Ankenævnet for Forsikring

Den 25. oktober 2017 blev i sag nr. 90454:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Qudos Insurance A/S
v/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 37
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved køb af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S. De klager ved deres advokat over selskabets afslag på at yde forsikringsdækning for flere forhold vedrørende den forsikrede bygnings tag.

Selskabet har afslået at yde forsikringsdækning med henvisning til skadebegrebet.

Den forsikrede bygning er opført i 1969 med en tilbygning i 1988. Forsikringen trådte i kraft den 1/8 2015 på baggrund af en tilstandsrapport af 27/2 2015. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

		Ja	Nej	Ved ikke
…				
1.2	Er der foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer (f.eks. udskiftet tag, fjernet bærende konstruktioner eller foretaget indgreb heri, indretning af bad/toilet i rum, der ikke tidligere har været anvendt hertil, m.v.)? Hvis ja, hvilke og hvornår? **2006 nyt tag og nye vinduer samt døre.**	☒	☐	☐

Klagernes advokat har i klage af 30/1 2017 og i brev af 22/5 2017 til nævnet indbragt flere forhold vedrørende den forsikrede bygnings tag.

I klagen af 30/1 2017 har klagernes advokat bl.a. anført:

"2. Hvad vil du konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)

At få dækket omkostningerne ved udbedring af mangler ved isolering og dampspærre"

Selskabet har i brev af 21/3 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Vores kunder har købt en 5 årig Ejerskifteforsikring uden udvidet dækning.
…
Isolering på loftet
Skønsmanden har konstateret, at den i 1969 oprindeligt udlagte isolering er udlagt håndværksmæssigt korrekt.

Med hensyn til den foretagne efterisolering har skønsmanden ikke, som følge af at isoleringen ikke i alle henseender efter skønsmandens vurdering er udlagt håndværksmæssigt korrekt, konstateret skader. Forsikringen forholder sig kun til skadebegrebet og det er ikke opfyldt her.

Manglende håndværksmæssig korrekt udlægning af isolering er ikke i sig selv en dækningsberettiget skade i henhold til standarddækningen under en ejerskifteforsikring.
…
Der mangler således ikke isolering i henhold til skønsmandens rapport. Det er ikke relevant for så vidt, at forsikringen er købt uden en udvidet dækning. Vi skal alene forholde os til om der er en skade. Hvis der havde manglet isolering, så er dette ikke i sig selv en skade.

Fugtmålingerne i tagkonstruktionen viser, at tagkonstruktionen er tør, og der er således ikke som følge af nævnte forhold konstateret skader, trods det at forholdet har været til stede i adskillige år.

På den baggrund har vores advokat oplyst til vores kundes advokat, at forholdet ikke er en dækningsberettiget skade under Ejerskifteforsikringen. Vi er enige i advokatens vurdering og må derfor fastholde vores tidligere afgørelse af dækningsspørgsmålet om manglende isolering.

Dampspærre i loftet
Det fremgår af skønserklæringen, at:
…
Dampspærren er håndværksmæssigt udført således som det almindeligvis blev udført i 1969.
…
Dampspærren er fra 1969 og udlagt, som det var sædvane i 1969, hvorfor dette forhold ikke udgør en dækningsberettiget skade.

Den omstændighed, at der i 2006 bliver udført nyt tag, er helt uden betydning for problemstillingen med loftets dampspærre, da der fortsat er udlagt den oprindeligt dampspærre fra 1969.

Forholdet med, at der ligger den oprindelige dampspærre er ikke i sig selv en skade og derfor ikke dækket af forsikringen. Forsikringen har ingen udvidet dækning.
Som det fremgår af vores advokats svar, var der ikke ud fra den foreliggende syns- og skønserklæring belæg for en antagelse om, at der ved syn og skøn er konstateret skader omfattet af skadebegrebet i henhold til gældende forsikringsvilkår."

Klagernes advokat har i brev af 22/5 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Det fremgår af [skønsmands] syns- og skønserklæring af 10.11.2016, at der er mangler ved isoleringen, undertaget og manglende ventilation i tagrummet på ejendommen beliggende …, der har medført skader eller hvor der er nærliggende fare for skader.

Der er enighed om, at ejerskifteforsikringen er tegnet med standarddækning.

Baggrunden for klagen er et krav fra min klients retshjælpsforsikring. Det skal dog hertil bemærkes, at det er min opfattelse, at sagen ikke er egnet til nævnsbehandling. Dette begrundet i, at der er iværksat isoleret bevisoptagelse til brug for en eventuel sag mod sælger og ejerskifteforsikringen i forbindelse med dennes afgivelse af garanti for nogle af de påklagede forhold, samt at ejerskifteforsikringen er skønsindstævnet i den isolerede bevisoptagelse. Bevisbyrden i sagen, herunder, hvorvidt der er tale om forhold der er underlagt Ejerskifteforsikringen er ikke egnet til nævnsbehandling med bør afgøres af de civile domstole.

Såfremt Ankenævnet for Forsikring anser sagen for egnet til nævnbehandling, skal jeg lægge følgende til grund.

Isolering og gangbro:
Ejerskifteforsikringens udlægning af Skønserklæring er ikke korrekt. Isoleringen på loftet i tagrummet er udlagt af flere omgange. Ved efterisolering er de efterfølgende lag IKKE oplagt efter godkendte håndværksmæssige standarder eller håndværksmæssigt korrekt. Derudover fremgår det, at der er udlagt mineraluld oven på gangbroen, hvilket heller ikke er håndværksmæssigt korrekt, idet det har betydning for materialets isoleringsevne.

Der er revner og sprækker i selve isoleringssamlingerne, som følge af, at udlægningen af selve mineralulden ikke er udført korrekt. Det medfører, at der ikke er ventilation ved spærfod mellem mineraluld og undertag. Skønsmanden har ligeledes konkluderet, at gangbroen er placeret forkert. Gangbroen skal være hævet mindst 20-30 millimeter, men helst 70 millimeter over isoleringen.

Der er konstateret skimmelvækst. Hvorvidt det er som følge af ikke korrekt isolering, gangbroen eller andre forhold (evt., manglende ventilation), kan p.t. ikke fastlægges, men skimmel er en skade. Såfremt det ikke i forsikringsmæssig henseende anses som en skade medfører skimmel en nærliggende risiko for skade. Efterisoleringen har ligget et begrænset antal år, hvorefter skade er opstået, hvorefter det må lægges til grund, at skaden kan være under fortsat udvikling.

Derfor skal ejerskifteforsikringen dække omkostningerne til udbedring heraf.

Ventilation:
Det fremgår ligeledes, at ventilationsforholdene i tagrummet ikke opfylder kravene i henhold til ventilation i tag rum (BRS98 og SBI1 89).

Af foto 4.4. i skønserklæringen fremgår det ligeledes, at gennemføring af ventilationsrør og aftrækshætte i undertag ikke er udført håndværksmæssigt korrekt.
I forhold til ejerskifteforsikringen gøres samme forhold som vedr. isolering og gangbro gældende, idet der er konstateret skimmel. Dette er en skade eller en nærliggende risiko for skade, hvorefter ejerskifteforsikringen er dækningsforpligtet.

Undertag:
Af svaret på spørgsmål 4 fremgår det, at undertaget ikke er intakt ved kip, der hvor skotrenden mødes. Skønsmanden beskriver, at manglerne skyldes håndværksmæssige fejl. Der er som følge af disse utætheder tegn på skimmel ved skotrenden, idet der er sket opfugtning fra selve skotrenden. Skønsmanden konkluderer ligeledes, at der tidligere må være sket opfugtning af skotrendebrættet.

Inddækningen af skorstenen mellem tag og tagsten er ikke tæt. Det har medført utæthed ved skorstenen ved brændeovnen, hvor der efterfølgende er sket skade på stueloftet, som hænger. Det forhold, at der kan komme vand ind er et tegn på, at undertaget ikke er tæt i forbindelse med konstruktionen og inddækningen. Arbejdet er dermed ikke udført håndværksmæssigt korrekt i forbindelse med, at taget blev skiftet i 2006.

Der er ligeledes konstateret skimmel. Vedr. skimmel gøres samme forhold gældende som vedr. skimmel i ovenstående.

I forhold til ejerskifteforsikringen, er der konstateret direkte skader. I henhold til skønserklæringen har det medført utæthed ved skorstenen ved brændeovnen, hvor der efterfølgende er sket skade på stueloftet, som hænger. Det er ligeledes konstateret risiko for yderligere følgeskader. Såfremt ejerskifteforsikringen ikke påtager sig ansvaret herfor, er der risiko for omkostningsmæssigt meget større beløb til udbedring. Dette er så absolut en skade, hvor ejerskifteforsikringen er dækningsforpligtet. I forhold til følgeskader er Ejerskifteforsikringen ligeledes forpligtet til at tabsbegrænse.

Dampspærre:
Dampspærren er formentlig blevet opsat i 1969 på tidspunktet, da ejendommen blev opført. Dampspærren er opsat, som det var sædvane på udførelsestidspunktet, men der er ikke taget højde for reglerne omkring dampspær i forbindelse med, at der er lagt nyt tag, og at der er efterisoleret.

Det fremgår imidlertid af skønsmandens erklæring, at forholdet omkring merisolering og en utæt dampspærre er en uheldig kombination.

I nogle tilfælde kan det i h.t. Byg Erfa skrivelsen, som skønsmanden har vedlagt, medføre, at efterisoleringen giver fugtproblemer i tagrummet. Dette kan ske både ved ventilerede tagrum, men i særdeleshed ved tagrum, der har mangel på ventilation, som det er tilfældet ved tagrummet på [klagerens ejendom].

Det skal lægges til grund, at der ikke må ske efterisolering på dampspærrer, der er utæt.
I forhold til ejerskifteforsikringen, gøres samme forhold som vedr. isolering og gangbro gældende, idet der er konstateret skimmel. Dette er en skade eller en nærliggende risiko for skade, hvorefter ejerskifteforsikringen er dækningsforpligtet.

Udbedringer og omkostninger:
Skønsmanden har vurderet hvordan de håndværksmæssige fejl og mangler kan udbedres, samt hvad omkostningerne vil udgøre i forbindelse med udbedringen.

Skønsmanden vurderer, at alle skaderne har været til stede forud for overtagelsen den 01.08.2015.

Det samlede krav rettes derfor mod ejerskifteforsikringen Frida Forsikring."

Selskabet har i brev af 16/6 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Som advokat for Frida Forsikring Agentur A/S retter jeg henvendelse til Ankenævnet i anledning af ovennævnte sag.
…
Isolering og gangbro
Af underbilag 7 til stævningen (bilag …) fremgår, at klager forud for indgåelse af handlen var bekendt med, at isoleringen ikke var udlagt i overensstemmelse med gældende forskrifter.

Det fremgår således af underbilag 7, at:

'Som det er Dem bekendt overtog mine klienter ejendommen den 01.08.2015, hvor en af de altafgørende betingelser for mine klienter for indgåelse af hushandlen var, at isoleringen var lagt som fabrikanten foreskrev.'

Idet klagerne således ifølge eget udsagn har været bekendt med, at isoleringen ikke var udlagt forskriftsmæssigt, før policens ikrafttræden, gøres det gældende, at klagerne som følge heraf er afskrevet fra forsikringsdækning, se herved i øvrigt vedhæftede U.2005.971H.
…
Af samme underbilag 7 (mail af 30. september 2015 fra klagerne til sælger) fremgår, at klagerne meddeler, at sælger har indestået for og garanteret, at isoleringen var udlagt forskriftsmæssigt.

I underbilag 7 anføres således:

'Efter gentagne henvendelser omkring isoleringen bekræftede De, at isoleringen var lagt i henhold til fabrikantens forskrifter netop fordi mine klienter særskilt har gjort opmærksom på problematikken, hvorefter De har indestået for og garanteret for, at isoleringen var foretaget korrekt, må dette anses for en tilsikring af håndværksmæssig korrekt udført arbejde.'

Dette gentages i øvrigt i stævningen (bilag …).

Ligeledes med henvisning hertil gøres det gældende, at forholdet vedrørende isolering er undtaget fra forsikringsdækning.

Med hensyn til isoleringen, og hvorvidt dette i øvrigt opfylder skadesbegrebet, kan jeg i øvrigt henholde mig til det i mail af 22. november 2016 til klagerne anførte, se herved underbilag … til sagens bilag …

Med hensyn til gangbroen er der principielt tale om 2 forhold i form af:

- oprindelig gangbro fra 1969 bør efter skønsmandens opfattelse være hævet mindst 20-30 mm over isoleringen,

- manglende gangbro i tilbygningen fra 1988.

Med hensyn til den oprindelige gangbro fra ejendommens opførelse i 1969 er der ikke konstateret skader som følge af det af skønsmanden konstaterede. Idet forholdet har været til stede i adskillige år, er der ej heller risiko endsige nærliggende risiko for skade. Følgelig bestrides det, at forholdet er forsikringsdækket under ejerskifteforsikringen.

Med hensyn til tilbygningen, der blev opført i 1988, og hvor der ikke er konstateret gangbro, er den manglende gangbro i sig selv ikke en dækningsberettiget skade.

…

Ventilation

Det bestrides som udokumenteret, at klagerne har godtgjort, at ejendommens tagkonstruktion er mangelfuldt ventileret.

Det fremgår af den foreliggende skønserklæring, svar på spørgsmål 3, side 7, at tagrummet er ventileret med rør i gavlene mod øst og vest i det oprindelige hus, samt at der 'muligvis' kan være ventilation i kip, således at der kan komme ventilationsluft ind/ud, hvor undertaget er samlet.

Det blotte forhold, at skønsmanden anfører, at såfremt der er etableret ventilation i kip, er denne ikke etableret fuldt ud korrekt, er ikke i sig selv i en ejendom opført i 1969 med en tilbygning opført i 1988 en retlig relevant skade.

Der er ej heller som følge af forholdet konstateret skader endsige konstateret risiko eller nærliggende risiko for skader.

Skønsmanden anfører i skønserklæringens side 7 midtfor, at han har registreret svag skimmelvækst. Sammenholder man imidlertid denne registrering med skønsmandens besvarelse side 9 i skønserklæringen, fremgår, at skimmelvæksten ifølge skønsmanden kan skyldes, at der er en svag opfugtning fra skotrenden.

Den registrerede svage skimmelvækst et enkelt sted skyldes således ikke ventilationsforholdene, idet i øvrigt pointeres, at skønsmanden tværtimod har registreret, at spærkonstruktionen er tør, se herved besvarelsen i skønserklæringens side 7 nederst.

Bevisbyrden for, at der foreligger et dækningsberettiget forhold under ejerskifteforsikringen er klagernes, og dette bevis er af ovennævnte grunde ikke løftet.

Undertaget

Det fremgår af skønsmandens svar på spørgsmål 3 i skønserklæringen, at undertaget generelt er udført håndværksmæssigt korrekt.

Det forhold, at skønsmanden med hensyn til sidebygningen nogle enkelte steder har konstateret, at undertaget ikke er skåret til langs spær med risiko for blafrelyde, udgør ikke en dækningsberettiget skade under ejerskifteforsikringen. Det bestrides således, at dette forhold opfylder skadesbegrebet.

Den svage skimmelvækst, der er konstateret et enkelt sted, se herved skønserklæringens side 9, kan ikke henføres til undertagets udførelsesmetode, ligesom den svage skimmel-

vækst i sig selv ikke er af en karakter, så det kan udgøre en dækningsberettiget skade under ejerskifteforsikringen med basisdækning.
Med henvisning til ovennævnte, og idet jeg henviser til min mail af 22. november 2016 til klagernes advokat (underbilag … til sagens bilag …), bestrides det, at forholdet udgør en dækningsberettiget skade.

Dampspærren

Ifølge skønserklæringen, svar på spørgsmål 5 (side 12 og 13), er dampspærren fra ejendommens opførelse i 1969.

Dampspærren er af alukraft og udlagt, som det var sædvane på udførelsestidspunktet, og er således håndværksmæssigt korrekt udlagt.

Allerede som følge heraf bestrides det, at klagerne har dokumenteret, at forholdet udgør en dækningsberettiget skade under ejerskifteforsikringen.

Derudover bemærkes, at skønsmanden ej heller har konstateret forhold, der nødvendiggør udbedring.

Skønsmanden anfører således side 15 i skønserklæringen som svar på spørgsmål 5:

'Med den merisolering som er udført kan der være behov for tiltag.'
(min understregning/[selskabets advokat])

Det forhold, at man vurderer, at noget kan medføre behov for tiltag, indebærer ikke juridisk, at der er ført bevis for, at tiltag er nødvendige at udføre.

Ligeledes med henvisning hertil bestrides det, at forholdet udgør en dækningsberettiget skade under ejerskifteforsikringen.

ooo000ooo

I øvrigt henvises til tidligere indlæg fra indklagede."

Klagernes advokat har i brev af 31/7 2017 til nævnet bl.a. anført:

"**Isolering og gangbro:**
Det bestrides, at forsikringstager havde kendskab til at isoleringen ikke var udlagt korrekt efter håndværksmæssigt gældende forskrifter.

Idet der i henhold til Tilstandsrapporten side 9 pkt. 9 *INGEN BEMÆRKNINGER er til lofter/etageadskillelse for beboelsesdelen* eller der i henhold til Tilstandsrapporten side 13 pkt. 5 *ikke har været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader,* havde forsikringstagerne ingen mulighed for at vide, at der skulle være mangler.

Idet det lå forsikringstagerne på sinde, at isoleringen var lagt korrekt ville forsikringstagerne dobbelt checke dette forhold med sælgerne, der bekræftede at isoleringen var korrekt. Dette er ikke et udtryk for, at forsikringstagerne var bekendt med, at isoleringen ikke var udlagt forskriftsmæssigt.

ooo000ooo

Idet der er tvist mellem sælger og køber om der var tale en garanti, så kan ejerskifteforsikringen ikke lægge til grund, at der er tale om en garanti, hvorefter ejerskifteforsikringens grundlag herfor bestrides.

…

Ventilation:

Det fremgår af skønserklæringen og må dermed anses som dokumenteret, at ventilationsforholdene i tagrummet ikke opfylder offentlige krav i henhold til ventilation i tag rum (BRS98 og SBI189).

Et bestrides, at ejerskifteforsikringen skal tage udgangspunkt i kravene til ventilation i et tagrum, ved ejendommens opførelse i 1969 eller ved tilbygningen i 1988, men derimod i forhold til kravene, da taget blev skiftet i 2006.

De manglende ventilationsrør og aftrækningshætter har medført opfugtning og skimmelvækst. Herefter er bevisbyrden for, at manglerne ved ventilationen er forhold, der er forsikringsdækket under ejerskifteforsikringen løftet og fastholdes.

Undertag:

Idet skønsmanden konkluderer, at der tidligere må være sket opfugtning af skotrendebrættet, som har medført skade og medfører nærliggende risiko for yderligere skade, er ejerskifteforsikringens udlægning af sagen dermed direkte misvisende og faktuel forkert.

Inddækningen af skorstenen mellem tag og tagsten er ikke tæt. Det har medført utæthed ved skorstenen ved brændeovnen, hvor der efterfølgende er sket skade på stueloftet, som hænger. Dette er en skade som følge af at taget blev skiftet i 2006. Dette er en direkte konstaterbar skade og det forhold, at der kan komme vand ind er et tegn på, at undertaget ikke er tæt i forbindelse med konstruktionen og inddækningen. Dette er ligeledes en dækningsberettiget skade i henhold til ejerskifteforsikringen. Der er ligeledes konstateret skimmel der er en dækningsberettiget skade.

Dampspærre:

Der er ikke taget højde for reglerne omkring dampspærre i forbindelse med, at der er lagt nyt tag i 2006 og at der er efterisoleret.

Det fremgår direkte af skønsmandens erklæring, at forholdet omkring merisolering og en utæt dampspærre er en uheldig kombination.

Det skal lægges til grund, at der ikke må ske efterisolering på dampspærrer, der er utæt, hvorefter det er en dækningsberettiget skade. Det er en skade eller en nærliggende risiko for skade, hvorefter ejerskifteforsikringen er dækningsforpligtet."

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

Af syn- og skønsrapport af 10/11 2016 fremgår bl.a.:

"**Spørgsmål 1:**

Skønsmanden bedes tage stilling til og redegøre for, om isoleringen på loftet i tagrummet er udført efter godkendte håndværksmæssige standarder og håndværksmæssigt korrekt.

Skønsmanden bedes tage stilling jf. bygningens gældende reglement (BRS 98)
Herunder anmodes Skønsmanden om at oplyse, hvorvidt isoleringen er udført efter fabrikantens anbefalinger.

Svar på spørgsmål 1:
Mineraluld isoleringen over loftet i tagrummet er udlagt af flere omgange. Den nederste og oprindelige isolering vurderes til at være korrekt udlagt, men de efterfølgende lag er ikke udført efter godkendte håndværksmæssige standarder og håndværksmæssigt korrekt.

Herudover er der er udlagt mineraluld ovenpå gangbroen. Det ikke er håndværksmæssigt korrekt.

Det er et materialets evne til at fastholde eller nedsætte luftbevægelsen i materialet der har betydning for isoleringsmaterialets isoleringsevne.

Det er væsentligt at der ikke er revner og sprækker mellem lagene ikke mindst i det øverste udlagt lag.

Isolering der blev trådt på nedsætter ligeledes materialets isoleringsevne.
…
Udover en ikke korrekt udlægning af mineraluld, er der ingen ventilation ved spærfod mellem mineraluld og undertag.

Iht. BRS88 kap. 5.4. 5.4.2 og 5.5.5 skal loftet isoleres til U-værdi W/m2K 0,15. Det svarer til 260 mm mineraluld. Der er målt tykkelsen på 350-400mm isoleringstykkelsen er dermed overholdt forudsat at det er korrekt udlagt.

Den udlagte isolering er ikke udlagt korrekt.

Note:

Kravene til BR 10 er også overholdt. I BR 10 Bilag 6 tabel 1 angives der, at loftsisolering vil være opfyldt med 300mm (Tabellen svarer tilnærmet til kravene i BR 10 7.4.2.)

Spørgsmål 2:

Skønsmanden anmodes om at redegøre for, om gangbro på loftsetagen er placeret forskriftsmæssigt og håndværksmæssigt korrekt.

Svar på spørgsmål 2:

Gangbroen skal placeres således at den er hævet mindst 20-30 mm men helst 70 mm eller mere over isoleringen. Luftmellemrummet skal modvirke skimmel på underside gangbro.

Gangbroen bør desuden også føres ud i den senere opførte vinkelbygning, således at inspektion af tagrummet er muligt overalt. Skønsmanden bør imidlertid tilføje, at en ikke udført gangbro i en sidebygning som her, ses meget ofte, men det bliver det jo ikke mere rigtigt af.
…

Spørgsmål 3:

Skønsmanden anmodes om at redegøre for, om konstruktionen af undertaget er udført håndværksmæssigt korrekt og i henhold til gældende forskrifter.

Skønsmanden bedes tage stilling jf. bygningens gældende reglement (BRS 98)

Svar på Spørgsmål 3:

Undertaget er alene besigtiget fra tagrummet.

Undertaget er af typen 'Tectile' fra Icopal og er ikke diffusionsåben. Skønsmanden har ikke de gældende forskrifter for udførelsestidspunktet. Tectile undertag er ikke mere en del af Icopal undertagssortiment.

Montagen af undertaget med lodrette baner og en vandret bane ved tagfod er en håndværksmæssigt korrekt måde at udføre et undertage pa. (Det skal bemærkes at undertaget også kan monteres med vandrette baner)

I sidebygningen er undertaget nogle få steder ikke skåret til langs med spær, det kan medføre risiko for at undertaget blafrer og dermed give 'blafrelyde'.

Tagrummet er ventileret med rør i gavlene mod øst og vest i det oprindelige hus.

Der kan muligvis være ventilation i kip, således at der kan komme ventilationsluft ind / ud hvor undertaget er samlet og videre frem gennem de mekanisk monterede rygningssten, men hvis ventilation er mulig ved kippen er udførelsen ikke udført korrekt.

Foto. Svag skimmelvækst, desuden er undertaget ikke skåret af flere steder langs med spær i sidebygningen.
…
Spær konstruktionen på det oprindelige hus er målt for fugt, målingen viste, at spær er tørre.

Ventilationsforholdene i tagrummet opfylder imidlertid ikke krav til ventilation i tagrum for BRS 98 / SBI 189. (SBI 189er en anvisning som knytter sig til BRS 98). I SBI 189 på side 60 er anført:

'Uopvarmede hulrum i tagkonstruktioner skal udføres således at eventuel byggefugt eller fugt udefra eller nedefra trænger ind i taget kan fjernes på forsvarlig vis. Det sker normalt ved ventilation af konstruktionerne'

Normalt anses ventilationsforholdene for opfyldt hvis de udgør jævnt fordelt 1/500 af det bebyggede areal.

I den senere tilbygning fra 1988 er ventilationsforholdene i tagrummet ikke opfyldt.

Spørgsmål 4:
Skønsmanden anmodes om at redegøre for, om undertaget er intakt og korrekt håndværksmæssigt udført i henhold til gældende regler.

Skønsmanden bedes tage stilling jf. bygningens gældende reglement (BRS 98)

Såfremt spørgsmål 4 besvares benægtende bedes skønsmanden redegøre for, hvad følgevirkningerne deraf er og om dette medfører ophobning af fugt med efterfølgende skader på konstruktionen i tagetagen.

Svar på Spørgsmål 4:

Undertaget har mangler der skyldes håndværksmæssige fejl.
I svar til spørgsmål 4, kan skønsmanden ikke afgøres, om en eller flere af de forhold, der beskrives, er sket under montagen af undertaget eller senere.

4.1.

Undertaget er ikke intakt ved kip, over der, hvor skotrenden mødes.

4.2

Der tegn på skimmel ved skotrende.
…
Skimmelvæksten kan skyldes at der er en svag op fugtning fra skotrenden. Skønsmanden har udefra undersøgt skotrenden, uden at der er foretaget destruktiv undersøgelse. Skotrendekonstruktionen er udført som det var almindeligt på udførelsestidspunktet. Der er imidlertid ingen tætning mellem tagsten og det ombøjede zink i tagrenden med f.eks. rygningskit.

4.3

På skotrendebrættet er der indvendigt tegn på en tidligere op fugtning.

4.4

Ikke korrekt udført gennemføring af ventilationsrør I aftrækshætte i undertag.
…
4.5

Oplyst utæthed ved skorsten fra brændeovnen ved bestemte vindretninger. Der er tegn på skade på stueloft. Loftet 'hænger' ved brændeovn og der er lyse pletter omkring krave til skorsten og skyggeliste.

Inddækningen er ikke tæt mellem tag og tagsten. Når der kan komme vand ind, skyldes det, at undertaget ikke er i tæt forbindelse med konstruktion og inddækning. Arbejdet er ikke dermed udført korrekt.
…
<u>Følgevirkninger.</u>

4.1. (Foto 5 og 6)

Utæthed ved kip.

Der er en latentrisiko for en utæthed kan give vandindtrængning og der med følgeskader på loftrummet og evt. på loft mod rummene. Skaden vurderes til at være størst ved fygesne.

4.2. (Foto 7)

Skimmelvækst ved skotrende og ved spærene i nærheden heraf. Skimmelvæksten bør behandles. Ved ubehandlet og kraftig skimmelvækst kan luften i lejligheden blive påvirket og det kan medføre at man kan blive syg. Nogle mennesker udvikler egentlig allergi overfor skimmelsvamp. Det vurderes, at 3-6 % af befolkningen er allergisk overfor skimmelsvamp.
4.3. (Foto 8.)

Holdes under observation for op fugtning, der skønne sikke at være en egentlig fare.

4.4. (Foto 9)

Utætheder kan medføre indtrængning af vand / fygesne og dermed ophobning af fugt med efterfølgende skader på konstruktionen i tagetagen.

4.5. (foto 10,11 og 12)

Utætheder ved inddækning kan medføre indtrængning al vand / fygesne og dermed ophobning af fugt med efterfølgende skader på konstruktionen i tagetagen.

Der er konstateret en knækket tagsten ved stigetrin for skorstensfejer, revnen har næppe indflydelse på utæthederne, hvis undertaget er tæt.

Spørgsmål 5:

Skønsmanden anmodes om at redegøre for, om dampspærren er intakt og korrekt håndværksmæssigt udført i henhold til gældende regler.

Såfremt spørgsmål 5 besvares benægtende bedes skønsmanden redegøre for, om dette medfører ophobning af fugt med efterfølgende skader på konstruktionen i tagetagen.

Skønsmanden bedes tage stilling jf. bygningens gældende reglement (BR10)

Svar på Spørgsmål 5:

Der er foretaget stikprøveundersøgelse 2 steder efter anvisning fra rekvirenten.

Ved loftslem i bryggers og ca. 2m derfra over gang.

Begge steder er der el. dase. I bryggers er der desuden et aftræksrør, som er overdækket med mineraluld.

Dampspærren skønnes at være fra 1969. Dampspærren er alukraft, det vil sige papir med alu. folie.

Dampspærren har et overlæg på ca. 50mm og tilpasset omkring om kring el. dåse. Dampspærren er udlagt som det var sædvane på udførelsestidspunktet, det vil sige uden klæbning af samlinger og uden tætning / klæbning omkring el. dåsen kanaler og loftlem.
…

Der var under isoleringen over bryggers et stykke aftræksrør, også her var dampspærren tilpasset om røret. Røret burde have været fjernet og hul mod bryggers lukket.
…
Der var ingen fugt og heller ingen tegn på fugt / kondens.

Dampspærren er håndværksmæssigt udført således som det almindeligvis blev udført i 1969.

Senere er kravene til en dampspærre i byggeriet blevet langt strengere. Der stilles krav til det materiale dampspærren laves af og ved arbejdets udførelse kræves klæbede samlinger af samlinger og tilslutning til vægge og af el. daser og gennemføringer i øvrigt gennem dampspærren. I BR 10 stilles desuden krav i nybyggeriet til trykprøvning.

Der stilles i BR 10, 7.4.2. alene krav om mere isolering i forbindelse med tagudskiftning, men der er ikke direkte krav omkring kontrol og afhjælpning af dampspærren. Imidlertid er forholdet om en uheldig kombination af en at merisolering og en utæt dampspærre været kendt længe. Dette er beskrevet i Byge-Erfa 08 06 30 der henviser til BR08. Byge-Erfa 08 06 30 er nu annulleret fordi det er erstattet af Byge-Erfa (37) 15 12 30 fra 2013. Bilag 2 og 3.

Spørgsmål 6:
Såfremt der er mangler og håndværksmæssige fejl ved det udførte arbejde anmodes skønsmanden om at redegøre for, hvad manglerne er, samt en beskrivelse af, hvordan manglerne udbedres.
…

Spørgsmål	Beskrivelse af, hvordan manglerne udbedres
…	
3 og 4.	1. Vindspærren monteres således at der langs med udhæng skabes ventilation fra udhæng. 2. Der etableres ventilation kip eller med ventilationsstudser ved kip. Ventilationsstudser og tudtagsten skal være tæt ved hinanden. Ventilationen skal være jævnt fordelt 1/500 af det bebyggede areal. I den lave bygning mod nord skal der monteres ekstra ventilationstudser. Der henvises i Øvrigt til Byg-Erfa nr. (27) 13 1105 vedhæftet som bilag 2. 3. Ved kip ud for skotrende udskiftes undertaget, det medfører demontering af tagsten fra kip og ned omkring skotrende, overlæg udføres efter fabrikkens anvisninger. Undertaget som monteres skal være [firma] godkendt og med langs levetid. 4. Undertag, som ikke er tilskåret tæt ved spær, skæres væk. 5. Ved skorsten fra brændeovnen demonteres og bortskaffes eksisterende bly inddækning. Undertaget føres op og monteres tæt mod skorsten der monteres en 'Monarfolrende' kan ledes vandet uden om skorstenen, herefter monteres en ny inddækning som eller tilsvarende 'Wekaflex'. Bemærk bly må ikke anvendes

	6. Ved gennemføringer gennem undertag udføres en korrekte tætninger med et underlag, [firma] har forskellige løsninger, også gennemføring ved aftræk fra gasfyr kontrolleres for utætheder evt. monteres der desuden en 'Monarfolrende'. 7. Skimmel ved skotrende fjernes og behandles med middel som eller tilsvarende fra [firma].

…

Spørgsmål 7:

Skønsmanden anmodes om at specificere omkostningerne til udbedring af fejl og håndværksmæssige mangler, herunder skader ved taget.

Omkostningsopgørelsen anmodes om at være opdelt i materialer og arbejdstimer.

Svar på Spørgsmål 7:

Skønnede overslagpriser.

Spørgsmål	Arbejdsløn excl, moms (Nr. reference svar sp. 6)	Materialer excl. moms.	25% moms af sammenlagt materialer og arbejdsløn	Samlet overslagspris inklusive moms for materialer og arbejdsløn
…				
3. og 4.	3.1. Er indregnet under 1.1. 3.2. 1 mand 4 timer. Studser og tagsten ved kip Kr. 1.640 3.3, 3.4 og 3.7 1 mand 8 timer Kr. 3.280 3.5. 1 mand 8 timer kr. 3.280 3.6. 1 mand 4 timer kr. 1.640	3.2 Studser og tudsten Kr. 8.800 3.3. kr. 500 3.7 kr. 200 3.5 kr. 1.250 3.6 kr. 1.500	25% af kr 21.840 Kr. 5.460	**I alt Kr. 27.300**

…

2. Honorar m.v. til skønsmanden

…

12,50 timer af kr 810,60	kr.	10.132,50
Kørsel	kr.	413,80
25% moms af kr. 10.546,30	kr.	2.636,58
I alt inklusive moms.	**kr.**	**13.182,88**

c. Det samlede honorar inkl. moms kan opdeles således:

Besvarelse af rekvirentens spørgsmål	kr.11663,00
Besvarelse af modpart af SS III spørgsmål	kr. 1.519,88"

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4. Hvilke skader dækker forsikringen**
A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
G Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold. Dækningen forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringsselskabet. Udgifterne dækkes ud over forsikringssummen.

5. Hvilke skader dækkes ikke
A Forhold under 5.000 kroner.
…
E Forhold, som det godtgøres, at forsikringstager havde kendskab til, før forsikringsaftalens indgåelse. Det gælder dog ikke i forhold til skader, der ikke er omtalt i tilstandsrapporten, men som afdækkes ved teknisk revision, og som inden forsikringsaftalens indgåelse kommer til forsikringstagers kundskab ved dennes modtagelse af teknisk revisors rapport.
…
G Forhold, som forsikringstager enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, fx i forhold til sælger eller i henhold til de entrepriseretlige regler."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede bygning er opført i 1969 med en tilbygning i 1988 og har fået nyt tag i 2006. Klagerne har anmeldt flere forhold vedrørende taget, som er blevet registeret i forbindelse med en isoleret bevisoptagelse.

Isolering og gangbro

Det fremgår af skønsrapporten, at tagrummet er efterisoleret, og at efterisoleringen ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, idet der er revner og sprækker mellem mineraluldbattsene, at isoleringen er lagt ovenpå gangbroen, og at der ingen ventilation er ved spærfod mellem mineraluld og undertaget. Endvidere er gangbroen ikke hævet over isoleringen, og der mangler en gangbro i tilbygningen.

Skønsmanden har målt spærkonstruktionen på det oprindelige hus for fugt, og målingen viste, at spærene var tørre. Skønsmanden har konstateret tegn på skimmel ved skotrenden og svag skimmelvækst på spærene i nærheden heraf.

Nævnet finder, at klagerne ikke har godtgjort, at den udlagte isolering og gangbroens placering på overtagelsestidspunktet har medført skader eller nærliggende risiko for skader i forsikringens forstand. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er konstateret tegn på opfugtning af tagkonstruktionen, tegn på anden skade eller nævneværdig skimmel som følge af forholdene.

Nævnet finder herefter ikke anledning til at tage stilling til, om klagerne havde kendskab til isoleringsforholdene før forsikringsaftalens indgåelse, og om sælgerne har afgivet garanti for, at isoleringen var lagt efter fabrikantens forskrifter.

Nævnet finder, at den manglende gangbro ikke udgør en skade i forsikringens forstand. Nævnet har herved vurderet, at der ikke er tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Ventilationsforholdene i tagrummet

Det fremgår af skønsrapporten, at ventilationsforholdene i tagrummet ikke opfylder kravet i BR-S 98 og SBI 189 til ventilation i tagrum.

Skønsmanden har målt spærkonstruktionen på det oprindelige hus for fugt, og målingen viste, at spær var tørre. Skønsmanden har konstateret tegn på skimmel ved skotrenden og svag skimmelvækst på spærene i nærheden heraf.

Nævnet finder, at klagerne ikke har godtgjort, at ventilationsforholdene i tagrummet på overtagelsestidspunktet har medført skader eller nærliggende risiko for skader i forsikringens forstand. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er konstateret tegn på opfugtning af tagkonstruktionen, tegn på anden skade eller nævneværdig skimmel som følge af forholdene.

Undertag

Ifølge skønsrapporten er undertaget i tilbygningen nogle få steder ikke skåret til langs med spær, hvilket kan medføre risiko for, at det blafrer.

Ifølge skønsrapporten er undertaget ikke intakt ved kip over, hvor skotrenden mødes, og der er en latent risiko for vandindtrængning, som vurderes til at være størst ved fygesne.

Ifølge skønsrapporten er der tegn på skimmel ved skotrende, som kan skyldes en svag opfugtning fra skotrenden, og der er tegn på en tidligere opfugtning på skotrendebrættet. Ifølge skønsmanden er skotrendekonstruktionen udført som det var almindeligt på udførelsestidspunktet, og han skønner ikke, at der er en egentlig fare for opfugtning. Skønsmanden anbefaler en behandling af den konstaterede skimmelvækst.

Ifølge skønsrapporten er der ikke udført korrekt gennemføring af ventilationsrør/aftrækshætte i undertaget, hvilket kan medfører indtrængning af vand/fygesne.

Nævnet finder, at det forhold, at der kan opstå støj i forbindelse med undertagets blafren i blæsevejr, ikke udgør en skade i forsikringens forstand. Nævnet har herved vurderet, at der ikke er tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Nævnet finder, at klagerne ikke har godtgjort, at de tre andre konstaterede forhold ved undertaget på overtagelsestidspunktet har medført skader eller nærliggende risiko for skader i forsikringens forstand. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er konstateret skader som følge af vandindtrængning de pågældende steder. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at skønsmanden har vurderet, at der ikke er en egentligt fare for opfugtning fra skotrenden, som er udført som det var almindeligt på udførelsestidspunktet.

Nævnet finder, at klagerne ikke har godtgjort, at den konstaterede skimmelsvamp medfører en skadelige påvirkning af indeklimaet i beboelsesdelen. Nævnet finder derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække en afrensning af skimmelen.

Nævnet bemærker, at forsikringen ikke dækker forhold under 5.000 kr., og at det ifølge skønsmandens overslag vil koste under 5.000 kr. at udskifte undertaget ved kip ud for skotrenden og ned omkring skotrenden samt at skimmelafrense, og at det vil koste under 5.000 kr. at udføre korrekte tætninger ved gennemføringerne.

Inddækning og undertag ved skorsten

Det fremgår af skønsrapporten, at der er oplyst utæthed ved skorstenen fra brændeovnen ved bestemte vindretninger, og at der er tegn på skade på stueloftet. Vand kan komme ind, fordi blyinddækningen ikke er tæt, og fordi undertaget ikke er i tæt forbindelse med konstruktionen og inddækningen.

Ifølge skønsmandens overslag vil det koste 5.662,50 kr. at tætne omkring skorstenen. Skønsmanden har ikke prissat en udbedring af følgeskaderne på stueloftet.

Nævnet finder, at utæthederne ved blyinddækningen og undertaget ved skorstenen udgør et dækningsberettigende forhold, og at selskabet skal opgøre en erstatning for udbedring af forholdet og følgeskaderne i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne.

19. 90454

Dampspærre

Det fremgår af skønsrapporten, at dampspærren skønnes at være fra 1969, og at den var udlagt, som det var sædvane på udførelsestidspunktet uden klæbning af samlinger og tætninger omkring gennemføringer. Der var ingen fugt og heller ingen tegn på fugt eller kondens.

Skønsmanden har målt spærkonstruktionen på det oprindelige hus for fugt, og målingen viste, at spær var tørre. Skønsmanden har konstateret tegn på skimmel ved skotrenden og svag skimmelvækst på spærene i nærheden heraf.

Nævnet finder, at klagerne ikke har godtgjort, at dampspærren på overtagelsestidspunktet har medført skader eller nærliggende risiko for skader i forsikringens forstand. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er konstateret tegn på opfugtning af tagkonstruktionen, tegn på anden skade eller nævneværdig skimmel som følge af forholdene.

Honorar til skønsmanden

Ifølge forsikringsbetingelserne dækker forsikringen rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og opgørelse af dækningsberettigende forhold. Disse udgifter dækkes kun efter forudgående aftale med selskabet.

Det er imidlertid fast forsikringspraksis, at en forsikringstagers rimelige og nødvendige omkostninger til at bevise dækningsberettigende forhold dækkes i det omfang, der ved undersøgelserne påvises forhold, som kan kræves dækket af forsikringen.

Skønsrapporten har påvist et dækningsberettigende forhold ved inddækningen og undertaget omkring skorstenen, og nævnet finder, at selskabet skal dække skønsmandens honorar med 1.000 kr. inklusive moms svarende til ca. 1 times arbejde.

20. 90454

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S, skal anerkende, at utæthederne ved blyinddækningen og undertaget ved skorstenen udgør et dækningsberettigende forhold. Selskabet skal genoptage sagsbehandlingen og opgøre en erstatning for udbedring af forholdet og følgeskaderne i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne. Selskabet skal endvidere dække skønsmandens honorar med 1.000 kr. inklusive moms. En kontanterstatning skal forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24.

Klagerne får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.

Peter Thønnings