Ankenævnet for Forsikring

Den 10. januar 2018 blev i sag nr. 91018:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. De klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning vedrørende anmeldte forhold på ejendommens tag og undertag.

Selskabet afviste i første omgang dækning med henvisning til, at der ikke forelå skader eller nærliggende risiko herfor i ejerskifteforsikringens forstand.

Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet foretaget genbesigtigelse af ejendommen. Selskabet har herefter anerkendt at dække en udbedring af tagfoden. Selskabet har anført, at der herudover ikke er fundet fejl ved taget, hvorfor der ikke er grundlag for yderligere dækning. Selskabet har anført, at loftrummet ses sparsomt ventileret, hvilket bør forbedres, og at isætning af yderligere tagrumsventilation kan udføres for et mindre beløb, som vil være under ejerskifteforsikringens bagatelgrænse. Selskabet har videre anført, at der ikke er konstateret forhøjet fugt i tagrummet, og at skimmel/misfarvning af undertaget må antages at skyldes tidligere opfugtning, jf. tilstandsrapportens anmærkning, hvorfor der ikke er dækning herfor.

Den forsikrede bygning er opført i 1930 og har fået udskiftet tagbelægning i 2002. Klagerne overtog ejendommen den 1/3 2013 på baggrund af en tilstandsrapport af 20/12 2012.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

Bygn.:	Karakter	Registrering og note
A Beboelse		
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.5 Tagrender/tagnedløb		Begyndende rustdannelse på rendejern, samt stedvise ujævnheder i tagrender
1.10 Undertage/Understrygning		Undertaget i tagrummet er en del fugtskjoldet efter tidligere kondensdannelse. Note: i forbindelse med at aftræk fra badeværelset ikke var ført til det fri, forholdet er bragt iorden.
…		
B Overdækning		
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.5 Ingen bemærkninger		

I klageskema af 22/6 2017 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**
Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.
HASTER - SKIMMELSVAMPSAG
…
Klagen indgives til Ankenævnet for Forsikring, da:

1) indklagede ikke har besvaret klagers mails af d. 24. maj 2017, 7. juni 2017, 16. juni 2017 samt d. 22. juni 2017 (bilag 7)

2) indklagede ikke har erkendt (bilag 4), at der er tale om dækningsberettigede skader, herunder at der er dokumenteret skader og nærliggende risiko for skader på klagers ejendom, som er oplyst og gennemgået udførligt i rapporten fra [ingeniørfirma] af d. 22. maj 2017 (bilag 3)

3) indklagede har besigtiget taget med en taksator hele 2 gange, og uden at finde de grove fejl og mangler som fremgår af rapporten af d. 22. maj 2017 (bilag 3)

4) indklagede ikke har betalt klager erstatning

5) klagers retshjælpsforsikringsselskab ikke vil bevillige retshjælpsdækning til en isoleret bevisoptagelse efter retsplejelovens § 343, idet klagers retshjælpsforsikringsselskab holder fast i de generelle retshjælpsforsikringsvilkår om, at sagen først skal forsøges prøvet ved Ankenævnet for Forsikring.

Begrundelsen for at sagen HASTER er, at der ubestridt er tale om, at tagkonstruktionen er befængt med skimmelsvamp og fugtskader, jf. bilag 3 (side 4):

'...Foto 07...Undertaget er kraftig befængt med skimmel på undersiden. Væksten er skimmel kan opstå af flere forskellige årsager bl.a. mangelfuld ventilation over undertaget, mangelfuld ventilation under undertaget, utæt dampspærre i lofter og skråvægge. Det bemærkes, at skimmel i boliger kan være sundhedsskadelig for mennesker. Foto 08+09: Kraftig skimmelvækst på underside undertag...'

Det bemærkes særligt, at der ved besigtigelsen d. 27. april 2017 (bilag 3, side 1) ikke blev foretaget destruktive indgreb, idet den retssikkerhedsmæssige og bevismæssige krævede metode i disse SKIMMELSVAMPSAGER er foretagelse af en isoleret bevisoptagelse efter retsplejelovens § 343, hvilket også er baggrunden for, at klager d. 16. juni 2017 (bilag 7, side 2) har opfordret indklagede til at rekvirere en isoleret bevisoptagelse, idet indklagede som ejerskifteforsikringsselskab skal sikre uafhængige og objektive beviser i forhold til indklagedes økonomiske regreskrav mod sælger og evt. den byggesagkyndige.

Det skal understreges, at indklagede som ejerskifteforsikringsselskab med høj grad af sandsynlighed skal indlede sag mod sælger (amatøragtigt arbejde formentlig fra sælgers ejertid) og den byggesagkyndige (burde han have opdaget noget af det synlige amatøragtige arbejde på taget), hvorfor det er åbenbart, at der skal iværksættes et indenretligt syn og skøn i denne sag, herunder omkring yderligere skader (når der skal foretages destruktive indgreb) og mere præcise udbedringsomkostninger m.v.

Et syn og skøn kan åbenbart IKKE foretages via Ankenævnet for Forsikring.

En ankenævnsbehandling ved Ankenævnet for Forsikring bør blive afvist, når der er tale om skimmelsvamp og fugtskader, og der skal foretages omfattende destruktive undersøgelser samt foretages afhøringer af sælger, klager, byggesagkyndig, håndværkere samt ingeniør der har lavet rapporten af d. 22. maj 2017 (bilag 3).

Der henvises eksempelvis til ankenævnssag nr. 88618 som omhandlede en ejerskiftesag med skimmelsvamp, hvor Ankenævnet for Forsikring oplyste, at sagen skulle afvises fra Ankenævnet for Forsikring, jf. § 4 i vedtægterne for Ankenævnet for Forsikring:

'Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at det uden yderligere undersøgelser og vurderinger og uden parts-og vidneafhøringer ikke er muligt at træffe afgørelse i sagen,'

Derudover henvises til ankenævnssag nr. 85603 som omhandlede en ejerskiftesag med tvist omkring dimensionering af tagkonstruktion, hvor Ankenævnet for Forsikring afviste sagen, jf. § 4 i vedtægterne for Ankenævnet for Forsikring:

'...Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at det på det foreliggende skriftlige grundlag ikke er muligt at vurdere, hvem der har ret ud fra de oplysninger der er i sagen. Det vil kræve en bevisførelse – herunder syn og skøn – der ikke kan ske for nævnet. I givet fald må bevisførelsen ske ved domstolene. Det følger af vedtægternes § 4, stk. 1, at

nævnet derfor må afvise at afgøre sagen. Nævnet kan som følge heraf heller ikke tage stilling til spørgsmålet om dækning af advokatudgifter mv...'

Til nærværende sags afgørelse vil det derfor være nødvendigt, at der foretages destruktive indgreb i klagers ejendoms tagkonstruktion via en uafhængig og objektiv isoleret bevisoptagelse efter retsplejelovens § 343, hvorfor jeg skal henstille til, at sagen AFVISES fra Ankenævnet for Forsikringen, således at der straks herefter kan igangsættes en isoleret bevisoptagelse.

Derudover skal jeg ikke undlade at nævne, at klager er chokeret over, at indklagede som ejerskifteforsikringsselskab gør alt for at trække sagen i langdrag, idet det bemærkes, at indklagede siden sin første afgørelse i januar 2016 (bilag 2) har gjort alt for at afvise dækningsberettigede skader efter hele 2 besigtigelser med taksatoren fra indklagede og senest svarer indklagede ikke på klagers mails, jf. bilag 7.

Endelig skal jeg derfor henstille Ankenævnet for Forsikring til at opprioritere denne klagesag, når der er tale om skimmelsvamp i en bolig, hvor der bor mennesker."

Klagerens advokat har i mail af 22/6 2017 til nævnet bl.a. anført:

"I ovennævnte klagesag har indklagede svaret ved nedenstående mail af d.d. kl. 13:11.

Henset til indholdet af klagen til Ankenævnet af d.d. samt indklagedes svar af d.d. er der ikke udsigt til en løsning af sagen, hvorfor Ankenævnet bedes træffe afgørelse om enten afvisning af klagen eller realitetsbehandling af klagen."

Selskabet har i mail af 22/6 2017 til nævnet bl.a. anført:

"I forlængelse af klagers advokats e-mail nedenfor, kan oplyses at der er indgivet klage til den klageansvarlige d. 24. maj 2017. Normal svartid er ca. 3 uger, men henset til diverse helligdage (Kristi Himmelfart, Pinse) har svartiden her været lidt længere.

Klagers advokat har fremsendt et teknisk notat, hvoraf det fremgår, at der kun er foretaget en begrænset gennemgang af taget fra altan og tagrum.

Det er derfor min opfattelse, at det vil være formålstjenligt at foretage en grundigere gennemgang sammen med klagers tømrer (det er et højt tag).

Det kan næppe på forhånd udelukkes, at det vil være muligt for parterne at nå til en løsning."

Klagerens advokat har i mail af 22/6 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Hvad angår en besigtigelse af taget har klager givet indklagede mulighed for at besigtige taget for tredje gang.

Henset til sagens lange sagsforløb helt tilbage fra januar 2016 (sagens bilag 2) skal der hurtigt træffes en afgørelse om sagens videre forløb, enten ved:

1) Afvisning af sagen, hvorefter klager vil indlevere begæring om isoleret bevisoptagelse efter retsplejelovens § 343, idet indklagede ikke vil indlevere begæring til retten

Eller

2) Realitetsbehandling af sagen

Indklagede oplyser, at:

'Det kan næppe på forhånd udelukkes, at det vil være muligt for parterne at nå tit en løsning...'

Hvorfor indklagede straks opfordres til at fremkomme med et konkret og bindende forligsbeløb i kr. og øre til klager.

Endelig opfordres indklagede til at fremlægge dokumentation for, at indklagede har taget skriftlig kontakt med sælger og den byggesagkyndige."

Klagerens advokat har i mail af 19/7 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Min klient kan kun få retshjælpsdækning fra eget forsikringsselskab til et syn og skøn efter retsplejelovens § 343, hvis nærværende ankenævnssag bliver afvist eller afgjort ved kendelse fra jeres side, hvilket er almindelige betingelser, når der er tale om forsikringsvilkår omkring en retshjælpsforsikring.

Et syn og skøn er meget omkostningsfuldt for en forbruger, og det kan derfor kunne sættes i gang, hvis:

1) Dansk Boligforsikring A/S selv begærer et syn og skøn efter retsplejelovens § 343, idet mine klienters retshjælpsforsikring i givet fald efter forsikringsbetingelserne skal dække mine klienter for de omkostninger, som mine klienter vil blive pålagt til minimum omkostningerne til undertegnede advokat

Eller

2) Hvis Ankenævnet afviser nærværende ankesag eller når sagen bliver afgjort ved kendelse fra jeres side.

Det bemærkes særligt at min klient allerede har indhentet en rapport til brug for ankenævnssagen (sagens bilag 3 som i modtog d. 22. juni 2017), som har kostet mine klienter kr. 7.229,81 inkl. moms, hvilket beløb Dansk Boligforsikring A/S skal betale til mine klienter.

Endelig henvises til overslaget på udbedring på anslået kr. 245.000 inkl. moms. Dertil skal tillægges omkostninger til et byggesyn i byggeperioden på anslået kr. 15.000 inkl. moms samt omkostninger til genhusning af mine klienter i byggeperioden på anslået kr. 30.000. Det endelige beløb kan først opgøres korrekt, når der foretages destruktive indgreb i tagkonstruktionen og tagarbejdet bliver afsluttet.

Konklusionen er derfor, at Ankenævnet nu må behandle sagen, idet Dansk Boligforsikring ikke har begæret et syn og skøn."

Selskabet har i mail af 27/7 2017 til nævnet bl.a. anført:

> "Der er aftalt et møde på klagers ejendom d. 9. august 2017, hvor der vil blive foretaget en nærmere gennemgang af taget, dels med henblik på at der kan udarbejdes et tilbud vedrørende tagfoden, samt muligvis opnås enighed vedrørende resten af taget, se nedenstående mailkorrespondance, samt vedhæftede brev til klagers advokat.
>
> Jeg skal venligst anmode, at sagen udsættes med henblik på at der muligvis kan findes en løsning."

Selskabet har i brev af 4/9 2017 til nævnet bl.a. anført:

> "**1. Indledning**
>
> Klager overtog ejendommen beliggende …, d. 1. marts 2013. Købsaftalen fremlægges som **bilag A**. Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.
>
> Tilstandsrapport blev udfærdiget på ejendommen d. 20. december 2012 (bilagt af klager).
>
> Klager har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. På forsikringen gælder en selvrisiko på kr. 5.000 pr. skade, i alt kr. 35.000 i forsikringsperioden på 10 år. **Bilag B**.
>
> Klager har ved skadeanmeldelse af 29. oktober 2015, anmeldt at der mangler fodblik ved tagfod. **Bilag C**.
>
> Selskabet har besigtiget ejendommen 2 gange tidligere, men har afvist dækning, med den begrundelse, at der ikke kunne konstateres skader, og det heller ikke fandtes sandsynligt, at der skulle være nærliggende risiko for skade.
>
> Selskabets afgørelse er blevet forelagt den interne klageafdeling, og Dansk Boligforsikring har ved afgørelse af 30. juni 2017 anerkendt at dække en udbedring af tagfoden. Desuden er der aftalt en genbesigtigelse, med henblik på en fælles gennemgang af øvrige forhold ved taget.
>
> Ved den fælles gennemgang d. 9. august 2017 blev der foretaget en grundigere gennemgang af taget, og det kunne her konstateres at der anvendt klemlister til fastholdelse af undertaget. Besigtigelsen har ikke afdækket yderligere skadeforhold, hvorfor selskabet må fastholde, at der alene er grundlag for dækning vedrørende den fejludførte tagfod. Besigtigelsesnotatet fremlægges som **bilag D**.
>
> **2. Dansk Boligforsikring A/S 'opfattelse af sagen.**
>
> Klagers ejendom er opført i 1930, og har fået udskiftet tagbelægning i 2002. Der er ikke konstateret nogen skader på tag eller tagkonstruktion, men det ses, at tagfoden er dårligt udført, så der reelt ikke kan ske afvanding fra undertaget. Når der ikke er sket/konstateret skader må det antages at skyldes, at der er anvendt en ret tæt tagdækning i form af dobbelte betontagsten med fals.

Bortset fra tagfodens udførelse, er der ikke fundet egentlige udførelsesmæssige fejl. Loftrummet ses dog sparsomt ventileret, hvilket bør forbedres. Isætning af yderligere tagrumsventilation kan udføres for et mindre beløb, som vil være under ejerskifteforsikringens bagatelgrænse.

Der er ikke konstateret forhøjet fugt i tagrummet, og skimmel/misfarvning af undertaget, må antages at skyldes tidligere opfugtning, jf. tilstandsrapportens beskrivelse. Der er følgelig ikke grundlag for dækning.

En nærmere undersøgelse af taget har i øvrigt påvist, at der er anvendt afstandslister mellem undertag og lægter.

Selskabet afventer herefter alene at modtage et tilbud vedrørende en ændring af tagfoden.

3. Konklusion

Der er ikke fundet fejl ved taget, udover hvad selskabets har anerkendt at dække i afgørelse af 30. juni 2017, og der er derfor ikke grundlag for yderligere dækning.
Henset til, at det nu med sikkerhed er konstateret, at der er anvendt klemlister under lægterne opfordres klager til at oplyse, hvorvidt klagen for Ankenævnet for Forsikring opretholdes, samt hvad der i givet fald ønskes dækning for."

Klagerens advokat har i mail af 17/10 2017 til nævnet bl.a. anført:

"De tidligere meddelte bemærkninger fastholdes om, at der principalt er skader og, at der subsidiært er nærliggende risiko for skader, jf. forsikringstagers indhentede rapport. Der er derfor ikke tale om retvisende karakterangivelser i tilstandsrapporten.

Ankenævnet bedes træffe afgørelse i sagen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor.

Klageren har fået foretaget en besigtigelse af tag og undertag af et ingeniørfirma. Af besigtigelsesrapporten af 22. maj 2017 fremgår bl.a.:

"Den 27. april 2017 besigtigede jeg tag og undertag på ovennævnte ejendom.

Der blev ikke foretaget egentlige destruktive indgreb, hvorfor besigtigelsen alene blev foretaget i tagrum samt stående fra altanen, blev der demonteret 2 stk. tagsten.
…
1 Besigtigelse i tagrum
I tagrum kunne konstateres, at undertaget er oplagt på tværs af spær. Taghældningen er større end 45°
Ved skråvægge er isoleringen i kontakt med undertaget.
Der er monteret ventilationsstudser i undertaget enkelte steder. Undertaget er kraftig befængt med skimmel.

Følgende svigt kunne konstateres ved det udførte:

- Ved den anvendte oplægningsmetode på tværs af spær er det normalt gældende, at de enkelte undertagsbaner skal oplægges med et overlæg på min, 150 mm gældende for taghældninger større ende 30°.
  Der kunne måles varierende overlæg fra 20 mm til ca. 100 mm.

…
Foto 01:
Ca. 20 mm overlæg på undertagsbaner.
…
Foto 02:
Ca. 100 mm overlæg på undertagsbaner
…
Foto 03: Åben overlæg i valm.

- Isoleringen i skråvægge er hvor dette er synligt korrekt i kontakt med undertaget.
  Imidlertid skal der ventileres i hanebåndsloftet. Mg. BYG-ERFA (27) 13 11 05 skal der ventileres gennem åbninger ved tagrummets hanebånd og kip med 1 ventilationsstuds pr. spærfag, skiftevis i top og bund af tagrummet.

…
Foto 04:
Det udførte er uden ventilationsstudser ved kip og hanebånd.
…
Foto 05:
Der er sporadisk monteret studse, men forkert placeret.

- Gennemføringer af kanaler, rør m.v. gennem undertage skal udføres med specielle kraver/faste underlag.
  Jf. BYG-ERFA (27) 15 12 27.
  Det udførte er i dårlig/amatøragtig kvalitet, idet der alene er tapet mellem kanaler og undertag med stor risiko for utætheder.

…
Foto 06:
Tætning med tape mellem kanal og undertag
…
Foto 07: Tætning med tape mellem skorsten og undertag

- Undertaget er kraftig befængt med skimmel på undersiden.
  Væksten af skimmel kan opstå af flere forskellige årsager bl.a. mangelfuld ventilation over undertaget, mangelfuld ventilation under undertaget, utæt dampspærre i lofter og skråvægge.
  Det bemærkes, at skimmel i boliger kan være sundhedsskadelig for mennesker.

…
Foto 08 + 09:
Kraftig skimmelvækst på underside undertag

Følgende skader kunne konstateres ved undertaget.
- Større flænge i undertaget nær hanebåndsloft.

Foto 10:
Skade på undertag.

2 Besigtigelse udvendig
Besigtigelsen blev alene foretaget ved demontering af 2 tagsten i det omfang dette kunne gøres stående på altanen i gavl.
Evt. yderligere undersøgelser af tag/undertag vil kræve lift eller stilladser.

Følgende svigt kunne konstateres ved det udførte.

- Der er ikke anvendt afstandslister mellem undertag og lægter. Dette er en alvorlig fejl, idet dette hindrer afledning af vand fra overside undertag, hvorved lægter kan blive rådangrebet og nedbrudt. Herudover vil der være mangelfuld ventilation på oversiden af undertaget med mulig skimmelvækst til følge.

- Undertaget er blot ført ud i tagrenden, hvor det bliver nedbrudt af sollys. Generelt er konstruktionen i tagfod forkert udført idet der mangler

  Fuglegitter
  Fodblik
  Klæbning af undertag til fodblik
  Fodbræt af f.eks. x-finer skåret mellem spær

  For korrekt udførelse henvises til BYG-ERFA (27) 15 12 27

…
Foto 11:
Mangelfuld tagfodsafslutning.
Undertag ført til tagrende – nedbrydes.
Intet fuglegitter.
Intet fodblik.
Intet fodbræt.

Konklusion
Samtlige udførte detaljer vedr. undertag/tag er udført forkert.
Det udførte må betegnes som værende ikke håndværksmæssigt korrekt, men tværtimod udført temmelig amatøragtig. Det må derfor forventes, ved evt., nærmere undersøgelser, at de ret komplicerede undertagsmonteringer i forbindelse med kviste etc., vil vise sig at være fejlbehæftede.

Såfremt korrekt udførelse skal være løsningen for undertaget i sin helhed, må der startes forfra, altså demontering af tagsten, lægter, undertag etc. samt herefter korrekt genmontering.

Endvidere kan det oplyses, at det udførte aldrig har været gængs byggeskik. Det er sikkert, at der på sigt vil opstå skader på bygningsdele grundet forkert udførelse.

Med hensyn til lovkrav kan bygningsreglementet ikke direkte anvendes.
For disse detaljerede udformninger af bygningsdele gælder BYG-ERFA blade, som er almen teknisk fælleseje.
Disse anvisninger skal følges og er normalt gældende for den håndværksmæssige udførelse.

For den aktuelle sag henvises til følgende BYG-ERFA blade:
(27) 15 12 27 Frithængende undertage af banevarer – monteringsdetaljer
(27) 13 11 05 Tagkonstruktioner med stor taghældning – Ventilation af tagrum, hanebåndslofter og skunkrum."

Klagerens advokat har fremlagt faktura af 1/6 2017 fra ingeniørfirmaet vedrørende honorar for besigtigelse og udarbejdelse af rapport, hvoraf det fremgår, at den samlede pris udgør 7.229,81 kr.

Af overslag af 22/6 2017 på udbedring af taget fremgår bl.a.:

"Hermed følger som aftalt et overslag nyt tag.

For en pris af: 196.000Kr. Excl. Moms heraf arbejdsløn 92.000kr
plus moms

Inkl. moms 245.000kr

Tilbuddet omfatter levering og montering af følgende:

- Demontering af tagbelægning incl bortkørsel
- Nedbrækning af eksisterende lægter og undertag.
- Nedbrækning af udv beklædning på kviste.
- Montering af nyt fodbræt som skæres mellem spær.
- Montage af fod zink undertag klæbes til zink
- Montage af diffusionsåbent undertag
- Der monteres ny t1 lægter på klemlister
- Zink skotrende ved kviste ny model
- Nye funke på kviste
- Zinktagrende incl nedløb
- Montage af fugegitter
- Montage af tagsten efter leverandørens anvisninger.
- Stillads
- Befæstigelse
- Bortskaffelse af affald"

Af besigtigelsesnotat af 9/8 2017 fra selskabet fremgår bl.a.:

"Deltagere: Tømrer … og …
(FT var på ejendommen, men var ikke en del af besigtigelsen).

Udbedringsmøde/gen-besigtigelse.

Taget består af betonfalstagsten på et diffusionsåbent undertag. Der sidder en udluftnings hætte i hvert spærfag (loftrum). Det kan anbefales at sætte nogen flere ventiler i undertag, men der måles dog ikke forhøjet fugt på dagen.

Undertaget er oplagt med generelt mere end 10 cm overlæg mellem banerne. Det er oplagt ud fra producent markeringer på undertaget, med overlægsstørrelse. Se foto 60-62

Der er afstandslister, fra 10 mm og op, fordi der er klodset op på afstandslister så nogle steder er der 40 mm luftspalte mellem lægter og undertag. Der ses også et fornuftigt antal bindere.
Dette er der enighed om på besigtigelsen.

Tagfoden er noget kluns, den skal laves om! Se tidligere besigtigelser.
Man skal have 3 rækker tegl af og lave en ny tagfod, med fodplade. Der er behov for en del stillads.

FT's tømrer (der også er ven) mener, at der skal helt nyt undertag til. Jeg vil ikke skifte undertaget, da det ikke er skadet i forhold til funktionen. Det er misfarvet i loftrummet, formentligt primært som følge af tidligere kondensfugt jf. tilstandsrapport. Man mødes ikke af muglugt når man kommer op i loftrummet. K1 anmærkningen er retvisende.

Konklusion:

Det er korrekt at taget kunne være udført mere smart end det er, men der ses dog ingen vand indtrængning/utætheder. Undertag er med afstandslister og korrekt overlap i samlinger, så det er kun tagfoden, som kan betegnes som fejludført.

Tømrer vil ikke komme med en pris før kunden har modtaget et dækningstilsagn? Vi får formentligt behov for selv at indhente et tilbud."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**

3.1
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, revnedannelser, 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
3.4
Forhold under 5000 kr. er ikke omfattet af forsikringen og kan ikke anmeldes.

3.5
Dækningen er betinget af:
- at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen og
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

3.6
Ved dækningsberettigende forhold i henhold til dette pkt. 3 dækker forsikringen desuden:

3.6.1 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 bygningslovgivningen, bygningsreglementet eller stærkstrømsbekendtgørelsen.
Erstatningen for forøgede byggeudgifter kan i alt udgøre indtil 20% af den beskadigede bygnings nyværdi, dog maksimalt 1,3 mio. kr.

3.6.2 Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold. Dækning forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringsselskabet.

3.6.3 Rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning i op til 12 måneder, hvis udbedringen af et dækningsberettigende forhold gør huset ubeboeligt.

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

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

…

16. Udvidet dækning

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

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

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

Det er en betingelse for dækning at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede bygning er opført i 1930 og har fået udskiftet tagbelægningen i 2002. Klagerne overtog ejendommen den 1/3 2013 på baggrund af en tilstandsrapport af 20/12 2012.

Klagerne er utilfredse med, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning vedrørende forhold på ejendommens tag og undertag. Klagernes advokat har anført, at der foreligger skader eller nærliggende risiko herfor, og at der ikke er tale om retvisende karakterangivelser i tilstandsrapporten, jf. den besigtigelsesrapport af 22/5 2017, som klagerne har indhentet.

Klagernes advokat har anført, at nævnet enten bør afvise sagen, idet det vil være nødvendigt, at der foretages destruktive indgreb i ejendommens tagkonstruktion via en uafhængig og objektiv isoleret bevisoptagelse efter retsplejelovens § 343, eller foretage realitetsbehandling af sagen. Klagerne ønsker, at selskabet skal dække omkostningerne for klagernes indhentelse af besigtigelsesrapport af 22/5 2017 med 7.229,81 kr. Klagernes advokat har endvidere henvist til overslag af 22/6 2017 på udbedring af taget, hvor prisen er anslået til 245.000 kr. Hertil skal tillægges omkostninger til et byggesyn i byggeperioden på anslået 15.000 kr. samt omkostninger til genhusning i byggeperioden, som er anslået til 30.000 kr. Klagernes advokat har anført, at det endelige beløb først kan opgøres korrekt, når der er foretaget destruktive indgreb i tagkonstruktionen, og tagarbejdet bliver afsluttet.

Selskabet afviste i første omgang dækning med henvisning til, at der ikke forelå skader eller nærliggende risiko herfor i ejerskifteforsikringens forstand.

Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet foretaget genbesigtigelse af ejendommen. Selskabet har herefter anerkendt at dække en udbedring af tagfoden. Selskabet har anført, at der herudover ikke er fundet fejl ved taget, hvorfor der ikke er grundlag for yderligere dækning. Selskabet har anført, at det ved besigtigelsen den 9/8 2017 blev foretaget en grundigere gennemgang af taget, og at der her kunne konstateres, at der er anvendt afstandslister/klemlister mellem undertag og lægter. Selskabet har endvidere anført, at loftrummet ses sparsomt ventileret, hvilket bør forbedres, og at isætning af yderligere tagrumsventilation kan udføres for et mindre beløb, som vil være under ejerskifteforsikringens bagatelgrænse. Selskabet har videre anført, at der ikke er konstateret forhøjet fugt i tagrummet, og at skimmel/misfarvning af undertaget må antages at

skyldes tidligere opfugtning, jf. tilstandsrapportens anmærkning herom, hvorfor der ikke er dækning herfor.

Klagerne fik den 27/4 2017 foretaget en besigtigelse af tag og undertag af et ingeniørfirma. Ved besigtigelsen blev der ikke foretaget egentlige destruktive indgreb, og besigtigelsen blev foretaget i tagrum samt stående fra altanen, hvor der blev demonteret 2 styk tagsten. Af besigtigelsesrapporten af 22/5 2017 fremgår det blandt andet, at der ved besigtigelse i tagrum kunne konstateres følgende svigt ved det udførte: "ved den anvendte oplægningsmetode på tværs af spær er det normalt gældende, at de enkelte undertagsbaner skal oplægges med et overlæg på min, 150 mm gældende for taghældninger større end 30°. Der kunne måles varierende overlæg fra 20 mm til ca. 100 mm", "gennemføringer af kanaler, rør m.v. gennem undertage skal udføres med specielle kraver/faste underlag. Jf. BYG-ERFA (27) 15 12 27. Det udførte er i dårlig/amatøragtig kvalitet, idet der alene er tapet mellem kanaler og undertag med stor risiko for utætheder", "undertaget er kraftig befængt med skimmel på undersiden. Væksten af skimmel kan opstå af flere forskellige årsager bl.a. mangelfuld ventilation over undertaget, mangelfuld ventilation under undertaget, utæt dampspærre i lofter og skråvægge", samt at der ved undertaget kunne konstateres "større flænge i undertaget nær hanebåndsloft".

Om den udvendige besigtigelse fremgår det, at følgende svigt kunne konstateres: "der er ikke anvendt afstandslister mellem undertag og lægter. Dette er en alvorlig fejl, idet dette hindrer afledning af vand fra overside undertag, hvorved lægter kan blive rådangrebet og nedbrudt. Herudover vil der være mangelfuld ventilation på oversiden af undertaget med mulig skimmelvækst til følge", samt "undertaget er blot ført ud i tagrenden, hvor det bliver nedbrudt af sollys. Generelt er konstruktionen i tagfod forkert udført idet der mangler fuglegitter, fodblik, klæbning af undertag til fodblik, fodbræt af f.eks. x-finer skåret mellem spær. …"

Af rapporten fremgår det endvidere, at "samtlige udførte detaljer vedr. undertag/tag er udført forkert. … Såfremt korrekt udførelse skal være løsningen for undertaget i sin helhed, må der startes forfra, altså demontering af tagsten, lægter, undertag etc. samt her-

efter korrekt genmontering. Endvidere kan det oplyses, at det udførte aldrig har været gængs byggeskik. Det er sikkert, at der på sigt vil opstå skader på bygningsdele grundet forkert udførelse".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 9/8 2017, at "det kan anbefales at sætte nogen flere ventiler i undertag, men der måles dog ikke forhøjet fugt på dagen", og at "der er afstandslister, fra 10 mm og op, fordi der er klodset op på afstandslister så nogle steder er der 40 mm luftspalte mellem lægter og undertag. Der ses også et fornuftigt antal bindere. Dette er der enighed om på besigtigelsen". Af rapporten fremgår det endvidere, at "FT's tømrer (der også er en ven) mener, at der skal helt nyt undertag til. Jeg vil ikke skifte undertaget, da det ikke er skadet i forhold til funktionen. Det er misfarvet i loftrummet, formentligt primært som følge af tidligere kondensfugt, jf. tilstandsrapport. Man mødes ikke af muglugt når man kommer op i loftrummet. K1 anmærkningen er retvisende", samt at "det er korrekt at taget kunne være udført mere smart end det er, men der ses dog ingen vand indtrængning/utætheder. Undertag er med afstandslister og korrekt overlap i samlinger, så det er kun tagfoden, som kan betegnes som fejludført".

Af tilstandsrapportens punkt A (beboelse), herunder punkt 1.10 (undertage/understrygning) fremgår det med karakteren K1, at "undertaget i tagrummet er en del fugtskjoldet efter tidligere kondensdannelse. Note: i forbindelse med at aftræk fra badeværelset ikke har ført til det fri, forholdet er bragt i orden".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klagerne at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade. Nævnet bemærker endvidere, at det kan realitetsbehandle sagen.

Nævnet finder, at klagerne ikke har bevist, at der forekommer skimmel/misfarvning af undertaget i et sådant omfang, at det nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, således at det anmeldte forhold er omfattet af forsikringens skadebegreb, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3. Nævnet finder, at det derfor ikke er bevist, at skimmel/misfarvningen på overtagelsestidspunktet udgjorde skade i ejerskifte-

forsikringens forstand. Nævnet har derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at afrense loftrummet for skimmelsvamp.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der er tale om et lukket taggrum, og at klagerne ikke har bevist, at skimmel/misfarvning af undertaget på overtagelsestidspunktet havde et omfang, der kunne påvirke indeklimaet i husets beboelsesdel. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at der ved besigtigelsen den 9/8 2017 ikke blev målt forhøjet fugt, samt at det af tilstandsrapporten med karakteren K1 fremgår, at der er en del fugtskjolder efter tidligere kondensdannelse.

Nævnet finder på baggrund af selskabets besigtigelsesnotat at måtte lægge til grund, at ventilationen i loftrummet bør forbedres, og at isætning af yderligere tagrumsventilation kan udføres for et mindre beløb, som vil være under ejerskifteforsikringens bagatelgrænse. Udbedring af forholdet er derfor ikke omfattet af ejerskifteforsikringens dækning.

Nævnet finder endvidere, at det på baggrund af selskabets besigtigelsesnotat af 9/8 2017 må lægges til grund, at der er anvendt afstandslister/klemlister mellem undertag og lægter.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der den 9/8 2017 blev foretaget en grundigere gennemgang af taget, at klagernes tømrer deltog ved besigtigelsen, samt at det af selskabets besigtigelsesnotat fremgår, at "der er afstandslister, fra 10 mm og op, fordi der er klodset op på afstandslister så nogle steder er der 40 mm luftspalte mellem lægter og undertag. Der ses også et fornuftigt antal bindere. Dette er der enighed om på besigtigelsen".

Nævnet finder, at klagerne ikke har bevist, at der i øvrigt er konkrete fysiske forhold ved tagkonstruktionen, som på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

17. 91018

Udgifter til sagkyndig rapport, byggesyn i byggeperioden og genhusning

Klagerne kræver, at selskabet erstatter udgifterne til besigtigelsesrapporten af 22/5 2017 med 7.229,81 kr.

Ifølge forsikringsbetingelsernes punkt 3.6.2 dækker forsikringen rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et 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.

Nævnet finder, at besigtigelsesrapporten, som klagerne har indhentet, har bidraget væsentligt til at afdække, at der var fejl ved tagfoden.

På baggrund heraf finder nævnet, at selskabet skal dække de udgifter, der har været forbundet med indhentelsen af besigtigelsesrapporten.

Der er ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække omkostningerne til et byggesyn i forbindelse med selskabets udbedring af tagfoden.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.6.3, at forsikringen dækker "rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning i op til 12 måneder, hvis udbedringen af et dækningsberettigende forhold gør huset ubeboeligt". Da udbedring af tagfoden ikke gør huset ubeboeligt, og da de anmeldte forhold i øvrigt ikke er dækningsberettigende, finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at udbetale erstatning ved genhusning.

Det, som klagerne i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

18. 91018

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal udbetale 7.229,81 kr. til klagerne for udgifter forbundet med indhentelsen af besigtigelsesrapporten af 22/5 2017. Beløbet forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24.

Klagerne får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels