Ankenævnet *for* Forsikring

Den 23. maj 2018 blev i sag nr. 91354:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxx

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 :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Qudos Insurance A/S V/Frida Forsikring Agentur A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning til udbedring af 5 kviste, der efter hans opfattelse er fejlkonstrueret.

Selskabet har anerkendt visse skader ved den ene kvist i badeværelset. Selskabet har anført, at det dog fortsat venter på tilbud fra klageren på udbedring af skaden. Selskabet har afvist yderligere dækning med henvisning til, at der ikke er konstateret forhold, der udgør skade i ejerskifteforsikringens forstand ud over, hvad selskabet allerede har tilbudt at erstatte.

2. 91354

Den forsikrede ejendom er opført i 1952. Det fremgår af sagen, at ejendommen er totalrenoveret i 2004, og at der i forbindelse hermed er tilført en udnyttet tagetage. Forsikringen trådte i kraft den 1/10 2014 på baggrund af en tilstandsrapport af 13/8 2014.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Sælgerens oplysninger om ejendommen**

…

1. Generelle oplysninger		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? **Hele huset er blevet totaltrenoveret (alle badeværelser, kælder, stueetage) Vi har desuden opført en overetage, hvilket gav os 58 ekstra m2. Før var det en funkis villa uden overetage. Kloak, el og varmesystem er nyt.**	☒	☐	☐
	Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?	☒	☐	☐
1.3	Er bygninger eller dele af bygninger udført helt eller delvist som selvbyg? Hvis ja, hvilke dele af bygningerne?	☐	☒	☐

"

I klageskema af 19/9 2017 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling …**
Vi har fundet ud af at vores 5 kviste er forkert opbygget, hvilket giver nærliggende risiko for skade fremadrettet. Frida forsikring vil ikke anerkende fejlkonstruktionen som en skade, på trods af der foreligger BYG Erfa blade der påviser det, der er udtalelser fra håndværkere og forsikringsfolk, der er nærliggende risiko for skade (x-fineren under zinktaget er allerede kraftigt opfugtet), kvistenes levetid er væsentlig forringet (kvistene forventes at være opført i ca. 2003) - alt sammen noget som i følge Frida's betingelser vil give dækning, men de bliver ved med at afvise.

- Der er og vil fremover udvikle sig skader. Der er ikke taget højde for kondenseringen, ved etablering af dine kviste. Dette er ikke i overensstemmelse med alm byggeskik.

- Der er fejlkonstruktion jf. pkt. 1

- Det er ikke beskrevet i Tilstandsrapporten, og dermed omfattet af forsikringen

- Der er en nærliggende risiko at skader vil udvikle sig fremadrettet, hvis der ikke sættes ind med reparation/udskiftning snarest. Det fremgår jo tydeligt af din video, at underlaget for Zinkbeklædningen på dine kviste et kraftigt opfugtet.

- Skaderne er konstateret efter din overtagelse af ejendommen, altså er de konstateret i forsikringstiden

Dette burde være nok til at de anerkender jf. deres betingelser.

De har foreslået en 'løsning' som jeg ikke har godkendt, da den ikke afhjælper problemer fremadrettet. Sagen blev oprindeligt startet op med revner i lodningerne, samt åbne blindfalse på kvistene. Denne skade holder de fast i, og foreslår følgende løsning: 'Revner i samlingerne åbnes, afrenses og loddes på ny, blindfalse lukkes i top med egnet tætningsmateriale'. Jeg har som sagt ikke godkendt denne løsning, da det blot er en 'lappeløsning' og det ikke afhjælper problemet med forkert opbygget kviste. Jeg har følgende udtalelse fra … VVS som har kigget på kvistene af flere omgange

'Der er ikke pap mellem zink og træværket, se Erfa bladene
Trækonstruktionen er ikke udført som ventileret, se Erfa bladene
Zinkplade arbejdet er ikke udført fagmæssigt korrekt
Lodningerne er udført kolde

Bemærk den høje fugt måling samt zinket er helt hvidt mod træet, den farve og ruhed fås kun ved længerevarende fugtpåvirkning

Jeg scanner Erfa bladene med nogle krydser på ved de relevante steder.

Med venlig hilsen
…
VVS installatør …'

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Jeg forventer at Frida forsikring anerkender på baggrund af hidtil fremsendt, udtalelser, BYG Erfa m.v., at kvistene er forkert opbygget, og omkostningerne til korrekt opbyggede kviste bliver dækket. Der er fremsendt tilbud til Frida Forsikring på VVS-delen af arbejdet, men ikke på tømrerarbejdet, da vi på nuværende ikke kender omfanget heraf, samt ej heller omkostning til leje af lift.

Det er kvistenes opbygning der er skaden/nærliggende risiko for skade i denne sag."

Selskabet har i brev af 17/11 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Vi må fastholde, at det anmeldte forhold ikke på nuværende tidspunkt berettiger vores kunde til erstatning for forholdet ud over, hvad vi allerede har tilbudt at erstatte.

Vi minder om, at vi har betalt for flere undersøgelser af kvistene af et landsdækkende ingeniørfirma med speciale på området.

På det foreliggende grundlag må vi derfor fastholde, at vi har behandlet skadesagen rigtigt.

Vores kunde har købt en 10 årig Ejerskifteforsikring *uden* udvidet dækning hos os. Forsikringen er trådt i kraft den 1. oktober 2014 og forsikringsvilkårene E21 gælder for forsikringen.
…
Vores kunde har den 15. oktober 2015 skriftligt anmeldt til os, at der er utætheder i zinkinddækningerne ved kvistene.

Vi har besigtiget via vores lokale bygningskonsulent, vores byggetekniske chef og herudover har et eksternt landsdækkende ingeniørfirma foretaget to besigtigelser af forholdet.

Der er ikke konstateret skade i/på bygningen ud over, hvad vi allerede har tilbudt at erstatte i bygningen, uanset de mange besigtigelser og undersøgelser med destruktive indgreb.

Hvis vores kunde - mod vores forventning - konstaterer skade ved kvistene i forsikringsperioden, er vores kunde velkommen til, at kontakte os igen om forholdet.

Vi mener, at vi har behandlet skadesagen rigtigt.

Vi kan se af Filarkiv, at byggetilladelsen er givet i år 2003. Vi er også af den samme holdning som vores kunde om, at kvistene må være udført nogenlunde samtidigt.

Vi har tidligere tilbudt og tilbyder fortsat, at forsikringen erstatter ud fra tidligere anerkendt. Vi henviser til tidligere mailkorrespondance med vores kunde, hvoraf vores dækningstilsagn fremgår for en af de mange kviste:

Erstatning
Vores tekniske konsulent vurderer, at forholdet kan udbedres for maksimalt 7.000,- kr. inkl. moms.

Du bedes indhente et vederlagsfrit tilbud på følgende specifikke punkter:
- Revner i samlinger åbnes
- Afrenses og loddes på ny
- Blindfalse lukkes i top med egnet tætningsmaterialer

Vi vil gøre dig opmærksom på, at erstatningen vil blive fratrukket en selvrisiko på 5.000,- kr.

Vi venter derfor fortsat på et vederlagsfrit specificeret tilbud for dette arbejde, som vi tidligere har tilbudt at erstatte. Dette har vi ventet på gennem længere tid, men har ikke modtaget et sådant tilbud.

Vores byggetekniske chef har på et af møderne på ejendommen besigtiget den ene af kvistene sammen med vores kundes håndværker via stillads.

Ved besigtigelsen kunne der konstateres lidt optørrede skjolder, men *ikke* en aktuel konkret opfugtning, nedbrydning, følger heraf eller andre forhold ved kvistene, der opfylder kriterierne for skader i Ejerskifteforsikringens forstand.

Kvistene har fungeret siden år 2003 og opfylder bygningsreglementets krav til tæthed. Der er ikke et forhold ved kvistene, som er en skade i Ejerskifteforsikringens forstand. Kvistene kan udføres som man vil udføre dem, blot de ikke får skader på grund af udførelsen. Ejerskifteforsikringen er en skadeforsikring. Vi har tilbudt at erstatte det ene sted, hvor der er en lille partiel skade.

Selv om vores kunde havde haft en udvidet dækning for blandt andet ulovlige bygningsindretninger, er der ikke tale om en ulovlig bygningsindretning. Derfor ville en sådan dækning ikke aktiveres i dette tilfælde.

Vi kan ikke umiddelbart hjælpe vores kunde ud over, hvad vi allerede har tilbudt at erstatte via Ejerskifteforsikringen.

> Fordi vores kunde fortsat var utilfreds med vores afgørelse har … Ingeniør… været i bygningen ikke blot en, men to gange og foretaget undersøgelser. Vi vedlægger rapporterne og som det fremgår, så er der ikke skader ud over, hvad vi allerede har tilbudt at erstatte en partiel reparation af."

Selskabet har i mail af 18/11 2017 til nævnet endvidere anført:

> "Som det fremgår af … Ingeniør…'s sidste rapport, så er der ikke konstateret skade ud over, hvad vi allerede har tilbud at erstatte ved en enkelt kvist for længe siden og vi venter fortsat på et tilbud fra vores kunde på udbedring af:
>
> 1. revner i samlinger åbnes
> 2. der afrenses i nødvendigt omfang og efter afrensning/rengøring loddes på ny
> 3. blindfalse lukkes i top med egnet tætningsmateriale
> 4. den godkendte kvistskade udbedres i sin helhed overensstemmelse med de anvisninger, som … Ingeniør… har givet."

Klageren har i mail af 8/12 2017 til nævnet bl.a. anført:

> "Frida's foreslåede løsning med at skære taget af, samt lodde det på igen og tætne de åbne blindfalse vil ikke afhjælpe det egentlige problem, som er en fejlkonstrueret kvist. Der mangler ganske enkelt skillelag imellem zinken og konstruktionen hvor der som følge af temperaturudsving o. lign. vil opstå kondens/fugt. Vedhæftede fugtmålinger fra øvrige kviste viser, at der under alle kvistenes tage, imellem zink og konstruktion, er et forhøjet fugtniveau end hvad der skal være, da der ikke er et skillelag her imellem. Denne fejl vil betyde hurtigere nedbrydning og væsentlig forkortet levetid.
>
> Det er korrekt at vi indtil nu har antaget at kvistene er opført umiddelbart efter byggetilladelsen er givet i 2003. Jeg har d. 29/11-2017 været i kontakt med tidligere ejer, …, som har informeret mig om, at kvistene stod færdige i foråret 2007. Men ikke desto mindre, bør kviste der er bygget til at skulle holde i *mange* år, ikke allerede vise høje fugttal efter hverken 10 eller 14 år. Jeg har vedhæftet billeder af fugtmålinger foretaget i juli 2017 - jeg er i tvivl om hvorvidt jeg tidligere har fået dem fremsendt, så for god ordens skyld kommer de her.
>
> Jeg fastholder derfor, at dækningen skal omfatte at udbedre denne konstruktionsfejl på alle kviste, jf. tidligere fremsendte tilbud (der ikke indeholder tømredelen da den er usikker på nuværende), og som [medarbejder i klagerens husforsikringsselskab] i tidligere mails har specificeret. Jeg indhenter evt. også gerne alternativt tilbud med at afmontere zinken, etablere skillelag og genmontere zink på Hunkerne og montere tagpap på taget af kvistene.
>
> Jeg tillader mig endnu engang at henvise til tidligere vedhæftede BygERFA blade, udtalelser fra fagfolk (såvel forsikring som håndværkere), frafaldet råd-dækning på kvistene, væsentligt forkortet levetid, værdiforringelse af huset m.v. som ikke blot underbygger min påstand, men også burde være fyldestgørende til at dække jf. Frida Forsikrings betingelser."

6. 91354

Selskabet har i mail af 8/1 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Vores kunde skriver:
Frida's foreslåede løsning med at skære taget af, samt lodde det på igen og tætne de åbne blindfalse vil ikke afhjælpe det egentlige problem, som er en fejlkonstrueret kvist. Der mangler ganske enkelt skillelag imellem zinken og konstruktionen hvor der som følge af temperaturudsving o. lign. vil opstå kondens/fugt. Vedhæftede fugtmålinger fra øvrige kviste viser, at der under alle kvistenes tage, imellem zink og konstruktion, er et forhøjet fugtniveau end hvad der skal være, da der ikke er et skillelag her imellem. Denne fejl vil betyde hurtigere nedbrydning og væsentlig forkortet levetid.

Konstruktionen er udført som det nu en gang var håndværksmæssigt almindeligt på tidspunktet for byggetilladelsen.

Vi henviser i øvrigt til rapporten fra … Ingeniør… og citerer fra den 1. rapport, side 5:
Ved besigtigelsen fik vi af ejeren udlevet Byg-Erfa blad 08 06 26. Dette blad er jf. BBR udarbejdet *efter* opførelsen af tagkonstruktionen.

Det er naturligvis ikke regler efter opførelsen, som skal lægges til grund ved skadebehandlingen, men derimod reglerne fra før opførelsen af tagkonstruktionen.

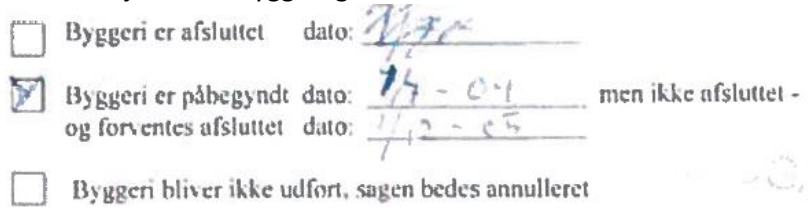
Der er ikke en fejlkonstruktion, som påstået af vores kunde. I øvrigt er det således, at hvis der var tale om en fejlkonstruktion, så er det for så vidt uden betydning for forsikringens dækning i det omfang, at der ikke opstår skade. Er der skade, så vil det være dækket af forsikringen - og vi har anerkendt en lille skade på den ene kvist og der kan ikke konstateres flere skader til trods for flere omfattende undersøgelser foretaget af et eksternt ingeniørfirma.

Vores kunde kan heller ikke påvise flere skader og derfor er det 'fejlkonstruktion', som vores kunde forsøger at gøre gældende i klagesagen med henblik på, at forsøge at opnå nye kviste på bygningen via dækning fra Ejerskifteforsikringen.

Det er imidlertid ikke Ejerskifteforsikringens formål, at erstatte forhold via forsikringens Basisdækning, der ikke har medført skade. Derfor er kun den ene kvist med påvist skade tilbudt dækket af os.

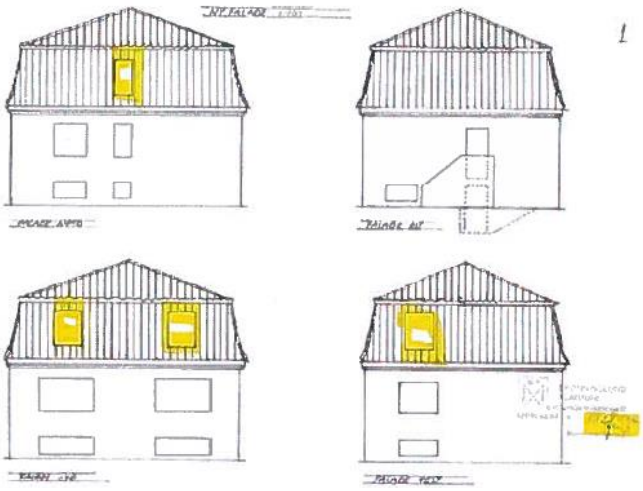
Vores kunde skriver også:
Det er korrekt at vi indtil nu har antaget at kvistene er opført umiddelbart efter byggetilladelsen er givet i 2003. Jeg har d. 29/11-2017 været i kontakt med tidligere ejer, …, som har informeret mig om, at kvistene stod færdige i foråret 2007. Men ikke desto mindre, bør kviste der er bygget til at skulle holde i *mange* år, ikke allerede vise høje fugttal efter hverken 10 eller 14 år. Jeg har vedhæftet billeder af fugtmålinger foretaget i juli 2017 - jeg er i tvivl om hvorvidt jeg tidligere har fået dem fremsendt, så for god ordens skyld kommer de her.

Det er tidspunktet for byggeansøgningen, der viser, hvilke regler, der gælder for byggeriets udførelse og som oplyses i byggetilladelsen efterfølgende. Dette gælder uanset man først kan færdigmelde byggeriet i år 2007. I henhold til byggesagsmappen blev byggeriet estimeret færdigt i år 2005:
Vedr. … Vej … - byggesagsnummer: …


☐ Byggeri er afsluttet dato: [illegible]
☑ Byggeri er påbegyndt dato: 7/7 - 04 men ikke afsluttet -
og forventes afsluttet dato: 1/12 - 05
☐ Byggeri bliver ikke udført, sagen bedes annulleret

… [underskrift]

Der er i år 2003 søgt om en byggetilladelse til at udføre projektet med de 4 kviste. Projektet er godkendt af kommunen via en byggetilladelse udstedt medio februar 2004:



Kvistene er bygget i overensstemmelse med det godkendte projekt og BRS-98.

Kvistene holder fortsat efter at have været bygget i år 2004 og der er alene skade et mindre sted på en af kvistene og her har vi tilbudt at erstatte en rimelig og nødvendig udbedring med fradrag af selvrisiko 5.000 kroner.

Hvis der i resten af den 10-årige forsikringsperiode konstateres skade på kvistene, så kan forholdet anmeldes til os og herefter behandler vi henvendelsen.

Endelig skriver vores kunde:
Jeg fastholder derfor, at dækningen skal omfatte at udbedre denne konstruktionsfejl på alle kviste, jf. tidligere fremsendte tilbud (der ikke indeholder tømredelen da den er usikker på nuværende), og som [medarbejder i klagerens husforsikringsselskab] i tidligere mails har specificeret. Jeg indhenter evt. også gerne alternativt tilbud med at afmontere zinken, etablere skillelag og genmontere zink på Hunkerne og montere tagpap på taget af kvistene.

Vi erstatter en rimelig og nødvendig udbedring i henhold til … Ingeniør…'s anvisning i deres rapport.

Vores kunde kan indhente et eller flere tilbud på udbedringen. Vi forbeholder os som altid ret til, at indhente et tilbud selv, hvis vi finder omfanget af udbedringen i tilbuddet eller prisen på arbejdet er dyrere end vi mener, at udbedringen kan koste.

Vores kunde vælger selv sin håndværker, men det bliver billigste tilbud, der indeholder det nødvendige arbejde og materialer, som danner grundlag ved vores erstatningsopgørelse.

[Medarbejder i klagerens husforsikringsselskab] er ikke ansat hos os og er foretager ikke vurderingen af Ejerskifteforsikringens dækning for os. Det er skadeafdelingen hos os der tager stilline til dækningsspørgsmålet.

Afslutningsvis skriver vores kunde:
Jeg tillader mig endnu engang at henvise til tidligere vedhæftede BygERFA blade, udtalelser fra fagfolk (såvel forsikring som håndværkere), frafaldet råd-dækning på kvistene, væsentligt forkortet levetid, værdiforringelse af huset m.v. som ikke blot underbygger min påstand, men også burde være fyldestgørende til at dække jf. Frida Forsikrings betingelser.

BYG-ERFA-bladet er fra *efter* kvistenes udførelse.
Der er ikke i henhold til ingeniørrapporterne tale om, at der er en kortere levetid for kvistene.

Kvistene opfylder kravene i BRS-98:
Byggemyndigheden i … Kommune

[Klageren]

Byggesag nr. …
Ejendoms nr. …
Dato: 13. februar 2004
Type: Ombygning

Byggetilladelse
I anledning af ansøgning om byggetilladelse vedrørende ejendommen
… [adresse og postnummer]

meddeles herved tilladelse efter bygningsreglementet at udføre følgende:

Opførelse af ny tagkonstruktion som mansardtag
- herunder indretning af 58 m² bolig

Tilladelsen er givet på betingelse af, at arbejdet udføres i overensstemmelse med de oplysninger, der er givet i ansøgningen. Kommunalbestyrelsen har på grundlag af Deres oplysninger konstateret, at det ansøgte ikke strider mod anden lovgivning, nævnt i vejledningen. Der er ikke taget stilling til, om projektet overholder eventuelle servitutter, der påhviler ejendommen.

Tilladelsen gives på betingelse af, at følgende vilkår iagttages:
At byggeri sker iht. Bygningsreglement for småhuse BRS98

Hvis Husforsikringen efter at have læst om vores tilbud om at udbedre den aktuelle skade i en kvist og efter at have gennemgået de to rapporter fra … Ingeniør… ønsker at indsætte et forbehold på policen, uanset risikoen for en ny fugtrelateret skade synes ikke eksisterende, er det ikke et forhold, der bør medføre, at Ejerskifteforsikringen pålægges yderligere dækning.

Vi bestemmer ikke over, hvilken risikovurdering Husforsikringen benytter i forhold til vores kunde. Vi har med vores tilbud udbedret den aktuelle skade, når udbedringen er foretaget og dokumenteret via et eksternt stort landsdækkende ingeniørfirma, at der ikke er flere skader på kvistene og at kvistene er bygget så de opfylder kravene i BRS-98."

Klageren har i mail af 21/2 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg er ikke helt enig i Frida forsikrings datering af Byg ERFA bladet, og mener fortsat at det har sin berettigelse i denne sag; det vil jeg lade være op til Ankenævnet at vurdere."

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

9. 91354

Af selskabets byggetekniske rapport af 25/4 2016 fremgår bl.a.:

"**1. Hvilke forhold er anmeldt til forsikringen …**
Kviste 5 stk. er fejlkonstrueret, og inddækningerne ved overgang til mansardtag er ikke tætsluttede.
…
2. Hvad er forholdets årsag og omfang?
Besigtigelse
Hus opført i 1952. Hele huset er af sælger, totalrenoveret, i 2004 og fremefter, hvor der bl.a. er udskiftet tag og indrettet ny tagetage til beboelse, med bl.a. nyt tagkonstruktion og zinkbeklædte kviste.

Inddækningen ved overgang til mansardtag, ses hele vejen rundt huset med manglende vedhæftning. Inddækningen er udført med WAKA-flex lignende produkt, som på undersiden er forsynet med en klæbestrimmel, som ved montage skal trykket ind til tagstenene. Denne klæbestrimmel mangler vedhæftning til tagstenene.

Forholdet vurderes at være fra etablering af den nye tagetage i 2004, 12 år gammelt. Årsagen til den manglende vedhæftning af WAKA-flexen til tagstenene skyldes manglende afrensning af tagstenene i forbindelse med montagen.

Efter besigtigelse har jeg haft kontakt til sælger som oplyser at der er undertag bag tagstenene både på taget og mansarden.
Forholdet at waka-flexen mangler vedhæftning til tagstenen vurderes ikke at medfører risiko eller nærliggende risiko for skade, idet der er monteret et undertag under tagbelægningen.

På zinkkvisten, værelse mod sydøst, ses taget udført med flere zink plader der er loddet sammen ved kold lodning. Ved den tværgående samling i zinken der går op under tagstenene ses lodningen at være revnet.
På kvistfronten ses blindfalsen ikke at være lukket i toppen.
…
Ved zinkkvisten i værelse nord vest, ses samme mønster med ikke lukkede blindfalse og samlinger loddet ved koldlodning samt at pladesamlingen der går op bag tagstenene er revnet.

Ved besigtigelse spurgte jeg FT om der var tegn på skade i form af skjolder, vandindtrængen eller lignende. Dette bekræftede FT at det var der ikke. Ligeledes viste fugtmålinger ej heller tegn på skader.

FT blikkenslager, påpegede hele tiden at zinktaget var fejlkonstrueret og at der på sigt ville komme vand ind.

Ved besigtigelse kunne der ikke konstateres skader på kvistene eller underliggende konstruktioner på baggrund af det anmeldte.

Årsagen til at samlingerne er revnet skyldes formentlig at pladerne er koldloddet. At zinkpladerne er koldloddet sammen er i sig selv ikke en skade, trods det at en koldlodning erfaringsmæssig ikke er så holdbar som en varmlodning. Koldloddet samling kræver et øget vedligeholdelsesbehov.

At blindfalsene ikke er lukket i toppen, giver en lille risiko for at den underliggende konstruktion kan opfugtes. På besigtigelses tidspunktet var der ikke tegn på skade på trods af at blindfalsene ikke er lukket i toppen.

Forholdet vurderes at være fra opførelse i 2004.

3. Hvilken udbedring er umiddelbart den rimelige og nødvendige til forholdet?
Byggeteknikerens beskrivelse under dette punkt betyder ikke, at et forhold rent forsikringsteknisk berettiger til erstatning fra Ejerskifteforsikringen.

Inddækning ved overgang til mansardtag:
Arbejdet udføres fra lift. Tagsten hvorpå waka-flexen skal klæbe, afrenses grundigt. Waka-flexen fastholdes med nyt butylbånd eller tilsvarende til tagstenene.
1 mand i 1 dag plus lift og materialer inkl. moms. Kr. 7-8.000,-

Revner i zinktag:
Arbejdet udføres fra lift. Revner i samlingen åbnes, afrenses og loddes på ny. Blindfalse lukkes i top med egnet tætningsmateriale.
1 mand i 1 dag plus lift og materialer inkl. moms. Kr. 6-7.000,-"

Taksator fra det selskab hvor klageren har husforsikring har i brev af 22/9 2016 til selskabet bl.a. anført:

"På vegne af vores forsikringstager … [klageren] skal jeg hermed kommentere på Deres svar af 14. september 2016 til ham, i forbindelse med anmeldt forhold ved kviste på hans ejendom. Forholdet er anmeldt på ejerskifteforsikringen tegnet hos Frida, under skadenr. ...

For god orden skyld skal nævnes, at Frida har erkendt erstatningspligt for det anmeldte forhold, men udbedringsforslaget skønnes ikke i orden.

Aktuelt består underlaget for zinken ved kvisten af finerplader, hvorpå zinken er monteret direkte. Dette er ud fra anvisninger - blandt andet Byg Erfa blad 080626 - en fejlkonstruktion, da der sker kondensering med risiko for opfugtning af finerpladerne og dermed nærliggende fare for råd / svamp i konstruktionen, lige som korrosion af zinken vil finde sted, og nedsætte levetiden væsentligt for denne. Der kan da også konstateres skjolder på fineren, som ved sidste besigtigelse virkede tørre, hvilket skyldes konstruktionen er åbnet for besigtigelse og dermed tørret af luften.
…
Konstruktionsvejledning nævner, at når der bruges finerplader som underlag for zinken, skal der være et skillelag imellem fineren og zinken, som kan borttransportere fugten. Dette skillelag findes ikke aktuelt, hvorfor både skadedefinitionen i afsnit B og afsnit C er opfyldt:
Der er nærliggende risiko for skade.
Der er manglende bygningsdel, hvilket betragtes som skade.
Der er risiko for, at der vil udvikle sig en skade.
…
For god orden skyld skal nævnes, at [husejerforsikringen] nødvendigvis må indsætte en klausul i bygningsforsikringen, hvor vi ikke kan dække råd / svamp i kvistene, før forholdet er korrekt udbedret."

11. 91354

Af besigtigelsesrapport af 29/11 2016 udarbejdet af et rådgivende ingeniørfirma fremgår bl.a.:

"**Baggrund**
Der er tale om en ejendom, som ifølge BBR er udført i 1952. Ejendommen har oprindeligt været opført som en bungalow, og i 2007 er der tilført en udnyttet tagetage, hvor tagkonstruktionen er udført som en mansardkonstruktion, se foto 1. I den forbindelse er der i mansarddelen monteret 5 kvistkonstruktioner, hvor dybdegangen på de udvendige zinkbeklædte kvistflunker og tagflader er ca. 25 cm, se foto 2 og 3.

Ifølge det oplyste er der på flere af kvisttagene konstateret utætheder i de loddede samlinger.

Formål
Formålet med besigtigelsen var i henhold til aftale at udføre en repræsentativ undersøgelse af kvistkonstruktionerne for angreb af trænedbrydende svampe og/eller angreb af skimmelsvampe.

I henhold til aftale med ejeren blev der foretaget indvendige hulboringer med ca. 100 mm kopbor i kvisten i badeværelset og i kvisten i soveværelset …. Endelig er der udarbejdet et forslag til skadesudbedring af de konstaterede forhold på kvisten i badeværelset.

Undersøgelses- og laboratorieresultater
…
Ved begge åbninger blev kvistkonstruktionen registreret som følger:

- Zinkbeklædning
- Krydsfiner (der er ikke foretaget gennemboring af krydsfineren ud mod zinkbeklædningen)
- Hulrum ca. 15 mm
- 13 mm gipsplade
- 50 x 100 mm trærigler
- 100 mm mineraluld
- Ca. 0,25 mm plastdampspærre
- 13 mm vådrumsgips

Ved åbningerne til henholdsvis flunker og mod tagkonstruktionen i begge kviste blev der ikke konstateret angreb af trænedbrydende svampe med styrkemæssig betydning.

På de indvendige og synlige gipslysninger i kvistene kunne der ikke registreres fugtskjolder eller synlig vækst af skimmelsvampe.

Kvist 1 i badeværelse- se tegningsbilag 2
I badeværelset blev der i gipspladen bag krydsfineren på tagfladen registreret massiv synlig vækst af skimmelsvampe på de yderste ca. 10 cm, se markering på bilag 2 og foto 5. I den øvre del af sidelysningen var der alene tale om sporadisk synlig vækst, se foto 4.

Ved fugtmåling med en Gann Hydrometer UNI 1-måler på gipspladerne bag krydsfinerunderlaget for zinken blev der i åbningen på kvistflunken målt, at gipspladen fremstår 'tør', se foto 4 og Gann skemaet bagest i rapporten vedrørende gips. I gipspladen bag krydsfineren under tagfladen - som visuelt fremtræder skimmelinficeret, blev det derimod konstateret, at gipsen fremtræder 'våd', se

foto 6 og Gann skemaet bagest i rapporten vedrørende gips. De understøttende fugtmålinger i træværket viste ligeledes, at øvre dele af træriglerne i kvistflunken fremstår fugtige.

Fra de 2 udførte åbninger blev der udtaget både kontaktaftryk og materialeprøve fra gipsen under tagfladen og kontaktaftryk og tapeaftryk fra træriglerne i kvistflunken. Prøverne er hjemtaget til analyse på vores laboratorium for Indeklima. Resultatet af laboratorieanalysen kan aflæses i nedenstående skema.

Kvist 3 i badeværelse- se tegningsbilag 2
Ved de 2 udførte åbninger i henholdsvis kvistflunken og gennem kvistloftet kunne der visuelt ikke registreres indikationer på en nuværende eller tidligere opfugtning af bygningsdelene i kviste, se foto 10 og 11.

Ved fugtmålinger med en Gann Hydromette UNI 1-måler på gipspladerne bag krydsfinerunderlaget for zinken i både flunken og i tagfladen blev der i åbningerne målt, at gipspladen fremstår 'tør', se foto 8 og 9 samt Gann skemaet bagest i rapporten vedrørende gips. De understøttende fugtmålinger i træværket viste ligeledes, at træforskallingen og træriglerne fremstår tørre, se foto 7.

Fra begge de udførte åbninger blev der udtaget både kontaktaftryk og tapeaftryk. Prøverne er hjemtaget til analyse på vores laboratorium for Indeklima. Resultatet af laboratorieanalysen kan aflæses i nedenstående skema.

Laboratorieanalyse af kontraktaftryk (KA), tapeaftryk (TA) og materialeprøver (MA)

Prøvenr.	Lokale/overflade	Identifikation	CFU	Vækst
KA/MA-1	Badeværelse, loft i kvist	*Aspergillus versicolor >200* *Penicillium spp. 50* *Botrytis spp. >100*	>350	Vækst
KA/TA-2	Badeværelse, flunke	*Stachybotrys spp. >100* *Penicillium spp. >50* *Cladosporium spp. >50* Gær >50	>250	Vækst
KA/TA-3	Soveværelse, i kvistflunke	*Cladosporium spp. 6* *Penicillium spp. 20*	26	Ingen
KA/TA-4	Soveværelse, loft i kvist	*Cladosporium spp. 13* *Penicillium spp. 15*	28	Ingen

Resultaterne fra aftryksanalysen (totaltal) inddeles i følgende kategorier (SBi anvisning nr. 204):

0 - <10 cfu	*Ringe forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer. Anses normalt for at være en forekomst på normalt baggrundsniveau.*
10 – 50 cfu	*Moderat forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer. Kan skyldes en ophobning af skimmelsvampesporer i støv.*
>50 cfu	*Massiv forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer. Kan skyldes en ophobning af skimmelsvampesporer i støv eller tilstedeværelsen af skimmelsvampe vækstområde i umiddelbar nærhed af udtagningsstedet.*

CFU (colony forming units) – spiringsdygtige skimmelsvampeenheder (primært sporer).

Konklusion
På baggrund af laboratorieanalysen og besigtigelsen på stedet kan vi konkludere, at der lokalt i kvisten på badeværelset (kvist 1) er massiv vækst af skimmelsvampe samt en uacceptabel opfugtning af tagfladen over kvisten. På baggrund af ovenstående skal der foretages en udskiftning af de skimmelinficerede gipsplader i tagfladen på kvisten samt *en* skimmelsanering af tagkrydsfineren samt af øvre områder af træriglerne i kvistflunken.

Vi vil ikke undlade at gøre opmærksom på, at der i kvisten er tale om mindre lokale områder med massiv vækst af skimmelsvampe, og at der mod beboelseszonen er placeret en korrekt og tæt kraftig dampspærre. På baggrund heraf er det ikke vores vurdering, at de konstaterede vækstområder i kvisten har en negativ betydning for indeklimaet i badeværelset.

Ved undersøgelsen af kvist 2 blev der derimod ikke konstateret nogen form for opfugtning af hverken træværket eller af gipspladerne, og der kunne ved laboratorieanalysen af prøverne ikke konstateres vækst af skimmelsvampe, men alene en moderat og forventelig forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer.

Ved besigtigelsen fik vi af ejeren udlevet Byg-Erfa blad 08 06 26. Dette blad er jf. BBR udarbejdet efter opførelsen af tagkonstruktionen. Vi anbefaler derfor, at byggevejledninger udarbejdet inden tilføjelsen af tagkonstruktionen følges.
…
Handlingsplaner og forslag til skadesudbedring
Som tidligere nævnt anbefaler vi, at alle kvisttagene gennemgås udefra. I det omfang der i kvisttagene kan konstateres lodsamlinger, **skal** disse repareres.

I de kvisttage, hvor der kan konstateres utætte loddede samlinger, og som ikke er omfattet af nærværende undersøgelse, skal der udføres en hulboring med et kopbor gennem loftoverfladen indvendigt.

Kvist 1
Hvorvidt der er mulighed for at udbedre skaden på kvist 1 indefra, er vanskeligt at afgøre med baggrund i den her udførte undersøgelse. Vi anbefaler, at nedenstående forsøges. Såfremt det ikke er muligt, vil det være nødvendigt at demontere zinken på den udvendige side og udføre arbejdet fra rullestillads.

- Vi anbefaler, at der benyttes fagfolk til nedenstående. Dvs. skadesbegrænsningsfirmaer som har erfaring med fugtskader, herunder affugtning, skimmelsvampesaneringer og -rengøringer.

- Inden opstart af arbejdet i badeværelset skal der omkring kvisten monteres en tætsluttende støvvæg, og arbejdet inden for støvæggen skal udføres med luftrensere.

- Både top og øverste ca. 0,6 m af sidelysninger i kvisten demonteres. 'Vindgipsen' bag krydsfineren fjernes i hele toplysningen og på de øvre ca. 0,5 m af de 2 sidelysninger. Herefter foretages en grundig støvsugning af alle de blotlagte bygningsdele i kvisten med støvsuger påmonteret mikrofilter. Herefter afskures de blotlagte overflader med stiv børste og med et desinfektionsmiddel som Hysan eller tilsvarende i henhold til producentens anvisninger.

- Undersiden af krydsfineren smøres endvidere ad to omgange med et svampedræbende middel som Protox svamp eller tilsvarende.

- Inden nedtagning af støvæggene skal alle overflader i arbejdsområdet støvsuges grundigt med støvsuger påmonteret mikrofilter og aftørres med en hårdt opvredet klud tilsat almindelige rengøringsmidler.

…
Ovennævnte behandling vil ikke eliminere muligheden for nye angreb. Skal nye angreb undgås, er det derfor nødvendigt at sikre sig, at der ikke tilføres fugt i konstruktionerne, og at samtlige konstruktioner er tørre inden retablering."

Af besigtigelsesrapport af 23/10 2017 udarbejdet af samme rådgivende ingeniørfirma fremgår bl.a.:

"Formål
Formålet med besigtigelsen var i henhold til aftale at udføre en repræsentativ undersøgelse af de 3 resterende kvistkonstruktioner i gangen samt i børneværelse 1 og 2 for angreb af trænedbrydende svampe og/eller angreb af skimmelsvampe.

Undersøgelses- og laboratorieresultater
…
Ved besigtigelsen blev der gennem loftkonstruktionerne i de 3 kviste i henholdsvis gangen samt i børneværelse 1 og 2 foretaget ca. 100mm hulboring gennem kvistlofterne til bagsiden af krydsfinerpladerne under zinkbelægningen. I samme forbindelse blev vinduespladerne demonteret for visuelt at undersøge underlaget for vinduespladerne.

Kvistlofterne er opbygget efter samme princip som beskrevet i rapporten ved den indledende undersøgelse dateret den 29.11.2017.

Ved åbningerne gennem loftoverfladerne i de 3 kviste samt ved åbninger til underlaget for vinduespladerne blev der ikke konstateret angreb af trænedbrydende svampe, se eksempelvis foto 3, 5, 6 og 9.

På de indvendige og synlige gipslysninger i kvistene kunne der ikke registreres fugtskjolder eller synlig vækst af skimmelsvampe. På kvist 5 i børneværelse 1 blev der på vinduespladen registreret fugtskjolder som formentligt kan henføres til tidligere vandpåvirkning ved et åbenstående vindue eller ved vanding af planter, se foto 10. Fugtprocenten i træunderlaget for vinduespladen blev på besigtigelsestidspunktet målt til 10-12% FK målt i vægtprocent af tørvægt, hvilket er normalt tørt, se foto 9.

Ved de udførte åbninger i kvist 2 og 4 blev der **ikke** konstateret nogen form for misfarvninger eller indikationer på en tidligere eller nuværende opfugtning, se foto 3, 5, 6 og 11.

Ved den udførte åbning gennem kvistloftet til undersiden af tagkrydsfineren i kvist 5 blev der på undersiden af krydsfineren visuelt registreret sporadisk misfarvning, se foto 8.

Fugtprocenten i undersiden af tagkrydsfineren i alle 3 kviste blev målt med en FM 510 Timbertest indstiksmåler. Som det fremgår af foto 3, 7 og 12 blev fugtprocenten målt til 9-11% FK målt i vægtprocent af tørvægt, hvilket er normalt tør krydsfiner.

Ved fugtmåling med en Gann Hydromette UNI 1 - måler på gipspladerne bag krydsfinersunderlaget for zinken, blev der i alle 3 kviste målt tælletal svarende til 'meget tør' gips, se foto 4 og 13.
Fra de 3 udførte åbninger i kvistlofterne blev der udtaget både kontaktaftryk og tapeaftryk fra undersiden af tagkrydsfineren. Prøverne er hjemtaget til analyse på vort laboratorium for Indeklima. Resultatet af laboratorieanalysen kan aflæses i nedenstående skema.

Laboratorieanalyse af kontaktaftryk (KA) og tapeaftryk (TA)

Prøvenr.	Lokaleloverflade	Identifikation	CFU	Vækst
KA/TA1	Taget fra underside af tagkrydsfinér i trappe, 1. sal	*Penicillium spp. 6* *Mucor spp. 3*	9	Ingen vækst
KA/TA2	Taget fra underside af tagkrydsfinér i børneværelse, 1. sal	*Penicillium spp. 45*	45	Sporadisk vækst
KA/TA3	Taget fra underside af tagkrydsfinér i børneværelse 2	*Penicillium spp. 15* *Mucor spp. 3*	18	Ingen vækst

Resultaterne fra aftryksanalysen (totaltal) inddeles i følgende kategorier (SBi anvisning nr. 204):

0 - <10 cfu	*Ringe forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer. Anses normalt for at være en forekomst på normalt baggrundsniveau.*
10 – 50 cfu	*Moderat forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer. Kan skyldes en ophobning af skimmelsvampesporer i støv.*
>50 cfu	*Massiv forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer. Kan skyldes en ophobning af skimmelsvampesporer i støv eller tilstedeværelsen af skimmelsvampe vækstområde i umiddelbar nærhed af udtagningsstedet.*

CFU (colony forming units) – spiringsdygtige skimmelsvampeenheder (primært sporer).

Konklusion
På baggrund af laboratorieanalysen og besigtigelsen på stedet kan vi konkludere at der **ikke** kunne registreres en nuværende atypisk opfugtning af kvistkonstruktionerne eller i træunderlag for vinduespladerne.

Ved laboratorieanalysen af prøverne fra kvist 2 og 3 kunne der ikke konstateres vækst eller en atypisk forekomst af spirringsdygtige skimmelsvampesporer.

I kvist 5 blev der ved laboratorieanalysen af prøverne konstateret sporadisk vækst og en moderat forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer. De nuværende fugtforhold indikerer at der er tale om en tidligere opfugtning af krydsfineren, eventuelt fra opførelsestidspunktet af kvisten. Såfremt der var tale om en nuværende opfugtning ville skimmelniveauet efter vores opfattelse være markant højere.

Den sporadiske vækst af skimmelsvampe som det fremgår af foto 8, vil efter vores opfattelse ikke give anledning til en forringelse af indeklimaet i værelset.

> Derimod er vækstområdet på undersiden af vinduespladen og på oversiden af underlaget af en karakter hvor vi anbefaler at vinduespladen udskiftes og hvor der skal foretages en sanering af underlaget. Dvs. at underlaget skal støvsuges med støvsuger påmonteret mikrofilter og efterfølgende afskures med et desinfektionsmiddel som Rodalon eller Hysan i henhold til producentens vejledninger."

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."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1952. Forsikringen trådte i kraft den 1/10 2014 på baggrund af en tilstandsrapport af 13/8 2014. Det fremgår af sagen, at der i 2003 er søgt om byggetilladelse til opførelse af ny tagkonstruktion som mansardtag, herunder indretning af 56 m2 bolig, og at der er givet byggetilladelse hertil ved brev af 13/2 2004. Klageren har oplyst, at han har været i kontakt med den tidligere ejer, der har oplyst, at ejendommens 5 kviste stod færdige i foråret 2007.

Klageren har anmeldt, at de 5 kviste er fejlkonstruerede, hvilket efter klagerens opfattelse bevirker, at der er nærliggende risiko for skade.

17. 91354

Selskabet har anerkendt visse skader ved den ene kvist i badeværelset. Selskabet har anerkendt, at "1. revner i samlinger åbnes, 2. der afrenses i nødvendigt omfang og efter afrensning/rengøring loddes på ny, 3. blindfalse lukkes i top med egnet tætningsmateriale, 4. den godkendte kvistskade udbedres i sin helhed i overensstemmelse med de anvisninger, som [rådgivende ingeniørfirma] har givet". Selskabet har anført, at det dog fortsat venter på tilbud fra klageren på udbedring heraf.

Selskabet har afvist yderligere dækning med henvisning til, at der ikke er konstateret skade ud over, hvad selskabet allerede har tilbudt at erstatte.

Det er klagerens opfattelse, at selskabets løsning er utilstrækkelig. Klageren har anført, at der mangler skillelag imellem zinken og konstruktionen, hvor der som følge af temperaturudsving og lignende vil opstå kondens/fugt, samt at der er konstateret forhøjet fugtniveau. Klageren har blandt andet henvist til Byg-Erfa blad 2000 05 11.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved de 5 kviste, herunder konstruktionen af disse, ud over de forhold, som selskabet har anerkendt at dække, der udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet finder endvidere, at klageren ikke har bevist, at der ud over det af selskabet anerkendte er fugtgener i ejendommen 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 4. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde dækning ud over det allerede anerkendte.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på besigtigelsesrapport af 29/11 2016, hvoraf det blandt andet fremgår, at "ved undersøgelsen af kvist 2 blev der derimod ikke konstateret nogen form

for opfugtning af hverken træværket eller af gipspladerne, og der kunne ved laboratorieanalysen af prøverne ikke konstateres vækst af skimmelsvampe, men alene en moderat og forventelig forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer". Nævnet har endvidere lagt vægt på besigtigelsesrapport af 23/10 2017, hvoraf det blandt andet fremgår, at "på baggrund af laboratorieanalysen og besigtigelsen på stedet kan vi konkludere at der ikke kunne registreres en nuværende atypisk opfugtning af kvistkonstruktionerne eller i træunderlag for vinduespladerne. Ved laboratorieanalysen af prøverne fra kvist 2 og 3 kunne der ikke konstateres vækst eller en atypisk forekomst af spirringsdygtige skimmelsvampesporer. I kvist 5 blev der ved laboratorieanalysen af prøverne konstateret sporadisk vækst og en moderat forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer. De nuværende fugtforhold indikerer, at der er tale om en tidligere opfugtning af krydsfineren, eventuelt fra opførelsestidspunktet af kvisten. Såfremt der var tale om en nuværende opfugtning ville skimmelniveauet efter vores opfattelse være markant højere. Den sporadiske vækst af skimmelsvampe som det fremgår af foto 8, vil efter vores opfattelse ikke give anledning til en forringelse af indeklimaet i værelset".

For så vidt angår kvist 5 finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at det konstaterede vækstområde på undersiden af vinduespladen og på oversiden af underlaget påvirker indeklimaet i beboelsesrummene negativt, hvorfor det ikke er bevist, at det konstaterede vækstområde nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at selskabets foreslåede løsning til udbedring af visse skader ved kvisten i badeværelset udgør en utilstrækkelig udbedring af de dækningsberettigende forhold. Nævnet har blandt andet lagt vægt på selskabets byggetekniske rapport af 25/4 2016, samt på, at det må forventes, at kvisten i badeværelset er særligt udsat for fugtpåvirkning, og at det af besigtigelsesrapport af 29/11 2016 blandt andet fremgår, at "vi vil ikke undlade at gøre opmærksom på, at der i kvisten er tale om mindre lokale områder med massiv vækst af skimmelsvampe, og at der mod beboelseszonen er placeret en korrekt og tæt kraftig dampspærre. På baggrund heraf er det ikke vores vurdering, at de konstaterede vækstområder i kvisten har en negativ betydning for indeklimaet i badeværelset".

19. 91354

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen

formand