

Ankenævnet for Forsikring

Den 7. april 2021 blev i sag nr. 96139:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 1966. Klageren overtog ejendommen den 6/1 2018 på baggrund af en tilstandsrapport af 10/8 2017. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Tagets restlevetid: Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider, kan bygningens tag (bygning A) forventes at holde højest 5 år.

Note: Tabelopslag for tagets restlevetid er i dette tilfælde baseret på tagbelægningen

Tabelopslag for tagets enkelte dele viser følgende forventede restlevetider:

Tagbelægning: højest 5 år

Undertag: taget er opført uden undertag

Inddækning: taget er opført uden inddækning

...

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1 Tagbelægning/rygning

K1

Tagpapbelægning har lunger, fordybninger og vandansamlinger. Det ses f.eks. ved skorsten.

Note: Forholdet er i begrænset omfang, og der kunne ikke konstateres forhøjet fugt i de underliggende konstruktioner.

1.3 Skotrender/inddækninger

K3

Skorstensinddækningen samt tætningen ved ovenlys mod vest på taget er defekt. Der er begyndende fugeslip.

Note: Det vurderes, at der er risiko for fugtindtrængning og følgeskader i de underliggende konstruktioner. Der var ved besigtigelsen dog ikke konstateret fugtindtrængning.

1.16 Bemærkninger til skorsten

K2

Skorstensoverflade af eternitplader er flere steder revnet/ defekt. Skorstensafdækningen er nedslidt, revnet / knækket.

Note: Skaderne er af et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling i skorstenspipecan forventes."

I klageskema af 25/11 2020 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Forkert placeret plastikmembran på kold side af isolering mod fladt tag. (150m²). To steder hvor der er hul i membranen er der rådske, hvor [rådgivningsfirma] har påpeget, at den uhensigtsmæssigt placerede membran er skyld i nedbrydning nedefra. Taget er intakt, trods dets fremskredne alder. Enten skal alle lofter ned eller hele tagkonstruktionen skal bygges om for at fjerne plastikken. ... Husforsikring har tilkendegivet skaden og har dækket et mindre beløb til udbedring af skaden men ikke til opretning af byggefejl. Vi er ved huskøb i 2017 bekendt med, at tagpap har 5 års resterende levetid, men der er af 3 fagmænd inklusiv [rådgivningsfirma] og taksator fra husforsikring ikke konstateret hul i taget (2020). Skaden er med andre ord opstået nedefra og rådske kan mærkes ved let tryk på tagpap, på trods af at det ikke er nævnt i tilstandsrapporten, men nemt ville kunne være konstateret. Samtidig har husforsikring nu fjernet hele tagkonstruktionen fra vores forsikringspolice, da det vurderes at den uhensigtsmæssige opbygning vil skabe skader der overstiger hvad de vil dække (Se bilag). De henviser her til Ejerskifteforsikringen. Ejerskifteforsikringen har fastholdt at det er taget der er utæt, på trods af, at taksator fra Ejerskifteforsikring har været ude af to omgange og ikke engang har besigtiget taget ovenfra. På trods af dette henviser de gentagne gange til taget som 'synderen'. Derudover har forsikringsselskabet ikke undersøgt det resterende tag/loft, eksempelvis over bad, hvor der er mere end overhængende fare for ophobning af fugt grundet den uhensigtsmæssige dampspærre. Sagen er med andre ord ikke blevet undersøgt til bunds. Der er vedhæftet mails der giver overblik over korrespondancen med Tryk og dokumenter der dokumenterer skaden. Vi har klaget til Tryk kvalitet med nye oplysninger fra [rådgivningsfirma], der underbygger vores ærinde, men uden held.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi vil gerne i dialog om en hel eller delvis dækning/medfinansiering af genopretning af konstruktionen. Vi forventer ikke dækning af tagpap da vi var indforstået med dettes resterende levetid ved huskøb, hvilket ca. vil koste 60.000 at etablere. Men denne problemstilling med plastikken der skal fjernes, vil beløbe os til op mod 250.000 (overslag fra håndværker/entreprenør), da der skal etableres en helt ny loftkonstruktion og tagkonstruktion."

Selskabet har i brev af 7/12 2020 til nævnet bl.a. anført:

"2.0 Indledning

Der klages over, at selskabet ikke kan tilbyde dækning for konstateret plast over isoleringen i klagers tagkonstruktion, over den tegnede ejerskifteforsikring.

Klager overtog ejendommen den 6. januar 2018 og tegnede med ikrafttræden samme dag en ejerskifteforsikring med betingelser 1601 uden Ekstrasikring. (Bilag A policen; B Betingelser 1601).

Forsikringen var tegnet med klausuler, der ikke er relevante for nærværende sag.

Til grund for forsikringen lå en tilstandsrapport udarbejdet den 10. august 2017 (bilag C)

3.0 Kort sagsfremstilling

Den 6. april anmeldte klager telefonisk en skade på sin ejerskifteforsikring. Samme dag sendte vores samarbejdspartner en start mail til klager, hvori der blev anmodet om yderligere oplysninger.

Disse oplysninger blev modtaget den 14. april 2020 hvoraf det blandt andet fremgår, at der under nedtagning og opsætning af loft i bryggers var konstateret, at der var placeret en plastmembran på den kolde side af loftsisoleringen (bilag D). Senere samme dag sendte klager en mail med yderligere billeder (bilag E).

På baggrund af de modtagne oplysninger sendte selskabet den 17. april en mail til klager, hvori de oplyste, at forholdet ikke var omfattet af den tegnede forsikring (bilag F).

Den 4. maj 2020 modtog selskabet en ny mail fra klager, hvori klager stillede en række spørgsmål til den trufne afgørelse (bilag G).

Selskabet besigtigede herefter ejendommen den 25. maj 2020, og dagen efter udarbejdede taksatoren en rapport (bilag H). I denne rapport afviste selskabet forholdet, idet der ikke var konstateret forhold, der opfyldte definitionen på en dækningsberettigende skade, som følge af det anmeldte forhold.

Den 7. august 2020 modtog selskabet en ny henvendelse fra klager, og samme dag meddelte selskabet, at det ville genbesigtige forholdet (bilag I), og den 10. august 2020 modtog selskabet endnu en henvendelse fra klager (bilag J).

Genbesigtigelsen fandt sted den 20. august 2020, og den 21. august 2020 sendte taksatoren en mail klager, hvori taksatoren fastholdt den trufne afgørelse, og henviste røgskaden til klagers husforsikring (bilag K).

Den 24. august 2020 rettede klager på ny henvendelse til selskabet, og i denne henvendelse meddelte klager, at han fortsat ikke var enig i afgørelsen (bilag L).

Denne henvendelse besvarede selskabet den 27. august 2020 (bilag M), hvor selskabet fastholdt den trufne beslutning.

Den 6. oktober 2020 modtog selskabets klageansvarlige afdeling en henvendelse fra klageren (bilag N), og med klagen fulgte en række bilag, herunder skærpede vilkår på klager husforsikring tegnet i ...

Denne henvendelse besvarede selskabet den 24. november 2020 (bilag J). I denne besvarelse meddelte selskabet, at forholdet ikke var omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

Herefter blev sagen indbragt for nævnet.

4.0 Ejendommen

Der er tale om et traditionelt opført typehus fra 1966, med fladt tagpaptag. Tagpappen skulle være udlagt i 1990'erne.

5.0 Tilstandsrapporten

Af tilstandsrapporten fremgår følgende oplysninger, som har betydning for vurderingen af sagen

...

6.0 Forsikringen

I forsikringen er en dækningsberettigende skade defineret som en række fysiske forhold, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand, jfr. bilag B pkt. 3.

Undtagelser for dækningen er nærmere beskrevet i betingelsernes pkt. 5, og følgende punkter er relevante for vurderingen af sagen

...

7.0 Selskabets vurdering

Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at klager anmeldte forholdet den 6. april 2020 eller mere end 2 år efter overtagelsen af ejendommen.

Det anmeldte forhold består i, at der er placeret plast på den kolde side af isoleringen, hvilket efter klagers opfattelse er en byggefejl, som skulle have medført rådskader på ejendommen.

Af sagens bilag N, besigtigelsesrapport fra Husforsikringen, fremgår det, at der er konstateret rådskadede brædder, hvilke er placeret under skorstenen, herunder skorstenens inddækning.

I tilstandsrapporten er det under pkt. 1.3 oplyst, at [rådgivningsfirma] den 10. august 2017 havde konstateret, at skorstensinddækningen samt tætningen ved ovenlys mod vest på taget er defekte. Det er i noten oplyst, at der er risiko for fugtindtrængning og følgeskader i de underliggende konstruktioner, og forholdet har fået karakteren K3.

Idet rådskaden er koncentreret omkring dette område, jfr. nævnte bilag N, er forholdet omkring skorstensinddækningen og den efterfølgende opfugtning og rådskade ikke klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor vi ikke kan tilbyde dækning for dette forhold.

Spørgsmålet er herefter om der vil være dækning for det forhold, at der er placeret plast på den kolde side af isoleringen.

Ud fra de foreliggende oplysninger finder vi det ikke dokumenteret, at der, bortset fra den nævnte råd, er konstateret mere opfugtning i tagkonstruktionen, end hvad der vil kunne forventes i tilsvarende ejendomme fra 1966, hvor der er anmærkninger om, at tagbelægningens levetid reelt er udlevet.

I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på, at en anmærkning om en restlevetid på højst 5 år, er den laveste restlevetid, som kan anføres.

Herudover henledes nævnets opmærksomhed på, at efter dansk rets almindelige bevisbyrdereregler er det den, der rejser et krav mod andre, der har bevisbyrden for at kravet er berettiget. I relation til krav mod forsikringsselskaber er denne regel lovfæstet i Forsikringsaftalelovens § 22.

Det er således selskabets opfattelse, at placeringen af plasten på den kolde side af isoleringen ikke har medført en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

At et forhold måske ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, er ikke i sig selv en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand. Det afgørende er, om der på grund af den eventuelle ukorrekte håndværksmæssige udførelse har medført en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jfr. f.eks. nævnets kendelse nr. 93389 side 11.

Det forhold, at et andet selskab har indsat en generel klausul, bilag I medfører efter selskabets opfattelse ikke, at forholdet med hensyn til placeringen af plasten indebærer en nærliggende risiko for skader.

Selskabet har i den forbindelse blandt andet lagt vægt på, at der ikke i klausulen er henvist til placeringen af plasten, men er tale om en generel vurdering af tagkonstruktionens kondition.

Herudover fremgår det af de foreliggende oplysninger, at forholdet blev konstateret i forbindelse med et renoveringsarbejde, som klager havde påbegyndt, men der foreligger ikke dokumentation for omfanget af det planlagte arbejde.

Det kan derfor ikke på det foreliggende afvises, at udskiftningen af lofterne i ejendommen generelt var en del af det planlagte arbejde, hvilket ikke kan forventes dækket over en ejerskifteforsikring."

Klageren har i meddelelse af 28/12 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Tilbage melding:

Herunder er indskrevet en række kommentarer til forsikringsselskabets fremsendte svar.

1: Der relateres i forsikringsselskabets svar, som tidligere, til tagpappets forfatning som en del af årsagen til at man ikke vil yde dækning. Imidlertid er der ifølge [rådgivningsfirma] samt taksator fra ... Husforsikring ikke skader på tagpappet (Se bilag). Desuden er der også en restlevetid på tagpappet, der ifølge tilstandsrapport stadig er gældende.

2: Der relateres til defekt inddækning ved skorsten. Denne blev repareret umiddelbart efter indflytning og taksator fra ... Husforsikring samt [rådgivningsfirma] har da også begge konstateret at det ikke er årsag til skaden. Se bilag.

Desuden står der i svaret fra forsikringen:

'Vi finder det fortsat ikke dokumenteret, at opbygningen over loftet opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, herunder at den indebærer en nærliggende risiko for skader. Havde det været opbygningen med alukraft og plast, der havde medført opfugtningen ville der efter mere end 54 år, kunne konstateres væsentlig mere opfugtning end det, der er konstateret.'

Det er netop de eneste to steder hvor den overliggende plastic mangler, at der er sket fugtskade som følge af optrængning af damp. Det drejer sig om taget ved køkken, som forsikringsselskabet relaterer til, samt et større område fra gang ind over stueareal, 2-3 meter fra skorsten. Desuden stopper skaden i begge tilfælde der hvor et spær går på tværs. Havde det været vand ovenfra,

ville skaden være bredt ud over en større flade. Det er meget tydeligt at det kun er de steder hvor der er 'sjusket' med plastikken, at der er sket skader på tagkonstruktionen. Der er ikke foretaget yderligere undersøgelser af taget over eksempelvis badeværelse, hvor damptrykket vil være markant højere, hvorvidt plastikken her er tæt.

Der er ikke yderligere anmærkninger eller dokumenter til sagen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af skaderapport af 26/5 2020 fra selskabets samarbejdspartner fremgår bl.a.:

"Vurdering af tilstandsrapport

Der er ikke beskrevet noget om anmeldte forhold.

...

Beskrivelse og vurdering af forhold:

Du oplyser ved besigtigelsen at under renovering af bryggers, opdager du at der ligger en plastik over isoleringen, og at der føles lidt fugtigt på undersiden af denne.

Du har skiftet loft i stuen med ny dampspærre, og i den forbindelse havde du ikke konstateret / ledt efter det anmeldte forhold.

Ved besigtigelsen kan jeg konstatere at der ligger en løs plastik over isoleringen, i det berørte område, og at det må formodes at være det samme i den resterende del af huset.

Plastik er fastgjort på siden af bjælkelag, men er ikke tætnet.

Over plastik er der ventileret hulrum på ca. 5-6 cm.

Under isolering er der placeret (ikke tæt) dampspærre af Alu-Craft med folien mod isolering.

Der kunne ikke ved besigtigelsen konstateres fugt på hverken over- eller undersiden af plastik. Det kan muligvis skyldes at det har stået åben i noget tid.

Der ses et aftræksrør af plast i bryggers, som måske kan have en del af skylden for fugten, men dette kan ikke konstateres med sikkerhed.

Bjælker og forskalling er helt intakte, og der er ikke konstateret en egentlig skade på tagkonstruktionen. Taget vurderes at være ventileret i tilstrækkelig grad, i om med at øverste plastik ikke er tæt, og det samme er gældende for Alu-Craften i nederste del af loftet.

Forholdet er ikke dækket af din ejerskifteforsikring, da der ikke er konstateret en skade ud fra det anmeldte forhold

Det anbefales at du rådfører dig med fagmand omkring det nye loft du vil have op, da en ny (tæt) dampspærre kan ændre forholdene væsentligt med hensyn til damptryk, som på sigt kan medføre skade i bjælkelaget."

Af mail af 21/8 2020 fra selskabets samarbejdspartner til klageren fremgår bl.a.:

"Tak for gennemgangen hos dig i går torsdag den 20.08.2020.

Ankenævnet for Forsikring

7.

96139

Vi gennemgik de nye observationer du har gjort dig i forbindelse med jeres renovering af huset, omfattende bryggers, køkken samt gang.

Der var delvis tilgang til besigtigelse af underlaget for eksisterende tagpap.

Du oplyser at tagpappen er fra 90'erne, men at underlaget er fra husets opførelse i 1966, hvilket jeg kan bekræfte.

1) Ved besigtigelsen kan jeg konstatere nedbrydning af underlag i køkkenet i mindre omfang, og at det tydeligt er råd.

Som oplyst til dig er det et forhold du skal anmelde til din husforsikring, da det vurderes at være dækket på denne, da du har tegnet rådsdækningsj. dit udsagn.

2) Der blev konstateret skimmel på underslaget for tagpap i gang mod stuen.

Forholdet vurderes at skyldes mangelfuld ventilation af tagkonstruktionen, hvilket er almindeligt og forventeligt i hus opført i 1966.

Den overliggende plastik over isoleringen, som var det anmeldte forhold, vurderes ikke at være årsagen til skimmelen.

Skimmelen er ikke i sig selv en dækningsberettiget skade, og forholdet afvises derfor."

Af besigtigelsesrapport af 24/8 2020 fra husforsikringen fremgår bl.a.:

"Årsag til skaden: Råd på undersiden af tagbrædder i det gl. Køkken

Omfanget af skaden: Udskiftning af brædder og pap ved skadestedet

...

Opgørelse af afskrivninger: Paptag er over 30 år gl (anslået Det org. fra slut 1960'erne)

Øvrige bemærkninger: Inddækning er lavet omkring gl. skorsten på selve taget"

Af rapport af 11/9 2020 indhentet af klageren fra et rådgivningsfirma fremgår bl.a.:

"Observationer ved bryggers

...

Billede af loftskonstruktionen, hvor det ses at der har været monteret en plastikmembran på den kolde side af isoleringen.

Det vurderes at plastikmembranen ikke har været tæt, således der har kunnet trænge fugt op i tagbrædderne.

...

Billedet viser område hvor der ikke har været monteret plastikmembran/dampspærre.

Billedet viser at træbrædderne under tagpappen er nedbrudt/rådnet væk.

...

Billedet viser område hvor der ikke har været monteret plastikmembran/dampspærre.

Billedet viser at træbrædderne under tagpappen er nedbrudt/rådnet væk.

...

Der måles let forhøjet fugtniveau i træbrædderne.

...

Observationer ved gang ind til stue

...

Billede af loftskonstruktionen, hvor det ses at der er monteret en plastikmembran på den kolde side af isoleringen.

Det vurderes at plastmembranen/dampspærren ikke er tæt.

...

Billedet viser område hvor der ikke har været monteret plastikmembran/dampspærre.

...

Billedet viser hvide områder, som vurderes at være skimmelsvamp pga. opfugtning af træbrædderne.

...

Der måles let forhøjet fugtniveau i træbrædderne.

...

Der måles let forhøjet fugtniveau i træbrædderne.

...

Billedet viser at plastmembranen er gået i stykker, hvor der har kunnet trænge fugt op i tagkonstruktionen.

...

Observationer på tagbelægningen

Tagbelægningen/tagpappen blev gennemgået og det vurderes, at denne er tæt.

...

Konklusion

Plastmembranen (dampspærre) er placeret på den kolde side af isoleringen (over isoleringen) som ikke er korrekt udført.

Dampspærre skal placeres på den varme side af isoleringen (under isoleringen)

Der er flere steder hvor plastmembranen er hullet og ikke er monteret.

De steder hvor plastmembranen mangler ses træbrædderne under tagpappen kraftigt nedbrudt/rådnet.

Samlet set vurderes det, at tagkonstruktionen er udført forkert mht. placering af plastmembranen. Ligeledes er der flere steder hvor plastmembranen mangler/ikke er monteret.

Det vurderes at ovennævnte forhold har været årsag til opfugtningen og nedbrydningen af træbrædderne/tagkonstruktionen.

Det vurderes at alt isolering og plastmembran bør fjernes, således træbrædderne/ tagkonstruktionen i fuldt omfang kan inspiceres og i nødvendigt omfang blive skiftet.

...

Forsikring

Med henvisning til ejerskifteforsikring hos TRYG, Betingelser pkt. 3.1 Skader og fysiske forhold, vurderes det at ovenstående forhold bør være dækket af forsikringen."

Af brev fra husforsikringen til klageren fremgår bl.a.:

"Vi ændrer vilkårene for jeres Husforsikring.

Vi har gennemgået jeres skadesag fra d. 17.07.2020 og vurderer, at der er en forhøjet risiko for skader end hvad vi ønsker at forsikre.

Følgende ændring tilføjes på policen:

Forsikringspolicen ændres til ikke at dække insekt-, svampe- og rådskeader i tagkonstruktion samt nedbør der trænger igennem herfra.

...

Bliver der renoveret og/eller lavet tiltag der kunne have betydning for at forbeholdet kunne fjernes, bedes du/I kontakte os, så vil vi vurdere om forsikringen kan ændres til normale vilkår igen efter at renoveringen/de nye tiltag er taget i brug."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen

3.1 Skader og fysiske forhold

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, 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 skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

5. Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke

5.1 Forhold nævnt i en rapport

Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten.

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

5.2 Tilsidesættelse af offentlige forskrifter

Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter, jf. dog afsnit 3.2 og 3.3 samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. afsnit 3.1.

...

5.5 Forhold omfattet af garantier eller forsikringer

Forhold, som sikrede enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold, som er dækket af en anden forsikring.

5.6 Slid eller manglende vedligehold

Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade jf. afsnit 3.1.

5.7 Udløb af sædvanlig levetid for materialer

Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.

5.8 Fejlagtig angivelse af tagets restlevetid

Fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag.

5.9 Forhold, der skyldes manglende udbedring

Følgeskader, der skyldes forhold, som sikrede burde have udbedret på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, og derved havde forhindret skaden i at opstå."

Nævnet har fået forelagt fotos.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1966 med fladt tagpaptag. Tagpappen er efter det oplyste udlagt i 1990'erne. Klageren overtog ejendommen den 6/1 2018. I april 2020 anmeldte han, at det i forbindelse med nedtagning og opsætning af nyt loft i bryggers og ny dampspærre er konstateret forkert placeret plastikmembran på den kolde side af isoleringen i tagkonstruktionen. Han har anført, at der er konstateret rådske to steder, hvor der er hul i membranen, at hans rådgiver har påpeget, at den uhensigtsmæssigt placerede membran er skyld i nedbrydningen nedefra, at taget er intakt, og at selskabet ikke har undersøgt forholdet nærmere. Husforsikringen har dækket et mindre beløb til udbedring af skaden, men har ikke dækket udbedringen af byggefejlen. Som følge af forholdet er klageren blevet pålagt skærpede vilkår på husforsikringen således, at forsikringen ikke dækker "insekt-, svampe- og rådske i tagkonstruktion samt nedbør der trænger igennem herfra".

Klageren ønsker "hel eller delvis dækning/medfinansiering af genopretning af konstruktionen. Vi forventer ikke dækning af tagpap da vi var indforstået med dettes resterende levetid ved

huskøb, hvilket ca. vil koste 60.000 at etablere. Men denne problemstilling med plastikken der skal fjernes, vil beløbe os til op mod 250.000 (overslag fra håndværker/entreprenør), da der skal etableres en helt ny loftkonstruktion og tagkonstruktion".

Selskabet har afvist at dække forholdet vedrørende rådskafe omkring skorstensinddækningen under henvisning til, at forholdet er anmærket i tilstandsrapporten og ikke er klart forkert beskrevet, jf. rapportens punkt 1.3. Selskabet har endvidere afvist dækning for det forhold, at der er placeret plast på den kolde side af isoleringen. Selskabet har anført, at det ikke er dokumenteret, at "der, bortset fra den nævnte råd, er konstateret mere opfugtning i tagkonstruktionen, end hvad der vil kunne forventes i tilsvarende ejendomme fra 1966, hvor der er anmærkninger om, at tagbelægningens levetid reelt er udlevet".

Det er selskabets opfattelse, at placeringen af platen på den kolde side af isoleringen ikke har medført en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Den omstændighed, at et forhold måske ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, er ikke i sig selv en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har endvidere anført, at det af de foreliggende oplysninger fremgår, at forholdet blev konstateret i forbindelse med et renoveringsarbejde, som klageren havde påbegyndt, men at der ikke foreligger dokumentation for omfanget af det planlagte arbejde. Det kan derfor ikke på det foreliggende afvises, at udskiftningen af lofterne i ejendommen generelt var en del af det planlagte arbejde, hvilket ikke kan forventes dækket over en ejerskifteforsikring.

Selskabets samarbejdspartner har vedrørende skimmel i tagkonstruktionen i gang mod stuen blandt andet anført, "Der blev konstateret skimmel på underslaget for tagpap i gang mod stuen. Forholdet vurderes at skyldes mangelfuld ventilation af tagkonstruktionen, hvilket er almindeligt og forventeligt i hus opført i 1966. Den overliggende plastik over isoleringen, som var det anmeldte forhold, vurderes ikke at være årsagen til skimmelen. Skimmelen er ikke i sig selv en dækningsberettiget skade, og forholdet afvises derfor".

Ankenævnet for Forsikring

12.

96139

Klageren har anført, at inddækningen ved skorstenen blev repareret umiddelbart efter indflytning, og at taksator fra husforsikringen og egen rådgiver har konstateret, at dette ikke er årsagen til skaden.

Af skaderapport af 26/5 2020 fra selskabets samarbejdspartner fremgår det blandt andet, at "Du oplyser ved besigtigelsen at under renovering af bryggers, opdager du at der ligger en plastik over isoleringen, og at der føles lidt fugtigt på undersiden af denne. Du har skiftet loft i stuen med ny dampspærre, og i den forbindelse havde du ikke konstateret / ledt efter det anmeldte forhold. Ved besigtigelsen kan jeg konstatere at der ligger en løs plastik over isoleringen, i det berørte område, og at det må formodes at være det samme i den resterende del af huset. Plastik er fastgjort på siden af bjælkelag, men er ikke tætnet. Over plastik er der ventileret hulrum på ca. 5-6 cm. Under isolering er der placeret (ikke tæt) dampspærre af Alu-Craft med folien mod isolering. Der kunne ikke ved besigtigelsen konstateres fugt på hverken over- eller undersiden af plastik. Det kan muligvis skyldes at det har stået åben i noget tid. Der ses et aftræksrør af plast i bryggers, som måske kan have en del af skylden for fugten, men dette kan ikke konstateres med sikkerhed. Bjælker og forskalling er helt intakte, og der er ikke konstateret en egentlig skade på tagkonstruktionen. Taget vurderes at være ventileret i tilstrækkelig grad, i om med at øverste plastik ikke er tæt, og det samme er gældende for Alu-Craften i nederste del af loftet. Forholdet er ikke dækket af din ejerskifteforsikring, da der ikke er konstateret en skade ud fra det anmeldte forhold".

Af mail af 21/8 2020 fra selskabets samarbejdspartner fremgår det, at "Tak for gennemgangen hos dig i går torsdag den 20.08.2020. Vi gennemgik de nye observationer du har gjort dig i forbindelse med jeres renovering af huset, omfattende bryggers, køkken samt gang. Der var delvis tilgang til besigtigelse af underlaget for eksisterende tagpap. Du oplyser at tagpappen er fra 90'erne, men at underlaget er fra husets opførelse i 1966, hvilket jeg kan bekræfte. 1) Ved besigtigelsen kan jeg konstatere nedbrydning af underlag i køkkenet i mindre omfang, og at det tydeligt er råd. Som oplyst til dig er det et forhold du skal anmelde til din husforsikring, da det vurderes at være dækket på denne, da du har tegnet rådskadedækning jf. dit udsagn".

Af besigtigelsesrapport af 24/8 2020 fra husforsikringen fremgår det, at der er konstateret råd på undersiden af tagbrædder i det gamle køkken. Det fremgår også, at inddækning er lavet omkring gammel skorsten på selve taget.

Det fremgår af rapport af 11/9 2020 fra et rådgivningsfirma, at "Tagbelægningen/tagpappen blev gennemgået og det vurderes, at denne er tæt", og at "Plastmembranen (dampspærre) er placeret på den kolde side af isoleringen (over isoleringen) som ikke er korrekt udført. Dampspærre skal placeres på den varme side af isoleringen (under isoleringen). Der er flere steder hvor plastmembranen er hullet og ikke er monteret. De steder hvor plastmembranen mangler ses træbrædderne under tagpappen kraftigt nedbrudt/rådnet. Samlet set vurderes det, at tagkonstruktionen er udført forkert mht. placering af plastmembranen. Ligeledes er der flere steder hvor plastmembranen mangler/ikke er monteret. Det vurderes at ovennævnte forhold har været årsag til opfugtningen og nedbrydningen af træbrædderne/tagkonstruktionen. Det vurderes at alt isolering og plastmembran bør fjernes, således træbrædderne/tagkonstruktionen i fuldt omfang kan inspiceres og i nødvendigt omfang blive skiftet".

Det fremgår af tilstandsrapporten, at den forventede restlevetid på taget højst er 5 år. Af punkt 1.1 (tagbelægning/rygning) fremgår det med karakteren K1, at "Tagpapbelægning har lunger, fordybninger og vandansamlinger. Det ses f.eks. ved skorsten. Note: Forholdet er i begrænset omfang, og der kunne ikke konstateres forhøjet fugt i de underliggende konstruktioner". Det fremgår af punkt 1.3 (skotrender/inddækninger) med karakteren K3, at "Skorstensinddækningen samt tætningen ved ovenlys mod vest på taget er defekt. Der er begyndende fugeslip. Note: Det vurderes, at der er risiko for fugtindtrængning og følgeskader i de underliggende konstruktioner. Der var ved besigtigelsen dog ikke konstateret fugtindtrængning". Af punkt 1.16 (bemærkninger til skorsten) fremgår det med karakteren K2, at "Skorstensoverflade af eternitplader er flere steder revnet/ defekt. Skorstensafdækningen er nedslidt, revnet / knækket. Note: Skaderne er af et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling i skorstenspiiben må forventes".

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

Nævnet bemærker videre, at det forhold, at en bygningsdel ikke er udført håndværkfagligt korrekt, ikke i sig selv kan føre til, at et forhold udgør en skade. Afgørende er derimod, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at det anmeldte forhold vedrørende plastikmembranens placering på den kolde side af isoleringen på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at forholdet har medført aktuelle skader, selv om forholdet ikke er udført håndværkfagligt korrekt. Nævnet har hertil lagt vægt på, at det af besigtigelsesrapport af 24/8 2020 fra husforsikringen fremgår, at der er konstateret rådskadede tagbrædder omkring skorstenen, og at det af tilstandsrapportens punkt 1.3 (skotrender/inddækninger) med karakteren K3 fremgår, at "Skorstensinddækningen samt tætningen ved ovenlys mod vest på taget er defekt. Der er begyndende fugeslip. Note: Det vurderes, at der er risiko for fugtindtrængning og følgeskader i de underliggende konstruktioner. Der var ved besigtigelsen dog ikke konstateret fugtindtrængning".

Nævnet har også lagt vægt på, at huset er fra 1966, at der skulle være udlagt ny tagpap i 1990'erne, og at forholdet først er konstateret i 2020. Havde det været konstruktionen, der havde medført opfugtningen, så stemmer den omstændighed, at rådskaderne er konstateret omkring skorstenen, dårligt overens med det forventede skadebillede, hvor skaderne ville være fordelt ud over hele loftkonstruktionen.

Nævnet har endvidere lagt vægt på, at der ud over de forhold, som husforsikringen har dækket, ikke er konstateret opfugtning eller skader, der efter nævnets opfattelse afviger fra, hvad der

Ankenævnet for Forsikring

15.

96139

kan forventes ved tilsvarende ejendomme fra 1966. Nævnet finder herefter, at konstruktionen ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Nævnet bemærker i øvrigt, at forsikringen ikke dækker planlagt arbejde.

Det, som klageren i øvrigt har anført – herunder det anførte i rapporten af 11/9 2020, som klageren har fremlagt – kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Svend Bjerg Hansen