Ankenævnet *for* Forsikring

Den 5. december 2018 blev i sag nr. 91759:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Danske Forsikring
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet en ejerskifteforsikring. Klageren har i klageskema af 28/12 2017 til nævnet blandt andet oplyst:

> "**Sagsfremstilling**
> …
> På grund af opfugtet undertag på mit sommerhus fik jeg en ekspert, [byggeteknisk rådgiver], til at se på problemet (rapport kan fremsendes), hvor hovedkonklusionen er, at der er anvendt OSB pladetype der ikke var i henhold til de retningslinier der var gældende på opførelsestidspunktet. I polisen står der bl.a::
> • En aktuel bygningsskade, eller et fysisk forhold ved bygningen der giver nærliggende risiko for bygningsskade, ved overtagelsen
> • Bygningsskaden skal være en skade der nedsætter husets værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.
>
> Det læser jeg også ud af ovenstående beskrivelse og forholder mig til 'fysiske forhold ved bygningen der giver nærliggende risiko for bygningsskade'. Det at der givet er anvendt forkerte plader i tagkkonstruktionen jf notat fra [byggeteknisk rådgiver] som jeg har medsendt i forbindelse med anmeldelsen. Det er et fysisk forhold ved bygningen jeg ikke kunne erkende ved købet. Det er endvidere et forhold der nu har givet skader der helt oplagt nedsætter husets værdi.
> Yderligere information fremgår af mine indsigelser seom fremgår nedenfor
> Indsigelse / Klage den 10/5 2017
> …
> Efter drøftelse med rådgiver har jeg valgt at med klage over ejerskifteforsikringens vurdering af det anmeldte.
> …

Med henvisning til følgende i [byggeteknisk rådgiver] vurderingen:
vurderer jeg, at der er tale om fysiske forhold ved bygningen der giver nærliggende risiko for bygningsskade' – altså at den anvendte pladetype ikke er anvendelig ved det pågældende område. Der henvises endvidere til, at [byggeteknisk rådgiver] helt klart nævner, at valget af OSB plader ikke var i henhold til de retningslinier der var gældende på opførelsestidspunktet. Det må siges at være forhold et fysisk forhold ved bygningen som jeg ikke kunne se. Det er helt klart vores opfattelse at det skal dækes af ejerskifteforsikringen!
…
Indsigelse / Klage den 6/9 2017
…
Med henvisning til min mail fra den 10/5 fastholder jeg min indsigelse. Af forsikringsbetingelserne læser og forholder jeg mig til 'fysiske forhold ved bygningen der giver nærliggende risiko for bygningsskade'. Det at der givet er anvendt forkerte plader i tagkonstruktionen (Fejlkonstruktion tagunderlag(OSB) som du selv i din mail anfører som årsag til skaden) .jf notat fra [byggeteknisk rådgiver] som jeg har medsendt i forbindelse med anmeldelsen. Det er et fysisk forhold ved bygningen jeg ikke kunne erkende ved købet. Det er endvidere et forhold der nu har givet skader der helt oplagt nedsætter husets værdi.

Du skriver: 'Da forholdet anmeldes 4 1/2 år efter overtagelsen og 13 år efter ejendommen er blevet opført er det min vurdering, at det ikke er sandsynliggjort, at der har været en aktuel bygningsskade eller nærliggende risiko for en bygningsskade ved din overtagelse af ejendommen'

For det første går jeg ud fra at forsikringer gælder i den periode den er tegnet. For det andet, så er det '.... eller et fysisk forhold ved bygningen der giver nærliggende risiko for bygningsskade ....', altså at der givet er anvendt forkerte OSB-plader jeg siger jeg ikke kunne erkende ved købet. Herved har jeg, sammen med [byggeteknisk rådgivers] rapport sandsynliggjort en forsikringsbegivenhed jf. forsikringsaftalelovens § 22. Altså har jeg sandsynliggjort, at der ved overtagelsen i 2012 var fysiske forhold ved bygningen der har givet de nævnte skader OG som nedsætter bygningens værdi betydeligt i forhold til tilsvarende bygninger med samme alder OG den rigtige type plader i taget. Jeg går ud fra du er enig i at huset er meget velholdt.
På ovenstående baggrund fastholder min indsigelse. I har nu to gange ikke forholdt jer til 'fysiske forhold ved bygningen der giver nærliggende risiko for bygningsskade', hvorfor jeg ikke kan se nytten af endnu en vurdering. Jeg går derfor i gang med at finde advokat med indsigt i denne slags sager og skal derfor høre hvor vi skal henvende os for det videre.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Anerkendelse af at der ved vores overtagelse var 'fysiske forhold ved bygningen ....' (uegnede OSB plader der ikke var i henhold til de retningslinier der var gældende på opførelsestidspunktet) og at må siges at være forhold et fysisk forhold ved bygningen som jeg ikke kunne se ved købet. Det er endvidere et forhold der nu har givet skader der helt oplagt nedsætter husets værdi.

Når der er erkendelse af dette vil jeg naturligvis have skaden udbedret (OSB-pladerne udskiftet) efter anvisning af fagmand. Jeg betaler naturligvis selvrisikoen 37.000 kr.) og forventer forsikringsselskabet betaler resten."

3. 91759

Selskabet har i brev af 2/2 2018 til nævnet blandt andet anført:

"Vi må efter fornyet gennemgang af sagen fastholde, at det ikke er sandsynliggjort, at de benyttede OSB plader i tagkonstruktionen udgør et fysisk forhold ved bygningen, som gav nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand på overtagelsestidspunktet i 2012.

Her følger fakta om forsikringen
Vores kunde har tegnet en ejerskifteforsikring med almindelig lovpligtig basisdækning, jf. forsikringsvilkår DF20085-2.

Ejerskifteforsikringen trådte i kraft den 1. juni 2012.

Forsikringen er tegnet på baggrund af tilstandsrapport H-12-02597-0084 fra den 23. april 2012.

Det forsikrede sommerhus er opført i 2004.

Sådan har sagsforløbet været
Vores kunde anmelder oprindeligt d. 23. februar 2017 til husforsikringen hos Danske Forsikring, at der er konstateret fugt og blødhed i krydsfinerplade i udhæng på sommerhus.

Da der ikke er tale om en skade, som kan dækkes af husforsikringen på det daværende foreliggende grundlag, afvises anmeldelsen af husforsikringen d. 24. februar 2017, hvorefter vores kunde får foretaget en teknisk undersøgelse af [byggeteknisk rådgiver].

På baggrund af notat af 3. marts 2017 fra vores kundes tekniske rådgiver anmelder vores kunde forholdet til ejerskifteforsikringen d. 12. marts 2017.

Vores taksator besigtiger herefter ejendommen d. 21. marts 2017, og afviser forholdet ved afgørelse af 24. marts 2017.

Ved mail af 10. maj 2017 klager vores kunde over taksators afgørelse, hvorefter vi rekvirerer ny taksator til genbesigtigelse og revurdering af sagen.

D. 18. juli 2017 genbesigtiges forholdet ved ny taksator, og d. 23. august 2017 fastholder den nye taksator vores oprindelige afgørelse.

Ved mail af 6. september 2017 klager vores kunde endnu engang over vores afgørelse, og ved mail af 16. oktober 2017 fastholder vi afgørelsen fra hovedkontoret.

Efter yderligere korrespondance og klagevejledning indbringer vores kunde sagen for Ankenævnet for Forsikring d. 28. december 2017.

Hvad dækker den tegnede ejerskifteforsikring
Af vilkårenes pkt. 6 fremgår, hvilke skader forsikringen dækker:
Pkt. 6. Hvilke skader dækker forsikringen.
A. Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B. Forsikringen dækker 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, ødelæggende 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.

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.

Hvad er konstateret på ejendommen
Tagkonstruktionen på sommerhuset er opført som paralleltag med en ensidig taghældning, hvor tagbelægning er tagpap som listedækning med underlag af ubehandlede OSB-plader.

Det er i notat 3. marts 2017 fra vores kundes tekniske rådgiver oplyst, at underlag for tagpap er udført af OSB-plader, men at det ikke entydigt kan fastslås hvilken type OSB-plade, som er anvendt på grund af manglende produktionstempel/CE-mærkning.

Den tekniske rådgiver oplyser, at anvendelsen af OSB-plader (uanset typen) ikke opfylder gældende retningslinjer/anvisninger på opførelsestidspunktet, og ikke anses for en anerkendt løsning i uventilerede tagkonstruktioner.

Den tekniske rådgiver oplyser endvidere, at der er konstateret misfarvninger på undersiden af OSB-plader ved tagudhæng og terrasseoverdækning.

Ved vores taksators besigtigelse d. 18. juli 2017 kunne han konstatere, at to mindre områder (ca. 15 x 25 cm) på OSB-pladerne i tagudhæng ved hushjørne mod nordøst og sydøst er lidt bløde. Ved fugtmåling kunne der i områderne måles træfugt 12-13 %, hvilket er normalt/tørt.

I udvendige uopvarmede konstruktioner, som det aktuelle tagudhæng er det normalt først ved fugtværdier på omkring 20 % eller derover, at der er risiko for trænedbrydende svampe/råd.

Der kan ikke konstateres utætheder i tagpaptaget, som kan medfører de konstaterede forhold, og taksator vurderer derfor, at de mindre områder i udhæng, hvor OSB-pladerne føles bløde, skyldes periodisk opfugtning på grund af vejrliget.

Der er ikke konstateret skader i ejerskifteforsikringens forstand
Den tegnede ejerskifteforsikring dækker således, hvis der på overtagelsestidspunktet i juni 2012 eksisterede en aktuel skade på sommerhuset, eller hvis der på samme tidspunkt eksisterede fysiske forhold ved bygningen, som gav nærliggende risiko for en skade.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggende 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.

Det er vores opfattelse, at der på overtagelsestidspunktet i juni 2012 hverken eksisterede en aktuel skade eller nærliggende risiko herfor, jf. vilkårenes pkt. 6, da der mere end 5 år senere ikke kan konstateres en skade, men alene to små områder yderst i tagudhænget, hvor OSB-plader føles en smule bløde. Der kunne ved taksators besigtigelse måles helt almindelige fugtforhold i OSB-pladerne i tagudhæng.

Det er vores opfattelse, at et tagudhæng som det aktuelle, der befinder sig på et kystnært sommerhus, er en udsat konstruktion, og at det kan derfor ikke undgås, at træværket i perioder kan blive opfugtet på grund af vejrliget uanset materialevalg/pladetype. Sædvanligt forekommende påvirkninger i tagudhænget i form af fugtaftegninger, alger mv. er derfor heller ikke at opfatte som en skade i ejerskifteforsikringens forstand, da det ikke adskiller sig nævneværdigt fra tagudhæng i tilsvarende sommerhuse af samme alder.

Det forhold, at der her ca. 13-14 år efter sommerhusets opførelse i 2004 ikke kan konstateres skader på OSB-pladerne i tagudhæng, viser ligeledes efter vores opfattelse, at OSB-pladerne på overtagelsestidspunktet i juni 2012 ikke gav nærliggende risiko for skade i forsikringsvilkårenes forstand, da pladernes nuværende blødhed i to mindre områder yderst i tagudhæng ikke er at betragte som en bygningsskade, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende sommerhuse af samme alder med ubehandlet træværk i tagudhæng.

Det bemærkes for god ordens skyld, at den konstaterede blødhed i to mindre områder af OSB-plader yderst i tagudhæng ved hushjørner intet har med tagkonstruktionens ventilationsforhold at gøre, og at der ikke er konstateret skader på OSB-plader, som skyldes bygningens ventilationsforhold.

Dette bemærkes, da vores kundes tekniske rådgiver særligt fremhæver anvendelsen af OSB-pladerne i en uventileret tagkonstruktion, som en ikke-anerkendt løsning.

Hvis vores kunde ønsker at forbedre de ubehandlede OSB-pladers modstandsdygtighed overfor almindelig fugtpåvirkning i tagudhænget, kan der påføres pladerne en træbeskyttende overfladebehandling, hvilket fremadrettet vil styrke træværkets modstandsdygtighed i forhold til vejrligets påvirkning i tagudhænget.

En sådan træbeskyttende overfladebehandling af pladerne er ikke at opfatte som et særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde i henhold til vilkårenes pkt. 6 C, og det forhold at OSB-pladerne er ubehandlede og kunne trænge til en træbeskyttende overfladebehandling realiserer således ikke ejerskifteforsikringens begreb om 'nærliggende risiko for skade'

En træbeskyttende overfladebehandling i udhænget må derimod efter vores opfattelse betragtes som en del af vores kundes helt almindelige vedligeholdelsesbyrde på sommerhuset her mere end 5 år efter overtagelsen.

På baggrund af ovenstående må vi således fastholde vores tidligere afslag på dækning, da det anmeldte forhold ikke realiserer ejerskifteforsikringens skadebegreb i henhold til vilkårenes pkt. 6.

Ankenævnet har tidligere truffet afgørelse i lignende sager

Til illustration af, at der efter vores opfattelse ikke er tale om et dækningsberettiget skade eller nærliggende risiko herfor i ejerskifteforsikringens forstand henvises der til ankenævnskendelserne med nr. 83.481 og 84.192.

I AK 83.481 klages der i en ejendom fra 2000 over afvisning af dækning for et forhold ved et undertag. Klager, der overtog ejendommen i oktober 2009, anmeldte i juni 2012, at undertaget var udført af forkert materiale og derfor ikke var fugtafvisende, ligesom tagpladerne revnede ved minimal berøring. Nævnet fandt det ikke godtgjort, at der forelå en skade på undertaget, og henset til, at taget havde eksisteret i 12 år, før det blev konstateret, at undertaget ikke var af korrekt materiale, var der heller ikke tale om et forhold, der gav nærliggende risiko for skade. Nævnet kunne derfor ikke pålægge selskabet at yde dækning over basisforsikringen.

I AK 84.192 klages der i en ejendom fra 1997 over afvisning af dækning for utætheder i undertaget. Klager, der havde overtaget ejendommen i marts 2007, anmeldte i december 2012, at undertaget var fejlkonstrueret, idet undertagsstrammere var anvendt forkert, hvilket havde ført til, at afstandsklodser i forbindelse med snestorm og fygning havde gennembrudt undertaget. Nævnet bemærkede, at undertaget bestod af materialet corovin, der havde begrænset levetid. Nævnet fandt det dog ikke sandsynliggjort, at det anmeldte forhold udgjorde en skade i forsikringens forstand eller en nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet, da skaden først konstateres 5-6 år efter overtagelsen."

Klageren har i mail af 25/2 2018 til nævnet blandt andet bemærket:

"Den eneste kommentar jeg har er til bemærkningen side 3, at fugtmåling den 18. juli 2017 viste et træfugt på 12-13% (normalt/tørt). Dette er naturligvis ikke overraskende at det er udtørret i sommerperioden. Problemet er i de fugtige perioder af året, hvor pladerne suger fugt da det som nævnt af min rådgiver er de forkerte OSB plader der er anvendt."

Af selskabets brev af 20/3 2018 til nævnet fremgår det blandt andet:

"Vores kunde oplyser, at tagudhænget er udtørret over sommerperioden, hvorfor det ikke er overraskende, at fugtmålingen foretaget i tagudhænget i juli 2017 var med en træfugt på 12-13% (normalt/tørt). Vores kunde oplyser samtidig, at det er de fugtige perioder af året, hvor OSB-pladerne suger fugt.

Vi mener ikke, at tagudhænget påvirkes skadeligt af evt. forskelle i den relative luftfugtighed i årets løb, da der i så fald generelt ville kunne konstateres fugtpåvirkning/skader i tagudhænget her mere end 5 år efter overtagelsestidspunktet i 2012 og 13-14 år efter opførelsen af sommerhuset i 2004.

Modsat synes de to mindre områder i tagudhænget omkring hushjørner mod nordøst og sydøst snarere at være opstået som følge af påvirkning fra slagregn eller lignende, da det kun er i disse to mindre og meget vejrudsatte områder ved hushjørnerne, hvor der opleves lidt blødhed i OSB-pladerne.

Vi må endnu engang oplyse, at det er vores opfattelse, at et tagudhæng som det aktuelle, der befinder sig på et kystnært sommerhus, er en udsat konstruktion, og at det kan derfor ikke undgås, at træværket i perioder kan blive opfugtet på grund af vejrliget/slagregn uanset materiale-

> valg/pladetype. Sædvanligt forekommende påvirkninger i tagudhænget i form af fugtaftegninger, alger mv. er derfor heller ikke at opfatte som en skade i ejerskifteforsikringens forstand, da det ikke adskiller sig nævneværdigt fra tagudhæng i tilsvarende sommerhuse af samme alder.
>
> Som tidligere nævnt kan vores kunde evt. i forbindelse med den almindelige vedligeholdelse af sommerhuset påføre OSB-pladerne i tagudhænget en træbeskyttende overfladebehandling, hvilket fremadrettet vil styrke træværkets modstandsdygtighed i forhold til vejrligets påvirkning af tagudhænget
>
> Idet vi ligeledes henviser til vores skrivelse af 2. februar 2018 må vi således fastholde, at der på overtagelsestidspunktet i juni 2012 hverken eksisterede en aktuel skade eller nærliggende risiko herfor, jf. vilkårenes pkt. 6, da der mere end 5 år senere ikke kan konstateres en skade, men alene to små områder yderst i tagudhænget, hvor OSB-plader føles en smule bløde."

Klageren har i mail af 23/4 2018 til nævnet blandt andet bemærket, at "hvis der var avendt godkendte OSB-plader ville der givet ikke være problemer med opfugtning – forhold jeg umuligt kunne vide da jeg købte huset".

Selskabet har i brev af 8/5 2018 til nævnet blandt andet anført:

> "Vores kundes tekniske rådgiver har ikke kunnet konstatere, hvilken type OSB-plade, der befinder sig i udhæng, men oplyser desuagtet, at pladetypen ikke vurderes anvendelig i det pågældende område, hvilket bl.a. begrundes med, at USB-plader i uventilerede tagkonstruktioner ifølge den tekniske rådgiver ikke er en anerkendt løsning.
>
> Det bemærkes igen, at tagkonstruktions ventilationsforhold intet har at gøre med OSB-pladernes nuværende tilstand i tagudhæng.
>
> Så vidt vi kan udlede af vores kundes bemærkninger, synes der enighed om, at der ikke på overtagelsestidspunktet i juni 2012 eksisterede en aktuel bygningsskade i henhold til forsikringsvilkårenes pkt. 6.
>
> Det afgørende i relation til sagens afgørelse er herefter alene, om der på overtagelsestidspunktet bestod et fysisk forhold ved bygningen, som medførte nærliggende risiko for skade
> …
> For at forholdet realiserer ejerskifteforsikringens skadebegreb i relation til 'nærliggende risiko for skade', skal flere betingelser således være opfyldt. Der skal dels være tale nærliggende risiko for en skade på overtagelsestidspunktet, og den bygningsskade som risikeres, skal nævneværdigt kunne nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed i forhold tilsvarende kystnære sommerhuse.
>
> I forhold til denne betingelse fastholder vi vores opfattelse af, at de to mindre områder yderst i tagudhæng, hvor pladerne på nuværende tidspunkt føles en smule bløde ikke kan betragtes som en skade, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende kystnære sommerhuse af samme alder.

Der er allerede derfor ikke tale om nærliggende risiko for skade som følge af de anvendte plader i tagudhæng, da der på anmeldelsestidspunktet i 2017 næsten 5 år efter overtagelsen i 2012 og 13-14 år efter opførelsen i 2004 ikke kan konstateres en aktuel bygningsskade i henhold til forsikringsbetingelsernes definition af bygningsskade.

For at forholdet i øvrigt kan realisere vilkårenes bestemmelse om nærliggende risiko for skade, jf. pkt. 6 C, er det samtidig en betingelse, at der erfaringsmæssigt vil opstå en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder.

Omvendt vil der således ikke være tale om nærliggende risiko for skade i ejer-skifteforsikringens forstand, hvis risikoen for skade kan minimeres/elimineres ved en ikke særligt omfattende vedligeholdelse af bygningen.

Som tidligere nævnt kan vores kunde netop forbedre de ubehandlede OSB-pladers modstandsdygtighed overfor almindelig fugtpåvirkning i tagudhænget ved at påføre pladerne en træbeskyttende overfladebehandling, hvilket fremadrettet vil styrke træværkets modstandsdygtighed i forhold til vejrligets påvirkning i tagudhænget.

En sådan træbeskyttende overfladebehandling af pladerne i udhæng er efter vores opfattelse ikke at opfatte som et særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde i henhold til vilkårenes pkt. 6 C, og det forhold at OSB-pladerne er ubehandlede og kunne trænge til en træbeskyttende overfladebehandling realiserer således ikke ejerskifteforsikringens bestemmelse om 'nærliggende risiko for skade'.

En træbeskyttende overfladebehandling i udhænget må derimod betragtes som en del af vores kundes helt almindelige vedligeholdelsesbyrde på sommerhuset ved anmeldelsen næsten 5 år efter overtagelsen."

Klageren har i mail af 20/7 2018 til nævnet blandt andet anført:

"På side 2 i Danske Forsikrings skrivelse af 8. maj, nævner de, at 'hvis risikoen for skade kan minimeres/elimineres ved en ikke særlig omfattende vedligehold af bygningen,'

Det har de nævnt tidligere at jeg bare kan male det. Det er langt fra en optimal løsning, når huset skulle fremstå med rå plader. Endvidere, når man taler med en maler, så findes der ikke en maling der er diffunderbar fra oven så vand fra en evt. utæthed i tagpap vil kunne trænge igennem – derimod vil der være risiko for opfugtning af større områder til følge. Det burde ikke være nødvendigt, hvis det var den rigtige type plader der var anvendt da det blev bygget!

Alle der kommer på besøg roser os for hvor flot og velholdt vore ting er (ja, lige undtaget tagudhænget med OSBpladerne), så det er ikke fordi vi ikke kan/vil vedligeholde ting."

Selskabet har i brev af 24/8 2018 til nævnet blandt andet bemærket:

"Vi fastholder, at man kan behandle og vedligeholde tagudhænget på sædvanlig vis, og der findes flere midler hertil – også typer, der ikke vil ændre tagudhængets udtryk. Vi kan ikke tage vores kundes hypotetiske scenarie med utætheder i tagpappet i betragtning, da det ingen relevans har i denne sag. Hvis der trænger vand gennem tagpappet, vil der opstå fugtskade, uanset hvilken type

træ/pladetype man har anvendt, men det er et helt andet scenarie, og findes ikke konkrete utætheder i tagpappet."

Nævnet har også modtaget klagerens mail af 5/9 2018, selskabets mail af 19/9 2018 og klagerens mail af 27/9 2018.

I tilstandsrapporten af 23/4 2012 er der ikke bemærkninger om tagkonstruktionen.

I en byggeteknisk rapport af 3/3 2017 indhentet af klageren er det blandt andet anført:

"På foranledning af bygningsejer [klageren] har [byggeteknisk rådgiver] besigtigelse af tagkonstruktionen ved sommerhus beliggende …

Baggrunden for besigtigelsen er, at bygherre er blevet opmærksom på, at underlagsplader for tag papdækning i tagudhæng er misfarvet (opfugtet?), og der er områder, hvor underlagsplader føles bløde.

Ovenstående forhold har bygningsejer anmeldt til ejerskifteforsikring, da sommerhuset er blevet købt i 2012. Forsikringsselskab har oplyste til bygningsejer:, *'at de ikke opfattede det som en skade og at jeg skulle kontakte en tømrer'.*
…
Besigtigelse:
Tagdækning er udført med tagpap som listedækning. Det kunne ikke konstateres om tagpapdækning er udført som 1 eller 2 lags dækning, da der ikke kunne registreres overlægssamlinger ved underpap igennem overpappen.

Underlag for tagpap er udført af OSB plader. Det er ligeledes ikke muligt at registrerer, hvilken type OSB plade der er anvendt, da der ikke ses produktionsstempel eller CE-mærkning på pladerne i udhæng, se foto 2. Taghældningen er registreret til ca. 62,5mm pr. m. Hvilket svare til et fald på ca. 4,5°.

Det kunne konstateres, at der ikke er udført ventilationsspalter ved kip og tagfod, se foto 2 og 3. Ved besigtigelse i teknikskab i entre' kunne det konstateres, at der er anvendt Hygrodiode dampspærre, se foto 4. Tagkonstruktionen er således udført som u-ventileret konstruktion med anvendelse af fugtadaptiv dampspærre

Det kunne konstateres, at der er to områder, hvor OSB pladen i udhæng føles blød, se foto 1, 5 og 6.

Generelt kunne der registreres sorte misfarvninger på underside af OSB-pladen i områder ved tagudhæng og terrasseoverdækning, se foto 2, 3, 5 og 6.

Vurdering:
Det vurderes, at de bløde områder samt misfarvningen af ved OSB pladerne er opstået som følge af uhensigtsmæssig opfugtning af pladerne.

Det kunne ikke umiddelbart konstateres, hvilken type OSB plade der er anvendt, men det vurderes, at pladetypen er enten en OSB/2 eller OSB/3 plade, da anvendelse af OSB/4 plader var uhyre sjælden i 2004, (og stadigvæk er det), hvor sommerhuset blev opført.

Men uanset om det er anvendt en OSB/2 eller OSB/3 plade, er valget OSB plade i udhæng og overdækning ved terrasse, (specielt da der ikke er nogen form for underbeklædning og således fuldt eksponeret for udeklimaet), ikke i henhold til de regler der var gældende på udførelsestidspunktet.

Ved valg af kvalitet af OSB plade skal der tages hensyn til den fugtpåvirkning, der kan forventes ved pladens anvendelse. Trænormen DS 413 definerer tre klasser for anvendelse:

- Anvendelsesklasse 1 er karakteriseret ved tørre omgivelser,
- Anvendelsesklasse 2 tillader lejlighedsvis højere fugt
- Anvendelsesklasse 3 tillader stor fugtpåvirkning.

Til konstruktionsbrug (i henhold til DS/EN 13986) accepteres OSB/2 kun i anvendelsesklasse 1, mens OSB/3 og OSB/4 accepteres i både anvendelsesklasse 1 og 2.
OSB plader accepteres ikke i anvendelsesklasse 3.

Som det ses af skema i bilag 2 må fugtindhold i OSB pladen, i kortere perioder på årsbasis overstiger 16 % men aldrig 20 % ved anvendelse klasse 2. Der vil i perioder af året være tidspunkter, hvor disse grænseværdier vil være overskredet.

Det vurderes derfor, at den anvendte pladetype ikke er anvendelig ved det pågældende område.

Det bør nævnes, at valget af OSB plader ikke var i henhold til de retningslinjer der var gældende på opførelsestidspunktet. Anvendelse af OSB plader i u-ventilerede tagkonstruktioner var ikke – og er stadigvæk – ikke en anerkendt løsning.

I henhold til TOR-Anvisning 22 'Projektering af tage med tagpap og tagfolie' 1 udgave. 1997 fremgår følgende:

'OSB-plader (2.2.3)
Generelt
O58-plader som underlag for tagpap skal være MK-godkendte 058/3- eller O58/4- plader og mærket i overensstemmelse med godkendelserne.

*Underlag af 0.58-plader **kan kun** anvendes i kolde, **ventilerede** tage i fugtklasse IU og i varme tage. For yderligere information henvises til pladernes MK-godkendelser. Fugtklasse IU er defineret i DS413'.*

OSB- plader var således ikke godkendte til anvendelse i **U**-ventilerede tagkonstruktion med anvendelse af fugtadaptiv dampspærre (Hygrodiode dampspærre)."

11. 91759

Selskabets taksator har i rapport af 24/3 2017 til nævnet blandt andet anført:

> "Ved besigtigelsen gik vi på taget, som er tagpap med listedækning. Tagpappen og øvrige forhold som vi så på ved gang på taget, gav indtryk af at taget er tæt og i god stand. Udførelsen af tagpap, inddækninger mv. gav indtryk af særdeles godt håndværk.
>
> Du oplyste der ikke er konstateret usædvanlige forhold eller skade Indvendigt i sommerhuset. Jeg så kun ganske lidt af huset indvendigt, da vi så på dampspærren i teknikskabet.
>
> Vi så på undersiden af den tagpladerne, hvor undersiden er synlig udenfor huset.
> Undersiden af pladerne har sædvanlige aftegninger og alger som følge af sædvanlige miljøpåvirkninger gennem årene siden opførelsen i 2004. Nogle steder fremstår undersiden af pladerne i en lysere nuance uden særlige tegn på aftegninger.
>
> Der er udført fodblik ved tagrenden mod vejsiden.
>
> Vi så særligt på undersiden af tagpladerne ved det to hjørner mod vejsiden, som jf. rapporten fra [byggeteknisk rådgiver] føles blød.
> Der kan ses pladernes underside lokalt har været fugtpåvirket, der ses også aftegninger på spærsiden hvor jeg så på det fra stigen ved hjørnet mod garagen.
> Der kunne ikke ses utætheder ved tagpap, fodblik eller kantbegrænsninger mv. det aktuelle sted ved hushjørnet mod garagen, heller ikke i modsatte hushjørne.
>
> Efter besigtigelsen har jeg den 23.3.2017 telefoniske drøftet sagen kort med [byggeteknisk rådgiver].
> Han oplyser han har målt fugtigniveauet i tagkonstruktionen med Tramex måler. Dette er ikke anført i rapporten fra [byggeteknisk rådgiver].
> [Byggeteknisk rådgiver] oplyser Tramexmålingerne viste et sædvanligt lavt fugtniveau i tagfladerne – ud over de to lokale hjørner mod vejsiden, som er anført i hans rapport, og som vi så på jf. ovenstående.
> …
> Uanset hvilken type træpladebeklædning der er brugt som underlag for tagpappen, påvirkes den frie underside gennem årene af det omgivende landbrugs- og kystmiljø og vejrets påvirkninger i øvrigt.
> De sædvanligt forekommende påvirkninger i form af fx aftegninger, alger og nedbrydninger dette medfører, er jf. ovenstående skadebegreb ikke et dækningsberettiget forhold på ejerskifteforsikringen.
>
> En udførelse af tagkonstruktionen som beskrevet i rapporten fra [byggeteknisk rådgiver] anses ikke som et dækningsberettiget forhold jf. skadebegrebet, da konstruktionen ikke er en skadet således at det nedsatte husets værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, ved overtagelsen i 2012.
>
> Set i lyset af konstruktionen har fungeret mere end 12 år antages der heller ikke der ved overtagelsen for mere end 4½ år siden, var nærliggende risiko for bygningsskade som følge af den generelle aktuelle tagkonstruktion.
> …
> Årsagen til der ved hushjørnerne mod vejen – og måske også enkelte andre steder i mindre omfang – har været/er en mindre lokal opfugtning af undersiden af tagpladerne vurderes ikke at væ-

re forårsaget af utætheder i tagpappen, fejlagtig udført tagkonstruktion, dårligt udførte inddækninger eller materialevalg.
Årsagen til der ved hushjørnerne mod vejen – og måske også enkelte andre steder i mindre omfang – har været/er en mindre lokal opfugtning af undersiden af tagpladerne, antages at være fugt/vanddråber som ved regnvejr eller høj luftfugtighed kan blæse ind på konstruktionen når der er særlige vindretninger for det.
På ovenstående foto ser det ud til fugt/vanddråber måske 'løber' langs kantlægten og opfugter området ved spærsiden og måske også undersiden af tagpladen lokalt.

Dette anses dog heller ikke som et dækningsberettiget forhold på ejerskifteforsikringen, da det ikke kan undgås der ved særlige forhold kan forekomme sådanne fugtbelastninger på et konstruktionerne."

Nævnet er forelagt fotos af huset og det anmeldte forhold.

I forsikringsbetingelserne hedder det blandt andet:

"**A** Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
B Forsikringen dækker 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, ødelæggende 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.
C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringssmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er et sommerhus opført i 2004. Ejerskifteforsikringen trådte i kraft den 1/6 2012. Taget på huset er et paralleltag med en ensidig taghældning, hvor tagbelægningen er tagpap som listedækning med underlag af ubehandlede OSB-plader.

Klageren anmeldte den 12/3 2017 til ejerskifteforsikringen, at der var fugt i en OSB/krydsfinerplade, og at der også var et område, hvor pladen var blød. Klageren har indhentet en byggeteknisk udtalelse af 3/3 2017, hvoraf det blandt andet fremgår, at baggrunden for besigtigelsen er, at klageren var blevet opmærksom på, at "underlagsplader i tagudhæng er misfarvet (opfugtet?), og der er områder, hvor underlagsplader føles bløde".

Af den byggetekniske rapport fremgår det også, at det ikke var muligt at registrere, hvilken type OSB plade, der var brugt som underlag, da der ikke var et produktionsstempel. Det er i vurderingen af forholdet blandt andet anført, at de bløde områder samt misfarvningen af OSB pladerne er opstået som følge af uhensigtsmæssig opfugtning af pladerne. Det er videre anført, at "uanset om der er anvendt en OSB/2 eller OSB/3 plade, er valget OSB plade i udhæng og overdækning ved terrasse, (specielt da der ikke er nogen form for underbeklædning og således fuldt eksponeret for udeklimaet), ikke i henhold til de regler der var gældende på udførelsestidspunktet". Det er videre noteret, at "Som det ses af skema i bilag 2 må fugtindhold i OSB pladen i kortere perioder på årsbasis overstiger 16 % men aldrig 20 % ved anvendelse klasse 2. Der vil i perioder af året være tidspunkter, hvor disse grænseværdier vil være overskredet".

Det fremgår af sagen, at der ved selskabets taksators besigtigelse blev foretaget fugtmålinger på områderne, og at disse viste et lavt fugtniveau på 12-13 %. Selskabet har hertil anført, at det i uopvarmede konstruktioner som det aktuelle tagudhæng først er ved fugtværdier på omkring 20 % eller derover, at der er risiko for trænedbrydende svampe/råd.

Selskabet har anført, at der ikke på tidspunktet for klagerens overtagelse af ejendommen var forelå skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. forsikringsbetingelserne punkt 6A og 6B, idet selskabet har henvist til, at huset er opført i 2004 og overtaget af klageren i 2012, samt at forholdet først er registreret og anmeldt i 2017. Selskabet har videre anført, at forholdet alene vedrører 2 mindre områder, og at pladerne kan behandles med træbeskyttende overfladebehandling for at styrke træets modstandsdygtighed over for fugtpåvirkning. Endeligt har selskabet bemærket, at huset er placeret i et kystnært område, og at sædvanligt forekommende påvirkninger i form af fugtaftegninger, alder mv. ikke udgør en skade, da det ikke adskiller sig nævneværdigt fra tagudhæng i tilsvarende sommerhuse af samme alder.

Efter almindelige forsikringsretlige principper er det den, der rejser et krav, der skal bevise rigtigheden heraf. Det er således klageren - der har rejst et krav om forsikringsdækning – som skal

sandsynliggøre, at der forelå en skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet.

Nævnet lægger efter en gennemgang af den byggetekniske rapport til grund, at tagkonstruktionen er behæftet med fejl, idet der er brugt ubehandlede og uafdækkede OSB-plader som underlag for tagpap i udhænget omkring huset.

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at konstruktionen med OSB-plader og opfugtningen i hjørnerne udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at huset er opført i 2004, og at forholdet først er konstateret i 2017. Nævnet har også lagt vægt på, at der er tale om mindre 2 afgrænsede områder, og at der ikke er beskrevet væsentlig nedbrud af tagpladerne eller tagkonstruktionen i øvrigt, ligesom de foretagne fugtmuligheder alene har vist 12-13 % træfugt. Nævnet har videre lagt vægt på oplysningerne om, at der er tale om et sommerhus i et kystnært miljø, hvor der må forventes vedligeholdelse til at beskytte træværk mod vind og vejr, og nævnet finder ikke grundlag for at fastslå, at den krævede vedligeholdelse går ud over, hvad der må forventes.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels