Ankenævnet *for* Forsikring

Den 20. marts 2019 blev i sag nr. 92206:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Hun overtog huset den 1/10 2016 på baggrund af tilstandsrapport af 18/7 2016. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Bygningsbeskrivelse:**

…

Bygnr.	**Bygn.**	**Anvendelse**	**Opført år**	**Etager ud over kælder og tagetage**	**Bebygget areal m2**	
					Total	**Kælder**
1	**A**	Beboelse	*1946*	*1*	*92*	*92*
2	**B**	Garage/udhus	*1946*	*1*	*160*	*0*
3	**C**	Havestue/udestue	-	*1*	*21*	*0*

…

B Garage/udhus

A. Primære bygningsdele

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1. Ingen bemærkninger

…

8. Indervægge/skillevægge

8.1 Indvendige vægge	K1	Der er fugtopstigning i vægge mod sydvest. Note: Der er fugtopstigning i indvendige vægge, hvilket er almindeligt for en ejendom, der ikke er sikret mod opstigende grundfugt.

9. Lofter/etageadskillelser

9.2 Loftbeklædning	K1	Loftbeklædning er ujævn og flere træstykker mangler.
	K1	Der er fugtskjolder og misfarvninger på loftbeklædningen i drivhus. Note: Årsag er tidligere utæthed i taget. Der er ikke målt forhøjet fugt.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

	1. Generelle oplysninger	Ja	Nej	Ved ikke
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen? 31 år I hvilken periode har du boet på ejendommen? 31 år			
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? **Tag udskiftet, udestue bygget, badeværelse bygget, væg fjernet.**	X		
…				
1.3	Er bygninger eller dele af bygninger udført helt eller delvist som selvbyg? Hvis ja, hvilke dele af bygningerne? **Badeværelse, udestue**	X		
1.4	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i: … - lofter/etageadskillelser? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?		X	"

I klageskema af 13/4 2018 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"**Kort redegørelse for sagen**
Vi overtaget vores hus i 2016. Her får vi informeret af ejendomsmægleren samt ejeren, at taget til 'udbygning', som er en del af boligen, er blevet skiftet samme år. Taget er skiftet af ejeren selv. Der forefindes ingen fugt, kondens el. andet udover meget småt alm. fugtopstigning, som også er beskrevet i tilstandsrapporten. I 2017, et år efter, begynder der at komme vand ned fra loftet i udbygningen. Dette medfører skimmeldannelse. Vi forsøger, at fjerne dette med rodalon. Efter to år (2018) Kan vi ikke længere holde det nede med rodalon og aftørring, hvorfor hele bygningen 'sejler' i vand, da det løber ned fra loftet. Det drypper ned fra loftet mv. Vi opdager i forbindelse med udskiftning af en garageport, at hele loftet ligger i vand samt isoleringen herfor. Vi kontakter derfor Dansk boligforsikring, som afviser, at der overhovedet ligger vand, og mener dette blot kan løses med ventilation og varme. Vi køber os til en uvildig byggesagkyndig, der mener, at taget er forkert til bygningen, og derfor ophobes der for meget kondens på loftet, som i sidste ende vil medføre råd i lægter, spær mv. Byggesagskyndig skriver dette, til Dansk boligforsikring, der forsat

mener det er uden betydning. Dansk boligforsikring kommer der med et forlig. De informere os om, at ved installation af bestemte ventilationer, vil problemet kunne komme til livs. De vil bidrage med 11.000kr for. Da vi ej er faglærte, og 'ikke ved bedre', formoder vi det er korrekt, hvad deres konsulenter siger, og vi takker derfor ja. Vi kontakter derfra en tømrer, som besigtiger problemet. Tømreren afviser dog blankt at udbedre fejlen, på den måde forsikringen har fortalt det skal udbedres. Han kontakter forsikringen, for at høre om de er villig til at stå til ansvar for løsningen, nu hvor den tilsyneladende ikke er holdbar. Dette afviser forsikringen. Tømreren vil derfor ikke udbedre fejlen, da han jf. købeloven, derfra vil hæfte for den forkerte løsning. Tømreren laver ydermere et skriv til forsikringen, ligesom byggesagkyndige. Derudover kontakter vi forsikringen, for at fortælle, at vi ej kan finde faglærte der ikke vil udbedre fejlen, og at vi har fundet ud af, at det er en 'klamphugger løsning', som tømrerne kalder det. Vi undersøger ydermere, at et sådan tag ej må lægges på en bygning, der hælder under 14 % og derudover uden et undertag eller andet kondensbeskyttende behandling. Forsikringen har trods dette, afvist at gøre mere i sagen.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
At udbygningen bliver udbedret byggeteknisk korrekt på deres dækning."

Selskabet har i brev af 10/8 2018 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"**1. Supplerende sagsfremstilling**
Supplerende til klagers redegørelse kan jeg oplyse, at klager overtog den forsikrede ejendom den 1. oktober 2016. Købsaftalen er vedlagt som **(bilag A)**.

Klager har tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning – Der fremlægges kopi af policen og tilhørende forsikringsbetingelser **(bilag B).**

Den 14. december 2017 fremsender klager anmeldelse omkring garage- og udhusbygning **(bilag C).**

Der bliver foretaget besigtigelse af det anmeldte forhold den 21. december 2017. Notat og billeder fra besigtigelsen fremlægges **(bilag D)**.

Klager rettede på ny telefonisk henvendelse i sagen den 25. januar 2018, idet klager mente forholdet havde udviklet sig yderligere siden sidste besigtigelse. Skadebehandleren tilbød derfor klager et nyt besøg af selskabets besigtigelseskonsulent – billeder fra besigtigelsen den 30. januar 2018 fremlægges som **(bilag E).**

Det anmeldte forhold blev afvist ved afgørelse af 17. februar 2018 **(bilag F)** og klager modtog efterfølgende den 12. marts 2018 en klagevejledning fra skadebehandleren **(bilag G)**.

Herefter indbragte klager sagen for Ankenævnet for Forsikring den 13. april 2018.

Som følge af at sagen ikke var blevet klagebehandlet, forinden den var blevet indbragt for Ankenævnet, samt at klagers beskrivelse af sagens omstændigheder ikke stemte overens med vores oplysninger i sagen, blev det aftalt med klager, at sagen blev sat i bero i Nævnet med henblik på

afholdelse af et møde på kundens adresse. Konsulentens notat og billeder fra mødet vedlægges **(bilag H)**.

Der blev fremsendt en opfølgende mail til klager efter mødet **(bilag I)**, klager meddeler efterfølgende pr. mail, at de fortsat er uenige i selskabets behandling og ønsker sagen fortsat ved Nævnet.

2. Dansk Boligforsikring A/S´ opfattelse af sagen
Sagen drejer sig om ejendommens ståltag på garage/udhusbygningen, der ses at være opført samtidig med beboelsesbygningen i år 1946.

2.1. Beskrivelse af observationer fra besigtigelsen
Garage/udhustaget er udført med ensidigt fald og en hældning på 8 gr., der er belagt med stålplader på garagedelen og det store disponible rum, samt tagpaptag på de to bagerste udhusrum.

Ifølge konsulenten må garage/udhustaget være væsentlig ældre end de par år, som klager ellers har anført i sin klage til Nævnet. Denne antagelse bygger konsulenten dels på brugsspor på stålplader og skruer mv., samt på tagpappens overflade, der desuden ses at være svejset hen over stålpladerne. Stålpladerne kan derfor ikke være lagt op efter tagpappen, som ud fra luftfotos fra ejendommen ses at være udført i perioden mellem 2006 og 2008. Taget må derfor anses for at være minimum 10-12 år gammelt og meget vel endnu ældre. Trods gentagende forsøg har det desværre ikke været muligt at opnå kontakt til sælger.

I forbindelse med selskabets første besigtigelse kunne konsulenten konstatere, at der var åbnet partielt op i træloftet til en ny garageportsåbner. Der kunne ses kondens på stålplader omkring det pågældende hul i loftet, ligesom det kunne konstateres at kondensvandet var dryppet ned på isolering og lægter i det pågældende område, hvorfor konsulenten bl.a. anbefalede at klager sørger for at få lukket korrekt af omkring portåbneren igen.

Som det fremgår af konsulentens fotos fra det andet besøg den 30. januar 2018, kunne der registres kondens på vægge og ved hjørner i det store disponible udhusrum. Dette skyldes ifølge konsulenten, at luftfugtigheden i er for høj, som følge af den måde man anvender bygningen på. Når rummene opvarmes og bruges til tøjtørring samt husdyrhold, uden at der sikres jævnlig udskiftning/ventilering af luften i rummet, så vil den varme og dermed fugtige luft kondensere når den rammer de uisolerede og kolde vægoverflader.

I forbindelse med den tredje besigtigelse hos kunden i juni 2018, kunne der ikke ses kondens på stålpladernes underside, hvilket må tilskrives årstiden. Konsulenten kunne heller ikke konstatere opfugtning, skimmel eller skader i tagrummet eller garage/udhusrum, men anbefaler isætning af et par oplukkelige vinduer, således at der kan luftes ud i de disponible rum.

2.2. Selskabets vurdering af det anmeldte forhold
Klager har tegnet en ejerskifteforsikring med basisdækning. Det betyder at vi alene har vurderet anmeldelsen i forhold til skadebegrebet jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

Der vil særligt i de koldere måneder forekomme kondens på undersiden af et stålpladetag, hvilket klagers rådgiver også tilkendegiver i sin skrivelse, og dette udgør ikke i sig selv en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ifølge konsulenterne vil kondensen sædvanligvis aftage i sommerhalvåret, hvor forskellen på ude og inde temperaturen bliver udlignet igen, ligesom den kondensdryp der opstår typisk vil blive absorberet i isoleringen, hvorefter fugten naturligt vil blive bortventileret uden at der opstår følgeskader heraf. Trods klagers udmelding om, 'at bygningen sejler i vand', har selskabets konsulenter hverken set eller fået forevist at dette skulle være tilfældet ved deres besigtigelser, ligesom f.eks. tagrummet og trælofter i garage og disponible rum ikke bærer præg af uhensigtsmæssig fugtpåvirkning.

Forholdet ses heller ikke at have medført skade, f.eks. nedbrud/råd, svækkelse, ødelæggelse eller lignende, i de ca. 10-12 år det må anses for sandsynligt at ejendommen har stået sådan. For god ordens skyld skal det oplyses, at det må anses for uhensigtsmæssigt at loftet fortsat henstår åbent omkring ny portåbner, særligt når der i de kolde måneder opsættes midlertidige varmeapparater, hvorved den varmere og dermed fugtigere luft uundgåeligt vil stige op i loftrummet – dette må dog anses for at være ejerskifteforsikringen uvedkommende.

Den omstændighed at man har valgt at udføre garagen/udhuset som ventileret tagkonstruktion med varmeisolering er ikke usædvanligt, hvorfor selskabet heller mener at det kan anses for en konstruktionsfejl, at konstruktionen er udført uden et undertag. At producenten af stålpladerne på nuværende tidspunkt ligeledes udbyder stålplader med kondensreducerende dug påklæbet på undersiden, bør heller ikke føre til at ejerskifteforsikringen pålægges at skulle ændre/ optimere konstruktionen i forhold til det der er købt.

For så vidt angår kondensen og skimmelplamager på garagens vægge, skyldes dette ifølge konsulenterne en kombination af kuldebroer samt manglende ventilation/udluftning af rummene, således at luftfugtigheden holdes nede i et naturligt leje. Der vil uundgåeligt blive tilført bygningen mere fugtighed, når der f.eks. bliver varmet op, tørret tøj samt opholder sig husdyr mv., uden at der bliver luftet tilstrækkeligt ud. I forsøget på at nå en mindelig løsning har selskabet tilbudt at dække rimelige udgifter til udskiftning af to vinduer i det store disponible rum til oplukkelige vinduer, hvilket klager overfor selskabet har afvist at tage imod.

Garagen/udhuset kan fortsat anvendes efter sit sædvanlige formål, herunder til hensættelse af køretøjer, opbevaring mv. Bygningens brugsværdi ses således ikke at være nævneværdigt nedsat, i forhold til en tilsvarende garage/udhus af samme alder."

Klageren har i kommentarer af 26/9 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Kan se at forsikringen skriver, at der har været åbent til loftet i hele december mdr. Dette er ikke korrekt. Som vi informeret forsikringsselskabet om, så har der været åbent i tre dage, grundet udskiftning af port. Derfra blev der lavet en loftlem med tilhørende isolering på, for at lukke hullet. Dette blev forsikringen informeret om på stedet, hvorfor jeg undre mig over dette udsagn fra deres side af. Inden porten blev udskiftet, har der også været loftlem (som også var der da vi overtog huset) Derfor kan jeg ikke se, at dette skulle være relevant, da der har været problemer med kondens længe før loftlemmen blev åbent (i tre dage), da vi jo først skiftede porten et år efter vi var flyttet ind. Men ja det er korrekt, at den har været taget af i tre dage, da der skulle en ny motor til den nye port i forbindelse med, at porten skulle sættes op.

…

> … (tidligere ejere af huset) har informeret [ejendomsmægler] om, at de netop havde skiftet taget året op til salg. Dette vil [ejendomsmægler] i … formentligt også kunne bekræfte, da det var dem der informeret os om dette.
> …
> Har også dato for hvornår vi fik sat porten op, som der viser at det er et helt år efter køb af huset."

Selskabet har i brev af 27/11 2018 til nævnet bl.a. anført:

> "Som det fremgår af besigtigelseskonsulenternes notater, er der hverken konstateret eller forevist konstruktionsfejl eller skader, herunder brud, lækage, deformering, svækkelse mv., på bygningen, hvilket må anses for at være det centrale for sagen.
>
> I forbindelse med konsulentens første besigtigelse i december 2017, kunne der ses kondens på undersiden af stålpladerne i området omkring åbningen i loftet til ny automatisk portåbner, hvorimod der som bekendt ikke var kondens i forbindelse med besigtigelsen i juni 2018, hvilket som tidligere nævnt kan forklares ved at der ofte ses kondens på undersiden af stålplader særligt i vinterhalvåret. I den forbindelse skal det blot for god ordens skyld nævnes, at konsulenten ikke har udtalt sig om, hvor længe der eventuelt har stået åbnet, men blot konstateret at der var åbnet op i loftet ved besigtigelsen i december 2017, ligesom konsulenten har beskrevet sine observationer omkring bygningen i den forbindelse."

Nævnet har modtaget fotos af udhuset/garagen, herunder luftfotos fra 2006, 2008 og 2016, plantegning, tagproducents byggeanvisning og andre bilag fra sagen. Uddrag af bilag gengives nedenfor.

Af klagerens anmeldelse af 14/12 2017 til selskabet fremgår bl.a.:

> "**Hvornår blev skaden opdaget (dato)**
> Søndag, 10 december 2017
>
> **Hvordan blev skaden opdaget**
> Vi opdagede at der var kommet skimmel i vores grovkøkken d. 9/12/2017. Dagen efter d. 10/12 skulle vi pille vores garageport ned, så portmanden kunne sætte en ny op mandag morgen. Da vi i denne forbindelse åbner loftlemmen, ser vi at isoleringen ligger direkte mod tagplader af stål. Der er så meget kondens, at isoleringen er drivvådt, og har sivet igennem loftet til bl.a. grovkøkkenet m.m. Vi har observeret skimmelsvamp i gildesalen, som er af samme udbygning.
>
> **Hvori består skaden (hvad er skadesramt)**
> Loft på udbygning, isolering vådt, lægter/spær vådt, skimmelsvamp på murværk flere steder. Fugtindtrængen flere steder. Det er hvad der indtil videre er opdaget. Vi er dog ikke fagfolk."

7. 92206

Af taksators besigtigelsesnotat af 11/1 2018 fremgår bl.a.:

"BESIGTIGELSESDATO:	STARTTIDSPUNKT: SLUTTIDSPUNKT:	TILSTEDEVÆRENDE:
21. december 2017		FT [klageren]

…

BESKRIVELSE:

Det er garagen/udhuset anmeldelsen omhandler. Garagen er ligesom huset opført i 1946, har tag med ensidigt fald på 8 cm pr. mtr., der primært er udført med rødt stålplade tag, hvor dog den bagerste del er lagt med tagpaptag (foto 1-2).

Der ses at være åbnet op i loftet til isætning af ny garageportsåbner (foto 3-4). Der ses kondens på stålpladerne oppe over hullet i loftet (foto 4-5), men der er udelukkende kondens på stålpladerne i nærheden af hullet (foto 6), selvom det er helt sædvanligt for årstiden, at der kan forekomme kondens på undersiden af et ståltag.

Kondensvandet har dryppet ned i området omkring hullet, hvorfor lægter og isolering er opfugtet i dette område, men der ses ikke generel opfugtning af tagkonstruktionen. Isoleringen har tilstrækkelig med afstand for ventilation, men det er korrekt at enkelte steder er isoleringen ikke lagt helt pænt ned mod loftet.

Der bliver ligeledes fremvist plamage på ydervægshjørne, men der kunne ikke måles forhøjet fugt på væggen (foto 7-11). Omtalte væg er en ydervæg som er muret et godt stykke op i tagrummet, formentlig af hensyn til brandsikring fra garagen, hvilket giver en kuldebrosproblematik.

Garagen med tilhørende disponible rum fremstår tidstypisk for opførelsestidspunktet.

ÅRSAG/KONKLUSION:

Der er i sig selv ikke noget mærkeligt i, at der kommer kondens på undersiden af et ståltag, i de kolde måneder på året. Det kunden oplever er, at når der er åbnet op i loftet her i december måned, så vil den varmere luft fra rummet have direkte adgang til at strømme op og kondensere på undersiden af de kolde stålplader.

Jeg kan ikke se noget betænkeligt ved konstruktionerne, men det er klart at kunden skal sørge for at få lukket og isoleret korrekt omkring den nye portåbner.

Det er ikke ualmindeligt at en brandvæg er ført op i tagrummet, men dette bliver naturligt en kuldebro. Den kolde luft fra tagrummet søger ned og møder den varmere og dermed fugtigere luft fra garagen/udhuset, og på den måde opstår der kondens og eventuel skimmel, hvilket typisk ses i ældre bygninger ved hjørner og hvor der er møbleret tæt til ydervæggen.

…

UDBEDRING:

Vurderes ikke at være relevant her.

Der kan dog med fordel udlægges isolering hen omkring brandvæggen, for i et vist omfang at bryde kuldebroen, men dette vil ikke koste mere end maksimalt et par tusinde kroner."

Af selskabets brev af 17/2 2018 til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg skal hermed vende tilbage til jeres anmeldelse efter … har besigtiget forholdet.

Der kunne ved besigtigelsen ikke konstateres fugt/vand omkring isolering eller tagplader. Hvorfor der ikke ses nogen skade af konstruktivbetydningen, forsikringen kan på baggrund af dette ikke yde dækning til dette forhold jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.

På modsatte side af entreen, skulle der løbe vand ned af væggen, men ved måling kunne konsulenten ikke måle fugt i konstruktion, som skulle indikerer at der løber vand ned af væggen. Der kan oven på tagbelægningen ind mod muren ses utætte siliconefuger som bør eftergås, dette vil ikke overstige 5000 kr. hvorfor jeg ikke kan yde dækning til forholdet jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.12

Der kunne ved besigtigelsen ses en del kondens på vægge i gildestue og disponibelt rum. Det er konsulentens vurdering, at indretningen er opdelt så det kan være svært at ventilere rummet. Det er derfor vigtigt at opvarme rummet i de kolde perioder, for at undgå dette problem. Da skimmel i sig selv ikke er nedbrydende, kan jeg ikke yde dækning til forholdet. Der er lige ledes anmærkninger i tilstandsrapporten som indikerer fugt, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 4.12 yder forsikringen ikke dækning til forhold som er nævnt i tilstandsrapporten."

Af bygningssagkyndigs brev af 22/2 2018 til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg kunne konstatere kraftig opfugtning af tagkonstruktionen. Ved et løfte isoleringen kunne der konstateres vandophobning under isoleringen. Der kunne ses skimmeldannelse i mellemgang som må antages at være foranlediget af den kraftige fugtkoncentration i tagkonstruktionen.

Tagkonstruktionen er udført med stålplader og det er velkendt, at stålplader kondenserer på undersiden. I visse vejrsituationer kondenserer stålplader på undersiden, selvom der er fuld ventilation. Man kan derfor overveje om denne type stålplader uden kondensbremsende behandling på undersiden er egnet til den aktuelle konstruktion.

Der er ventilationsåbning i den ene side. Det er utilstrækkeligt, da det derved ikke kan sikres, at luftudskiftningen er tilstrækkelig over hele tagfladen.

Der er åbnet i loft grundet portinstallation. Det medvirker til at forværre kondensdannelsen på loftet, men da garagen, hvorfra åbningen er, er opvarmet, vil denne påvirkning efter min opfattelse kun være en mindre del af årsagen.

Det er min opfattelse, at den opfugtede isolering skal fjernes, ventilationen skal forbedres og der skal eventuelt benyttes en mere egnet tagdækning for at komme problemet til livs. Hvis blot hullet i garageloftet lukkes vil fugten indespærres og der vil der være umiddelbar risiko for at der opstår råd og skimmeldannelse.

For neden på ydervægge længere bagud i tilbygningen ses tegn på fugt. Der er min opfattelse, at der kan komme fugt ind ved kanten på tagpladerne ved kraftig regn og uheldige vindforhold. Umiddelbart kan der også være opstigende fugt, men det synes i dette tilfælde mindre sandsynligt."

9. 92206

Af tømrermesters udaterede brev til klageren fremgår bl.a.:

> "Jeg var ude på adressen, for tilbudsgivning vedr. ventilation af ståltag på tilbygning med 'fladt tag' da der er problemer med kondens fra disse. Jeg observere, at det er et forholdsvist fladt tag monteret med stålprofil plader, og at der ikke er fulgt nogen form for anvisning, vedr. opbygning af dette. Jeg anbefaler [klageren], at jeg kontakter forsikringen, der har foreskrevet, hvordan problemet med kondens kunne løses, da jeg ikke er enig med løsningsforslaget, de afviser mine argumenter. Herefter har jeg haft kontakt med teknisk afdeling hos [producent af ventilationsløsninger og stålprofiler]. De bekræfter mig i, at man på ingen måde må montere stålplader på et isoleret tag uden brug af undertag, og at forslaget med ventilation, på ingen måde er brugbart, da kondensen opstår så hurtig, at det ikke kan bortventileres, så man undgå kondensdryp.
>
> Ud over dette har jeg oplyst [klageren], at der er stor sandsynlighed for, at tagkonstruktionen har taget skade af den store mængde fugt, der er ophobet i isoleringen, og at ventilation ikke kan lade sig gøre, da der er isoleret op under stålpladerne, Derud over kan det ikke lade sig gøre med et undertag på den lave hældning, da jeg er ikke bekendt med nogen form for diffusionsåben undertag, hvor hældningen må være under 12 gr.
>
> Ud fra disse ting har jeg afvist, at jeg på nogen måde vil afgive et tilbud eller udføre arbejdet, som det er beskrevet fra forsikringens side.
>
> Løsningsforslag: 2 lags paptag med ensidig hældning."

Af taksators besigtigelsesnotat af 9/7 2018 2018 fremgår bl.a.:

> "

BESIGTIGELSESDATO:	STARTTIDSPUNKT: SLUTTIDSPUNKT:	TILSTEDEVÆRENDE:
29. juni 2018		Kunden … dennes rådgiver …, tømrer og undertegnede

> …
> **BESKRIVELSE:**
> Der er tale om en garage med udhusrum opført i 1946.
>
> 1. Garage/udhus tag
> Garagen og det store disponible rum har stålpladetag, og der er lagt tagpap over det lille disponible rum og redskabsrummet – se evt. købsaftalen s. 28 for plantegning.
>
> Kunden mener at taget er lagt i 2016, hvilket jeg ikke kan få til at stemme med mine observationer, idet både plader, skruer og navnlig tagpaptaget der er brændt på stålpladetaget bærer præg af at være betydeligt ældre – foto 22-24. Kundens rådgiver anerkender også disse argumenter. Jeg har efterfølgende hentet nogle luftfotos fra ejendommen (fra arealinformation.dk) der indikere, at den seneste ændring der er sket med taget er mellem 2006 og 2007 – se vedlagte luftfotos. Det har desværre ikke været muligt for mig at få kontakt til sælger.
>
> Kundens tømrer mener desuden at taget er for fladt og uegnet som belægning, men han har ikke fundet anledning til at måle hældningen, hvorfor jeg beslutter at gøre dette. Stålpladetaget har en hældning på 8 gr. – foto 23-24, hvilket jeg tilkendegiver at vi må være enige om er inden for anbe-

falingen (Kunden har også selv fremlagt produktblad fra producenten i den verserende Ankenævnssag, hvor der står at denne type ståltag kan ligges ned til 5 gr. taghældning)

Dette leder så videre til, at kunden i sit indlæg til Ankenævnet oplyser, at bygningen sejler i vand og at dette i sidste ende vil medføre råd i lægter og spær. Vi besigtiger derfor også tagrummet, der er ingen kondens på stålplader eller i øvrigt tegn nedbrud i konstruktionen – se foto 4-21. Som man også kan se på billederne er der helt åbenlyst ikke tale om overisolering og der kan desuden også ses ventilationsspalte – se særligt foto 12, 17 og 20. I øvrigt ses der heller ikke skader relateret til vedvarende fugtpåvirkning af lofter.

Der er ikke nogen tvivl om, at man særligt på visse tidspunkter af året, vil opleve kondens på undersiden af sine stålplader. Dette anerkender kundens rådgiver også er helt normalt, samt at en åbning i loftet i december vil forøge denne kondensering. I sommerhalvåret er udsvinget på ude og inde temperaturen ikke særlig stort, hvorfor der heller ikke opstår kondens på undersiden af stålpladerne i denne periode.

2. Fugt og skimmel i garage/udhusrum
Kunden oplyser at der løber vand ned af væggene og der ses skimmelplamager, hvilket kunden mener hænger sammen med kondensen fra ståltaget.

De fremviser de på gældende plamager, som ligeledes er fremvist ved de forrige besigtigelser – se foto 2-3. Jeg mener at denne plamage skyldes, at væggen henstår uisoleret oppe i tagrummet, hvorved den danner en kuldebrosproblematik – se foto 21 – Plamagen har således ikke nogen sammenhæng med kondensen på stålpladerne. Jeg oplyser at man kan bryde denne kuldebro, ved at man isolere hen over muren, men kunden oplyser så, at de faktisk på tænker helt at fjerne væggen, således det store disponible rum inddrages til garagen, så de kan få mere plads til klargøring af biler.

Herudover er der som sagt tale om en garage/udhus oprindeligt opført i 1946, hvorfor konstruktionerne ikke er udført sådan, at de imødegår f.eks. opstigende grundfugt og kuldebroer. Når det er vinter vil de uisolerede vægge være kolde, og når man så samtidig bruger bygningen til at tørres tøj, ophold for både mennesker og hunde og der desuden sættes el-radiatorer op – se fotos fra tidligere besigtigelse – så vil luftfugtigheden i rummet naturligvis stige, hvorved der vil opstå kondens på væggene med mulighed for skimmeldannelse, særligt når der ikke er mulighed for at åbne vinduerne eller udluftning på anden vis.

ÅRSAG/KONKLUSION:
1. Det er min opfattelse at konstruktionen er fuldt ud egnet til ståltag. Jeg har aldrig hørt om, at det skulle være en fejl at ligge et ståltag uden undertag, sådan som kundens tømrer oplyser i sit skriv, og jeg har heller ikke kunnet finde belæg for denne på stand i lovgivningen eller byggetekniske forskrifter. Jeg er bekendt med at producenten ligeledes sælger stålpladerne med en kondensreducerende dug på klæbet på undersiden, men det gør det altså ikke til en konstruktionsfejl, at man i sin tid har valgt den anden type uden denne dug. Der ses ikke nogen skader på taget, som ud fra de foreliggende luftfotos, må formodes at have ligget sådan i hvert fald de sidste 12 år.

Vi er nødt til at holde os for øje, at der er tale om en garage/udhusbygning fra 1946, som dermed ikke kan sammenlignes med de krav der stilles til en beboelsesbygning.

2. Jeg synes egentlig at jeg har en fornuftig nok dialog med kundens rådgiver.

Det der er 'problemet' er, at garagen/udhuset ikke bruges sådan som den oprindeligt er tiltænkt og opført i 1946, nemlig parkering af biler, opbevaring og evt. værksted, hvilket stiller krav om at kunden sørger for væsentlig mere udluftning i rummet, men det har de desværre ikke rigtig forståelse for.

Da ejerskifteforsikringen ikke er ment til at skulle optimere konstruktionerne, mener jeg at det eneste vi med fornuft kan tilbyde er at øge ventilationen, hvilket kan gøres ved isætning af et par oplukkelige vinduer i det store disponible rum.
…
UDBEDRING:
Jeg har oplyst at ud fra de observationer og drøftelser vi har haft, så er der ikke grundlag for at vi ændre på tagkonstruktionen, idet stålpladetaget er fint egnet som tagbelægning på bygningen.

Der kan tilbydes isætning af to stk. oplukkelige vinduer i det store disponible rum. Herudover kan man for et meget lille beløb isolere hen over ydervæggen, såfremt kunden alligevel ikke følger sin plan om helt at fjerne væggen.

Kunden fastholder at den løsning de forventer er, at de får et nyt tagpaptag på garage/udbygningen, og at de ikke er interesseret i nogen anden løsning."

Af forsikringsbetingelserne nr. DBF.1.1.15 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.
…
3.5 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.

…
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 misvisen-

de 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."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog huset, som er opført i 1946, den 1/10 2016. Med til huset hører en garage-/udhusbygning, som er opført samme år. I forbindelse med at garageporten skulle udskiftes, besigtigede klageren den 10/12 2017 loftet over garage-/udhusbygningen og anmeldte derefter den 14/12 2017, at isolering og lægter/spær var våde, og at der flere steder var skimmelsvamp på murværk og fugtindtrængen. Klageren ønsker, at selskabet dækker, at tagkonstruktionen bliver udbedret byggeteknisk korrekt.

Selskabet har efter besigtigelser af garage-/udhusbygningen den 21/12 2017, 30/1 2018 og 29/6 2018 afvist at dække klagerens krav. Selskabet har herved blandt andet anført, at "Som det fremgår af besigtigelseskonsulenternes notater, er der hverken konstateret eller forevist konstruktionsfejl eller skader, herunder brud, lækage, deformering, svækkelse mv., på bygningen", og "I forbindelse med konsulentens første besigtigelse i december 2017, kunne der ses kondens på undersiden af stålpladerne i området omkring åbningen i loftet til ny automatisk portåbner, hvorimod der … ikke var kondens i forbindelse med besigtigelsen i juni 2018, hvilket … kan forklares ved at der ofte ses kondens på undersiden af stålplader særligt i vinterhalvåret".

Selskabet har også anført, at "For så vidt angår kondensen og skimmelplamager på garagens vægge, skyldes dette ifølge konsulenterne en kombination af kuldebroer samt manglende ventilation/udluftning af rummene … Der vil uundgåeligt blive tilført bygningen mere fugtighed, når der f.eks. bliver varmet op, tørret tøj samt opholder sig husdyr mv., uden at der bliver luftet tilstrækkeligt ud. I forsøget på at nå en mindelig løsning har selskabet tilbudt at dække rimelige udgifter til udskiftning af to vinduer i det store disponible rum til oplukkelige vinduer, hvilket klager overfor selskabet har afvist at tage imod. Garagen/udhuset kan fortsat anvendes efter sit sædvanlige formål, herunder til hensættelse af køretøjer, opbevaring mv."

13. 92206

Klageren har blandt andet anført, at en "uvildig byggesagkyndig … mener, at taget er forkert til bygningen, og derfor ophobes der for meget kondens på loftet, som i sidste ende vil medføre råd i lægter, spær mv.", og at hun har kontaktet en tømrer, der har afvist "at udbedre fejlen, på den måde forsikringen har fortalt det skal udbedres", da han ikke vil "hæfte for den forkerte løsning". Klageren har også anført, at ifølge hvad hun har undersøgt, må "et sådan tag ej må lægges på en bygning, der hælder under 14 % og derudover uden et undertag eller andet kondensbeskyttende behandling".

Ifølge forsikringsbetingelserne dækker forsikringen 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.

Forsikringen dækker ikke forhold, der er anført i tilstandsrapporten, 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.

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

Nævnet finder at måtte lægge til grund, at tagkonstruktionen ikke er etableret kort før klagerens overtagelse af ejendommen. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at taget ikke fremstår som nyt på de fremsendte fotos, og at det fremgår af taksators besigtigelsesnotat af 29/6 2018,

at "Kunden mener at taget er lagt i 2016, hvilket jeg ikke kan få til at stemme med mine observationer, idet både plader, skruer og navnlig tagpaptaget der er brændt på stålpladetaget bærer præg af at være betydeligt ældre".

Nævnet finder efter en gennemgang af sagen, at klagerne ikke har godtgjort, at der er forhold ved tagkonstruktionen på garage-/udhusbygningen, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at taksatoren har målt tagets hældning til otte grader, og at det fremgår af tagproducentens anvisning, at hældningen kan være ned til fem grader. Nævnet har også lagt vægt på, at taksatoren i sit notat fra besigtigelse den 29/6 2018 har anført, at der ikke ses skader i tagkonstruktionen, der er relateret til vedvarende fugtpåvirkning af lofter, hvilket – sammenholdt med, at tagkonstruktionen ikke er nyetableret – efter nævnets opfattelse giver grundlag for en formodning for, at loftsrummet ikke er utilstrækkeligt ventileret.

Nævnet bemærker, at taksator i sit besigtigelsesnotat af 11/1 2018 har anført, at "Der ses at være åbnet op i loftet til isætning af ny garageportsåbner … Der ses kondens på stålpladerne oppe over hullet i loftet …, men der er udelukkende kondens på stålpladerne i nærheden af hullet", hvilket tyder på, at arbejdet med at udskifte motoren til garageporten har påvirket kondensdannelsen under ståltaget.

Det fremgår af tilstandsrapportens afsnit om garage-/udhusbygningen, at der er fugtopstigning i de indvendige vægge. Det er i øvrigt anført i samme afsnit, at der er fugtskjolder og misfarvninger på "loftsbeklædningen i drivhus", hvor der antageligt skulle have stået "loftsbeklædningen i udhus". Nævnet bemærker hertil, at selskabet har tilbudt at forbedre ventilationen af garage/udhusbygningen ved at dække isætning af to oplukkelige vinduer i bygningen.

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

15. 92206

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings