

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 13. maj 2020 blev i sag nr. 94478:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
v/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Domus Forsikring A/S, v/Frida Forsikring Agentur A/S. Han overtog ejendommen, der er opført i 1979, den 1/7 2019 på baggrund af en tilstandsrapport af 30/4 2019. Tilstandsrapporten indeholder ikke oplysninger af betydning for sagen.

I klageskema af 20/11 2019 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vores egen byggesagkyndige er kommet frem med nedenstående punkter, som ikke er indeholdt i tilstandsrapporten, og som hun betragter som alvorlige fejl og tydelige mangler, som skal være overholdt ved husbyggeri.

Dette er efter vores vurdering at dette er dækket af den udvidet ejerskifteforsikring. Vi tog herefter kontakt til Frida forsikring.

'1. Tagkonstruktion'

Her er det ikke bemærket at undertaget er diffusionstæt og at der ikke er lavet ventilation på undersiden af undertaget.

Jf. BR 77 §7.7 stk. 4 a.b.c Tage skal være konstrueret og udført på en sådan måde, at der ikke opstår skadelig kondens i tagkonstruktionen eller på indvendige overflader.

'7.7. Tage.

Stk. 4. Tage skal være konstrueret og udført på en sådan måde, at der ikke opstår skadelig kondensation i tagkonstruktioner eller på indvendige overflader. For tagkonstruktioner opbygget af træ eller træbaserede materialer kan dette krav påregnes opfyldt, når der træffes følgende foranstaltninger: *(Disse foranstaltninger, krav er ikke blevet udført på huset)*

- a. tagkonstruktioner forsynes med ventilationsåbninger placeret således, at ventilationsluften fordeler sig jævnt over varmeisoleringens overside,
- b. ventilationsåbningernes samlede areal er mindst 1/500 af det samlede bebyggede areal,
- c. der anbringes en fugtspærre på den indvendige side af varmeisoleringsmaterialet. Fugtspærren skal udføres således, at den hindrer luftgennemstrømning, og skal have tilslutning til eventuel fugtspærre i ydervæg luftgennemstrømning'.

Tillige kan nævnes Fugt 8; Fugt og tage fra 1974, hvor det er beskrevet at:

Diffusionstætte undertage skal ventileres på undersiden af undertaget, hvor der enten udluftes til kip eller via i hver gavl, med åbninger 0,2 kvm.

Endelig vil jeg henvise til tidligere vedhæftet montagevejledning af for undertage på daværende tidspunkt. Her er det ligeledes beskrevet, at der skal udluftes på undersiden, af undertaget med minimum 25 mm.

Ingen af de overnævnte ventilationsmuligheder er anvendt på huset og dette er et krav som nævnt i 7.7 tage.

Der forefindes flere steder med nævneværdig mørk-farvning på undertagets bjælker, og både min bygningsingeniør og Fridas taksator gennemgik det sammen.

Da vi ud fra tilstandsrapporten ikke kunne se at der var så alvorlige fejl i tagkonstruktionen har vi ikke haft mulighed for at fravælge huset på disse grundlag.

Dette har ikke været nævnt i tilstandsrapporten og skal være dækket af vores udvidet ejerskifteforsikring.

Vi har efterfølgende taget kontakt til den byggesagkyndige der foretog huseftersynet og han medgiver at dette er en fejl og er en K3.

Vi har i god ånd tegnet en udvidet ejerskifteforsikring for at være sikret og mener bestemt at dette er dækket.

Vi har fået afslag på dette. Frida skriver bl.a. i afslaget at der ikke forefindes nævneværdig mørk-farvning og det er også forkert. Vi har sendt billeder ind at dette også. Vi har sendt et enkelt til jer, men har flere der kan eftersendes. Det er på mange af undertagets bjælker.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At de godkender skaden og udbedrer det ovennævnte, som skulle være dækket af deres udvidet ejerskifteforsikring."

Selskabet har i brev af 27/1 2020 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagsfremstilling

Klager køber ejendommen beliggende ... med overtagelse den 1. juli 2019. I forbindelse med handlen – som er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. – tegner klager en 10-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning på baggrund af tilstandsrapport

...

Den 22. juli 2019 anmelder klager manglende ventilation af undertag. Forholdet besigtiges af FRIDA den 18. september 2019 og afvises efterfølgende med henvisning til, at dette ikke har ført til skader på huset. Klager fastholder dækningskrav med henvisning til, at der ikke er udført ventilationsspalte ved diffusionstæt undertag i henhold til BR 77 og montagevejledning og fremsender klage. Sagen genbehandles af FRIDA's kvalitets- og klageafdeling, der fastholder afgørelsen. Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

...

FRIDA's opfattelse af sagen

Ifølge klager er den manglende udførelse af ventilationsspalte mellem undertag og isolering ikke nævnt i tilstandsrapporten og derfor dækket af den udvidede ejerskifteforsikring. Klager har i denne forbindelse henvist til BR 77 samt dagældende monteringsvejledning for diffusionslukket undertag.

Forsikringsbetingelsernes pkt. 4A - 4C – Skade og nærliggende risiko for skade

Huset er opført med udnyttet 1. sal bestående af stue, badeværelse og soveværelse, hvor loftet over stue er udført til kip. Tagkonstruktionen fremstår med de oprindelige konstruktioner og bygningsdele fra 1979.

Ved besigtigelse den 18. september 2019 kan det via skunkrum konstateres, at isoleringen ligger helt ud mod undertaget uden ventilationsspalte mellem undertag og isolering samt, at vindbræt ved tagfod spærrer for ventilation. I hanebåndsloft over soveværelse kan det konstateres, at rygningen ikke er ventileret. Taksatoren kan ikke registrere fugtskader på træværk eller skimmelforekomster i skunkrum og loftsrummet over hanebånd som indikation på, at tagkonstruktionen er dårligt ventileret. Synligt træværk i tagkonstruktionen fremstår tørt og i almindelig god stand sammenlignet med en velventileret alders- og typetilsvarende tagkonstruktion.

På baggrund af de ved besigtigelsen registrerede forhold er det FRIDA's opfattelse, at de konstaterede forhold – ved den tillukkede tagfod, den manglende udførelse af ventilationsspalte mellem isolering og undertag samt den manglende udførelse af ventilering ved rygning – ikke udgjorde en dækningsberettigende nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet den 1. juli 2019.

Da der ikke ved besigtigelsen var indikationer på skadelig opfugtning, som kunne begrunde en nærmere undersøgelse af tagkonstruktionen, var FRIDA - efter selskabets opfattelse - ikke på tidspunktet for klagens indbringelse forpligtiget til at foretage yderligere undersøgelser med henblik på at afdække de fugtmæssige forhold ved tagkonstruktionen nærmere.

Forsikringsbetingelsernes pkt. 21A (udvidede dækning) - Ulovlige bygningsindretninger i beboelsen

Ifølge bestemmelsen dækkes lovliggørelse af ulovlige bygningsindretninger i tagkonstruktionen, som er i strid med bygge-loven herunder BR 77 på opførelses-/udførelsestidspunktet. Manglende

overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning.

Da den af klager fremlagte oplægningsvejledning for Monarfol-undertag ikke er anvist i BR 77, udgør den ikke en del af dagældende bygningslovgivning. Manglende efterlevelse af vejledningen er således ikke dækningsberettigende under forsikringsbetingelsernes pkt. 21A vedrørende ulovlige bygningsindretninger i beboelsen.

BR 77, afsnit 7.7, stk. 4 opstiller indledningsvis et funktionskrav om, at taget skal være konstrueret og udført på en sådan måde, at der ikke opstår skadelig kondens i tagkonstruktionen eller på indvendige overflader.

Funktionskravet kan opfyldes enten ved udførelse af ventilationsåbninger, hvis samlede areal er mindst 1/500 af det samlede bebyggede areal, eller ved anbringelse af en fugtspærre på indvendig side af varmeisoleringsmaterialet, som hindrer luftgennemstrømning og forbindes med eventuel fugtspærre i ydervæg (BR 77, afsnit 7.7, stk. 4 pkt. a-c). Uddrag af BR 77 vedrørende fugtisolering af tage fremlægges som bilag D.

Bevisbyrden for at der foreligger en dækningsberettigende ulovlig bygningsindretning i forsikringsbetingelsernes pkt. 21A's forstand, påhviler klager.

Da klager ikke har påvist eller antageliggjort manglende udførelse tæt dampspærre jf. kravet i BR 77, afsnit 7.7, stk. 4 pkt. c, er FRIDA – efter selskabets opfattelse – ikke forpligtiget til at meddele dækning for lovliggørelse af fugtsikring i tagkonstruktionen ved udførelse af ventilation af tagkonstruktionen eller tæt dampspærre i tagkonstruktionen.

...

Klager har efter klagens indbringelse fremlagt billeder, som viser kondens på undersiden af undertaget samt opfugtning af spær. I samme forbindelse oplyser klager, at der lugter af råd på loftet. At der dannes kondens på undersiden af undertaget i kolde perioder - som følge af, at den varme indeluft i loftsrummet fortætter på undertaget koldere overflade - er sædvanligt og forventeligt.

Klagers nye oplysninger ændrer ikke ved FRIDA's opfattelse af sagen, da kondensdannelsen må formodes at være opstået i varierende omfang under hver vinterperiode siden husets opførelse i 1979. Hvis denne kondensdannelse ikke har kunne bortventileres, ville der i dag være omfattende råd og skimmelforekomster i tagkonstruktionen.

FRIDA vil dog tilbyde at dække omkostningerne forbundet med en ekstern genbesigtigelse – ved en uvildig beskikket bygningssagkyndig – af tagkonstruktionens ventilations- og fugtmæssige forhold herunder undersøgelse af, om der er udført dampspærre i skunk- og skråvægge.

Hvis ankenævnet på baggrund af klagers seneste oplysninger vurderer, at den manglende udførelse af ventilationsspalte mv. udgør en dækningsberettigende nærliggende risiko for skade, kan disse oplysninger - efter FRIDA's opfattelse - ikke lægges selskabet til last i forbindelse med ankenævnets behandling af klagen, da selskabet ikke tidligere er gjort bekendt med eller burde være bekendt med disse forhold i forbindelse med besigtigelsen den 18. september 2019."

Ankenævnet for Forsikring

5.

94478

Klageren har i brev af 7/2 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Punkt 3.

Frida taksator skriver 'Der ses stort set ikke skimmelvækst på spær...'

Klager kommentar:

Der er vi ikke enige. Der er registreret skimmel ved kip på mange spær. Skimmel= sundhedsskadelig/sporer kommer ned i beboelse.

Punkt 4.

Mangler billeder af kip i tagrum hvor skimmelvækst også kan ses. Se de billeder der er indsendt ved anmeldelse af skaden. Eller se billeder der er sendt af efterfølgende af klager.

Punkt 5.

Frida taksator skriver 'da der ikke kan ses skader eller tegn på skadelig opfugtning efter 40 år som følger af den manglende ventilation ved diffusionstæt undertag, mener jeg ikke, at skadebegrebet er opfyldt.'

Klager kommentar:

Her er vi ikke enige. Der er masser af kondens og mørke aflejringer. Se billeder som er eftersendt. Dette er grobund for skimmel som allerede er dokumenteret.

...

Frida forsikring skriver i dokumentet:

'Taksator kan ikke registrere fugtskader eller skimmelforekomster i skunkrum og i loftsrummet over hanebånd som indikation på, at tagkonstruktionen dårligt ventileret.'

Klager kommentar:

Vi er ikke enige. Se også de billeder som er sendt ved anlæggelse af skaden. Der ses tydelig skimmelvækst. Der er ligeledes undervejs i forløbet fremsendt billeder som dokumenterer massiv kondens i tagrummet.

Frida forsikring skriver i dokumentet:

'Da der ikke ved besigtigelse var indikationer på skadelig opfugtning ...'

Klager kommentar:

På besigtigelsestidspunktet var temperaturen høj i tagrummet grundet den gode vejr jævnfør forsikringsvejret.dk. Grundet det gode vejr fandtes der ingen skadelig kondens grundet dugpunkt /fordampning) Derfor kan besigtigelses tidspunkt ikke ligge til grund for en afvisning.

Frida forsikring skriver i dokumentet:

'Da den af klager fremlagte oplægningsvejledning for Monarfol-undertag ikke er anvist i BR 77, udgør den ikke en del af den dagældende bygningslovgivning. '

Klager kommentar:

Vi er uforstående overfor at I mener at montagevejledning af monarfol undertag ikke er gældende, da vejledning sikre at der ikke kommer skadelig kondens på undersiden. Som BR77 afsnit 7,7 stk. 4 forskriver. JF den af jer udarbejdet taksatorrapport, har ligeledes henvist til den manglende brug af vejledningen.

...

Frida forsikring skriver i dokumentet:

Da klager ikke har påvist eller antagelig gjort manglende udførelse af tæt dampspærre jf. kravet i BR 77, afsnit 7.7, stk 4 pkt c, er Frida – efter selskabets opfattelse – ikke forpligtet til at meddele dækning for lovliggørelser af fugtsikring i tagkonstruktionen ved udførelse af ventilation af tagkonstruktionen eller tæt dampspærre i tagkonstruktionen.

Klager kommentar:

Heri er klager ikke enige i afvisning, da sagen ikke er anlagt på grundlag af manglende dampspærre på varm side af isolering

Sagen er anlagt på baggrund af diffusionstæt undertag, som er monteret på den kolde side af isolering. Ved temperaturfald falder dugpunktet i luften, hvilket vil give skadelig kondens på undersiden af undertag og dermed give skimmel og evt. råd i skjulte spær og lægter."

Selskabet har i brev af 25/2 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Klager anfører, at der i dag kan ses kondens og mørke aflejringer på spær som tegn på skadelig opfugtning af tagkonstruktionen pga. manglende ventilation samt, at brugbarheden af klagers bolig er nedsat nævneværdigt som følge af skimmelvækst. Klager anfører desuden, at han har opfyldt bevisbyrden herfor. Klagers høringsvar herunder de fremlagte billeder giver ikke anledning til ændring af FRIDA's opfattelse af sagen.

For at undgå misforståelser uddybes FRIDA's opfattelse af sagen nærmere herunder den mulige forskel mellem FRIDA's taksators vurdering af de fugtmæssige forhold ved tagkonstruktionen på besigtigelsestidspunktet og de af klager – under nærværende ankenævns sag – anførte fugtmæssige forhold.

Klager har med sit høringsvar fremlagt 7 billeder af samme 2 spær i tagkonstruktionen til venstre for vægbeklædning (enten mod gavl eller stue med spidsloft). På billederne ses der mørkfarvninger/skimmel på ryggen af spærene (ca. 1/5 del) mod undertaget som tegn på, at denne del af spærene har været opfugtet/opfugtes i perioder. Spærene fremstår derudover friske og uden tegn på nedbrud (råd/svamp).

FRIDA's taksator oplyser til sagen, at han ikke i forbindelse med sin besigtigelse den 18. september 2019 kunne konstatere tilsvarende mørkfarvninger/skimmelforekomster ved spærene som forevist af klager. Alle spær fremstod tørre og uden fugtaftegninger eller nævneværdige skimmelforekomster sammenlignet med et type- og alderstilsvarende (ca. 40 år gammelt) velventileret loftsrum. FRIDA skal henvise til bilag B, hvor der ses billeder af modsatstående spær på samme spærfag til højre for vægbeklædningen. At tagrummet i øvrigt ikke var opfugtet ved besigtigelsen bekræftes af klager.

FRIDA's taksator oplyser desuden, at manglende ventilation af tagkonstruktion i forhold til skimmeldannelser giver et generelt og ensartet skadesbillede over tid, idet der vil ses skimmelforekomster på al træværk og ikke blot på ryggen af spærene. Dette kan ikke konstateres ved FRIDA's besigtigelse, ligesom de af klager fremsendte billeder af samme 2 spærfag – efter FRIDA's opfattelse – ikke påviser en sådan generel opfugtning som følge af dårlig/nedsat ventilation. Mørkfarv-

ningerne/skimmelforekomsterne yderst på spærene kan ifølge FRIDA's taksator skyldes periodevis kondensdannelse på undertag, som opfugter ryggen på spærret.

Uanset at klager – efter FRIDA's opfattelse – ikke har påvist, at den knap 40 år gamle manglende udførelse af ventilationsspalte ved tagfod og mellem undertag og isolering ved skråvægge har eller vil medføre fugtskader på tagkonstruktionen, må FRIDA medgive, at klager ved de under ankenævns sagen fremlagte billeder har påvist periodevis kondensdannelser på undertag og opfugtninger af spær (ryggen), som berettiger til nærmere undersøgelse. FRIDA har derfor under ankenævns sagen tilbudt at lade forholdene besigtige af en ekstern uvildig ingeniør og genbehandle sagen på baggrund af dennes konklusion. Da disse forhold ikke kunne konstateres ved FRIDA's besigtigelse og først fremlægges i forbindelse med ved klagens indbringelse for Ankenævnet for Forsikring, kan oplysninger ikke lægges FRIDA til last ved ankenævnets behandling af klagen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotos, plantegning og standardvejledning i oplægning af Monarfol undertag. Uddrag af de øvrige bilag gengives nedenfor.

Af taksatorrapport af 23/9 2019 fremgår bl.a.:

"3. Anmeldelse

...

Hvilken bygningsdel samt alder: Huset er opført i 1979 og alle konstruktioner vurderes at være fra dette årstal og er dermed 40 år gammel

Skunklem mod vest i Soveværelse blev skruet af og her sås at vindbræt ved tagfod stødte op til undertaget.

Undertaget er formentlig et diffusionstæt Monarfol undertag. Grå underside og sort overside. Gulvet i skunkrum er isoleret op til ok bjælkelag, skunkvægge er isoleret traditionelt lodret. Der ses ingen luftspalte opefter. Jf. oplægningsvejledning fra 1978 anbefales en luftspalte på min. 2,5 cm. Spærhoved er 45x195 mm.

På hanebåndsloftet over soveværelset ses at isoleringen i laget også her spærre for ventilationen og det ses at der her ikke er ventileret rygning.

Der ses stort set ingen skimmelvækst på spær på trods af at loftslemmen ikke er isoleret og er lidt utæt.

I opholdsstue er der loftsbeklædning helt til kip. Det vides ikke om undertaget her er afbrudt ved kip og ført om bag de øverste lægter som foreskrevet.

Udvendigt ses at der er den fornødne luftspalte i mellem under brædder på spærhovedet.

Tagbelægning er betontagsten. Der er rygning formentlig lagt i RUFA kit.

...

5. Afgørelse (førstehåndsvurdering)

Da der ikke kan ses skader eller tegn på skadelig opfugtning efter 40 år som følger af den manglende ventilation ved diffusionstæt undertag, mener jeg ikke, at skadebegrebet er opfyldt.

6. Vurdering af regres (førstehåndsvurdering)

Forholdet var til stede da tilstandsrapporten blev udarbejdet. I tagrummet ved loftstrappen ses det tydeligt at der ingen luftspalte er ved skråvægge og at undertaget er ført op over spær i kippen, der er ingen supplerende ventilationshætter eller ventiler.

7. Beskrivelse af skadesomfang

I tagrummet over soveværelset kan med etablere den fornødne ventilation ved at skubbe tilspidsede afstandslisters eller ventilationsrør ned oppe fra hanebåndet og ned til skunkrummet. I skunkrummet afskæres der 2-3 cm af vindbrættet.

I området over opholdsstuen er det nødvendigt at nedtage lofter fra kip og ned til underside hanebånd og så lave det efter samme fremgangsmåde som ovenfor nævnt. Er undertaget her ført over kippen skal det opskæres midt i og hæftes på bagside af de øverste lægter. Isolering der- og re monteres i området, den ene lag udskiftes til en dimension 25 mm mindre i tykkelse.

8. Beskrivelse af skadeudgift

Skadesudgift: Jeg vurderer omkostninger til omkring 50.000 kr. da der ikke skal bruges stillads."

Af bygningsreglement 1977 fremgår bl.a.:

"7.7. Tage.

...

Stk. 4. Tage skal være konstrueret og udført på en sådan måde, at der ikke opstår skadelig kondensation i tagkonstruktioner eller på indvendige overflader. For tagkonstruktioner opbygget af træ eller træbaserede materialer kan dette krav påregnes opfyldt, når der træffes følgende foranstaltninger:

- a. tagkonstruktioner forsynes med ventilationsåbninger placeret således, at ventilationsluften fordeler sig jævnt over varmeisoleringens overside,
- b. ventilationsåbningernes samlede areal er mindst 1/500 af det samlede bebyggede areal,
- c. der anbringes en fugtspærre på den indvendige side af varmeisoleringsmaterialet. Fugtspærren skal udføres således, at den hindrer luftgennemstrømning, og skal have tilslutning til eventuel fugtspærre i ydervæg luftgennemstrømning"

Af forsikringsbetingelserne E33 fremgår bl.a.:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsskader.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

21. Udvidede dækning

...

Den udvidede dækning dækker følgende:

A Ulovlige bygningsindretninger i beboelsen

Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning.

Det er en betingelse for dækning, at du giver FRIDA Forsikring fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne og at dispensationen ikke kan opnås."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1979 og er overtaget af klageren den 1/7 2019. Ejendommens første sal omfatter et badeværelse, et soveværelse og en stue. I stuen er der loft til kip. Klageren anmeldte den 22/7 2019, at der manglede ventilation af undertaget. Taksatoren besigtigede ejendommen den 18/9 2019, hvorefter selskabet afviste at yde forsikringsdækning blandt andet med henvisning til, at der ikke kunne konstateres nogen skade.

Klageren har i forbindelse med indbringelsen af sagen for nævnet fremsendt nyere fotos af undertag og de tilstødende spær. Selskabet har på denne baggrund tilkendegivet over for nævnet, at det tilbyder klageren at lade forholdene besigtige af en ekstern uvildig ingeniør og genbehandle sagen på baggrund af dennes konklusion.

Klageren ønsker, at selskabet skal dække udbedringen af det anmeldte forhold, som han vurderer er omfattet af forsikringens udvidede dækning. Klageren har blandt andet anført, at det ikke nævnes i tilstandsrapporten, at undertaget er diffusionstæt, og at der mangler ventilation af undertaget. Klageren har også anført, at der kan ses kondens på undertaget og mørkfarvning af de tilstødende spær som følge af manglende ventilation. Klageren har herudover anført, at ifølge bygningsreglementet fra 1977 skal tage konstrueres på en sådan måde, at der ikke opstår skadelig kondens i tagkonstruktionen eller på indvendige overflader.

Selskabet har over for nævnet i øvrigt fastholdt sin afgørelse og har blandt andet anført, at bygningsreglementet fra 1977 indeholder "et funktionskrav om, at taget skal være konstrueret og udført på en sådan måde, at der ikke opstår skadelig kondens i tagkonstruktionen eller på indvendige overflader". Selskabet har endvidere blandt andet anført, at "Funktionskravet kan opfyldes enten ved udførelse af ventilationsåbninger, hvis samlede areal er mindst 1/500 af det samlede bebyggede areal, eller ved anbringelse af en fugtspærre på indvendig side af varmeisoleringsmaterialet, som hindrer luftgennemstrømning og forbindes med eventuel fugtspærre i ydervæg. Da klager ikke har påvist eller antageliggjort manglende udførelse tæt dampspærre ... er FRIDA ... ikke forpligtiget til at meddele dækning for lovliggørelse af fugtsikring i tagkonstruktionen ved udførelse af ventilation af tagkonstruktionen eller tæt dampspærre i tagkonstruktionen".

Selskabet har også anført, at taksatoren "ikke i forbindelse med sin besigtigelse den 18. september 2019 kunne konstatere ... mørkfarvninger/skimmelforekomster ved spærene ... Alle spær fremstod tørre og uden fugtaftegninger eller nævneværdige skimmelforekomster sammenlignet med et type- og alderstilsvarende (ca. 40 år gammelt) velventileret loftsrum ... FRIDA's taksator oplyser desuden, at manglende ventilation af tagkonstruktion i forhold til skimmeldannelser giver et generelt og ensartet skadesbillede over tid, idet der vil ses skimmelforekomster på al træværk og ikke blot på ryggen af spærene. Dette kan ikke konstateres ved FRIDA's besigtigelse, ligesom de af klager fremsendte billeder af samme 2 spærfag – efter FRIDA's opfattelse – ikke påviser en sådan generel opfugtning som følge af dårlig/nedsat ventilation.

Ankenævnet for Forsikring

11.

94478

Mørkfarvningerne/skimmelforekomsterne yderst på spærene kan ifølge FRIDA's taksator skyldes periodevis kondensdannelse på undertag, som opfugter ryggen på spærret".

Selskabet har herudover anført, at "Uanset at klager ... ikke har påvist, at den knap 40 år gamle manglende udførelse af ventilationsspalte ved tagfod og mellem undertag og isolering ved skråvægge har eller vil medføre fugtskader på tagkonstruktionen, må FRIDA medgive, at klager ved de under ankenævnssagen fremlagte billeder har påvist periodevis kondensdannelser på undertag og opfugtninger af spær (ryggen), som berettiger til nærmere undersøgelse. FRIDA har derfor ... tilbudt at lade forholdene besigtige af en ekstern uvildig ingeniør og genbehandle sagen på baggrund af dennes konklusion".

Af taksatorrapport af 23/9 2019 fremgår det, at "Huset er opført i 1979 og alle konstruktioner vurderes at være fra dette årstal og er dermed 40 år gammel. Skunklem mod vest i Soveværelse blev skruet af og her sås at vindbræt ved tagfod stødte op til undertaget. Undertaget er formentlig et diffusionstæt Monarfol undertag. Grå underside og sort overside. Gulvet i skunkrum er isoleret op til ok bjælkelag, skunkvægge er isoleret traditionelt lodret. Der ses ingen luftspalte opefter. Jf. oplægningsvejledning fra 1978 anbefales en luftspalte på min. 2,5 cm. Spærhoved er 45x195 mm. På hanebåndsloftet over soveværelset ses at isoleringen i laget også her spærre for ventilationen og det ses at der her ikke er ventileret rygning. Der ses stort set ingen skimmelvækst på spær på trods af at loftslemmen ikke er isoleret og er lidt utæt. I opholdsstue er der loftsbeklædning helt til kip. Det vides ikke om undertaget her er afbrudt ved kip og ført om bag de øverste lægter som foreskrevet ... Da der ikke kan ses skader eller tegn på skadelig opfugtning efter 40 år som følge af den manglende ventilation ved diffusionstæt undertag, mener jeg ikke, at skadebegrebet er opfyldt".

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

Efter en gennemgang af sagen – herunder de fotos, som klageren har fremsendt efter at have indbragt sagen for nævnet – finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at der på tidspunktet for hans overtagelse af ejendommen var forhold ved tagkonstruktionen, herunder ventilationsforhold, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens basisdæknings forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på kondensgenernes begrænsede omfang, og at der ikke er oplysninger i sagen om, at kondensgener ved undertaget har ført til f.eks. nedbrud af træværk eller forekomster af skimmelsvamp, der har medført gener af nævneværdig betydning for brugbarheden af ejendommens beboelsesrum.

Spørgsmålet er herefter om forholdene er omfattet af forsikringens udvidede dækning for ulovlige bygningsindretninger i beboelsen.

Nævnet bemærker indledningsvis, at ifølge afsnit 7.7, stk. 4, i bygningsreglementet fra 1977 skal tage være konstrueret og udført på en sådan måde, at der ikke opstår skadelig kondensation i tagkonstruktioner eller på indvendige overflader.

Det fremgår videre af bestemmelsen, at for tagkonstruktioner opbygget af træ eller træbaserede materialer kan dette krav påregnes opfyldt, når der træffes følgende foranstaltninger: "a. tagkonstruktioner forsynes med ventilationsåbninger placeret således, at ventilationsluften fordeler sig jævnt over varmeisoleringens overside, b. ventilationsåbningernes samlede areal er mindst 1/500 af det samlede bebyggede areal, c. der anbringes en fugtspærre på den indvendige side af varmeisoleringsmaterialet. Fugtspærren skal udføres således, at den hindrer luftgennemstrømning, og skal have tilslutning til eventuel fugtspærre i ydervæg".

Efter nævnets opfattelse må bestemmelsen forstås på den måde, at de i litra a - c nævnte foranstaltninger er kumulative betingelser, således, at de alle skal være udført, for at konstrukti-

Ankenævnet for Forsikring

13.

94478

onskravene er opfyldt. Så vidt ses har selskabet lagt til grund, at der er alene er tale om alternative betingelser.

Nævnet må lægge til grund, at tagkonstruktionen ikke opfylder kravene i såvel litra a som litra b. Nævnet finder det på denne baggrund antageliggjort, at tagkonstruktionen kan være ulovlig, og at udgifterne til en lovliggørelse dermed kan være omfattet af forsikringens udvidede dækning.

Nævnet har noteret sig, at selskabet har tilbudt at bekoste udgifterne til en uvildig sagkyndig undersøgelse, der kan be- eller afkræfte antagelsen, og at genbehandle sagen på grundlag af undersøgelsen. Nævnet lægger til grund, at undersøgelsen også skal beskrive, hvad der skal gøres for at udbedre forholdene.

På det foreliggende grundlag finde nævnet efter en gennemgang af sagen ikke anledning til at pålægge selskabet at foretage yderligere foranstaltninger.

Nævnet bemærker, at det fremgår af forsikringens udvidede dækning, at det er en betingelse for dækning, at klageren giver FRIDA forsikring fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne og at dispensationen ikke kan opnås.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Da selskabet efter klagens indbringelse for nævnet delvist har opfyldt klagerens krav, tilbagebetales klagegebyret.

Jens Kruse Mikkelsen
formand