

# Ankenævnet *for* Forsikring

Den 16. december 2020 blev i sag nr. 95404:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Topdanmark Forsikring A/S  
Borupvang 4  
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

---

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 15/6 2020 til nævnet har klageren bl.a. anført:

**"Kort redegørelse for sagen**

Den 06.12.2017 blev der konstateret en svampeskade i taget på husets hanebåndsloft og ned langs skråvægge. TopDanmark opretter skadesag d. 12.01.2018. Husforsikringen dækker selve udbedring af svampeskaden, men vil ikke dække årsagen til skaden, som efterfølgende har vist sig at være mangelfuld ventilation i skråvæg nederst ved overgang mellem lodret skunk og skråvæg grundet overisolering der hindrer luftcirkulation.

Både før og efter denne konstruktionsfejl blev konstateret, ved opskæring af tag, har TopDanmark afvist at dække skaden ud fra at tagrum er besigtiget fra loftlem og skunklemme 3 meter ind, samt at der er foretaget efterisolering af hanebånd (ud fra Energimærkets anvisning).

Efterisolering er foretaget med den anbefalede afstand på ca. 5 cm til det faste undertag, men TopDanmark mener her, at man har ændret væsentligt på konstruktionen ved at lægge yderligere isolering op, hvilket gør hanebåndsloftet koldere idet den evt. opstigende varme fra underliggende stue ikke længere vil være med til at udtørre tagrummet.

Hanebåndsloftet er forsynet med friskluftventiler i kip gavle, så skaden er sket fra skråvægge som mangler ventilation.

Ved efterfølgende opskæring af tagflader viser det sig, at der i nederst del af skråvægge ned mod skunk er ilagt tykkere isoleringsmåtter end angivet på tegninger, og ventilationsspalten mod vel-

ventilerede skunke er tilstede i ingen til meget begrænset omfang. Dermed sker der ikke tilstrækkelig luftcirkulation. Dette må betegnes som en konstruktionsfejl fra opførelsestidspunktet.

TopDanmark afviser med begrundelsen, at de har taget forbehold for tagrum ud fra, at disse kun kunne besigtiges fra loftlem og skunklemme fra altan. -Begge steder 3 meter ind. Dette på trods af at man har kunnet se ned langs begge skunke med en almindelig kraftig lommelygte og loftlemmen er placeret ca. midt i tagrum trukket ud mod sydsiden. Dermed har man kunnet se til begge sider.

Med den viden vi har nu kan vi også se at isoleringsafslutningen i skunke fra skråvæg ikke ser rigtig ud. Ud over efterisolering af hanebåndsloft er der ikke udført ændringer i den oprindelige tagkonstruktion.

## Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

TopDanmark har indtil nu kun forholdt sig til hanebåndsloft og skunk, men aldrig til skråvægge (den skrå vægflade mod stue og værelse). Ligesom de kun har forholdt sig til den opståede svampeskade og ikke at konstruktionen var ulovlig fra opførelsestidspunktet. Desuden er det på nuværende tidspunkt stadig uklart om skråvæggen er en del af tagkonstruktionen eller beboelsesrum.

I eksempel på side 20 i policen fremgår det at 'Mangelfuld eller manglende ventilation, der har medført (eller medfører nærliggende risiko for) trænedbrydende råd og svamp' i almindelighed vil være dækningsberettiget. Huset var før overtagelse beboet af to ældre personer, hvoraf der de sidste 2-3 år kun boede den ene. Vi er en ung familie på ... og bruger derfor hele huset inkl. 1. sal. Huset er elopvarmet og derfor udlagde vi yderligere isolering på hanebåndsloftet. Udlægningen blev udført efter gældende foreskrifter med afstand til fast undertag og det blev konstateret af dampspærren i plast var fuld intakt. Som udgangspunkt mener vi, at TopDanmark bør dække konstruktionsfejlen nederst i skråvæggene, så skråvæg og hanebåndsloft fremover kan fremstå velventileret, som angivet på de oprindelige bygningstegninger, og vi ikke risikerer yderligere skadesudvikling. Vi har selv efterfølgende bemærket at underside af tagbrædder fremstår med et hvidligt skær ud over svampeangrebet, især efter fugtige vejrforhold.

Vi mener, at det er for bredt et forbehold at undtage hele tagkonstruktionen, blot fordi byggesagkyndig ikke kunne bevæge sig rundt på loftet. I 'Vilkår for home Udvidet Køberforsikring 6619-1 Maj 2012' fremgår af punkt 15 D, at ejerskifteforsikringen dækker lovliggørelse af ulovlige indretninger i beboelsesrum, hvis indretningerne ikke er i overensstemmelse med byggelovgivningen på opførelsestidspunktet. I punkt 15 A, står at dækningen ikke gælder, hvis det fremgår af tilstandsrapporten at forholdet/bygningsdelen ikke er undersøgt. Og da bygningssagkyndige kun har besigtiget tagrum fra loftlem og 3 m ind samt fra skunklemme og 3 meter ind, så mener vi, at TopDanmark har lavet et alt for bredt forbehold på baggrund af dette. TopDanmark mener, at BR72, pkt 7.7, stk. 3 henviser til et funktionskrav, som de vurderer er blevet overholdt. Dog var den anbefalede byggemetode i 1972, at der skulle være ventilation mellem fast undertag (tagbrædder) og isolering. Hvilket konstruktionen ikke har overholdt. Dermed var der konstruktionsfejl på opførelsestidspunktet.

Vi mener, at TopDanmark har lavet sine forbehold på en sådan måde, at ejerskifteforsikringen kun dækker dét som den byggesagkyndige måtte have overset, men ikke det som ikke er besigtiget. Og at de fraskriver sig alt ansvar ved den mindste ændring i forhold til besigtigelsestidspunktet. -I

# Ankenævnet for Forsikring

3.

95404

dette tilfælde en nødvendig efterisolering af et hanebåndsloft for at nedbringe elforbruget til opvarmningen.

Ønskes yderligere dokumentation fremsender vi gerne. Vi kan bl.a. fremsende billeder af skaden og opskæring af tag."

Selskabet har i brev af 6/7 2020 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Klagesagen vedrører vores afvisning af dækning for et anmeldt forhold ved ventilationen af vores kundes bygnings tagkonstruktion – nærmere bestemt den del af tagkonstruktionen, der er mellem skunkene og spidsloftet i bygningens førstesals paralleltag.

Det er vores kundes opfattelse, at ventilationen dette sted har medført et svampeangreb i tagrummet.

Vi mener, at forholdet ved ventilationen er omfattet af forsikringens policies forbehold, samt at forholdet ikke udgjorde en skade i vilkårenes forstand lige inden overtagelsestidspunktet, jf. basisdækningen. Derudover mener vi, at forholdet ikke berettiger til dækning i henhold til forsikringens udvidede dækning.

...

Ovenfor er fotos af den omhandlede bygnings tag. Til højre ses foto der er optaget, efter vores kunde åbnede tagbelægningen, undertag og undertagsbrædder. Åbningen blotlagde oversiden af isoleringen i paralleltaget.

Vores kunde har tegnet en udvidet ejerskifteforsikring hos os med ikrafttræden den 1/8 2014. Forsikringen blev bl.a. tegnet på baggrund af en tilstandsrapport af 6/5 2014, hvoraf bl.a. fremgår, at bygningen er opført i 1974 og at der er udnyttet tagetage. Derudover fremgår bl.a.:

# Ankenævnet for Forsikring

4.

95404

## Bemærkninger

1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?

Ja ☐ Nej ☒ Bygning \_\_\_\_\_

2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?

☒ ☐ AD \_\_\_\_\_

- A) Gulve under væg- til væg-tæpper er ikke besigtiget i stue og værelser.  
A) Tagrum er besigtiget fra loftet til ca. 3 m ind pga. manglende gangbro.  
A) Skunkrum mod nord og syd er ikke besigtiget pga. manglende lemme  
D) Gulve under fast belægning er ikke besigtiget i skur

...

## Registrering af bygningens tilstand

...

Bygn.: \_\_\_\_\_ Karakter: \_\_\_\_\_ Registrering og note: \_\_\_\_\_  
A Beboelse

...

## B. Sekundære bygningsdele

...

### 9. Loft/etageadskillelser

9.4 Andet

K1

Loftlet mangler tætningslister.  
Note: Der er ikke målt unormalt høj fugtighed i adgangslommen eller dens omgivelser.

...

## Allonge 1

En allonge er en tilføjelse til tilstandsrapporten og dermed en del af denne. Allongen kan f.eks. vedrøre en nærmere undersøgelse af en bygningsdel, som har fået karakteren UN.

...

## Bemærkninger til tilstandsrapport:

På side 7 fjernes følgende forbehold:

"A) Skunkrum mod nord og syd er ikke besigtiget pga. manglende lemme"

følgende forbehold tilføjes:

"A) Skunkrum er besigtiget fra lemme ved altan til ca. 3 m ind pga. lille adgangshul og manglende gulv i skunkrum.

A) Gulv og væg bag badekar er ikke besigtiget"

For forsikringen gælder bl.a. følgende forbehold:

'Undtaget er årsagen til og krav afledt af skader, der konstateres i eller udbreder sig fra skunkrum samt tagrummet. Forbeholdet gælder for den del af skunken samt tagrummet der ikke er gennemgået i tilstandsrapporten'

Derudover gælder forsikringens vilkår nr. 6619-1, som er vedlagt.

Vores kunde anmeldte telefonisk den 12/1 2018, at der var opstået en svampeskade i bygningens tagkonstruktion, og at han ønskede at få vurderet årsagen til svampeskaden i relation til ejerskifteforsikringens dækning. Vores kunde oplyste desuden, at selve svampeskaden er dækket af en husforsikring, der er tegnet i et andet selskab end Topdanmark Forsikring A/S.

Efterfølgende har vi efter 2 besigtigelser afvist dækning for årsagen til svampeskadens opståen. Det skyldes, at svampeangrebet i tagrummet er forårsaget af vores kundes egne ændringer af tagrummet. Derudover har vi henvist til policeforbeholdet. Vi har herefter afvist dækning for udgifterne til at etablere yderligere ventilation i tagkonstruktionen - herunder den del af tagkonstruktionen, der er mellem skunkene og spidsloftet ved bygningens førstesal.

Klagerens husforsikring har i forbindelse med sin behandling af svampeskaden indhentet en rapport fra et fugtfirma, ... Af rapporten af 18/5 2018 fremgår bl.a.:

'Skadesårsagen til de konstaterede forekomster af mycelievækst og nedbrydninger på undersiden af tagbrædderne til undertaget, vurderer vi at der højst sandsynligt kan være tale om utilstrækkelig ventilationsgennemstrømning mellem isolering og undertaget, idet der flere steder enten ikke kunne konstateres fri luftstrømning, eller kun delvist.

...

Opmagasineret af løse og effekter på spidsloftet vil ligeledes være medvirkende til nedsættelse af det generelle ventilationsniveau på spidsloftet.

Forklaringen på at der først viser sig problemer med det mulige utilstrækkelige ventilationsniveau af spidsloftet kan eventuelt forklares ved efterisoleringen af spidsloftet, hvor overskydende varme tidligere har kunne hjælpe til med udtørring af forhøjede fugtniveauer på spidsloftet. Dette er dog efterfølgende ikke tilfældet længere'.

## Vores stillingtagen til klagen

Vi afviser fortsat dækning for udgifterne til etablering af yderligere ventilation i tagkonstruktionen.

Vi afviser dækning i henhold til ejerskifteforsikringen med henvisning til dels, at forhold ved tagkonstruktionen er undtaget dækning som følge af forbeholdet på policen, dels at forholdet ved ventilationen af tagkonstruktionen ikke udgjorde et dækningsberettigende forhold lige inden vores kunde overtog ejendommen. Derudover mener vi, at der ikke er tale om et forhold, der måtte opfylde betingelserne for dækning i henhold til forsikringens vilkår om visse ulovlige bygningsindretninger i beboelsesrum.

Nedenfor vil vi uddybe vores standpunkt:

## Policeforbeholdet

Hvad angår forbeholdet på policen, gør vi gældende, at dette forbehold undtager forhold, som ellers ville være blevet afdækket af den bygningssagkyndige under huseftersynet i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten, såfremt han havde haft adgang til hele tagrummet og skunkene.

Den bygningssagkyndige kunne ikke konstatere forholdet ved ventilationen mellem skunkene og spidsloftet i bygningens førstesals paralleltag, idet han stod op af loftslemmen, og ikke kom op i tagrummet, jf. tilstandsrapportens bemærkninger.

Såfremt der havde været normal adgang til tagrummet via eksempelvis en sædvanlig langsgående gangbro, mener vi, at den bygningssagkyndige ville have konstateret, at der var begrænset med ventilation i tagkonstruktionen mellem skunkene og spidsloftet. Herved kunne den bygningssagkyndige have lavet en anmærkning i tilstandsrapporten om begrænset ventilation i tagrummet fra skunken.

Allerede på grund af policeforbeholdet er der ikke dækning for udgifterne til etablering af yderligere ventilationen.

Nedenfor er et foto af vores kundes bygnings tagrum, efter ændringerne er foretaget.

...

## Forsikringens basisdækning

Selvom vi mener, at forholdet er undtaget dækning som følge af policeforbeholdet, gør vi også gældende, at der ikke er tale om et dækningsberettigende forhold i henhold til forsikringens basisdækning. Vi henviser til vilkårenes punkt 14.A. og 15.C.

I vores afgørelse har vi lagt vægt på, at der er tale om en bygning, der er opført i 1974, og at konstruktionen så vidt vi har fået oplyst, har fungeret i årtier, indtil vores kunde ændrede på spidsloftets anvendelse, indretning og isolering.

Om tagrummet og isoleringsforholdene på overtagelsestidspunktet har vores kunde oplyst, at der var følgende opbygning:

- 'a) Profilbræddeloft.
- b) Kraftig dampspærre.
- c) 100 mm mineraluld + 30 mm mineraluldsmatte i diffusionsåbent crepepapir.'

Vores kunde har oplyst, at han har lavet følgende arbejder i tagrummet:

- 'Udlægning af 45 mm mineraluld mellem hanebånd, således at der er isolering op til overkant hanebånd (hanebåndshøjde 190 mm i modsætning som anført på bygningstegning 170 mm)
- b) Udlægning af 2 x 95 mm mineraluld.
- c) Udlægning af 22 mm spånpladegulv med 20-25 mm ventilationsluftspalte mellem overside isolering og underside gulv''.

Endvidere har vores kunde oplyst, at han har sørget for:

- 'a) Montering af ny isoleret loftslem med stige.
- b) Montering af ny belysning i loftsrum'.

Derudover har vores kunde haft forskellige indbogenstande opmagasineret i tagrummet. Nedenfor er foto fra rapporten af 18/5 2018.

...

Det er taksators vurdering, at havde ændringen (efterisolering, pladegulv og opmagasineret af indbo i tagrummet) i tagrummet ikke været foretaget, så ville der ikke have udviklet sig et svampeangreb. Det er også taksators vurdering, at havde tagkonstruktionen været intakt som på overtagelsestidspunktet – så ville tagrummet have kunne benyttes som normalt (det vil sige som ventilationsrum), og der ville have været sædvanlige vedligeholdelsesudgifter forbundet med det at holde tagrummet. Taksator oplyser også, at såfremt der ikke var foretaget de ændringer vores kunde har lavet (efterisolering, pladegulv og opmagasineret af indbo i tagrummet) så ville træværket have kunnet udleve sin levetid med sædvanlig vedligeholdelse.

Det er endvidere taksators opfattelse, at havde vækstbetingelserne for svampeangrebet været til stede siden 1974, så ville træværket i 2014 have været i en dårlig stand i høj grad. Taksator har desuden oplyst, at han ved sin besigtigelse ikke kunne se opfugtninger eller aftegninger på det sted i skråloftet, hvor der var åbnet op i tagbelægningen.

Vi går ud fra, at havde der eksisteret et svampeangreb i spidsloftet, da vores kunde lod arbejderne udføre i tagrummet, så ville vores kunde have kontaktet os eller sit husforsikringsselskab på et tid-

ligere tidspunkt, og han havde standset arbejderne med ændringen af spidsloftet. Nedenfor er et foto fra tagrummet af noget af den konstaterede svampeskade:

...

Det har desværre vist sig, at den udførte efterisolering og ændring af tagrummet ikke har været fugtteknisk forsvarligt at udføre i netop vores kundes hus. Hertil vil vi gerne påpege, at det ikke udgør et dækningsberettigende forhold, at man som ny husejer, ikke kan udføre de projekter/ændringer man havde tænkt sig, da man købte huset. Det er noget man må undersøge forinden, om det kan lade sig gøre. Her henviser vi til vilkårenes punkt 14A. Man må med andre ord forholde sig til, om og i givet fald hvordan det kan lade sig gøre at efterisolere og indrette et loft til opmagasinering i et ældre hus. Det er ikke sikkert, at det overhovedet kan lade sig gøre.

I den forbindelse har vi også lagt vægt på oplysningerne i fugtfirmaets rapport af 18/5 2018 om, at fremkomsten af svampeangrebet kan forklares:

'...ved efterisoleringen af spidsloftet, hvor overskydende varme tidligere har kunne hjælpe til med udtørring af forhøjede fugtniveauer på spidsloftet. Dette er dog efterfølgende ikke tilfældet længere'.

Følgerne af vores kundes ændringer af bygningens tagrum, er ikke et forhold, som kan dækkes af en ejerskifteforsikring – idet denne forsikrings omdrejningspunkt er bygningen, som den var inden købers overtagelsestidspunkt.

På baggrund af det ovenfor anførte fastholder vi vores afgørelse om, at der ikke er forhold ved bygningen, der opfyldte forsikringens basisdæknings betingelser lige inden overtagelsestidspunktet, jf. vilkårenes punkt 14.A. og 15.C.

## **Forsikringens udvidede dækning for visse ulovlige bygningsindretninger**

Selvom vi mener, at forholdet er undtaget dækning som følge af policeforbeholdet, gør vi også gældende, at der ikke er tale om et dækningsberettigende forhold i henhold til forsikringens udvidede dækning. Vi henviser til vilkårenes punkt 15.D. om dækningen for visse ulovlige bygningsindretninger i beboelsesrum i beboelsesbygningen.

Forsikringens udvidede dækning omfatter kun visse ulovlige indretninger i beboelsesrum i beboelsesbygningen. Da spidsloftet og paralleltaget ikke er et beboelsesrum, er der allerede af den grund ikke dækning i henhold til forsikringens udvidede dækning om visse ulovlige indretninger.

Selv hvis man lagde til grund, at der var tale om et 'beboelsesrum', så gælder der derudover bl.a. en betingelse om, at der skal være tale om 'ulovlige indretninger' på udførelsestidspunktet. Vores kunde har tidligere henvist til BR72. Ifølge punkt 7.7., stk. 3, i BR72 gælder der bl.a. følgende for tage: 'Tage skal være konstrueret og udført på en sådan måde, at der ikke opstår skadelig kondensation i tagkonstruktioner eller på indvendige overflader'.

Som vi læser BR72, gælder der et funktionskrav. Det vil sige, at der ikke opstilles specifikke krav til, hvordan man skal konstruere tage, men der stilles krav til, hvilken funktion taget skal have, når det er opført. Taget skal fungere sådan, at der ikke opstår skadelig kondensation. Dette understøtter at der er tale om den oprindelige konstruktion.

Det er vores opfattelse, at vores kundes bygnings tagkonstruktion blev opført i henhold til det ovenfor gengivne funktionskrav i BR72, og at tagkonstruktionen tilsyneladende fungerede i ca. 40 år forud for vores kundes ejerskab. Som anført tidligere, er det vores vurdering, at svampen ikke ville være opstået, hvis bygningen var forblevet uændret siden overtagelsestidspunktet. Taksator oplyser, at tagkonstruktionen ville kunne have udlevet sin levetid med sædvanlig vedligeholdelse. På denne baggrund er det vores vurdering, at der ikke er tale om et ulovligt forhold ved den oprindelige tagkonstruktion, da den i sig selv ikke har medført skadelig kondensation, jf. BR 72, pkt. 7.7., stk. 3.

I øvrigt gør vi opmærksom på, at der gælder en række andre betingelser i vores kundes forsikrings vilkårs punkt 15.D, som heller ikke er opfyldt."

Klageren har i mail af 31/7 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Vi vil gerne gøre opmærksom på, at selve svampeskaden allerede er dækket af bygningens husforsikring, ligesom TopDanmark også angiver i deres svar. Denne ankesag vedrører derfor, at skråvægge (mellem skunkrum og tagrum) mangler ventilationspalte mellem isolering og bræddeundertag. Dette ønsker vi naturligvis udbedret, så lignende skader ikke genopstår.

Det er vores opfattelse, at skaden udspringer fra en overisolering i skråvæggen som ligger mellem skunkrum og tagrum, men ikke er en del af nogen af dem. Og eftersom TopDanmark 'kun' har taget forbehold for skader, der udbreder sig fra skunkrum eller tagrum, så mener vi, at svampeskaden er dækningsberettiget. Vi mener, at skråvæggen bør betragtes som værende en klimaskærm ligesom en ydermur er, og ikke en del af hverken skunkrum eller tagrum/spidsloft.

Loftet er udvendigt 11 m langt, hvor den oprindelige loftlem var placeret ca. 3,5 m fra østvendt gavl, og ca. 1,3 m fra sydfacade og ca. 2,5 m fra nordfacade, med en ca. 1,5 m<sup>2</sup> platform i tagrum. Loftlem var placeret over trappeløb. Adgang til skunkrum er placeret i vestvendt gavl.

I tilstandsrapporten er der taget forbehold for tagrum, fordi der kun er besigtiget 3 m ind, og fordi skunke ikke var besigtiget grundet manglende adgang. Forbeholdet for skunkene ændres efterfølgende ved en allonge, og er nu besigtiget 3 m ind.

Det må antages at den bygningssagkyndige har besigtiget tagrum ved at kigge hele vejen rundt, dvs. 3 m i alle retninger. Dette betyder, at der er besigtiget 6 m af tagrummet. Dermed drejer det sig kun om få meter der ikke er besigtiget. Hertil kommer desuden, at en god lommelygte sagtens kan lyse længere end 3 m ind i et rum.

I skunken ville man inden for de nævnte 3 m ydermere kunne se isolering der hænger ned over skunkvægge med risiko for at begrænse ventilation. Også her kan man se forhold helt ned til modsatte gavlvæg med en almindelig lommelygte. Her burde den bygningssagkyndige måske have fået mistanke om potentielle ventilationsproblemer. På billederne nedenfor kan man se isoleringen fra skråvæggen der hænger ned i skunkrum.

...

Efter overtagelsen vælger vi at efterisolere på hanebåndsloftet, da huset er el-opvarmet og stuen på 1. sal er svær at opvarme med mindre den store brændeovn ... konstant tages i anvendelse. Den gamle brændeovn kunne til gengæld varme stuedelen op til vel over 25-30 grader på kort tid.

Denne brændeovn udskiftes efterfølgende, da den er svær at styre varmemæssigt, og det er tydeligt at en meget stor del af varmen forsvinder op gennem skorstenen. Regeringen anbefaler også udskiftning af ældre brændeovne til nye, mindre med mere styrbar konvektion. I forbindelse med udskiftningen af brændeovnen udskiftes også den ringe isolerede stålskorsten, som ifølge gældende krav ikke må genanvendes til nye brændeovne. Den nye skorsten er isoleret efter gældende krav.

Efterisoleringen i tagrum foretages med 5 cm afstand mellem isoleringslag og bræddeundertag, ligesom dækket over hanebånd udføres med 20 cm afstand til bræddeundertag. Skunke og hanebåndsloft/tagrum ses velventilerede i udhæng og ved kip i gavle.

Svampeangrebet havde en hvis størrelse, da det blev konstateret. Efterfølgende er det vokset i mindre omfang. Vi mener derfor, at det er usandsynligt, at svampen kan være opstået på baggrund af den udførte efterisolering, men derimod har ligget skjult i skråvæggen længe før vi overtog huset.

Vi mener, at det er umuligt at kunne forudsige den effekt som efterisolering og udskiftning af brændeovn og skorsten har haft på tagrum og skråvæg. Vi vurderer, at den tidligere udtørring af tagrummet har gjort det umuligt for svampen at brede sig til tagrum fra skråvæggen. I energimærkningsrapport for ..., side 6 (vedlagt som bilag på ankeportalen) er anbefalet at tagrum efterisoleres, og vi har fulgt engermærkningsrapportens anbefalinger samt gældende vejledninger. Dette gælder også for udskiftning af brændeovn/skorsten. Begge dele er udført efter gældende vejledninger og foreskrifter.

## **Skaden udgår fra skråvæg**

Ved hultagning i tagdækningen viser det sig, at nederste del af skråvæggen er overisoleret. Ifølge bygningstegning fra husets opførelsestidspunkt fremgår, at der er isolering med 130 mm. Nederste række isolering i skråvæg viser sig dog at være 190-200 mm og har dermed samme tykkelse som spærhovedet. Dermed er ventilationsspalte, og dertilhørende luftstrøm, ikke tilstede eller kun delvist tilstede, jf. rapport fra ... af 18/5 2018.

Se bilag Tværsnit ... for at se placering for hultagning samt angivne isoleringstykkelse på opførelsestidspunktet. På billederne nedenfor kan man se hvor meget isoleringen udfylder ventilationspalten i skråvæggen.

...

I 1972 anbefalede både Rockwool og Glasuld at der skulle være luftspalte mellem isolering og et fast undertag. Dette er ikke tilfældet i vores skråvæg.

Efterisolering af tagrum er udført efter anbefaling angivet i energimærkningsrapporten samt gældende vejledninger.

Jf. TopDanmarks svarskrivelse, så kunne den bygningssagkyndige ikke konstatere forholdet ved ventilationen mellem skunkene og spidsloftet i bygningens 1. sals parallelle tag, idet han stod op ad loftlemmen og ikke kom op i tagrummet, jf. tilstandsrapportens bemærkninger.

Man må dog formode at han har haft hovedet oppe i tagrum; min. 60-75 cm over loftlem afhængig af egenhøjde. Her kunne han muligvis have fået en mistanke om den manglende ventilation i skråvæg. Efterfølgende besigtigelse af skunke burde have givet en anmærkning om mulig mangelfuld ventilation.

Fejlisoleringen har været der fra huset blev opført, og dermed også da tilstandsrapporten blev udarbejdet.

TopDanmark tager som sagt forbehold for skunk og tagrum som ikke er besigtiget, men hvad så med den del der er besigtiget?

På baggrund af ovenstående må det konstateres, at der ligger en konstruktionsfejl til grund for svampeangreb i form af overisolering i nederste del af skråvæg over skunkrum.

### **For bredt forbehold**

Vi vil gerne høre, om det kan have sin rigtighed, at TopDanmark kan lave forbehold der dækker så omfangsrigt at hele tagkonstruktionen er undtaget, og ikke tager stilling til det der specifikt er angivet i tilstandsrapporten?

Ligeledes står vi uforstående overfor, at TopDanmark kan fraskrive sig ethvert ansvar når det nu viser sig, at konstruktionsfejlen går tilbage til opførelsestidspunktet, og at denne fejl er årsagen til svampeangreb der nu har bredt sig fra skråvæg og op i tagrum."

Selskabet har i brev af 17/8 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Her er vores bemærkninger til vores kundes seneste indlæg af 31/7 2020.

Vi fastholder, at vi er berettiget til at afvise dækning med henvisning til bl.a. forsikringens forbehold som gengivet i vores forrige indlæg.

Selvom vi mener, at forholdet er undtaget dækning som følge af policeforbeholdet, gør vi som tidligere anført også gældende, at der ikke er tale om et dækningsberettigende forhold i henhold til forsikringens basisdækning. Vi henviser til vilkårenes punkt 14.A. og 15.C.

I den forbindelse bemærker vi, at vores kunde i sit seneste indlæg har oplyst, at han har udskiftet brændeovn og skorsten. Herom har han nærmere oplyst, at den nye brændeovn er med 'styrbar konvektion', og at den nye skorsten er 'isoleret efter gældende krav'. Ifølge oversigtsplan i salgsopstillingen befandt der sig en brændeovn omtrent i midten af bygningens stue på førstesalen, og vi formoder, at skorstenen er ført igennem tagrummet.

Vores taksator har påpeget, at en sådan ny brændeovn formentlig vil nedsætte temperaturen af den røg, der ledes op i skorstenen i forhold til tidligere, hvor der blev fyret i en ... (som nu er udskiftet, jf. vores kundes oplysninger). En nyere isoleret skorsten vil ifølge vores taksator desuden afgive mindre varme til omgivelserne – herunder tagrummet.

Taksator har oplyst, at ændringen af varmeinstallationen – ny brændeovn og isoleret skorsten – vil forværre tagrummets evne til at udtørre, sådan at der vil være større risiko for, at der i tagrummet kan opstå fugtniveauer, hvor svampe som den omhandlede vil kunne vokse.

I forrige indlæg har vi anført, at havde vores kunde ikke ændret (efterisolering, pladegulv og opmagasinering af indbo i tagrummet) tagrummet, så ville der ikke have udviklet sig et svampeangreb. I forlængelse heraf gør vi desuden gældende, at vores kundes egne ændringer af varmeinstallationen også har været medvirkende til svampeangrebets opståen.

Vi fastholder med andre ord, at såfremt der ikke var foretaget de ændringer vores kunde har lavet (efterisolering, pladegulv og opmagasinering af indbo i tagrummet samt ændring af varmeinstallationen) så ville træværket i tagrummet have kunnet udleve sin levetid med sædvanlig vedligeholdelse.

På baggrund af det ovenfor anførte fastholder vi vores afgørelse om, at der ikke er forhold ved bygningen, der opfyldte forsikringens basisdæknings betingelser for dækning lige inden overtagelsestidspunktet, jf. vilkårenes punkt 14.A. og 15.C."

Til dette har klageren fremsendt mail af 7/9 2020, hvori det bl.a. er anført:

"TopDanmark afviser skade i tagrum med den begrundelse, at der er efterisoleret over hanebåndsloft og der er opsat ny brændeovn med tilhørende skorsten. Begge dele begrundes med, at dette nedsætter 1. salens varmespild til tagrum, så denne ikke længere udtørres. Dette giver ingen mening for os. Huset er elopvarmet, og energimærket (lavet af den bygningssagkyndige) anbefaler efterisolering af bl.a. hanebåndsloft for at nedsætte energiforbruget. Ligesom regeringen opfordrede og gav økonomisk støtte til at udskifte gamle, forurenende brændeovne.

Det er efterfølgende konstateret ved opskæring i tag at nederste del af skråvæg er overisoleret, hvilket medfører mangelfuld luftcirkulation langs skråvæggene.

TopDanmark henviser til oplag på loftet, som blev angivet i ... rapport. Oplag var placeret væk fra brændeundertag, netop for ikke at hindre ventilationen dér. ... bemærkning om oplag er fremsat før taget blev skåret op og det viste sig, at der var mangelfuld ventilationsspalte ved overgang til lodret skunkvæg. Oplag i tagrummet har dermed yderst begrænset til ingen betydning, da luftstrømmen langs skråvægge er mangelfuldt til stede.

TopDanmark tager forbehold for tagrum som ligger over 3 meter fra besigtigelsespunktet. Da loftlem til hanebåndsloft er placeret midt i bygning, så må 6 meter, af husets i alt 11 meter, være besigtiget.

Skunke er så besigtiget 3 meter ind på trods af, at der kan lyses ned til endevæg med en almindelig lommelygte. Med vores efterhånden større indsigt i tagkonstruktioner er det et spørgsmål om ikke den bygningssagkyndige, med sin viden, burde have reageret på om den isolering, der hænger ned i skunkrummet fra skråvæggen, kunne medføre en mangelfuld ventilation over isoleringen. Dette kan tydeligt konstateres fra skunkvægge og 3 meter ind og der er ingen bemærkninger om dette i tilsandsrapporten.

Ejerskifteforsikringen dækker udbedringer af aktuelle skader samt fysiske forhold ved en bygning, der giver nærliggende risiko for skader eller ikke lever op til bygningsreglementet for opførelsestidspunktet. Såvel skader som fysiske forhold skal afvige nævneværdigt fra tilsvarende ejendomme af samme alder og type. Det er en forudsætning at skaden var tilstede inden køb af ejendom og at man ikke kendte til skaden på overtagelsestidspunktet. En overisolering af skråvæg ved overgang til lodret skunkvæg giver nærliggende risiko for skade. Konstruktionsfejlen er fremkommet på husets opførelsestidspunkt og kendskabet til skaden er først sket, da der opstår et svam-

peangreb fra skråvæggen - formentlig fordi hanebåndsloftet ikke længere er tidvis opvarmet med spildvarme fra  
1. salen som tidligere.

Der er ikke længere tvivl om, at svampeangrebet kommer fra den fejlkonstruktion, der ligger i overisoleringen af skråvægge tilbage fra husets opførelsestidspunkt.

Og ingen ved om der i flere år tilbage har ulmet et svampeangreb fra skråvæggen, der blot ikke har kunne sprede sig på grund af den spildvarme der har været i tagrummet fra 1. salen pga. det tynde isoleringslag og den store brændeovn.

Det har tidligere været anført at hanebåndsloft og skunkrum er velventilerede. Og disse forhold er uændrede.

Vi står uforstående over for en afvisning begrundet med udførte forbedringer på huset, når årsagen til skaden er tilbage fra husets opførelsestidspunkt.

Vi står også uforstående overfor, at skader kan afvises ved forbedringer af huset, som er udført i overensstemmelse med gældende anvisninger og ikke mindst afvisningen ud fra den begrundelse, at det er den nedsatte varmeopstigning fra 1. sal til tagrummet, der lægges til grund for skaden.

Helt overordnet skal vi huske, at svampen ikke har bredt sig fra hanebåndsloftet, men til hanebåndsloftet fra overisoleringen i skråvæggen. Dermed giver det ikke mening at påstå, at årsagen til svampeangrebet er den manglende overskudsvarme på hanebåndsloftet. Dette har blot gjort det muligt for os at se svampeangrebet."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 6/5 2014 fremgår bl.a.:

## "Bemærkninger

...

2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? JA

...

A) Tagrum er besigtiget fra loftlem til ca. 3 mind pga. manglende gangbro.

A) Skunkrum mod nord og syd er ikke besigtiget pga. manglende lemme

...

## **1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten**

### 1.1 Tagbelægning/rygning

K1 Tagflader er alge- og mosbegrøede, se f.eks. mod nord.

Note: Forholdet er i begrænset omfang og det vurderes ikke at give risiko for følgeskader i underliggende konstruktioner.

...

## **9. Lofter/etageadskillelser**

### 9.4 Andet K1

Loftlem mangler tætningslister.

Note: Der er ikke målt unormalt høj fugtighed i adgangslemmen eller dens omgivelser.

...

**Allonge 1**

...

**Bemærkninger til tilstandsrapport:**

På side 7 fjernes følgende forbehold:

'A) Skunkrum mod nord og syd er ikke besigtiget pga. manglende lemme' følgende forbehold tilføjes:

'A) Skunkrum er besigtiget fra lemme ved altan til ca. 3 mind pga. lille adgangshul og manglende gulv i skunkrum.

A) Gulv og væg bag badekar er ikke besigtiget'

Af ejerskifteforsikringspolice af 4/7 2014 fremgår det bl.a.:

**"Særlige vilkår**

Det er kun oplysningerne i tilstandsrapporten og elinstallationsrapporten, der danner grundlaget for denne forsikring.

For forsikringen gælder tilstandsrapport med løbe.nr. ... og elinstallationsrapport med løbe.nr. ...

...

**Undtagelser og forbehold for denne forsikring**

Forsikringen omfatter kun bygninger, der er gennemgået i tilstandsrapporten, og bygningens elinstallationer, der er gennemgået i elinstallationsrapporten. Undtaget er årsagen til og krav afledt af skader, der konstateres i eller udbreder sig fra skunkrum samt tagrummet. Forbeholdet gælder for den del af skunken samt tagrummet der ikke er gennemgået i tilstandsrapporten Forsikringen dækker ikke skade, der konstateres på eller udbreder sig fra gulvkonstruktionen i stueetagen på grund af gulv mod jord. Forsikringen dækker ikke skade, der konstateres på eller udbreder sig fra fuger/overflader på badeværelse/toilet. Forsikringen dækker ikke skader, der er opstået på grund af utætheder i taget samt krav afledt heraf."

Af besigtigelsesrapport af 18/5 2018 - indhentet af klagerens husforsikringsselskab - fremgår det bl.a.:

"Undersøgelsen var koncentreret omkring tagkonstruktionen, hvor der ved indsendelse af prøvemateriale til vort laboratorium, var konstateret mycelievækst og nedbrydninger forårsaget af trænedbrydende svampe.

Der henvises til vor tidligere laboratorierapport af 18.12.17, sag ...

Formålet med undersøgelsen var at bestemme art, karakteristik og, om muligt, omfanget af de konstaterede nedbrydninger, samt at fremkomme med forslag til retningslinjer for udbedningsarbejdet.

Derudover var formålet, om muligt, at fastlægge skadesårsagen til de konstaterede

Det skal bemærkes, at der alene er tale om en besigtigelse af den konstaterede skade, hvorfor vi ikke er i stand til at rapportere om eventuelle skader andre steder i bygningen.

Følgende kan oplyses:

Beskrivelse

Der er tale om et 1 ½ plansparcelhus opført omkring 1974 iflg. BBRoplysninger.

Taget som er opbygget med betontegl og fast undertag af brædder og tagpap, er udført med skønnet 45 graders hældning.

Tagkonstruktionen er opført som ventileret ved tagfod gennem spalter mellem udhængsbrædder, samt ved tagkip. Yderligere er der på spidsloftet monteret ventilationsriste i gavlene.

## Skadested

Skaden er som omtalt konstateret i tagkonstruktionen, herunder på spidsloftet på undersiden af tagbrædderne til undertaget.

Der er indenfor nyere periode foretaget efterisolering af spidsloftet ned mod beboelsen på 1.salen, således at der i alt er isoleret i en tykkelse af skønnet ca. 300 - 330 mm. Oprindeligt har der været isoleret med tykkelse på 130 mm ud fra originalt tegningsmateriale.

På spidsloftet var der på undersøgelsestidspunktet opmagasineret en del løse og effekter.

## Skadeart

Ved undersøgelsen på stedet, kunne det bekræftes, at der er tale om mycelievækst og nedbrydninger forårsaget af Barksvampe (Corticaceae).

På baggrund af undersøgelsen samt det indsendte prøvemateriale, karakteriseres de konstaterede skader som en svampeskade i henhold til Definition af svamp og råd af 20. november 2000.

## Skadeomfang

På spidsloftet kunne der ved undersøgelsen konstateres sporadisk mycelievækst af Barksvampe flere steder på undersiden af tagbrædderne til hele undertaget.

Et enkelt sted mod den nordøstvendte gavl kunne der i tagfladen mod nord konstateres nedbrydninger i tagbrædderne forårsaget af angrebet af Barksvamp.

I forbindelse med undersøgelsen blev der ligeledes foretaget besigtigelse i skunkrummet langs hele den nordvendte tagfod. I skunkrummet kunne der ikke konstateres tegn på angreb eller skader i de tilgængelige konstruktionsdele, samt på undersiden af tagbrædderne til undertaget.

På undersøgelsestidspunktet blev der ved hjælp af indstiksføler registreret træfugtighed i tagbrædderne på ca. 15 - 16%.

## Skadeårsag

Skadeårsagen til de konstaterede forekomster af mycelievækst og nedbrydninger på undersiden af tagbrædderne til undertaget, vurderer vi at der højst sandsynligt kan være tale om utilstrækkelig ventilationsgennemstrømning mellem isolering og undertaget, idet der flere steder enten ikke kunne konstateres fri luftstrømning, eller kun delvist.

Både fra spidsloftet og fra skunkrummet kunne der mellem flere spærfag konstateres utilstrækkeligt frirum til ventilationsgennemstrømning. Der anbefales minimum 5 cm fri luftspalte mellem isolering og undertag. Flere steder blev der målt 2 cm eller mindre.

I forbindelse med tagvinduer vil ventilationsgennemstrømning være ikke eksisterende.

Opmagasineret af løse og effekter på spidsloftet vil ligeledes være medvirkende til nedsættelse af det generelle ventilationsniveau på spidsloftet.

Forklaringen på at der først viser sig problemer med det mulige utilstrækkelige ventilationsniveau af spidsloftet kan eventuelt forklares ved efterisoleringen af spidsloftet, hvor overskydende varme tidligere har kunne hjælpe til med udtørring af forhøjede fugtniveauer på spidsloftet. Dette er dog efterfølgende ikke tilfældet længere.

Det skal dog bemærkes, at der ved undersøgelsen ikke er foretaget destruktive indgreb til utilgængelige konstruktionsdele. Det vides derfor ikke hvordan loftkonstruktionen mellem den udnyttede 1. sal og spidsloftet er opbygget, herunder om der findes dampspærre eller ej, eller den eventuelle dampspærres tilstand.

Betontegl fremstår umiddelbart intakte og på spidsloftet var der ingen tegn på utætheder. Der er dog ikke foretaget en egentlig undersøgelse af teglenes beskaffenhed.

## **Vurdering/handlingsplan**

Idet vi vurderer at der ikke er tegn på utætheder i tagbelægningen og at der endnu ikke er konstateret nedbrydninger der har forårsaget risiko for styrkesvækkelse, vil det derfor være tilstrækkeligt at udbedre skaderne med afskrælning og overfladebehandling af de angrebne områder.

Derudover vurderer vi at der er tale om utilstrækkelig ventilation af spidsloftet.

Derfor mener vi i første omgang, at der ikke bør foretages blotlægninger i taget udvendigt fra.

Vi vurderer dog, at der bør foretages en grundig gennemgang og undersøgelse for utætheder i tagbelægningen (betontegl).

Derudover bør isolering over skrålofter fjernes (fjernes fra spidsloft og skunkrum), således at der kan foretages yderligere omfangsbestemmelse og overfladebehandlinger af undersiden af tagbrædder og spær.

Efterfølgende kan ny isoleringsmateriale skubbes ned langs skrålofterne, hvor det sikres at der er minimum 5 cm fri luftspalte mellem isolering og undertag.

Hvis der ønskes fuld fastlæggelse af skadesårsagen skal der foretages yderligere undersøgelser hvor der foretages ventilationsmålinger med et anemometer, samt yderligere fugtregistreringer. Eventuelt kan det vise sig nødvendigt at foretage fugtovervågning over en periode, ved opsætning af fugtloggere."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

**"14. Hvad er dækningen betinget af?**

A Forsikringen dækker forhold, der var til stede, da henholdsvis tilstandsrapporten og elinstallationsrapporten blev udarbejdet, eller som er opstået, efter disse rapporter er blevet udarbejdet, men inden køber har overtaget ejendommen.

...

**15. Hvilke skader dækker forsikringen?**

Forsikringen dækker:

A Udbedring af manglende eller nedsat funktion af elinstallationer i og på de forsikrede bygninger samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer, hvis det ulovlige forhold var til stede både på opførelses-/udførelsestidspunktet og på anmeldelsestidspunktet.

B Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (vvs-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer, hvis det ulovlige forhold var til stede både på opførelses-/udførelsestidspunktet og på anmeldelsestidspunktet.

C 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, deformation, 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.

**Herudover er forsikringen udvidet – ud over lovens krav – til også at dække følgende:**

D Lovliggørelse af ulovlige indretninger i beboelsesrum i beboelsesbygningen, hvis indretningerne ikke er i overensstemmelse med byggelovgivningen på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Dækningen er betinget af følgende:

1. At du ikke kan opnå dispensation hos myndighederne
  2. At indretningen er ulovlig i henhold til byggelovgivningen på tidspunktet for skadeanmeldelsen.
- Manglende højde mellem gulv og loft i beboelsen og manglende/mangelfuld sikring mod radon er ikke dækket."

**Nævnet udtaler:**

Klageren overtog ejendommen – der er fra 1974 – den 1/8 2014. Klageren anmeldte den 12/1 2018, at der var opstået en svampeskade i bygningens tagkonstruktion. Udbedringen af svampeskaden er blevet dækket af klagerens husforsikring.

Klageren har over for nævnet anført, at tvisten for nævnet vedrører, "at skråvægge (mellem skunkrum og tagrum) mangler ventilationspalte mellem isolering og bræddeundertag. Dette ønsker vi naturligvis udbedret, så lignende skader ikke genopstår".

Klageren har anført, at det forbehold, som selskabet har taget, er for bredt. Klageren har her ved anført, at "da loftlem til hanebåndsloft er placeret midt i bygning, så må 6 meter af husets i alt 11 meter være besigtiget. Skunke er så besigtiget 3 meter ind på trods af, at der kan lyses ned til endevæg med en almindelig lommelygte. Med vores efterhånden større indsigt i tagkonstruktioner er det et spørgsmål om ikke den bygningssagkyndige, med sin viden, burde have reageret på om den isolering, der hænger ned i skunkrummet fra skråvæggen, kunne medføre en mangelfuld ventilation over isoleringen. Dette kan tydeligt konstateres fra skunkvægge og 3 meter ind og der er ingen bemærkninger om dette i tilstandsrapporten."

Klageren har videre anført, at årsagen til svampeskaden er mangelfuld ventilation i skråvæg nederst ved overgang mellem lodret skunk og skråvæg grundet overisolering, der hindrer luftcirkulation. Klageren har oplyst, at der udover efterisolering af hanebåndsloft ikke er udført ændringer i den oprindelige tagkonstruktion, og at udlægningen af isolering på hanebåndsloftet blev udført efter gældende forskrifter. Klageren har yderligere oplyst, at opskæring af tagflader har vist, at der i den nederste del af skråvægge ned mod skunk er ilagt tykkere isoleringsmåtter end angivet på tegninger, og at ventilationsspalten mod velventilerede skunke er tilstede i ingen til meget begrænset omfang, hvorved der ikke sker tilstrækkelig luftcirkulation. Klageren finder, at dette må betegnes som en konstruktionsfejl på opførelsestidspunktet. Klageren har herved bemærket, at det i 1972 var den anbefalede byggemetode, at der skulle være ventilation mellem fast undertag og isolering, hvilket ikke er overholdt. Det er klagerens synspunkt, at svampeangrebet ikke har bredt sig fra hanebåndsloftet men til hanebåndsloftet fra overisoleringen i skråvæggen, og at det derfor ikke giver mening at påstå, at årsagen til svampeangrebet er den manglende overskudsvarme på hanebåndsloftet.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til blandt andet, at ventilationsforholdene i tagkonstruktionen er undtaget dækning som følge af forbeholdet på policen. Selskabet har herved anført, at såfremt der havde været normal adgang til tagrummet, så ville den bygningsagkyndige have konstateret, at der var begrænset ventilation i tagkonstruktionen mellem skunkene og spidsloftet, hvorved den bygningsagkyndige kunne have lavet en anmærkning i tilstandsrapporten om begrænset ventilation i tagrummet fra skunken. Selskabet har anført, at allerede på grund af policeforbeholdet er der ikke dækning for udgifterne til etablering af yderligere ventilation.

Selskabet har herudover afvist dækning under henvisning til, at forholdet omkring ventilationen i forhold til forsikringens basisdækning ikke udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet. Selskabet har i den forbindelse anført, at det er taksatorens vurdering, at såfremt klageren efter overtagelsen af ejendommen ikke havde foretaget efterisolering, pålagt pladegulv på loftet, opmagasineret indbo i tagrummet og ændret varmforsyningen, ville der ikke være opstået et svampeangreb. Selskabet har anført, at den udførte efterisolering og ændring af tagrummet ikke har været fugtteknisk forsvarligt at udføre i klagerens hus, og at svampeskaderne ville have debuteret på et langt tidligere tidspunkt, hvis varmekonforhold og ventilation i den oprindelige konstruktion havde været årsag til svampeangrebet.

Hvad angår forsikringens udvidede dækning, finder selskabet, at klageren ikke har godtgjort ulovligheder på udførelsestidspunktet. Selskabet har herved henvist til, at de relevante ventilationskrav i BR 72 må anses for at være funktionskrav. Selskabet har videre anført, at forsikringens udvidede dækning kun omfatter visse ulovlige indretninger i beboelsesrum i beboelsesbygningen, og da spidsloftet og paralleltaget ikke er et beboelsesrum, er der allerede af den grund ikke dækning i henhold til forsikringens udvidede dækning om visse ulovlige indretninger.

Det fremgår af tilstandsrapport af 6/5 2014, at "Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? JA ... A) Tagrum er besigtiget fra loftlem til ca. 3 m ind pga. manglende gangbro ... 9. Loftet/etageadskillelser 9.4 Andet K1 Loftlem mangler tætningslister. Note: Der er ikke målt unormalt høj fugtighed i adgangslemmen eller dens omgivelser. "Det

# Ankenævnet for Forsikring

19.

95404

fremgår videre af tilstandsrapportens allonge 1, at "følgende forbehold tilføjes: 'A) Skunkrum er besigtiget fra lemme ved altan til ca. 3 mind pga. lille adgangshul og manglende gulv i skunkrum.'

Det fremgår af ejerskifteforsikringspolice af 4/7 2014, at "Undtagelser og forbehold for denne forsikring ... Undtaget er årsagen til og krav afledt af skader, der konstateres i eller udbreder sig fra skunkrum samt tagrummet. Forbeholdet gælder for den del af skunken samt tagrummet der ikke er gennemgået i tilstandsrapporten".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 15 C, at forsikringens basisdækning omfatter "udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele". Det fremgår videre, at der ved skade forstås "brud, lækage, deformation, 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".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 15 D, at forsikringens udvidede dækning omfatter "lovliggørelse af ulovlige indretninger i beboelsesrum i beboelsesbygningen, hvis indretningerne ikke er i overensstemmelse med byggelovgivningen på opførelses-/udførelsestidspunktet." Det fremgår videre, at dækning er betinget af "1. At du ikke kan opnå dispensation hos myndighederne 2. At indretningen er ulovlig i henhold til byggelovgivningen på tidspunktet for skadeanmeldelsen."

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at ventilationsforholdene i tagkonstruktionen udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet i medfør af forsikringsbetingelsernes basisdækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren efter overtagelsen af ejendommen den 1/8 2014 foretog efterisolering, pålagde pladegulv på loftet, opmagasinerede indbo i tagrummet og ændrede varmforsyningen, hvilket efter nævnets opfattelse kan have ændret fugtforholdene i tag- og loftkonstruktionen afgørende. Nævnet finder, at antagelsen om, at fugtforholdene blev afgørende ændret, understøttes af, at det må lægges til grund, at ventilationen og varmekorholdene i tagkonstruktionen, på ejendommens første sal og i loftsrummet havde været nogenlunde uændrede fra opførelsen af ejendommen i 1974 til klagerens overtagelse af ejendommen, at klageren i forbindelse med efterisoleringen mv. på loftet ikke konstaterede svampeskader, og at klageren først i december 2017 anmeldte svampeskaden til husejerforsikringselskabet.

Nævnet har herefter ikke har fundet anledning til at tage stilling til, om selskabet tillige har været berettiget til at afvise klagerens krav under henvisning til forbeholdet i policen.

Hvad angår ejerskifteforsikringens udvidede dækning finder nævnet, at klageren på det foreliggende grundlag ikke har bevist, at der i tagkonstruktionen på udførelses-/opførelsestidspunktet var forhold, der var konstrueret i strid med de relevante ventilationskrav i BR 72, der efter nævnets vurdering må anses for at være funktionskrav. Nævnet bemærker, at den udvidede dækning ud over kravet om ulovlighed tillige indeholder et krav om, at der ikke kan opnås dispensation for en eventuel ulovlighed hos den relevante bygningsmyndighed.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

# Ankenævnet *for* Forsikring

21.

95404

Klageren får ikke medhold.



Svend Bjerg Hansen