Ankenævnet *for* Forsikring

Den 23. oktober 2019 blev i sag nr. 93332:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet basis ejerskifteforsikring i Gjensidige Forsikring. De overtog huset den 1/5 2013 på baggrund af en tilstandsrapport af 4/2 2013. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Sælgers oplysninger om ejendommen**
…
1. Generelle oplysninger
1.1 Hvor mange år har du ejet ejendommen?
Ca. 7 år
I hvilken periode har du boet på ejendommen?
2006 – 2013
…
1.3
Er bygninger eller dele af bygninger udført helt eller delvist som selvbyg? Hvis ja, hvilke dele af bygningerne?
Alt er bygget selv. Eksklusive el og vvs.
…

	Ja	Nej	Ved ikke
2. Tage			
2.1 Er eller har taget været utæt (herunder ved skotrender eller inddækninger)?"	☐	☒	☐

I klageskema af 17/1 2019 til nævnet samt i vedlagte bilag har klagernes advokat bl.a. anført:

"PÅSTANDE:

Indklagede, Gjensidige Forsikring, tilpligtes til klagerne at betale et beløb på kr. 576.000 inkl. moms, senest 14 dage efter at der til indklagede er fremsendt momsbelagte fakturaer som dokumentation for udbedring af mangelfuld ventilation i tagkonstruktionen på ejendommen beliggende ...

Indklagede, Gjensidige Forsikring, tilpligtes til klagerne at betale et beløb stort kr. 38.468,75.

SAGSFREMSTILLING:
Tvisten mellem klagerne og indklagede, Gjensidige Forsikring som ejerskifteforsikringsselskab, udspringer af, at det er konstateret, at ventilationsforholdene på ovennævnte ejendom er mangelfuldt udført, idet ejendommens tagkonstruktion i så henseende er fejlkonstrueret.

Klagerne overtog ejendommen beliggende … den 1. maj 2013.

Købsaftale fremlægges som bilag 1.

Forud for købet af ejendommen havde klagerne modtaget tilstandsrapport (bilag 2).

I forbindelse med købet af ejendommen tegnede klagerne ejerskifteforsikring hos indklagede (bilag 3).

Efter overtagelsen af ejendommen konstaterede klagerne i efteråret 2016 fugt-/vandindtrængning på 1. sal.

I anledning heraf skete der anmeldelse til indklagede som ejerskifteforsikringsselskab.

Der blev af Polygon udarbejdet fugtrapport, hvilken rapport fremlægges som bilag 4.

Endvidere blev der udarbejdet rapport, der fremlægges som bilag 5.

Indklagede dækkede under ejerskifteforsikringen de anmeldte skader på kvistene og afholdt i anledning heraf bl.a. udgiften til [tømrerfirma] på samlet kr. 125.000 inkl. moms, se herved faktura 6783 (bilag 6).

Selve fejlkonstruktionen af ventilationsforholdene anerkendte indklagede imidlertid ikke som dækningsberettigede under ejerskifteforsikringen, i hvilken anledning klagerne den 28. november 2017 indleverede begæring om syn og skøn, se herved bilag 7.

Under den isolerede bevisoptagelse blev udmeldt skønsmand [skønsmand 1] samt skønsmand, ejendomsmægler [skønsmand 2].

Deres skønserklæringer fremlægges som bilag 8 og 9.

Skønserklæring fremlagt som bilag 8 bekræftede, at ejendommens tagkonstruktion med hensyn til ventilationsforholdene var fejlkonstruerede, idet tagkonstruktionen, der ligesom resten af ejendommen er opført i 2007, ikke var udført med fornøden ventilation. Der henvises til bilag 8, svar på spørgsmål 1 og 2.

Udbedringsudgifterne blev anslået til kr. 472.000 – 576.000 inkl. moms, se herved svar på spørgsmål 1.

Skønsmanden kunne ikke ved sine stikprøver konstatere fugtskader og vurderede som svar på spørgsmål 2.2. at dette var og skyldtes et sammentræf af forskellige omstændigheder, herunder brugeradfærd og dermed med mindre fugtbelastning ude i konstruktionerne.

Ved ændret brugeradfærd kunne der med andre ord forventes skader som følge af den begrænsede ventilation i tagkonstruktionen.

Skønsmand, ejendomsmægler [skønsmand 2] vurderede, som det fremgår af sagens bilag 9, at den konstaterede fejlkonstruktion ville have en negativ indvirkning på ejendommens værdi i handel og vandel med ca. kr. 324.000.

I konsekvens af at ejendommens tagkonstruktion var med en fejlkonstruktion, og at denne havde nævneværdig betydning for ejendommens værdi, rettede klagerne efter fremkomst af skønserklæringerne på ny henvendelse til ejerskifteforsikringsselskabet, indklagede, se herved mail af 27. august 2018 (bilag 10).

Ved mail af den 13. september 2018 (bilag 11) afviste indklagede fortsat dækning med henvisning til, at indklagede ikke mente, at skadebegrebet var opfyldt.

o000o

Der er tale om en forholdsvis nyopført ejendom fra 2007, hvor der tidligere er konstateret skader i dele af tag samt tagkonstruktion, hvilke skader indklagede under ejerskifteforsikringen har udbedret.

Der er konstateret en ikke uvæsentlig fejlkonstruktion i tagkonstruktionen med hensyn til mangelfuldt udført ventilation. Dags dato er der ved stikprøver ikke registreret fugtskader, hvilket imidlertid bl.a. skyldes brugeradfærd, således at forstå at ændret brugeradfærd eller sammensætning i husstanden med forøget fugtbelastning til følge kan medføre fugtskader i tagkonstruktionen.

Fejlkonstruktionen har væsentlig betydning for ejendommens værdi i handel og vandel.

Med hensyn til sidstnævnte bemærkes det, at det i betænkning 1520 om huseftersynsordningen (uddrag vedlægges som bilag 12) fremgår, at der i skadedefinitionen indgår ikke alene et byggeteknisk værdibegreb men også et økonomisk værdibegreb således at forstå, at det forhold, at en ejendoms værdi er nedsat nævneværdigt på grund af et konkret forhold ved ejendommen 'i sig selv kan udgøre en skade'.

I nærværende sag er der tale om en forholdsvis nyopført ejendom, hvis tagkonstruktion er konstateret fejludført medførende en ikke ubetydelige indvirkning på ejendommens værdi i handel og vandel, hvilket i sig selv efter klagernes opfattelse udgør en dækningsberettiget skade.

Husforsikringen har i øvrigt taget forbehold for at dække forhold, der skyldes den utilstrækkelige ventilation, se herved bilag 13.

Det er således klagernes principale anbringende, at klagerne ikke nødsages til at sandsynliggøre – i en situation som den foreliggende – at der består nærliggende risiko for skade, idet fejlkonstruktionen i sig selv i en relativt nyopført ejendom indebærer, at der foreligger en dækningsberettiget skade under ejerskifteforsikringen i en situation som den foreliggende.

Subsidiært gøres det gældende, at nærliggende risiko for skade i en situation som den foreliggende, hvor ejendommen er forholdsvis nyopført, må antages at være opfyldt, idet det af skønserklæringen fremlagt som bilag 8, svar på spørgsmål 2.2. fremgår, at brugeradfærd og dermed ændret brugeradfærd kan medføre fugtskader som følge af den mangelfulde ventilation i tagkonstruktionen, hvorfor det blotte forhold, at der ved stikprøvevis gennemgang dags dato ikke er konstateret fugtskader, ikke indebærer, at skadebegrebet ikke er opfyldt.

Klagerne henviser i øvrigt til AK 85.279, der vedlægges (bilag 14).

o000o

Som bilag 15 fremlægges fakturaer fra de to skønsmænd samt udgiftsbilag med hensyn til udgift til tømrer afholdt som en del af skønsforretningen.

Det gøres gældende, at indklagede som en del af sagens omkostninger skal afholde nævnte udgifter, jf. i øvrigt forsikringsbetingelsernes punkt 23.2, ligesom det gøres gældende, at indklagede skal dække klagernes udgifter til advokat, idet det for klagerne har været nødvendigt at antage advokatbistand til ankenævnets behandlingen af nærværende sag. Det gøres gældende, at indklagede skal dække klagernes udgifter til advokatbistand på et beløb ikke under kr. 25.000 inkl. moms."

Selskabet har i brev af 12/3 2019 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagens fakta
Der er tale om en ejendom, som er opført 2006 efter byggetilladelse pr. 2. december 2005. Ejendommen er individuelt opført med et grundareal på 128 m2 samt 1. sal på 93 m2. Den 4. februar 2013 udarbejdes den tilstandsrapport, som ligger til grund for købsaftalen (bilag 2). Den 1. maj 2013 overtager forsikringstager ejendommen. Samme dato træder Ejerskifteforsikringen i kraft, forsikringen er tegnet for en 5-årig periode, policen vedlægges (bilag A). Forsikringsbetingelser nr.2535001 er gældende for forsikringen (bilag 3).

Supplerende sagsfremstilling:
Ultimo 2016 anmelder vores forsikringstager vandskade som følge af utæt kvisttag til husforsikringen, som ikke er tegnet her i selskabet. Fugtrapport, bilag 4, udarbejdes i den forbindelse. Vi kan forstå, at husforsikringen dækker følgeskaderne, men ikke selve utætheden i taget.

Primo 2017 anmelder vores forsikringstager skade i form af manglende ventilation ved tag til/ved kviste. Efter et længere afklaringsforløb konstateres delvis manglende ventilation ved tag på ejendommens fem kviste, som har medført opfugtning og skimmelvækst lokaliseret og koncentreret til undertagsplader på kvisttagene. Disse forhold anerkendes som dækningsberettigende under ejerskifteforsikringen.

I forbindelse med den manglende ventilation ved kviste gennemføres undersøgelse af hele tagkonstruktionen. Det konstateres her, at der tilsyneladende ikke er udført egentlige ventilationsspalter i hovedtaget. Det konstateres ved samme lejlighed, at forholdet ikke har manifesteret sig i skader i ejerskifteforsikringens forstand. Tagkonstruktion og tagrum er tørt og fint uden nogen form for fugt- eller skimmelaftegning, jf. mail af 7. april 2017 til forsikrede (bilag B). Da der ikke er tale om skade i ejerskifteforsikringens forstand for hovedtaget, kan denne del af tagkonstruktionen ikke inddrages i udbedringen, herunder heller ikke etablering af ventilation.

Vores forsikringstager påklager afgørelsen vedrørende ventilationsforholdet i hovedtaget til os, da bygningskaskoforsikringen er blevet påført klausul vedrørende råd- og svampedækningen i tagkonstruktionen.

Vi anmoder herefter vores seniortaksator om at foretage besigtigelse, fotorapport pr. 8. maj 2017 vedlægges (bilag C). Efter aftale med vores forsikringstager udføres der efterfølgende to hultagninger til undertag for nærmere inspektion, fotorapport pr. 24. maj 2017 (bilag D). Som det fremgår af fotorapporten med bemærkninger findes der alene sunde og tørre forhold uden nogen form for fugt påvirkning. Der ses heller ikke skimmelvækst eller anden aftegning.

Efter udbedring af forholdene vedrørende ejendommens kviste, hvor der heller ikke konstateres skade på hovedtag, meddeler seniortaksator vores forsikringstager i mail af 12. september 2017, at der hverken ved besigtigelsen den 24. maj 2017 eller ved den efterfølgende udbedring af kviste er konstateret skader, hvorfor sagen afsluttes. Ved samme lejlighed oplyser vi, at ejerskifteforsikringen udløber den 1. maj 2018, men policens løbetid kan forlænges til 10 år. Derudover tilbyder vi at tegne husforsikring med råd og svampedækning. Vi finder dels at tagkonstruktionen fremstår velventileret, dels at krav i BR98 kap. 4.5.4 er opfyldt i og med ejendommen er opført med tæt dampspærre samt mekanisk ventilationsanlæg.

Vores forsikringstager overdrager herefter sagen til deres advokat, som retter henvendelse til os den 15. september 2017 (bilag E). I mail af 10. oktober 2017 fastholder vi vores afgørelse, ligesom vi gentager muligheden for at forlænge ejerskifteforsikringens dækningsperiode samt vores tilbud om at tegne husforsikring med dækning for råd- og svampeskade (bilag F).

Herefter indgiver vores forsikringstagers advokat begæring om isoleret bevisoptagelse ved Retten i ... I spørgetemaet til skønsmanden stillede rekvirenten, vores forsikringstager, endvidere spørgsmål til garagetaget, som ikke tidligere er anmeldt til os eller har været en del af skadesagen.

Ved skønsforretningen konstateres, at der ikke er skader i hovedtag eller tagrum, som han henføres til manglende ventilation af hovedtaget, hvorfor vi fastholder at der ikke er konstateret skade i ejerskifteforsikringens forstand eller nærliggende risiko herfor.

…

Vores vurdering

Indledningsvist kan vi fastslå, at der tilsyneladende mellem parterne er enighed om, at der ikke er konstateret skader, herunder fugt eller skimmelforekomst i hovedtaget eller på anden måde aftegninger eller lign. efter tidligere fugtpåvirkninger. Tagrummet fremtræder tørt og sundt, og med en fugtighed, som ligger under vanligt niveau for en konstruktion af denne karakter.

På denne baggrund er det vores opfattelse, at vores forsikringstager ikke har dokumenteret eller på anden måde sandsynliggjort, at der foreligger en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vores forsikringstagers advokat fremfører i klagen en principiel og en subsidiær påstand, som efter advokatens opfattelse udgør en dækningsberettigende skade. Advokaten har ikke tidligere under sagen gjort disse forhold gældende. Påstandene medfører imidlertid ikke, at vi ændre vores tilgang til sagen, idet vi overordnet finder, at det anmeldte forhold skal vurderes ud fra ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Vi skal nedenfor komme med vores kommentarerer og vurdering i relation til advokatens anbringender.

Advokatens principielle anbringende
Vi forstår advokatens anbringende således, at det forhold at skønserklæringen konstaterer fejlkonstruktion i en yngre ejendom i sig selv konstituerer skade i ejerskifteforsikringens forstand, dels henset til fejlkonstruktionen i sig selv dels ejendommens værdi i handel og vandel, hvilket bl.a. er understøttet af husforsikringens policemæssig klausulering.

Indledningsvist må vi fastslå, at ejerskifteforsikringen dækker skader, som defineret i forsikringsbetingelserne, hvorved, helt overordnet, forstås beskadigelse af ejendommen, som bevirker, at ejendommen ikke kan anvendes efter sit formål. Ejerskifteforsikringen dækker derimod ikke ulovlig bygningsindretning/fejlkonstruktion med mindre forholdet har manifesteret sig i egentlig skade, jf. førnævnte.

Der er hverken ved vores seniortaksators eller skønsmandens undersøgelser konstateret nogen form for beskadigelse i tagrummet eller andre dækningsberettigende forhold. Der er derfor ikke tale om forhold, som er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Vi kan ikke tiltræde advokatens anbringende om, at skønserklæring 1 (bilag 8) vurdering af 'fejlkonstruktion' eller ejendommens værdi i handel og vandel skulle være nedsat heraf, jf. skønserklæring 2 (bilag 9). Vi skal i det følgende redegøre og begrunde vores vurdering.

Fejlkonstruktion, skønserklæring 1:
I skønserklæringen anfører skønsmanden i delsvar til spørgsmål 2,1:

> 'Ifølge lovgivning skal 'byggearbejder udføres på en teknisk og håndværksmæssig forsvarlig måde, og de anvendte materialer skal være holdbare og velegnede til formålet, så der opnås tilfredsstillende forhold i sikkerheds- og sundhedsmæssig henseende' (BR98-tillæg 12 jævnfør oplysningerne om udførelse i år 2007)
>
> Og ved baggrund i ovenstående, samt ved at følge underlæggende branche vejledninger samt producent forskrifter, må det konstateres at tagkonstruktionen generelt er udført af gode materialer til formålet, men konstrueret med afvigelser i forhold til lovgivning og normalt god håndværksmæssig skik.
>
> Daværende gældende forskrifter angiver at en tagkonstruktion med diffusionslukket fast undertag, samt diffusionstæt dampspærre som dette, skal sikres udført med en ventilati-

> onsspalte på 50 mm over isolering og op mod underside af undertaget. Der skal sikres ventilation fra tagfod til kip, med en åbnings areals fordeling på ¼ del i hver tagfod og en ½ del i kip området.
>
> Tagkonstruktionen er således ikke udført efter normal god håndværksmæssig skik, og således fejl konstrueret …'

Vi antager, at det er denne udtalelse, som er grundlag for vores forsikringstagers advokat konkluderer, at der foreligger fejlkonstruktion.

Det er korrekt, at skønsmanden anfører, at taget er fejlkonstrueret. Det er dog vores klare opfattelse, at det er afgørende hvorledes og i forhold til hvilket regelsæt fejlkonstruktionen foreligger. Skal der statueres egentlig 'fejlkonstruktion' i relation til en bygningsopførelse, må dette ske på baggrund af den byggelovning, som være gældende på ejendommens opførselstidspunkt. Dette er ikke tilfældet her.

Skønsmanden indleder sit svar på spørgsmålet med at henvise til generelle bestemmelser for BR98 kapitel 4 om ejendommens konstruktioner, brandforhold og byggepladsen ved at citere den generelle indledning til afsnit 4.1.1. Kapitel 4 med tillæg 12 (tillæg indeholder de løbende opdateringer af bygning reglementet frem til 2007) bilag G)).

Herefter foretager skønsmanden en gennemgang af branche vejledninger samt producentens forskrifter i forhold til tagkonstruktioner af denne karakter. På denne baggrund konstaterer skønsmanden

> 'Tagkonstruktionen er således ikke udført efter normal god håndværksmæssig skik, og således fejlkonstrueret'.

Skønsmanden konkluderer således, at det er i forhold til 'normal god håndværksmæssig skik', at der foreligger fejlkonstruktion. Skønsmanden konkluderer således ikke, der foreligger fejlkonstruktion i forhold til byggelovgivningen i form af BR 98, men derimod i forhold til en standard, som ikke er en del af byggelovgivningen, nemlig producentens anvisninger.

Som anført må egentlig fejlkonstruktion vurderes i forhold til byggelovgivningen, som er gældende for alle byggeriet af denne karakter. Forhold omkring tagkonstruktioner er reguleret i BR 98 kapitel 4.5 hvor afsnit 4.5.4 regulerer ventilering af tagkonstruktionen (bilag G), af bestemmelsen fremgår:

> 'Overgang mellem opvarmede rum og tagkonstruktionen skal udføres på en sådan måde, at der ikke opstår skadelige kondens og sådan, at luftgennemgang forhindres'

Vejledning til bestemmelsen 4.5.4 anviser:

> 'Såfremt der anvendes en dampspærre til at forhindre luftgennemgang, anbringes den på den side af varmeisoleringen, der vender mod det opvarmede rum. Dampspærren udføres, så den slutter tæt til ydervægge og alle former for gennembrydninger i loftsfladen'

Som det fremgår, foreskriver bygningsreglementet, at man skal hindre skadelig kondens fra beboelsen i at stige op i tagkonstruktionen, hvilket skyldes at kondens kan forårsage skader. Bygningsreglementet foreskriver således ikke, at der skal udføres egentlige ventilationsspalter eller lign. i tagrummet, men blot at den skadelige 'kondens og sådan' skal hindres i at stige op.

Bestemmelsen i bygningsreglementet er en funktionsbestemmelse, som netop har til formål, at skabe en bestemt funktion i ejendommen. Bygningsregulativerne fra BR 72 og frem anvender funktionskrav frem for detaljerede krav med angivelse af mindste mål, som var gældende for BR 61. Funktionskravene er mere åbent beskrevet, og angiver hvad bygningsdelen skal kunne og ikke hvordan bygningsdelen eksakt skal se ud. Funktionskravene understøtter den dynamiske udvikling i byggeriet ved at bygherrer og dennes aftaleparter kan tage stilling til hvorledes bygningsreglementets aktuelle krav opfyldes.

BR98 funktionskrav i afsnit 4.5.4 er konkret løst ved, at ejendommen er opført med dampspærre, som anført i bygningsregulativets vejledning ovenfor, men også et mekanisk genveksanlæg, som netop leder den varme luft fra beboelsen og ejendommens beboere ud af ejendommen udenom tagrummet.

For den aktuelle ejendom, må vi konstatere, at de faktiske foranstaltninger i ejendommen med tæt dampspærre, mekanisk ventilationsanlæg supplerede med stedvise ventilationsløsninger, jf. skønserklæring 1, har tjent deres formål, da der ikke er konstateret fugt, svamp eller rådskade i hovedtaget eller tagrummet i det hele.

Vi må herefter konstatere, at der muligt foreligger fejludførelse i forhold til producentvejledning og dermed god håndværksmæssig skik, men der foreligger ikke en fejlkonstruktion i forhold til byggelovgivningen i form af BR 98.

Som det fremgår, er det vores opfattelse, at der ikke foreligger en 'fejlkonstruktion', men derimod en 'fejludførelse i forhold til producentanvisninger'. Fejludførelse eller for den sags skyld egentlig fejlkonstruktion udgør ikke i sig selv en skade under ejerskifteforsikringen. Forholdet skal derimod have manifesteret sig i skade som defineret i forsikringsbetingelserne. Da dette ikke er tilfældet, kan dette ikke konstituere krav under ejerskifteforsikringen.

Som nævnt indledningsvist skal vi understrege, at forholdet under alle omstændigheder er ejerskifteforsikringen uvedkommende allerede fordi ejerskifteforsikringen ikke dækker ulovlig bygningsindretning/fejlkonstruktion.

<u>Ejendommen værdi i handel og vandel</u>
Vores forsikringstagers advokat gør gældende, at 'Fejlkonstruktionen har væsentlig betydning for ejendommens værdi i handel og vandel'. Hvorefter advokaten gør gældende: '… at der i skadedefinitionen ikke alene indgår et byggeteknisk værdibegreb, men også et økonomisk værdibegreb.

Ejerskifteforsikringen er en skadesforsikringsaftale, som yder dækning i form af reetablering i forbindelse med bygningsbeskadigelser, som defineret i forsikringsaftalen (forsikringsbetingelserne).
…
Advokatens henvisning til betænkning 1520 om huseftersynsordningen kan ikke føre til andet resultat. Udvalget omtaler ikke ejendommens økonomiske værdi/handelsværdi, men alene ejendommens byggetekniske værdi, hvilket vil sige forhold, som nedsætter bygningens værdi efter sit

formål. Dette underbygges endvidere af den omstændighed, at det fortsat er den traditionelle skadedefinition, som er gældende.

Skønserklæring 2, bilag 9, kan heller ikke føre til andet resultat. Vi noterer os, at denne skønserklæring alene tager udgangspunkt i den blotte omstændighed, at skønserklæring 1 i bilag 8 konstaterer fejlkonstruktion.

…

Klausulering af husforsikring

Skønserklæring 2 forudsætter, at det faktisk ikke er muligt, at tegne husforsikring med svamp- og råddækning.

Vi noterer os, at klausulen i vores forsikringstagers husforsikring er påført i forlængelse af den oprindelige anmeldelse, bilag 13 viser policen pr. 10. april 2017, og således før forholdene i tagrummet var afklaret.

Vi er ikke bekendt med husforsikringens vurderingsgrundlag og den eksakte begrundelse for klausulering eller om vores forsikringstagers advokat i det hele har været i dialog med husforsikringen om klausulen. Det tilkommer ikke os at vurdere om klausulen er påført på et sagligt grundlag. Vi kan alene forholde os til vores tilgang og vurdering.

Som anført tidligere har vi tilbudt, at tegne husforsikring med svamp- og råddækning. Vores forsikringstekniske risikovurdering kan ikke begrunde, at en husforsikring skal etableres med klausul for råd- og svamp i relation til ventilationsforholdene i tagrummet. Tagkonstruktionen og ventilationsforholdende opfylder BR 98 forskrifter, som vi tidligere har redegjort for.

…

Konklusion på principielle anbringende

Vi må i det hele fastholde, at ejerskifteforsikringen dækker skade i form af bygningsbeskadigelse eller nærliggende risiko herfor, som defineret i forsikringsbetingelserne.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke fejlkonstruktion, hverken i forhold til byggelovningen eller for den sags skyld i forhold til anden udførelse en producent anviser med mindre forholdene har manifesteret sig i skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vores forsikringstager har ikke via deres advokat bevist eller på anden måde sandsynliggjort, at der foreligger et dækningsberettigende forhold.

Advokatens subsidiære påstand

Vi forstår påstanden, således ejerskifteforsikringens skadesbegreb 'nærliggende risiko for skade' er opfyldt, idet skønserklæring 1 spørgsmål 2.2 angiver 'at ændret brugeradfærd kan medføre fugtskader som følge af den mangelfulde ventilation i tagkonstruktionen'.

Vi kan ikke tiltræde advokatens tolkning af spørgsmål 2,2 skal skildre brugeradfærd i form af beboerens adfærd og sandsynlig skadeudvikling.

Skønsmanden anfører bl.a. i svar på spørgsmål 2,2:

> 'Den trufne konstruktion, som er udført uden normal ventilation mellem isolering og undertag, samt indeholder en samlet opbygning med et indvendig dampspærre lag, isolering

> og et diffusions tæt undertag, vil der normalt på en kort tidsperiode opstå fugtrelaterede skader i trækonstruktionerne. Dette vil opstå når ventilationen til at føre fugt i konstruktionen til det fri blokeres eller afbrydes, så denne fugt ophobes og ved et for højt niveau begynde at udvikle skader.
>
> I dette tilfælde er der ikke fundet disse typiske skades billeder i konstruktionen, og dette vurderes være et sammentræf af den begrænsede ventilation, størrelsen af huset, orienteringen af samme, samt brugen af ejendommen med ventilation og dermed med normalt mindre fugtbelastning ud i konstruktionerne, som giver at der med de 11-13 års alder på huset ikke er opstået skader som normalt forventeligt.'

Som det fremgår, fastslår skønsmanden derimod, at en konstruktion, som den aktuelle normalt vil udvikle fugtrelaterede skader over en kort tidsperiode. Skønsmanden fortsætter, at der netop ikke er fundet disse skadebilleder i den aktuelle konstruktion. Skønsmanden anfører også, at dette bl.a. skyldes den ventilation, som faktisk er i tagkonstruktionen samt brugen af ejendommen med ventilation, som mindsker fugtbelastningen ud i konstruktionerne. Skønsmanden konkluderer, at ejendommen er tilstrækkeligt ventileret og underbygger det yderligere ved, at konstatere at der ikke er udviklet de skader, som man ellers ville kunne forvente i en uventileret konstruktion, som er 11-13 år gammel.

På denne baggrund må vi konstatere, at skønsmanden faktisk konstaterer, at evt. mulig skader i tagkonstruktionen ville have vist sig på nuværende tidspunkt.

Vi må således konstatere, at på baggrund af skønserklæring 1, vil evt. skade ville være opstået på nuværende tidspunkt, hvor ejendommen faktisk er 13 år gammel. Videre må vi tilsvarende konstatere, at der nu 5 år efter overtagelsen ikke er sandsynligt, at der vil opstå skade. Vi kan derfor allerede nu konstatere, at skadebegrebets 'nærliggende risiko for skade' ikke er realiseret.

Blot for sammenligningens skyld skal vi nævne, at følgerne efter manglende ventilation ved kviste allerede blev konstateret ultimo 2016.

Alt i alt må vi konstatere, at vores forsikringstager ikke har dokumenteret eller på anden måde sandsynliggjort, at der foreligger en dækningsberettigende skade, som er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning.

Vi finder ikke henvisningen til AK 85279 relevant allerede fordi ejendommen i sig selv ikke er sammenlignelige samt det faktum, at forholdene i AK 85279 allerede havde manifesteret sig i skade i ejerskifteforsikringens forstand.

<u>Omkostninger til skønsforretning samt advokatbistand</u>
Vi kan ikke imødekomme vores forsikringstagers advokats ønske om, at afholde omkostninger til hverken skønsforretningerne eller advokatbistand.

Skønsforretning 1 fastslår, at der ikke kan konstateres fugtskader eller andre skadeforhold i hovedtaget. Skønsmanden har således ikke konstateret skader i ejerskifteforsikringens forstand, ganske i overensstemmelse med det vi har gjort gældende under hele sagen.

Ejerskifteforsikringen indeholder ikke dækning for fejludførelse i forhold til producentens anvisninger, hvorfor skønserklæring heller ikke her har relevans for ejerskifteforsikringens dækning.

Det har i øvrigt ikke været relevant for os, i relation til det anmeldte forhold, at stille spørgsmål til skønsmanden, hvorfor det alene er vores forsikringstager, som rekvirent, og modpart 1, sælger, som har stillet spørgsmål i spørgeteamet.

For skønserklæring 2, gøres samme forhold sig gældende. Ejerskifteforsikringen dækker ikke et værditab, hvorfor skønserklæring 2 heller ikke er relevant for det anmeldte forhold under ejerskifteforsikringen. Blot for fuldstændighedens skyld anfører vi, at der er flere forhold i skønserklæringen, som vi generelt ikke kan tiltræde. Allerede fordi ejerskifteforsikringen ikke dækker et muligt værditab vi vil afholde os fra at fremkomme med vores bemærkninger. Såfremt Ankenævnet finder der relevant ved vores bemærkninger hertil, hører vi naturligvis gerne herom.

Vi bemærker ligeledes her, at vi ikke har rejst spørgsmål til skønsmanden.

For så vidt angår advokatbistand må vi bemærke, at sagen her ikke har en karakter eller et omfang, som berettiger til dækning af advokatbistand, ligesom vi konkret konstaterer, at advokaten, med al respekt, ikke har tilført sagen oplysninger eller andet, som har haft betydning for sagens behandling eller afgørelse.

Vi kan derfor ikke tilbyde, at dække hverken omkostninger til skønsforretningerne eller advokatbistand, jf. forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3."

Nævnet har modtaget bilag fra sagen. Nævnet har bl.a. modtaget fotos og plantegning. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af Polygons fugtrapport af 19/12 2013 fremgår bl.a.:

"Efter aftale har vi foretaget fugtundersøgelser den 16. december 2016.

Beskrivelse af ejendommen:
Moderne hus i fint vedligeholdt

Skadeårsag:
Utæt kvisttag

Fugtmålingerne viser/omfang af skaden:
Fugtmålingerne viser forhøjede målinger i gips på loft i kvist og i flunke i begge sider.

Jeg har markeret de berørte områder på gipsen.

Vi må anbefale følgende:

- Fjerne våd gips og isolering, minimum 120 cm indefra og ned i vægge på begge sider af kvisten. Som markeret på gipsen.

- Når det optugtede gips og isolering er fjernet, kan vi afgøre om yderligere affugtning er nødvendig."

Af klagernes husforsikringspolice af 10/4 2017 oprettet i andet forsikringsselskab fremgår bl.a.:

> "Forsikringen omfatter ikke svamp-, insekt- & rådskade på tagkonstruktion samt 5 kviste på grund af utilstrækkelig ventilation. Forbeholdet gælder for beboelse og selvstændig garage med samme tag-opbygning."

Af taksators fotorapport af 24/5 2017 fremgår bl.a.:

> "Der er ingen tegn på fugt i isolering, og der ses ingen misfarvninger på underside af OSB-plade … Der kan kun måles 11-13 % fugt i OSB-pladen hvilket er ok … Der kan kun måles 10 % fugt i spær, hvilket er ok … Der er ingen tegn på fugt i isolering, og der ses ingen misfarvninger på isolering og forskalling."

Af skønsmand 1's udaterede erklæring fremgår bl.a.:

> "Undersøgelser af taget er foretaget 20. juni
> …
> For rekvirent, husejer
> …
> Modpart 1, sælger
> …
> Modpart 2, Gjensidige Forsikring
> …
> Spørgsmål 1:
> Skønsmanden bedes besigtige tagkonstruktion på ejendommens hus samt garage og oplyse, hvorledes tagkonstruktionen er opbygget, herunder:
>
> 1) Er der ventilation ved tagfod, herunder er der lagt fugestop ind ved tagrender og fodblik?
> …
> 3) Er der ventilationsspalte ved kip? I bekræftende fald bedes størrelsen af denne beskrevet.
> 4) Idet det kan lægges til grund, at tagkonstruktionen er opført i 2007, bedes det oplyst, hvorvidt tagkonstruktionen med hensyn til ventilation og ovennævnte påpegede forhold er opført i overensstemmelse med gældende byggetekniske forskrifter, henholdsvis gældende forskrifter til god håndværksmæssig skik på udførelsestidspunktet.
> I benægtende fald bedes redegjort for relevant metode til udbedring, ligesom udbedringsudgifterne bedes anslået og opgjort ekskl. moms.
> Udbedringsudgifterne bedes indeholde evt. nødvendige følgearbejder, herunder eksempelvis evt. nødvendige følgeudgifter til stillads.
>
> **Svar på spørgsmål 1:**
> Tagkonstruktionen på både hus og garage er generelt opbygget af hanebåndsspær med spærhoved i 45*245mm hvorpå der er påforet indad i tykkelse med 45*45 liste til samlet spærtykkelse på ca. 290mm. På indvendig side er der monteret spredt forskalling ca. 21mm. samt dampspærre og gipsplader.
> På yderside er der pålagt ca. 15-18mm OSB plade, med brændt paplag.

Ved tagfod er der udført knækket fodplade med fodblik ud i tagrende, samt delvis dobbelte udførte ventilations sprækker. Se skitse af udførelsen (4018006 180715 Skitse af tagfod)
I kip er afsluttet med rideplanke.
25mm afstandslister på tagfladen er ikke udført over spær, men oplagt med varierende afstande mellem spær.
På afstands lister er udlagt 38*73mm lægter med tagsten på.
Taget er udført med varme skunke, og således isoleret ned til tagfod i spærhovedet.

Der er fundet en rist i undertaget, som vurderes at være en ventilationsrist. Denne er fundet over vestvendt kvist i sydlige side af boligen. Isolering er udført op under tagplader her og dermed også op mod risten.
Der er ikke fundet andre riste under undersøgelsen.

Svar sprg 1,1
Der er konstateret ventilations spalte ved tagfod i både garage og bolig. Der er ilagt fugestop mellem tagrender og fodblik, samt flere steder også mellem tagrende og murværk. Det er ikke alle steder muligt at konstatere forhold, da tagrender er monteret meget tæt på murværk, uden at tagrende skal nedtages overalt.
Der er ventilation igennem områderne, men dog noget begrænset af tagrendens placering op mod murværk samt montagen af fugestop.
…
Svar på sprg 1,3
Der er ikke udført ventilations spalte ved kip.
Kippen er udført med en rideplanke sat på spær kip og som underlag for rygningssten.
Paplaget som er udlagt og påbrændt OSB tagplademe, er ført op af rideplanken og påbrændt denne.
Der er således lukket tæt mod rideplanken på begge sider, og dermed ikke kipventilering.

Svar på sprg 1,4
Med udgangspunkt i oplysninger om at konstruktioner er udført i 2007, hvor nedenstående hovedpunkter var gældende.
Fast undertag vil kræve 50mm ventilation, og denne ventilation skal bibringes af ventilation i tagfod, som føres ind over isolering og ikke giver træk i isoleringslaget. Hertil skal der kunne bortventileres fugt, via ventilationslaget i kip området, i åbne arealer svarende til den give størrelse af tagfladen og i alle spærfag. Hertil ska der være yderlige åbninger for ventilation over kviste, samt ved ovenlys eller med sideventilation over og under ovenlys.
Samlet set er konstruktionerne ikke udført efter daværende gældende forskrifter eller god håndværksmæssig skik, i forhold til ventilation og sikring af forventet levetid på konstruktionen.

Da dette spørgsmål dermed gives benægtende svar, gives at nedenstående følger til yderlig besvarelse af sprg. 1,4.

For at sikre udbedring af ventilations områder som er hoveddelen af sprg 1, og som dermed forstås som sikring af ventilation af den udførte og undersøgte konstruktion. Der regnes altså med at konstruktion og isolering forbliver som det er fundet, og der tilføres ventilation i denne konstruktion.

For dette arbejdes kræves følgende metode til etablering af ventilationen i hovedpunkter:

- Stillads omkring begge bygninger
- Nedtagning af tagsten til genbrug
- Nedtagning af lægter og afstandslister til delvis genbrug/ bortskaffelse
- Nedtagning af tagplader med tagpap til bortskafning
- Nedtagnign af tagrender til genbrug, inkl rendejern
- Påforing af spær med minimum 50mm liste
- Etablering af vindspærre i tagfod over isolerings overflade i bjælkelag og spær
- Hæve eller ny etablere fodplade med genmontage af rendejern og fodblik
- Justering afkvist flunke til ny taghøjde min 50mm højere
- Justering af murværk i gavl i højde til yderlig 50mm højere højde af tagplan
- Af og genmontere ovenlys i højere niveau med ny lysning
- Oplægning af nyt pladeundertag med nyt paplag påbrændt
- Etablering af ventilation i kip område i tagflade/rideplanke
- Nye/genbrugte afstandslister og lægter
- Oplægning af tagsten fra lager
- Montage af tagrende
- Nedtagning af stillads

Udgifterne til ovenstående arbejde er anslået ud fra arealer og normale overslagspriser på disse, til en samlet anslået pris i spændet 472.000-576.000kr inkl. moms

Der er i ovenstående pris ikke taget hensyn til evt. tidligere udført energiramme beregning under opførelsen, eller overholdelse af gældende lovgivning, hvorfor isoleringsgraden forbliver som den eksisterende.

Spørgsmål 2:
Sprg 2.l
I fortsættelse af skønsmandens svar på spørgsmål 1, og for det tilfælde at skønsmanden konstaterer forhold, der ikke er udført i overensstemmelse med gældende byggetekniske forskrifter, henholdsvis gældende forskrifter til god håndværksmæssig skik på udførelsestidspunktet, bedes skønsmanden oplyse, om evt. konstateret fejlkonstruktion pt. kan konstateres at have medført skader på tagkonstruktionen, herunder opfugtning af denne og/eller tegn på råd/skimmel.

Sprg 2.2
I fortsættelse heraf bedes det oplyst, hvorvidt en evt. konstateret fejlkonstruktion indebærer risiko for skader på tagkonstruktionen, og i bekræftende fald bedes risikoen nærmere beskrevet.

Svar på spørgsmål 2:
Svar på sprg 2,1
Ifølge lovgivning skal 'byggearbejdere udføres på en teknisk og håndværksmæsssig forsvarlig måde, og de anvendte materialer skal være holdbare og velegnede til formålet, så der opnås tilfredsstillende forhold i sikkerheds- og sundhedsmæssig henseende' (BR98-tillæg 12 jævnfør oplysningerne om udførelse i år 2007)

Og ved baggrund i ovenstående, samt ved at følge underlæggende branche vejledninger samt producent forskrifter, må det konstateres at tagkonstruktionen generelt er udført af gode materi-

aler til formålet, men konstrueret med afvigelser i forhold til lovgivning og normal god håndværksmæssig skik.

Daværende gældende forskrifter angiver at en tagkonstruktion med diffusionslukket fast undertag, samt diffusionstæt dampspærre som dette, skal sikres udført med en ventilation spalte på 50mm over isoleringen og op mod underside at undertaget. Der skal sikres ventilation fra tagfod til kip, med en åbnings areals fordeling på ¼ del i hver tagfod og en ½ del i kip området.

Tagkonstruktionen er således ikke udført efter normal god håndværksmæssig skik, og således fejl konstrueret.

Der er ved alle undersøgelses steder foretaget visuel vurdering af forhold, kontrol af lugte i huller umiddelbart efter åbning, samt målinger affugt i både tagplader, spær og afstandslister.

Fugt niveau målt i alle huller, som alle er i meget lavet niveau, og under normal grænse for fugtstartende skader.

Der er ikke konstateret skader, som kunne være forventet svarende til afvigelserne i de udførte konstruktioner.

Konstruktionerne fremstår således sunde og stabile, uden tegn på fugtskader, råd eller skimmel i alle undersøgelses steder.

Svar på Sprg 2,2
Den trufne konstruktion, som er udført uden normal ventilation mellem isolering og undertag, samt indeholder en samlet opbygning med et indvendig dampspærre lag, isolering og et diffusions tæt undertag, vil der normalt på en kort tidsperiode opstå fugtrelaterede skader i trækonstruktionerne.
Dette vil opstå når ventilationen til at føre fugt i konstruktionen til det fri blokeres eller afbrydes, så denne fugt ophobes og ved et for højt niveau begynde at udvikle skader.

I dette tilfælde er der ikke fundet disse typiske skades billeder i konstruktionen, og dette vurderes være et sammentræf af den begrænsede ventilation, størrelsen af huset, orienteringen af samme, samt brugen af ejendommen med ventilation og dermed med normalt mindre fugtbelastning ud i konstruktionerne, som giver at der med de 11-13 års alder på huset ikke er opstået skader som normalt forventeligt."

Af skønsmand 2 (ejendomsmægler)'s skønserklæring af 31/7 2018 fremgår bl.a.:

"For rekvirent, husejer
…
Modpart 1, sælger
…
Modpart 2, Gjensidige Forsikring
…
Spørgsmål 1:
Efter gennemgang af skønserklæring udarbejdet af tekniker bedes skønsmanden oplyse, hvorvidt det i skønserklæringen anførte med hensyn til tagkonstruktionens konstruktion og eventuelle ud-

bedringsudgifter forbundet med udbedring sammenholdt med, at nuværende husforsikring, …, som det fremgår af sagens bilag 8, har taget et dækningsforbehold som følge af utilstrækkelig ventilation i tagkonstruktionen, indebærer en negativ indvirkning på ejendommens værdi i handel og vandel.
I bekræftende fald bedes denne negative indvirkning på ejendommens kontante værdi i handel og vandel oplyst.

Svar på spørgsmål 1:
…
Såfremt ejendommen skal sælges i 2018 vil fordelingen af nedslaget vedr. tagkonstruktionen, efter min vurdering, være den samme som i 2013 - dvs. et nedslag på kr. 324.000 inkl. moms vedr. tagkonstruktionen.

Det forudsættes i min besvarelse, at der grundet fejlkonstruktionen ikke kan tegnes husforsikring uden forbehold vedr. taget i et uvildigt forsikringsselskab."

Af forsikringsbetingelserne 2535001 fremgår bl.a.:

"**18. Hvad dækker forsikringen**?
…
Skade 18.3
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, revnedannelse, 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 skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…

19: Forsikringen dækker ikke:

b. Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold om bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter, medmindre der er tale om dækningsberettiget el- eller vvs, samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade på bygningen, eller er nærliggende risiko for skade, jf. punkt 18.3.

23. Følgeudgifter
Er der tale om et dækningsberettigende forhold, jf. punkt 18, dækker forsikringen også følgende udgifter:
…
23.2

17. 93332

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

Nævnet udtaler:

Klagerne overtog ejendommen den 1/5 2013. Ejendommen er opført af sælgeren som selvbyggeri i 2006 eller 2007. I efteråret 2016 opdagede klagerne fugtskader i kvistene på 1. sal. Da det viste sig, at fugtdannelsen skyldtes, at ventilationen i tagene på ejendommens kviste var mangelfuld, anerkendte selskabet at dække en udbedring heraf. Undersøgelsen af ejendommen havde også vist, at der ikke var ventilationsspalter i kippen (tagryggen) i hovedtaget, hvilket selskabet dog afviste at dække med henvisning til, at tagkonstruktion og tagrum var tørt og uden fugtproblemer. Klagerne anmodede den 28/11 2017 retten om at udmelde syn og skøn med sælgeren og selskabet som modparter, hvorefter en byggesagkyndig og en ejendomsmægler blev udpeget som skønsmænd.

Klagerne kræver, at selskabet betaler 576.000 kr. til udbedring af blandt andet mangelfuld ventilation i hovedtaget, udgifter på 38.468,75 kr. til syn og skøn og udgifter til advokat med minimum 25.000 kr.

Klagerne har blandt andet anført, at hovedtagets ventilationsforhold er utilstrækkelige, og at dette skyldes fejlkonstruktion, og at det skyldes brugeradfærd, at der endnu ikke er konstateret fugt. En ændret brugeradfærd eller sammensætning i husstanden kan derfor medføre fugtskader i tagkonstruktionen. Klagerne har også anført, at fejlkonstruktionen har væsentlig betydning for ejendommens værdi i handel og vandel.

Klagerne har endvidere anført, at selskabet har pligt til at afholde udgifterne til syn og skøn som en del af sagens omkostninger, og at det har været nødvendigt for dem at antage advokatbistand.

18. 93332

Selskabet har blandt andet anført, at ejerskifteforsikringen ikke dækker ulovlige bygningsindretninger/fejlkonstruktion, medmindre forholdet har manifesteret sig i egentlig skade. Selskabet har uddybende anført, at der er installeret dampspærre og mekanisk ventilationsanlæg suppleret med stedvise ventilationsløsninger i ejendommen, og at der ikke er konstateret fugt-, svamp- eller rådskade i hovedtaget eller tagrummet.

Selskabet har afvist at dække klagernes krav på dækning af udgiften til syn og skøn og har blandt andet anført, at den bygningssagkyndige ikke har konstateret skader i ejerskifteforsikringens forstand, og at det ikke var relevant at indhente en vurdering fra ejendomsmægleren, da forsikringen ikke dækker værditab af ejendommen som følge af fejlkonstruktion. Selskabet har også afvist at dække klagernes udgift til advokat og har blandt andet anført, at advokatens arbejde ikke har haft betydning for sagens behandling eller afgørelse i selskabet.

Af den byggesagkyndige skønsmands erklæring fremgår det blandt andet, at "Spørgsmål 1 … 3) Er der ventilationsspalte ved kip? I bekræftende fald bedes størrelsen af denne beskrevet. 4) Idet det kan lægges til grund, at tagkonstruktionen er opført i 2007, bedes det oplyst, hvorvidt tagkonstruktionen med hensyn til ventilation og ovennævnte påpegede forhold er opført i overensstemmelse med gældende byggetekniske forskrifter, henholdsvis gældende forskrifter til god håndværksmæssig skik på udførelsestidspunktet. **Svar på sprg 1,3** Der er ikke udført ventilations spalte ved kip. Kippen er udført med en rideplanke sat på spær kip og som underlag for rygningssten. Paplaget som er udlagt og påbrændt OSB tagplademe, er ført op af rideplanken og påbrændt denne. Der er således lukket tæt mod rideplanken på begge sider, og dermed ikke kipventilering. **Svar på sprg 1,4** Med udgangspunkt i oplysninger om at konstruktioner er udført i 2007, hvor nedenstående hovedpunkter var gældende. Fast undertag vil kræve 50mm ventilation, og denne ventilation skal bibringes af ventilation i tagfod, som føres ind over isolering og ikke giver træk i isoleringslaget. Hertil skal der kunne bortventileres fugt, via ventilationslaget i kip området, i åbne arealer svarende til den give størrelse af tagfladen og i alle spærfag. Hertil ska der være yderlige åbninger for ventilation over kviste, samt ved ovenlys eller med sideventilation over og under ovenlys. Samlet set er konstruktionerne ikke udført efter daværende gæl-

dende forskrifter eller god håndværksmæssig skik, i forhold til ventilation og sikring af forventet levetid på konstruktionen … Udgifterne til ovenstående arbejde er anslået ud fra arealer og normale overslagspriser på disse, til en samlet anslået pris i spændet 472.000-576.000kr … **Spørgsmål 2:** Sprg 2.l I fortsættelse af skønsmandens svar på spørgsmål 1, og for det tilfælde at skønsmanden konstaterer forhold, der ikke er udført i overensstemmelse med gældende byggetekniske forskrifter, henholdsvis gældende forskrifter til god håndværksmæssig skik på udførelsestidspunktet, bedes skønsmanden oplyse, om evt. konstateret fejlkonstruktion pt. kan konstateres at have medført skader på tagkonstruktionen, herunder opfugtning af denne og/eller tegn på råd/skimmel. Sprg 2.2 I fortsættelse heraf bedes det oplyst, hvorvidt en evt. konstateret fejlkonstruktion indebærer risiko for skader på tagkonstruktionen, og i bekræftende fald bedes risikoen nærmere beskrevet. **Svar på spørgsmål 2:** Svar på sprg 2,1 Ifølge lovgivning skal 'byggearbejdere udføres på en teknisk og håndværksmæsssig forsvarlig måde, og de anvendte materialer skal være holdbare og velegnede til formålet, så der opnås tilfredsstillende forhold i sikkerheds- og sundhedsmæssig henseende' (BR98-tillæg 12 jævnfør oplysningerne om udførelse i år 2007). Og ved baggrund i ovenstående, samt ved at følge underlæggende branche vejledninger samt producent forskrifter, må det konstateres at tagkonstruktionen generelt er udført af gode materialer til formålet, men konstrueret med afvigelser i forhold til lovgivning og normal god håndværksmæssig skik. Daværende gældende forskrifter angiver at en tagkonstruktion med diffusionslukket fast undertag, samt diffusionstæt dampspærre som dette, skal sikres udført med en ventilation spalte på 50mm over isoleringen og op mod underside at undertaget. Der skal sikres ventilation fra tagfod til kip, med en åbnings areals fordeling på ¼ del i hver tagfod og en ½ del i kip området. Tagkonstruktionen er således ikke udført efter normal god håndværksmæssig skik, og således fejl konstrueret. Der er ved alle undersøgelses steder foretaget visuel vurdering af forhold, kontrol af lugte i huller umiddelbart efter åbning, samt målinger affugt i både tagplader, spær og afstandslister. Fugt niveau målt i alle huller, som alle er i meget lavet niveau, og under normal grænse for fugtstartende skader. Der er ikke konstateret skader, som kunne være forventet svarende til afvigelserne i de udførte konstruktioner. Konstruktionerne fremstår således sunde og stabile, uden tegn på fugtskader, råd eller skimmel i alle undersøgelses steder. **Svar på Sprg 2,2** Den trufne konstruktion, som er udført

uden normal ventilation mellem isolering og undertag, samt indeholder en samlet opbygning med et indvendig dampspærre lag, isolering og et diffusions tæt undertag, vil der normalt på en kort tidsperiode opstå fugtrelaterede skader i trækonstruktionerne. Dette vil opstå når ventilationen til at føre fugt i konstruktionen til det fri blokeres eller afbrydes, så denne fugt ophobes og ved et for højt niveau begynde at udvikle skader. I dette tilfælde er der ikke fundet disse typiske skades billeder i konstruktionen, og dette vurderes være et sammentræf af den begrænsede ventilation, størrelsen af huset, orienteringen af samme, samt brugen af ejendommen med ventilation og dermed med normalt mindre fugtbelastning ud i konstruktionerne, som giver at der med de 11-13 års alder på huset ikke er opstået skader som normalt forventeligt".

Ifølge forsikringsbetingelserne punkt 18.3 dækker forsikringen udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at de konstaterede fejl i tagets konstruktion, herunder de manglende ventilationsspalter i kippen på overtagelsestidspunktet, udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. forsikringsbetingelserne punkt 18.3.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af syn og skønserklæringen fra skønsmand 1, at de konstaterede fejl i tagets konstruktion, herunder de manglende ventilationsspalter i kippen, ikke har medført skader som følge af fugtdannelse eller i øvrigt. Nævnet bemærker herved, at det fremgår af den byggesagkyndiges skønserklæring, at der er enkelte ventilationsåbninger andre steder i tagkonstruktionen, og at selskabet har oplyst, at ejendommen er forsynet med et mekanisk ventilationsanlæg.

Nævnet har også lagt vægt på, at ejendommen er opført i 2006 eller 2007, hvorfor nævnet må lægge til grund, at eventuelle væsentlige fugtproblemer på nuværende tidspunkt ville have resulteret i råd- eller svampeskader i ejendommens trækonstruktioner.

Af skønsmand 2 (ejendomsmægler)'s skønserklæring af 31/7 2018 fremgår bl.a.: "For rekvirent, husejer … Modpart 1, sælger … Modpart 2, Gjensidige Forsikring … **Spørgsmål 1:** Efter gennemgang af skønserklæring udarbejdet af tekniker bedes skønsmanden oplyse, hvorvidt det i skønserklæringen anførte med hensyn til tagkonstruktionens konstruktion og eventuelle udbedringsudgifter forbundet med udbedring sammenholdt med, at nuværende husforsikring, …, som det fremgår af sagens bilag 8, har taget et dækningsforbehold som følge af utilstrækkelig ventilation i tagkonstruktionen, indebærer en negativ indvirkning på ejendommens værdi i handel og vandel. I bekræftende fald bedes denne negative indvirkning på ejendommens kontante værdi i handel og vandel oplyst. **Svar på spørgsmål 1:** … Såfremt ejendommen skal sælges i 2018 vil fordelingen af nedslaget vedr. tagkonstruktionen, efter min vurdering, være den samme som i 2013 - dvs. et nedslag på kr. 324.000 inkl. moms vedr. tagkonstruktionen. Det forudsættes i min besvarelse, at der grundet fejlkonstruktionen ikke kan tegnes husforsikring uden forbehold vedr. taget i et uvildigt forsikringsselskab".

Hvad angår det værditab på 324.000 kr., som skønsmand 2 har vurderet, at forholdene vedrørende tagkonstruktionen påvirker ejendommens handelsværdi med, bemærker nævnet, at værditabet er beregnet under den forudsætning, at der ikke kan tegnes husforsikring uden forbehold vedrørende taget i et uvildigt forsikringsselskab. Nævnet har i den forbindelse noteret sig, at det indklagede selskab har tilbudt klagerne at tegne husforsikring med dækning for svamp og råd uden forbehold for skader på grund af utilstrækkelig ventilation i tagkonstruktionen og forlængelse af ejerskifteforsikringen med fem år.

Hvad angår et eventuelt økonomisk værditab som følge af forholdene vedrørende tagkonstruktionen, er det nævnets opfattelse, at der med begrebet "ejendommens værdi" i ejerskifteforsik-

ringens skadedefinitions forstand i betingelsernes pkt. 18.3 først og fremmest menes ejendommens byggetekniske værdi og ikke den økonomiske værdi. Forsikringen dækker omkostningerne ved udbedring af skader, der er omfattet af ejerskifteforsikringen, men dækker efter nævnets opfattelse ikke økonomiske værditab i øvrigt.

At forsikringen ikke dækker økonomiske værditab i øvrigt understøttes efter nævnets opfattelse af, at det burde være anført med langt større klarhed i motiverne, hvis det var tilsigtet, at forsikringen skulle dække sådanne tab. Dette er i også i tråd med, at de afgørelser, der nævnes i afsnit 4.6.2.7.2 i betænkning nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen, og som anføres til støtte for at beholde formuleringen "værdi" i forsikringsbetingelserne ved siden af "brugbarhed", for ingens vedkommende vedrører økonomiske værditab, men snarere forhold, der kan henføres til bygningens byggetekniske værdi. At forsikringen ikke dækker værditab som følge af konstruktionsfejl understøttes yderligere af, at forsikringen i pkt. 19 b. undtager dækning for, "Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold om bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter, medmindre der er tale om dækningsberettiget el- eller vvs, samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade på bygningen, eller er nærliggende risiko for skade, jf. punkt 18.3".

Nævnet bemærker, at en fortolkning af ordet "værdi" som også omfattende udelukkende økonomisk værdi må give anledning til overvejelser, om der reelt ville blive tale om et forholdsmæssigt afslag, således som man tidligere opererede med dette begreb.

Det er ikke oplyst, om retten har truffet omkostningsafgørelse, for så vidt angår udgifterne til syn og skøn. I givet fald er det rettens omkostningsafgørelse, der afgør retsforholdet mellem parterne. Under forudsætning af, at der ikke er truffet en omkostningsafgørelse, finder nævnet under henvisning til udfaldet af ankenævnssagen ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at dække klagernes udgifter til syn og skøn og advokatbistand. Nævnet bemærker, at det

fremgår af § 23, stk. 3 i nævnets vedtægter, at ingen af parterne betaler omkostninger til den anden part ved nævnsbehandlingen.

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

Nævnet bemærker, at det principielle spørgsmål om, hvad der menes med "værdi" i skadedefinitionen, så vidt det er nævnet bekendt, ikke er afgjort ved domstolene. Det kan derfor ikke udelukkes, at sagen kan få et andet udfald ved en egentlig bevisførelse ved en domstol.

Med denne bemærkning

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels