaget relevante besigtigelser ved en besigtigelseskonsulent, og at selskabet efter nævnets vurdering ved sine afgørelser generelt har fulgt besigtigelseskonsulentens indstillinger og beskrivelser. Nævnet finder,

at klageren ikke har bevist, at selskabet har truffet afgørelser, som må anses for klart forkerte på det grundlag, der forelå før afgørelsen.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af forsikringsbetingelserne for den udvidede dækning, jf. punkt 16.1, at forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement). Nævnet kan ikke tiltræde – som anført af klageren og hans arkitekt – at denne bestemmelse indebærer, at forhold, der er i strid med uforbindende byggetekniske vejledninger og lignende "alment teknisk fælleseje" allerede derved er dækningsberettigende i henhold til den forsikring, som klageren har tegnet. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet ikke har villet anerkende dækning for anmeldte forhold alene på baggrund af, at bygningsindretningen påvistes udført i strid med monteringsvejledning, SBI-anvisninger eller tilsvarende.

Nævnet finder efter en samlet vurdering af sagen, at de ovenfor beskrevne tilfælde af for lange sagsbehandlingstider ikke er af en sådan karakter, at der er grundlag for at pålægge selskabet et ansvar herfor på erstatningsretligt grundlag. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde erstatning for opfugtede kvisttage.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det ikke er enhver form for langsommelig sagsbehandling, der udgør en sådan overtrædelse af den loyale samarbejdspligt i kontraktforhold, at dette i sig selv kan begrunde et erstatningsansvar i kontraktforhold, at klageren ikke har bevist, at selskabets langsommelige sagsbehandling er af en sådan varighed og grovhed, at betingelserne for at ifalde erstatningsansvar i kontrakt er opfyldt, og at det ikke alene kan tilskrives de ovenfor nævnte to tilfælde - hvor selskabets sagsbehandlingstid var for lang - at de opfugtede kvisttage er blevet konstateret og anmeldt for sent.

Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde erstatning for opfugtede kvisttage.

18. 89960

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand