

Ankenævnet for Forsikring

Den 25. august 2021 blev i sag nr. 96270:

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 tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. Klageren har i brev af 28/12 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Klagen vedrører manglende anerkendelse af dækningsberettigende skade ved nærliggende risiko ved forkert og ulovlig monteret dampspærre, samt tilsagn om dækning af uvildig bistand.

...

Tidslinje:

1. Ophobning af fugt i trækonstruktion og små vandpytter ved dampspærrens overlæg opdages i februar 2020 ved etablering af gangbro/loftgulv. Affugter samt optørring af vand igangsættes for at udtørre området.
2. Skade anmeldes midt februar til Frida Forsikring A/S, som sender en taksator 24/12/2020, som er på adressen i maksimalt 5 min. Taksatoren anerkender mundtligt, at der er fugtophobning og at dampspærren ikke er korrekt monteret. Derudover erkender han, at hele den ene gavl mangler dampspærre.
3. Frida Forsikring A/S afviser at dække skaden eller erkende den nærliggende risiko af mail 09/03/2020 og henviser til, at selvom Frida Forsikring A/S anerkender, at der er ophobning af fugt ved konstruktionen og at dampspærren er uafsluttet flere steder, så er det "vores opfattelse, at der ikke er godtgjort (red. at der) foreligger en skade eller nærliggende risiko for, at der vil udvikle sig en skade i restperiodeforsikringen".
4. Efter klage over afvisning giver Frida Forsikring A/S et dækningstilsagn om erstatning til at udføre korrekt lovlig afslutning af dampspærren ved kun den ene gavl hvilket dækkes af den udvidede forsikring som bl.a. dækker ulovlige bygningsindretninger.

5. Grundet travlhed hos byggefirmaerne kommer håndværkerne først i gang i oktober, hvor de efter åbning af gavl indefra kan konstatere flg.:

- Manglende tætning ved samlinger.
- Tegn på fugt ved konstruktion.

6. Frida Forsikring A/S bliver informeret om forholdene og beder om billeder. De kan godt tilbyde at sende en taksator, men der er lang ventetid, og vi får at vide at taksatoren sagtens kan vurdere om skaden er større end antaget.

7. Vi beder om at få tilsagn til uvildig byggesagkyndig. Det bliver afvist medmindre, at den byggesagkyndige finder forhold ved dampspærren der kan ændre Frida Forsikring A/S's holdning til sagen.

8. Vi antager en uvildig byggesagkyndig for at få klarhed over, hvorvidt Frida Forsikring A/S har hold i deres antagelser om, at den nuværende konstruktion ikke har en nærliggende risiko for skade, eller om det skulle vise sig, at der faktisk er hold i vores bekymringer om, at der kan opstå skade på sigt.

9. Den uvildige byggesagkyndige besigtiger forholdene og finder noterer følgende i rapporten:

- Manglende tætning ved bygningsdele.
- Manglende tætning om installationer.
- Manglende tætning ved samlinger.
- Konstruktion bærer præg af tidligere ophobning af fugt.
- Dampspærren er ikke tapet tæt over fast underlag, som den skal være.

10. Byggesagkyndig konkluderer følgende:

'Det er min vurdering, at dampspærren ikke er tapet i henhold til montagevejledningen. Der skal tapes over fast underlag. Det er også min vurdering at resten af dampspærren ikke er tapet tæt. Det er på baggrund af de observationer jeg har gjort, min klare vurdering, at den utætte dampspærre vil kunne give kondenseringsproblemer i den kolde sæsoner, som vi går i møde. Og det vil erfaringsmæssigt kunne medføre skade på de omkringliggende bygningsdele. Der er vigtigt, at dampspærren tætnes, eller at der laves ny dampspærre der er tæt fra tagfod til loft.'

11. Frida Forsikring A/S afviser fortsat af give dækningstilsagn på udbedring af dampspærren, og de afviser, at der er nye oplysninger i rapporten fra byggesagkyndige, der skulle berettige et dækningstilsagn.

12. Vi klager til kvalitetsafdelingen hos Frida Forsikring A/S, hvor rapporten fra den byggesagkyndige, samt tidligere principiel afgørelse fra Ankenævnet nr. 88.393, bliver vedlagt.

13. Frida Forsikring A/S afviser i mail af 17/12/2020 med følgende begrundelse:

a. 'Efter min gennemgang af sagen er jeg enig med skadebehandleren i, at det ikke er bevist, at der på overtagelsestidspunktet var en skade eller nærliggende risiko herfor i forsikringsbetingelsernes forstand, jf. punkt 4 A-C i forsikringsbetingelserne. Manglende overholdelse af producentanvisninger er ikke i sig selv tilstrækkeligt til at opfylde skadebegrebet under basisdækningen. Rapporten fra ... fra [rådgivningsfirma] konkluderer, at der forsat ikke ses en skade som følge af den fejlmonteret dampspærre. (Se nedenstående konklusion fra rapporten fra [rådgivningsfirma])'

Samtidig har du bekræftet i mail af 24. marts 2020, at der på daværende tidspunkt, ikke var konstateret en skade som følge af den fejlmonteret dampspærre.'

b. 'Jeg har læst medsendte Ankenævnskendelse 88.393. Jeg mener ikke kendelsen er sammenligning med jeres sag. Kendelsen omhandler et nyopført hus fra år 2004, hvor der i år 2013, er konstateret alvorlige fejl ved dampspærren. Jeres sag omhandler 1. salen i jeres ejendom, der i år 2004 blev indrettet til beboelse, og hvor der 16 år efter forsat ikke ses skader på 1. salen grundet dampspærren.'

14. Frida Forsikring A/S afviser endnu engang at give dækningstilsagn, selvom vi gør Frida Forsikring A/S opmærksom på, at 1. salen er opført som en tilbygning til eksisterende etplans hus i 2004, og dermed ikke bare indrettet i 2004. Derudover er der konstateret ophobning af fugt af både Byggesagkyndig, tømrer og Frida Forsikring A/S's egen taksator.

Hvad vi ønsker at opnå med denne klage til Ankenævnet for Forsikring:

Vi ønsker, at Frida Forsikring A/S skal anerkende, at forholdene med dampspærren udgør en dækningsberettigende skade.

Konklusion:

Frida Forsikring A/S, Byggesagkyndig ... og tømrer har erkendt, at der er væsentlige og grundlæggende problemer med dampspærren i forhold til den funktion, man burde forvente i forbindelse med en 1. sal bygget i 2004.

Vi mener, at det burde kunne forudsættes, at dampspærren skal overholde BR98 pkt. (4.5.4):

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

På trods af at der for nuværende ikke har udviklet sig egentlige skader udover ophobning af fugt, mener vi, at der erfaringsmæssigt vil være en nærliggende risiko for skade som følge af den utætte dampspærre, hvorfor forholdet ved den ulovligt monteret dampspærre udgør en dækningsberettigende skade i henhold til ejerskifteforsikringen.

Samlet må det derfor konkluderes, hvilket også understøttes af den uvildig byggetekniske vurdering, at der er nærliggende risiko for skade på ejendommen, hvilket betyder, at vi er dækket under punkt 4.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.'

Derudover skal der ligges til grund, at Frida Forsikring A/S's egen taksator ved selvsyn har konstateret kondens og fugtophobning i og omkring bygningskonstruktionen, samt konstateret at dampspærren er uafsluttet flere steder, hvorfor et dækningstilsagn på den udvidet dækning omkring den ene gavl blev givet.

Yderligere har en uvildig byggesagkyndig foretaget en teknisk gennemgang af dampspærren, og har konstateret, at den ikke er udført korrekt og ikke er tætnet korrekt. Dette fremgår af vedhæftede rapport fra [rådgivningsfirma].

Rapporten konkluderer:

'Det er min vurdering, at dampspærren ikke er tapet i henhold til montagevejledningen. Der skal tapes over fast underlag. Det er også min vurdering at resten af dampspærren ikke er tapet tæt. Det er på baggrund af de observationer jeg har gjort, min klare vurdering, at den utætte dampspærre vil kunne give kondenseringsproblemer i den kolde sæsoner, som vi går i møde. Og det vil erfaringsmæssigt kunne medføre skade på de omkringliggende bygningsdele. Der er vigtigt, at dampspærren tættes, eller at der laves ny dampspærre der er tæt fra tagfod til loft.'

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

Forventninger:

Vi forventer, at Frida Forsikring A/S anerkender, at forholdene ved dampspærren udgør en dækningsberettigende skade under basisdækningens punkt 4.C. da udgiften til en reetablering eller udbedring af dampspærren ikke kan dækkes fuldt ud under den udvidet dækning af vores ejerskifteforsikring: enten ved:

1. Der etableres en helt ny dampspærre der overholder kravene i BR98.

Eller,

En udbedring af de fejl og mangler, der er ved dampspærren – dog må der her stilles et krav om at der sker en uvildig byggeteknisk gennemgang af det udførte arbejde sådan, at det kan dokumenteres, at de udbedringer der er lavet - er lavet lovligt!

Det gælder, at hvis/når vægge og lofter mv. skal nedtages for at etablere/udbedre en tæt dampspærre, skal disse genetableres. Dette er gældende for badeværelse, skråvægge, lofter mv.

2. Dækningstilsagn for omkostninger i forbindelse med uvildig teknisk rådgivning hos [rådgivningsfirma].

Vi ser frem til et hurtigt svar, da der pt. fortsat er åbent til loftet efter arbejdsstop grundet konstatering af yderligere mangler og fejl ved dampspærren end først antaget. Arbejdet blev stoppet på anbefaling af Frida Forsikring A/S."

Selskabet har i brev af 10/2 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Sagsfremstilling

Klager køber ejendommen beliggende ... med overtagelse den 7. april 2017. I forbindelse med handlen – der er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. – tegner klager en 10-årig Ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos Qudos Insurance A/S (under konkurs) på baggrund af tilstandsrapport ... I forbindelse med konkursen hos Qudos Insurance A/S tegner klager en Restperiodeforsikring hos Domus Forsikring A/S (DOMUS), som efter tilsvarende vilkår dækker visse forhold ved huset i den resterende forsikringstid, der konstateres og anmeldes efter den 20. juni 2019.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser for Ejerskifteforsikring fremlægges som bilag A. Tilstandsrapporten samt police og tilhørende forsikringsbetingelser for Restperiodeforsikring er fremlagt af klager.

Den 13. februar 2020 anmelder klager manglende/ukorrekt monteret dampspærre ved beboelsesrum på 1. sal. FRIDA foretager besigtigelse den 24. februar 2020 og kan i denne forbindelse konstatere manglende tætning af samlinger ved dampspærre mod gavl/endevæg på 1. sal som følge af dårligt udført arbejde men ingen fugtskader eller tegn på skadelig opfugtning af bagvedliggende/tilstødende træværk som følge heraf. Skadeanmeldelse af den 13. februar 2020 fremlægges som bilag B. FRIDA's taksatorrapport vedrørende besigtigelse den 24. februar 2020 fremlægges som bilag C.

Den 9. marts 2020 afviser FRIDA dækning med henvisning til, at der ikke ses skader som følge af de registrerede utætheder ved dampspærren eller forhold ved dampspærren i øvrigt, som kan henføres til Restperiodeforsikringens udvidede dækning vedrørende ulovlige bygningsindretninger i beboelsen. Klager er uenig og mener, at utæthederne ved dampspærren udgør en dækningsberettigende nærliggende risiko for fugtskader på huset.

Efter at have revurderet af sagen – hvor det bl.a. konstateres, at værelserne på 1. sal blev udført og inddraget til husets beboelse ved byggetilladelse af den 14. juni 2004 – meddeler skadebehandleren dækning for tætning af dampspærre ved gavl på 1. sal i henhold til Restperiodeforsikringens udvidede dækning vedrørende ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, da der i øvrigt ikke ses skader på huset som følge af utæthederne ved dampspærren. Klager er forsat uenig og fastholder, at forholdene ved dampspærren udgør en dækningsberettigende skade. Skadebehandleren uddyber herefter afgørelsens begrundelse overfor klager. Byggetilladelse af den 14. juni 2004 fremlægges som bilag D.

Den 7. maj 2020 opgøres erstatningen på baggrund af tilbud af den 17. april 2020 fra [tømrer- og snedkerfirma]. Tilbuddet fremlægges som bilag E.

Den 13. oktober 2020 meddeler klager, at utæthederne ved dampspærren er mere omfattende end først antaget, idet den manglende tætning af samlinger ved dampspærre kan konstateres hele huset rundt og ikke blot ved gavlen, og fremlægger i samme forbindelse prisoverslag fra [tømrer- og snedkerfirma] på gennemgang og tætning af dampspærren på førstesalen. Prisoverslag af den 13. oktober 2020 fra [tømrer- og snedkerfirma] fremlægges som bilag F.

Den 16. oktober 2020 anmoder FRIDA klager om at fremsende fotos af de nye og mere omfattende utætheder ved dampspærren forud for FRIDA's genbesigtigelse og gør samtidig klager opmærksom på Restperiodeforsikringens maksimalerstatning på kr. 250.000,00. Klager mener stadigvæk at forholdene ved dampspærren er omfattet af skadebegrebet og at der skal foretages en uvildig undersøgelse af dampspærren, hvilket FRIDA afviser på det foreliggende grundlag.

Den 23. november 2020 fremsender klager rapport af den 6. november 2020 fra [rådgivningsfirma], som påpeger manglende tætning af samlinger på dampspærren samt fejl ved undertaget. I samme forbindelse oplyser klager, at han har været nødsaget til at fjerne kondens og begyndende algevækst for at undgå yderligere ophobning af kondens og svampevækst.

Rapporten fra [rådgivningsfirma] ændrer ikke ved skadebehandlerens opfattelse af grundlaget for den meddelte dækning for forholdene ved dampspærren, da den heller ikke påviser fugtskader forårsaget af dampspærren. Afgørelsen påklages herefter til FRIDA's interne kvalitets- og klageafdeling den 9. december 2020, som fastholder, at dampspærren ikke udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet den 7. april 2017. Afgørelsen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Korrespondance mellem FRIDA og klager for perioden fra den 9. december 2020 til den 8. januar 2021 fremlægges som bilag G. Øvrige korrespondance er fremlagt af klager.

FRIDA's opfattelse af sagen

Klager kræver, at FRIDA skal anerkende, at forholdene ved dampspærren udgør en dækningsberettigende skade under ejerskiftforsikringens (Restperiodeforsikringens) basisdækning jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4A – 4C, da udgiften til en reetablering eller udbedring af dampspærren ikke kan dækkes fuldt ud under den udvidet dækning.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at forholdene ved dampspærren udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet den 7. april 2017 jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4A-4C.

Der kunne i forbindelse med FRIDA's besigtigelse den 24. februar 2020 ikke ses fugtskader som følge af den manglende tætning af samlinger ved dampspærren. Isolering og træværk i tagrummet omkring dampspærre i gavlen ved spær og gangbro fremstår således tørt og uden fugtskjolder eller andre tegn på fugt. Ved hjørnesamling på dampspærren i gavlen over toilet/bad ses der få kondensdråber på indersiden af dampspærren men ingen opfugtning eller mørkfarvning af det bagvedliggende træværk, som omvendt fremstod lyst og tørt. Der kunne ikke ses kondensdråber på indersiden af dampspærren andre steder.

I forbindelse med FRIDA's besigtigelse af undertag den 14. december 2020 – knap 10 måneder efter første besigtigelse – kunne der stadigvæk ikke ses tegn på skadelig opfugtning af træværk i tagkonstruktionen, uanset at den udførte dampspærre stadigvæk var med utætte samlinger. FRIDA's tillægsnotat fremlægges som bilag H.

I tilslutning hertil oplyser klager den 24. marts 2020 og i ankenævnsklagen, at der ikke endnu ikke er opstået egentlige fugtskader.

Med henvisning til ankenævnets kendelse 88393 anfører klager, at utæthederne ved dampspærren i sig selv udgjorde en dækningsberettigende skade på overtagelsestidspunktet jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4A – 4B. Kendelsen er – efter FRIDA's opfattelse – ikke sammenlignelig, idet den på flere afgørende punkter adskiller sig fra klagers tilfælde.

Således omfatter kendelse 88393 et i 2004 nyopført hus, hvor der mindre end 10 år efter opførelse kunne konstateres omfattende problemer ved den udførte dampspærre af så alvorlig og grundlæggende karakter, at de nærmere forhold ved dampspærren (manglende tætning af samlinger ved vægge/lofter, mod facader, i forbindelse med komfortventilationsaftræk og alle spotinstallationer osv.) måtte betragtes som dækningsberettigende skade på overtagelsestidspunktet.

I klagers tilfælde er der ikke konstateret eller påvist problemer ved den udførte dampspærre af tilsvarende omfang og alvorlig og grundlæggende karakter, ligesom der – ca. 15 år efter damp-

spærrens udførelse og knap 3½ år efter overtagelsen den 7. april 2017 – endnu ikke er opstået skader på huset som følge af den udførte dampspærre.

Klagers krav bør derfor afvises.

Den omstændighed at en reetablering eller udbedring af dampspærren ikke kan dækkes fuldt ud under Restperiodeforsikringens udvidede dækning (jf. pkt. 21A), kan ikke føre til andet resultat.

FRIDA vil dække udgifterne til lovliggørelse af yderligere utætheder ved dampspærren, påvist i [rådgivningsfirmas] rapport af den 6. november 2020, i henhold til pkt. 21A under Restperiodeforsikringens udvidede dækning op til maksimalerstatningen på kr. 250.000,00 – og foretage nødvendig besigtigelse i denne forbindelse – såfremt klager i øvrigt ikke kan opnå dispensation for den udførte dampspærre fra myndighederne.

Klagers udgifter til [rådgivningsfirma] i forbindelse med denne udarbejdelse af rapport af den 6. november 2020 dækkes udover maksimalerstatningen på kr. 250.000,00."

Klageren har i brev af 9/3 2021 til nævnet bl.a. anført:

"FRIDA's opfattelse af sagen er at jeg udelukkende grundet udgiften til en reetablering eller udbedring af dampspærren, hvilket overstiger den maksimale udbetaling fastholder mit synspunkt på at FRIDA skal anerkende skaden under skadesbegrebet nærliggende risiko på basisdækningen. Dette er bare én i rækken af konklusioner, som jeg hverken kan genkende eller erkende.

Jeg har fra skadesanmeldelsens start, og før jeg kendte omfanget og omkostningerne, argumenteret for at der er en nærliggende risiko for skade grundet den utætte dampspærre, og den afledte fugtrophobning. Det må dog antages, at FRIDA ved at tilbyde maksimal erstatningen på 250.000 kr. *efter* henvendelse til Ankenævnet for forsikring har en økonomisk interesse i ikke at erkende, at der er en nærliggende risiko til stede, og dette på trods af, at de har været på to besøg i boligen. Derudover foreligger der en meget tydelig teknisk vurdering fra ekstern byggesagkyndig, der konkluderer, at der en nærliggende risiko tilstede, samt at der findes tydelige tegn på fugt ved den omkringliggende trækonstruktion.

På baggrund af de samlede oplysninger nægter FRIDA fortsat at erkende, at der er nærliggende risiko tilstede, men henholder sig i stedet til at taksatoren på 2 x 5 minutters besøg kan udlede, at skaden ikke hører under skadesbegrebet nærliggende risiko. Dette fremfor en uvildig byggesagkyndiges 2 timer lange undersøgelse af forholdene og efterfølgende rapport, der konkluderer det modsatte.

FRIDA oplyser, at der ikke ses fugtskjolder eller andre tegn på fugt. Dette er ikke korrekt. Der er tydelige tegn på, at der er og har været fugt, hvilket ses på billederne i byggesagkyndiges rapport samt på de billeder i dokumentet 'Fotos fra d. 05.03.21.pdf.'

FRIDA oplyser, at der er ved hjørnesamlingen på dampspærren i gavlen over toilet/bad ses få kondensdråber på indersiden af dampspærren, men ingen opfugtning eller mørkfarvning af det bagvedliggende træværk, som faktisk fremstod lyst og tørt. Derudover oplyser FRIDA, at der ikke kunne ses kondensdråber på indersiden af dampspærren andre steder.

Jeg står forundret tilbage, og finder det en smule bemærkelsesværdigt, at man efter snart 12 måneder endnu ikke har styr på placeringen af skaden, som er anmeldt. Som der både er nævnt i mails, samt via telefonsamtaler med skadesbehandler ..., er skaden anmeldt på baggrund af fugt over soveværelset og ikke over badet, som er i den anden ende af huset. Endvidere har jeg taget billeder af de afskårne forskalningsbrædder/regler, som tydeligt viser tegn på en hvid gevækst samt fugtskjolder og aflejringer efter vand/kondens. Se venligst dokumentet 'Fotos fra d. 05.03.21.pdf.'

FRIDA oplyser, at de i forbindelse med en besigtigelse af mit undertag den 14. december 2020 ikke har kunne se tegn på opfugtning. Som bilag har man vedlagt en del af en rapport foretaget af en taksator, der maksimalt var på adressen i 5 min. Fra besøget har man nøje udvalgt og fremlagt billeder taget af spær-fag, der ikke udviser problemer med fugt. Se venligst billeder af andre spær-fag for en fair vurdering.

FRIDA mener ikke, at Ankenævns kendelse 88393 er sammenlignelig. De henviser bl.a. til, at den omhandler et nyopført hus i 2004, hvor der kunne konstateres '*... omfattende problemer ved den udførte dampspærre af så alvorlig og grundlæggende karakter, at de nærmere forhold ved dampspærre (manglende tætning af samlinger ved vægge/lofter, mod facader, i forbindelse med komfortventilationsaftræk og alle spotinstallationer*'. Jeg må bare henvise til, at alle de samme fejl herunder manglende tætning af samlinger ved vægge/lofter, mod facader, i forbindelse med ventilationsaftræk og ved spotinstallationer også gør sig gældende hos os. Derudover må det antages, at uanset om det er et nyt hus fra 2004 eller en nyopført 1. sal fra 2004, så gælder samme regler for dampspærre, hvilket også ... i ... fra ... Kommune er enig i. Derfor må det antages, at Ankenævns kendelse 88393 er 1:1 sammenlignelig. Se venligst mail fra ... kommune.

Da vi ikke er i besiddelse af advokat bistand må jeg bede om en forklaring på, hvilken dispensation der skulle gives? Hvis det gælder, at dispensation skal søges hos ... kommune, henviser jeg til mail fra ... kommune med afvisning på dispensation. Derudover bedes FRIDA forklare '*... – og foretage nødvendig besigtigelse i denne forbindelse...*'.

FRIDA bør derfor anerkende skaden som nærliggende risiko under punkt 4.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.'

Slutteligt vil jeg gerne kommentere to opfattelser fra FRIDA, der hyppigt bliver brugt ved deres afvisninger af skader.

1. Vi har købt og BETALT for en ejerskifteforsikring i det tilfælde, at der skulle være skjulte skader i boligen, som ikke er anført i tilstandsrapporten, og som vi ikke kendte til på overtagelsestidspunktet. FRIDA mener at kunne afvise skader med henvisning til bl.a., at der gået 3-4 år fra overtagelsestidspunktet, til skaden er opdaget og anmeldt. Jeg bliver nødt til at henvise til, at om der er gået 1 dag, 4 år eller 9 år, så er forsikringens omfang stadig 10 år ifølge mine forsikringsbetingelser.
2. Jeg håber ikke, at det er lovligt at trække tiden så lang tid som muligt ved at lade kunder vente i flere måneder på svar, samt at afvise på baggrund af '*... at der ikke er godtgjort (red. at der) foreligger en skade eller nærliggende risiko for at der vil udvikle sig en skade i restperiodefor-*

sikringen'. Må man virkelig afvise/nægte at anerkende en skade, i det håb om, at forsikringen når at udløbe inden FRIDA selv ser sig som erstatningspligtig?"

Selskabets advokat har i brev af 16/4 2021 til nævnet bl.a. anført:

"• Skadebegrebet

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at dokumentere, at den manglende korrekte montage af dampspærren udgør en dækningsberettiget skade pr. tidspunktet for ejendommens overtagelse den 7. april 2017.

Førstesalen på ejendommen blev udført og indrettet til beboelse i henhold til byggetilladelse af 14. juni 2004, der er fremlagt i sagen som bilag D.

Trods det at forholdene dags dato har bestået i mere end 16 år, har klager ikke kunnet påvise, at den ikke korrekt udførte dampspærre har givet anledning til skadelige opfugtninger i tagrummet/tagkonstruktionen, endsige at forholdet eksempelvis har medført angreb af skimmelsvamp, som kan antages at have nævneværdig betydning for brugbarheden af ejendommens beboelsesrum.

Det er af klager således heller ikke dokumenteret, at der på tidspunktet for ejendommens overtagelse forelå forhold, der udgjorde en skade eller en nærliggende risiko for skade.

– AK 88.393

Ankenævnsafgørelsen, som klager har henvist til, er efter indklagedes opfattelse fortsat ikke sammenlignelig med de faktiske forhold i nærværende sag. I AK 88.393 lagde nævnet til grund, at den utætte dampspærre bl.a. allerede havde medført *'konstaterede betydelige sortsværtninger.'*

I nærværende sag har klager som nævnt tidligere ikke dokumenteret skadelige opfugtninger som følge af den ikke korrekt monterede dampspærre.

– AK 93.686

Ankenævnsafgørelsen, der er uploadet i tilknytning til nærværende indlæg, vedrørte bl.a. en ikke korrekt monteret dampspærre i et tag/en tagkonstruktion opført i 2004/2005, hvor ankenævnet bl.a. udtalte:

'Nævnet finder endvidere for så vidt angår dampspærren, at klageren ikke har bevist, at der på tidspunktet for hans overtagelse af ejendommen var forhold, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade, når der bortses fra de forhold, som selskabet har anerkendt som dækningsberettigede.'

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at eventuelle utætheder ved dampspærrens samlinger har medført skadelige opfugtninger af tagkonstruktionen. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet alene har tilbudt at dække korrekt afslutning af dampspærren ved tagfoden og lokal fjernelse af skimmelsvamp samme sted.'

– AK 93.298

Ankenævnsafgørelsen vedrørte en ejendom opført i 2001, der blev overtaget af forsikringstageren den 25. juni 2016, hvor dampspærren konstateredes ikke at være monteret korrekt.

Ankenævnet udtalte:

'Nævnet har i relation til forsikringens basisdækning blandt andet lagt vægt på, at nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der er fysiske forhold ved dampspærren – ud over det af selskabet anerkendte – der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af pågældende alder. De oplyste forhold vedrørende dampspærrens samlinger, perforeringer og tætninger mod rem opfylder efter nævnets vurdering ikke i sig selv forsikringens skadebegreb.

Nævnet har desuden lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at utætheder ved dampspærren har medført skadelige opfugtninger af den ovenliggende i øvrigt til dels fejlbehæftede tagkonstruktion som følge af kondens. Det er heller ikke bevist, at utætheder ved dampspærren har forårsaget skimmelsvamp i tagkonstruktionen af et omfang og en betydning, så indeklima husets beboelsesrum er påvirket heraf.'

Ankenævnsafgørelsen uploades i tilknytning til nærværende indlæg.

– AK 95.339

Sagen vedrørte en ejendom opført i 2006, som forsikringstagerne overtog i december 2017, og hvor der bl.a. konstateredes en utæt dampspærre.

Ankenævnet udtalte i sagen:

'Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsret lige 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 utætheder ved dampspærre udgør en dækningsberettigende skade i forsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det ikke er påvist, at eventuelle utætheder ved dampspærrens samlinger har givet anledning til konkrete opfugtninger. Det er endvidere ikke bevist, at forholdet har medført skimmelsvampgener af et omfang, som kan antages at have nævneværdig betydning for brugbarheden af ejendommens beboelsesrum. Nævnet har også lagt vægt på, at det af udtalelse af 26/6 2020 fra selskabets seniortaksator fremgår, at 'Det er heller ikke min vurdering, at han har dokumenteret, at der er skader ved dampspærre i et sådant omfang, at der er en nærliggende risiko for skade i tagrummet.'

Ankenævnsafgørelsen uploades i tilknytning til nærværende indlæg.

ooo000ooo

Med henvisning til ovenstående og til det af indklagede i indlæg af 10. februar 2021 anførte fastholder indklagede således, at klager ikke har dokumenteret, at den manglende korrekt monterede

dampspærre på tidspunktet for ejendommens overtagelse den 7. april 2017 udgjorde en dækningsberettiget skade under ejerskifteforsikringen.

- Udvidet dækning

Som anført af indklagede i indlæg af 10. februar 2021 har indklagede anerkendt at dække udgifterne til lovliggørelse af yderligere utætheder ved dampspærren påvist i rapport af 6. november 2020 i henhold til punkt 21 A under restperiodeforsikringens udvidede dækning, dog maksimalt kr. 250.000.

Med hensyn til indklagedes bemærkninger i indlægget af 10. februar 2021 vedrørende opnåelse af dispensation bemærkes for god ordens skyld, at disse bemærkninger ikke længere er relevante for dækningen under den udvidede dækning."

Klageren har i brev af 27/4 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Man må – uanset Frida og deres advokaters gentagelser ang. tid gået – kunne antage, at en ejerskifteforsikring dækker skader, som er til stede på overtagelsestidspunktet, men som først opdaget efter overtagelsen.

For at opnå dækning på ejerskifteforsikringen, skal der være en skade til stede, som opfylder skadebegrebet:

- Udgangspunktet for at ejerskifteforsikringen skal dække en skade er, at skadesbegrebet skal være opfyldt. En skade skal forstås som brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens (byggetekniske) værdi eller brugbarhed i nævneværdig grad, i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Ligeledes taler man om, at den dækker fysiske forhold ved bygningen, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. 'Nærliggende risiko' skal forstås som forhold der erfaringsmæssigt vil udvikle sig til en skade, hvis ikke der sættes ind med omfattende forebyggende foranstaltninger eller vedligeholdelsesarbejde.

Det er derfor vigtigt, at ovenstående kan dokumenteres, da ejerskifteforsikringen ellers ikke vil dække skaden. Herudover er det vigtigt at holde sig for øje, at en ejerskifteforsikring dækker jf. den byggeskik og bygningsreglement, der var på tidspunktet for opførsel af huset. Altså kan man ikke komme og bede om dækning for et forhold, som ikke lever op til nutidig standard. En ejerskifteforsikring skal ikke sætte huset i en stand, der lever op til nuværende regler og bygningsreglementer, men alene sætte huset i en stand, således det lever op til datidens byggeskik.

Frida og deres advokater forholder sig udelukkende til, at de mener ordlyden i betingelserne siger, at der skal være en egentlig skade til stede, hvorfor Frida fastholder, at skadesbegrebet ikke er opfyldt. Men det er ikke korrekt. Det er ej heller korrekt, når de kun forholder sig til ulovlig bygningsindretning – det er der ikke tale om i denne sag, hvorfor den udvidet ejerskiftedækning er ligegyldig i denne henseende.

Med udgangspunkt i anmeldelsen omkring dampspærre i huset, bør Frida være enige i, at dampspærren skal udbedres samt rettes op, eller der skal installeres en ny, grundet:

1. der er dækning for nærliggende risiko for skade (der er fugt i konstruktionen)
2. der kan konstateres en mangel og skade (de to forhold skade og en mangel) skal holdes adskilt jf. lovgivningen)

3. Myndighederne har givet afslag på dispensation.

Problematikken opstår, når skadebegrebet skal holdes op imod disse forhold, for udgør forholdet en skade? Vi mener, at det udgør en skade. Dette gør vi, da vi har dokumenteret, at der opstår fugt i konstruktionen grundet fejl på dampspærre, hvorfor de organiske bygningsdele (træ) mv. er i nærliggende risiko for skade.

Men hvis forholdet er opført forkert ift. datidens regler og byggeskik og kan betegnes som en mangel, da er der yderligere en sag. En ting man skal være opmærksom på er, hvornår arbejdet er udført. Jf. de fremsendte akter har Frida anerkendt, at forholdet er forkert opført jf. reglerne for den tids huse/opførsel. Herunder er det en klar mangel, at dampspærren er forkert anlagt og samlet. Dermed opfyldes skadebegrebet i henhold til nærliggende risiko for skade under punkt 4.B. i vores police, hvorfor skaden ikke kan afvises.

Vi mener derfor, at det kan dokumenteres, at der er tale om en konstruktions- eller byggefejl, hvilket udgør en mangel. Da den ejendom vi købte i 2017 lider af en konstruktions- eller byggefejl i forhold til normen på opførelsestidspunktet, har vi ikke fået den ejendom til den værdi som vi har købt, og som vi har krav på. Dermed foreligger der en mangel. Det er ikke et kriterie for mangelbedømmelsen, hvorvidt der er indtrådt en aktuel skade. Dermed adskiller mangelbegrebet sig fra begrebet nærliggende risiko for skade.

Desuden kan det konstateres at ... kommune har givet afslag på dispensation. Under punkt 4.F. står der: *'Forøgede byggeudgifter i forbindelse med udbedring af et dækningsberettigende forhold, når udbedringen nødvendiggør en væsentlig forandring af bygningen eller bygningsdelen. Forsikringstager skal dokumentere, at vedkommende har fået afslag fra myndighederne på en ansøgning om dispensation fra de relevante krav i henhold til byggelovgivningen, bygningsreglementet eller stærkstrømsbekendtgørelsen. Erstatning for forøgede byggeudgifter kan i alt udgøre indtil 20 % af den beskadigede bygnings nyværdi, dog maksimalt 1,3 mio. kr.'* Hvilket også fremgår af **ankenævnskendelse 70871**, hvor nævnet udtaler: *'Da dispensation således ikke kan opnås hos myndighederne, følger det af forsikringsbetingelsernes punkt 15, litra a, at forholdet er forsikringsdækket.'*

Konklusion

Frida har efter sagen er endt i Ankenævnet nu indvilliget i at dække forholdet med op til en beløbsgrænse på 250.000 kr., samt afholde udgifterne til uvildig byggesagkyndig. Dette grundet, at de mener sagen skal dækkes under den udvidet forsikring som ulovlige bygningsindretninger. Her starter vores uenighed. Vi finder det dokumenteret, at der både er tale om en direkte mangel i huset, hvilket hører under punkt 4.C. i vores police samt, der er en nærliggende risiko, hvilket hører under punkt 4.B i vores police og punkt 4.F. med henvisning til at myndighederne har givet afslag på dispensation fra BR98 jf. mail modtaget fra ... Kommune.

Da vi ved, hvornår dampspærre er opført, og hvordan reglerne på tidspunktet var, kan det konstateres, at dampspærren skal have tætte samlinger jf. bygningsreglementet BR98 for den tids huse, **hvorfor der her er tale om en mangel, der nedsætter bygningsværdien nævneværdigt, og hvorfor der er et dækningsberettiget forhold på basisdækningen under punkt 4.B.** *'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.'*

Derudover har vi et dokumenteret afslag fra ... kommune om dispensation, hvorfor vi også må antage, at den mangelfulde tætning samt manglende dampspærre hører under basisdækningens punkt 4.F. *'Forsikringstager skal dokumentere, at vedkommende har fået afslag fra myndighederne på en ansøgning om dispensation fra de relevante krav i henhold til byggelovgivningen, bygningsreglementet eller stærkstrømsbekendtgørelsen.'*

Vi mener desuden, at vi opfylder skadesbegrebet nærliggende risiko grundet ophobet fugt i konstruktionen, som Frida selv har erkendt. Skadesbegrebet nærliggende risiko dækker fysiske forhold ved bygningen, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Nærliggende risiko skal forstås som forhold, der erfaringsmæssigt vil udvikle sig til en skade, hvis ikke der sættes ind med omfattende forebyggende foranstaltninger eller vedligeholdelsesarbejde. Dette er dokumenteret både ved vores police *'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.'*

Dertil vil vi nok engang henvise til den principielle ankenævnskendelse 88393 afsagt 7. januar 2016, hvor nævnet udtaler: *'Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der er væsentlige og grundlæggende problemer med dampspærren i forhold til den funktion, den må forudsættes at have i en beboelsesbygning, der er opført i 2004. Nævnet finder – selvom der ikke på nuværende tidspunkt har udviklet sig egentlige skader – at problemerne med dampspærren er af en sådan alvorlig og grundlæggende karakter, at der er en nærliggende risiko for skade som følge af den utætte dampspærre, hvorfor de af klageren beskrevne forhold ved dampspærren udgør en dækningsberettigende skade i henhold til ejerskifteforsikringen.'*

Vi fastholder dermed vores krav om, at Frida Forsikring A/S anerkender, at forholdene ved dampspærren udgør en dækningsberettigende skade under basisdækningen, hvorved der enten etableres en helt ny dampspærre der overholder kravene i BR98, eller der sker udbedring af de fejl og mangler, der er ved dampspærren. Vi fastholder ligeledes vores krav om dækningstilsagn for omkostninger i forbindelse med uvildig teknisk rådgivning hos [rådgivningsfirma]."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af taksatorrapport af 24/2 2020 fremgår bl.a.:

"4. Vurdering af skadeårsag

Årsag: Dårligt udført håndværk, i forbindelse med udførelsen af førstesalen. – som er etableret af sælger ifølge kunden.

Omfang: Det ses at gøre sig gældende i begge gavle, mens den resterende del af dampspærre oplyses at have haft mindre huller, hvor kunden har tapet hullerne over.

...

5. Beskrivelse af skade

Ved gavlen som ligger over førstesalen badeværelse, ses dampspærren at have en lille smule fugt i sig, ligesom den ses ikke at være afsluttet tæt som bygningsreglementet på daværende tidspunkt foreskriver.

Der ses tørt og pænt træværk i tagrummet omkring dampspærre, i gavlen, spær og gangbro ses også at være tørre og uden tegn på fugt.

Isoleringen i området er også tør, hvilket viser at der ikke er følgeskader fra måden dampspærre er etableret.

...

Ved gavlen i modsatte ende ses afslutningen af dampspærren at være utæt, men ligesom i enden ved toilettet, er der ingen tegn på skader, da alt ses tørt og uden tegn på skjolder eller fugt.

...

Foto i gavl væk fra badeværelset ses dampspærre uafsluttet, men alt træværk ses tørt og isolering ses tør, ingen tegn på tidligere eller nuværende fugtskjolder.

6. Afgørelse (førstehåndsvurdering)

Det er min umiddelbare vurdering, at dette forhold i sig selv ikke har givet anledning til skader på bygningen hverken i loftkonstruktionen eller tagrummet og det er dampspærren er udført håndværksmæssigt forkert, udgør ikke en skade i sig selv der opfylder skadebegrebet for dækning. På baggrund af min besigtigelse, mener jeg ikke at basisdækningen kan komme i brug.

Hvis der skal kunne tilbydes noget i sagen, skal vi ind og kigge i den udvidet dækning og se om der er tale om en ulovlighed i forhold til bygningsreglementet og byggetilladelsen – dette kan skadebehandler undersøge nærmere og efterfølgende få dokumenter fra kunden.

...

8. Yderligere info til sagen

Ved besigtigelsen oplyses det at ombygningen af førstesalen skulle være sket i 2004 og kunden oplyser at byggesag/tilladelse kan fremsendes.

Sælger er håndværker og har selv lavet arbejdet omkring dampspærren, ifølge vores kunde."

Af tilbud af 17/4 2020 fra et tømrer- og snedkerfirma fremgår bl.a.:

"Beskrivelse

Beløb

Vedr. rep af dampspærre og undertag

Tilbuddet indeholder følgende:

Undertag:

Der sættes stillads op

Der afmonteres tagsted 100x100 i kippen ud mod vejen

Undertaget rettes op (der tages forbehold for at undertaget kan nå)

Der lukkes med eksisterende tagsten igen

Pris dampspærre

Materialer

1.500,00 DKK

Arbejds løn

11.856,00 DKK

Affaldsgebyr

250,00 DKK

Malerarbejde

26.610,00 DKK

Ordresaldo

40.216,00

Moms 25%

DKK 10.054,00

Total

DKK 50.270,00 DKK"

Ankenævnet for Forsikring

15.

96270

Af mail af 13/10 2020 fra et tømrer- og snedkerfirma fremgår bl.a.:

"Som vi snakkede om i telefonen kan vi konstatere at dampspærren ikke er tapet i nogen samlinger så derfor hvis det skal laves rigtig så skal gipsen af på førstesalen og vi skal ha samlet alle samlinger med tape.

Hermed kommer et overslag på det arbejde som er ud over det vi allerede har givet tilbud på

Tømrerarbejde 300.000 + moms
Malerarbejde 100.000 + moms
Mure arbejde 100.000 +moms
Elarbejde 25.000 + moms

Samlet overslag 525.000 + moms (656.250 inkl moms)

Tømrer prisen passer meget godt men mure og malerprisen er skudt fra loftet

Jeg har regnet med dampspærren på hele førstesalen gennemgå. Jeg har ingen arbejde med i underetagen"

Af rapport af 6/11 2020 fra et rådgivningsfirma fremgår bl.a.:

"Observationer

I badeværelse på første sal er der åbent op til dampspærren.

...

Dampspærren er åben op imod loftet.

Dette er en kritisk fejl, da der kan trænge fugt fra badeværelset op i de overliggende konstruktioner, og medføre skade.

...

Billede af ventilator i loft.

...

Dampspærren er ikke tapet tæt til aftræksslagen.

Der kan trænge fugt op i isolering og lave skade i konstruktionerne.

...

Dampspærren er ikke tapet tæt over fast underlag, som den skal være.

...

Der er hul ned i hjørnet

...

Dampspærre er ikke tapet tæt

...

Utæt dampspærre hvor der lå vand tidligere.

...

Det er min vurdering at dampspærren ikke er tapet i henhold til montagevejledningen.

Der skal tapes over fast underlag.

Det er også min vurdering at resten af dampspærren ikke er tapet tæt.

Det er på baggrund af de observationer jeg har gjort, min klare vurdering at, den utætte dampspærre vil kunne give kondenseringsproblemer i den kolde sæson som vi går i møde. Og det vil erfaringsmæssigt kunne medføre skade på de omkringliggende bygningsdele.

Der er vigtigt at dampspærren tættes eller at der laves ny dampspærre der er tæt fra tagfod til loft.

...

Konklusion

Både dampspærre og undertag er udført håndværksmæssigt forkert.

Alle arbejder skal udføres i henhold til det almene tekniske fælleseje, der omfatter montagevejledninger, bygerfa blade og lignende.

Undertaget frygter jeg, ikke er tapet tæt i henhold til montagevejledningen, på hele førstesalen, og det giver en nærliggende risiko for skader i/på træværket i tagkonstruktionen.

På baggrund af ovenstående er det min vurdering at udbedring af disse punkter bør høre ind under ejerskifteforsikringen, hvorfor jeg anbefaler at skaderne anmeldes til dem."

Af selskabets tillægsnotat af 14/12 2020 fremgår bl.a.:

"2. Yderligere info til sagen

I forbindelse med besigtigelse af anden sag hos samme kunde, har jeg været i tagrummet ca. 8 måneder efter jeg først besigtigede sagen omkring dampspærre.

Der ses stadig ingen tegn på opfugtning på trods af at der endnu ikke er sket udbedring, hvilket giver anledning til at tro at der ingen skader vil opstå som følge af dette der kan få det til at opfylde skadebegrebet for dækning. (Se fotos nedenfor)"

Af forsikringsbetingelserne 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 bygningsdele.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, 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.

...

F Forøgede byggeudgifter i forbindelse med udbedring af et dækningsberettigende forhold, når udbedringen nødvendiggør en væsentlig forandring af bygningen eller bygningsdelen.

Forsikringstager skal dokumentere, at vedkommende har fået afslag fra myndighederne på en ansøgning om dispensation fra de relevante krav i henhold til byggelovgivningen, bygningsreglementet eller stærkstrømsbekendtgørelsen.

Erstatning for forøgede byggeudgifter kan i alt udgøre indtil 20 % af den beskadigede bygnings nyværdi, dog maksimalt 1,3 mio. kr.

...

21. Udvidede dækning

Alle **restperiodeforsikringen for ejerskiftes** øvrige punkter gælder også for den udvidede dækning, der er tilknyttet **restperiodeforsikring for ejerskifte**. Dækningen er en udvidelse af forsikringsdækningen i forhold til Lov om Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Du kan se, om du har valgt den udvidede dækning på din police.

Der gælder en maksimumdækning på den udvidede dækning i hele forsikringens løbetid på 250.000 kr. før fradrag af selvrisiko, dog undtaget dækningen for udslip (punkt I). Maksimumbeløb bliver løbende nedskrevet efter en anmeldt skade, som er dækket af de udvidede dækninger.

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** fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne, og at dispensationen ikke kan opnås."

Nævnet har fået forelagt fotos.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1960. I 2004 er 1. salen udført og indrettet til beboelse. Klageren overtog ejendommen den 7/4 2017. Den 13/2 2020 anmeldte han manglende/ukorrekt monteret dampspærre på 1. sal.

Klageren kræver, at selskabet anerkender, at forholdene ved dampspærren udgør en dækningsberettigende skade under basisdækningen, da udgiften til en reetablering eller udbedring af dampspærren ikke kan dækkes fuldt ud under den udvidede dækning. Selskabet skal enten etablere en helt ny dampspærre, der overholder kravene i BR98, eller skal udbedre de fejl og mangler, der er ved dampspærren. Dog må der her stilles et krav om, at der sker en uvildig byggeteknisk gennemgang af det udførte arbejde så, det kan dokumenteres, at udbedringerne er lovlige. Ligeledes ønsker klageren, at selskabet dækker omkostninger i forbindelse med uvildig teknisk rådgivning.

Klageren har anført, at der er nærliggende risiko for skade grundet ophobning af fugt i konstruktionen. Kommunen har givet afslag på dispensation fra BR98. Både selskabet, rådgivningsfirma og tømrer har erkendt, at der er væsentlige og grundlæggende problemer med dampspærren i forhold til den funktion, man burde forvente. Der er konstateret ophobning af fugt i trækonstruktionen, små vandpytter ved dampspærrens overlæg og aflejringer efter vand/kondens.

Selskabet har meddelt dækning for tætning af dampspærre ved gavl på 1. sal i henhold til forsikringens udvidede dækning vedrørende ulovlige bygningsindretninger i beboelsen. Under sagens behandling i nævnet har selskabet tillige anerkendt at dække udgifterne til lovliggørelse af yderligere utætheder ved dampspærren påvist i rapport af 6/11 2020 i henhold til punkt 21A under forsikringens udvidede dækning op til maksimalerstatningen på 250.000 kr. Selskabet vil foretage nødvendig besigtigelse i den forbindelse. Selskabet har videre anerkendt at dække klagerens udgifter til sagkyndig rapport.

Selskabet har afvist at dække den anmeldte skade under forsikringens basisdækning. Selskabet har anført, at trods forholdene har bestået i mere end 16 år, har klageren ikke påvist, at den ikke korrekt udførte dampspærre har givet anledning til skadelige opfugtninger i tagrummet/tagkonstruktionen, endsige at forholdet har medført eksempelvis angreb af skimmelsvamp, som kan antages at have nævneværdig betydning for brugbarheden af ejendommens

Ankenævnet for Forsikring

19.

96270

beboelsesrum. Klageren har således ikke dokumenteret, at der på tidspunktet for ejendommens overtagelse forelå forhold, der udgjorde en skade eller en nærliggende risiko for skade.

Af rapport af 6/11 2020 fra et rådgivningsfirma fremgår det blandt andet, at "Det er min vurdering at dampspærren ikke er tapet i henhold til montagevejledningen. Der skal tapes over fast underlag. Det er også min vurdering at resten af dampspærren ikke er tapet tæt. Det er på baggrund af de observationer jeg har gjort, min klare vurdering at, den utætte dampspærre vil kunne give kondenseringsproblemer i den kolde sæson som vi går i møde. Og det vil erfaringsmæssigt kunne medføre skade på de omkringliggende bygningsdele. Der er vigtigt at dampspærren tættes eller at der laves ny dampspærre der er tæt fra tagfod til loft".

Nævnet bemærker, at det forhold – at en bygningsdel ikke er udført håndværksfagligt korrekt eller i strid med bygningsreglement – ikke i sig selv fører til, at et forhold udgør en skade i henhold til basisdækningen. Afgørende er derimod, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

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

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved dampspærren, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens basisdæknings forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet alene har anerkendt dækning i henhold til forsikringens udvidede dækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at der er fysiske forhold ved dampspærren der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder. De oplyste forhold vedrørende dampspærrens utætheder opfylder ikke i sig selv forsikringens skadebegreb.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at utætheder ved dampspærrens samlinger har medført skadelige opfugtninger i konstruktionen i nævneværdigt omfang eller tegn i øvrigt på uhensigtsmæssig kondensdannelse. Henset til, at konstruktionen har eksisteret siden 2004, finder er der ikke grundlag for at statuere, at der foreligger nærliggende risiko for skade.

Herudover har nævnet lagt vægt på, at det af taksatorrapport af 24/2 2020 fremgår, at "Der ses tørt og pænt træværk i tagrummet omkring dampspærre, i gavlen, spær og gangbro ses også at være tørre og uden tegn på fugt. Isoleringen i området er også tør, hvilket viser at der ikke er følgeskader fra måden dampspærre er etableret. ... Ved gavlen i modsatte ende ses afslutningen af dampspærren at være utæt, men ligesom i enden ved toilettet, er der ingen tegn på skader, da alt ses tørt og uden tegn på skjolder eller fugt". Det fremgår endvidere, at "Det er min umiddelbare vurdering, at dette forhold i sig selv ikke har givet anledning til skader på bygningen hverken i loftkonstruktionen eller tagrummet og det er dampspærren er udført håndværksmæssigt forkert, udgør ikke en skade i sig selv der opfylder skadebegrebet for dækning. På baggrund af min besigtigelse, mener jeg ikke at basisdækningen kan komme i brug. Hvis der skal kunne tilbydes noget i sagen, skal vi ind og kigge i den udvidet dækning og se om der er tale om en ulovlighed i forhold til bygningsreglementet og byggetilladelsen".

Nævnet har tillige lagt vægt på, at det af tillægsnotat af 14/12 2020 fremgår, at "I forbindelse med besigtigelse af anden sag hos samme kunde, har jeg været i tagrummet ca. 8 måneder efter jeg først besigtigede sagen omkring dampspærre. Der ses stadig ingen tegn på opfugtning på trods af at der endnu ikke er sket udbedring, hvilket giver anledning til at tro at der ingen skader vil opstå som følge af dette der kan få det til at opfylde skadebegrebet for dækning".

Det, som klageren i øvrigt har anført – herunder indholdet i rapport af 6/11 2020 – kan ikke føre til andet resultat.

Ankenævnet for Forsikring

21.

96270

Klageren har anført, at der i forbindelse med udbedringen af dampspærren må stilles krav om, at der sker en uvildig byggeteknisk gennemgang af det udførte arbejde, så det kan dokumenteres, at udbedringerne er lovlige.

Nævnet finder, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at afholde omkostningerne til en uvildig byggeteknisk gennemgang af det udførte arbejde. Nævnet bemærker, at selskabet i indlæg af 10/2 2021 til nævnet har anerkendt at dække udgifterne til lovliggørelse af utætheder ved dampspærren og vil foretage nødvendig besigtigelse i den forbindelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales, idet selskabet i forbindelse med sagens behandling for nævnet delvist har imødekommet klagerens krav.



Peter Thønnings