

Ankenævnet for Forsikring

Den 11. august 2021 blev i sag nr. 96307:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring. Ejendommen er opført i 1892, og der er i 1993 foretaget en tilbygning. Ejendommen er overtaget af klagerne den 1/2 2018 på baggrund af tilstandsrapport af 13/10 2017. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

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?

☒

☐

BDA

Litra B - Beboelse - tilbygning: Bygningsdele i og mod skel, kunne ikke besigtiges.

Litra D - Fyringscentral: Bygningsdele i og mod skel, kunne ikke besigtiges.

Litra A - Beboelse: Skunkrum er ikke besigtiget på grund af manglende adgangsforhold.

I klage af 6/1 2021 til nævnet har klagernes advokat bl.a. anført:

"Som advokat for forsikringstagerne ... og ... (herefter benævnt klager), indbringer jeg hermed Dansk Boligforsikring (herefter benævnt indklagede) for Ankenævnet for Forsikring i forbindelse med selskabets afslag på dækning i henhold til parternes forsikringsaftale (ejerskifteforsikring).

Omhandlende ejendom er beliggende ... (herefter benævnt ejendommen). Klager overtog ejendommen den 1. februar 2018 og tegnede i den forbindelse ejerskifteforsikring hos indklagede.

Indklagedes forsikringsbetingelser nr. W.1.1.17, som er gældende i nærværende sag, fremlægges som bilag 1, idet bemærkes, at klager har tegnet en 5 årig basisdækning.

Få dage efter klagers overtagelse af ejendommen kunne det konstateres, at der var betydelige træk og kuldeproblemer på ejendommens førstesal, herunder ved alle skunke og gavlender, hvorfor der straks blev foretaget skadesanmeldelse hos indklagede, idet klager havde store problemer med at varme førstesalen op og tilmed i høj grad blev generet af trækgenerne.

Som bilag 2 fremlægges tilstandsrapporten for ejendommen, der ikke indeholder oplysninger vedrørende skaderne/manglerne, der dermed er skjulte og således omfattede af ejerskifteforsikringen.

Indklagede har afvist, at der er tale om en skade/mangel omfattet af skadebegrebet i bekendtgørelse nr. 705 af 18/7 2000, 'Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.' (herefter mindstedækningsbekendtgørelsen).

Indklagede har til støtte herfor indledningsvist anført, at forsikringsdækning forudsætter, at der er tale om '*brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser eller ødelæggelse*'.

Imidlertid fremgår det af mindstedækningsbekendtgørelsen, at skadebegrebet omfatter væsentlig mere, nemlig også '*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*', hvilket netop er relevant i nærværende sag.

Det er derfor særdeles påfaldende og bekymrende, at indklagede som forsikringssselskab bevidst undlader netop denne relevante skadesdefinition i deres sagsbehandling!

Denne omstændighed og den øvrige sagsbehandling hos indklagede har medført, at klager ikke har tiltro til, at indklagede udviser en tilstrækkelig loyal og objektiv adfærd, herunder med det formål at træffe en juridisk korrekt afgørelse i henhold til parternes aftale. Denne opfattelse hos klager skyldes ligeledes, at indklagede løbende har ændret argumentation undervejs i sagsforløbet, når indklagede er blevet forelagt kendelser, fuldstændig skadesbegreb m.v.

Oprindeligt troede klager, at det var varmekilderne, den var gal med i form af defekt varmesystem, idet klager ikke havde fantasi til at forestille sig, at huset kunne være så utæt, som det viste sig at være. Forholdene blev undersøgt nærmere og det konstateres her, at de såkaldte 'varme skunke' var iskolde. Klager anmeldte således forholdene til indklagede og først da klager havde bekostet forsøg på udbedring af kuldegenerne i form af hulmurs- og skunkisolering med papiruld, opdagede klager, at der var direkte hul fra skunkrum og ud i det fri. Dette kom til udtryk ved, at isoleringsmaterialet kom ud af skunkene i gavlenderne og faldt ned på jorden. Denne omstændighed er også anmeldt hos indklagede, der dog fortsat har meddelt dækningsafslag.

Tagkonstruktionen er således ikke udført korrekt og denne omstændighed medfører, at det kan blæse direkte ind i skunkrum, etageadskillelse og hulmur, herunder har forholdet medført, at der foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ved mail af 15. august 2019 oplyste indklagede, at konstruktionsfejl ikke er dækningsberettigende i sig selv og at trækgener ikke er en skade i ejerskifteforsikringens forstand, hvorefter indklagede ved mail af 9. oktober 2019 oplyste, at dækning forudsætter, at trækgenerne kan henføres til kon-

struktionsfejl. Det kan de utvivlsomt i nærværende sag, idet jeg understreger, at alt andet ligeledes har enhver formodning imod sig.

Såfremt indklagede fastholder, at dette ikke skulle være tilfældet, opfordres indklagede til at oplyse, hvad der i så fald skulle være årsag til de betydelige træk- og kuldeproblemer på ejendommen, hvis dette ikke hidrører fra en mangelfuld klimaskærm, herunder mangler ved dampspærre m.v.?

For så vidt angår 'skadebegrebet' henvises der desuden til 'Overdragelse af fast ejendom' af Carsten Munk-Hansen, 1. udgave, side 398, hvoraf fremgår:

'Skadebegrebet omfatter efter bekendtgørelsens bilag, punkt 2, 2. afsnit 'andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt'. (...) Spørgsmålet er ikke blevet bedømt i trykt retspraksis. I en utrykt byretsdom, der blev anlagt af forsikringstageren mod ejerskifteforsikringen, blev disse spørgsmål om 'mangler' i forhold til 'skader' behandlet principielt, og retten antog, at manglende isolering, manglende fuotspærre, underdimensionerede spærfødder, manglende udvekslingsbjælke ved trapperum og andre forhold udgjorde 'skader'. ' (min fremhævelse) (...)

Foreligger der en faktisk mangel ved bygningen, er det en skade, der som udgangspunkt omfattes af forsikringen. Den enkelte tilstandsrapport kan dog have betydning for forsikringsdækningen, derved at oplyste forhold ikke er omfattet af forsikringen. ' (min fremhævelse)

Ydermere henviser jeg til 'Overdragelse af fast ejendom' af Carsten Munk-Hansen, 1. udgave, side 283, hvoraf det fremgår, at en køber i almindelighed kan påregne, at klimaskærmen er effektiv, at der er anvendt materialer og teknikker i overensstemmelse med de på opførelsestidspunktet gældende forskrifter samt, at arbejdet er udført i overensstemmelse med god håndværksskik.

Som bilag 3 fremlægges indklagedes afgørelse af 15. august 2019.

Undertegnede udarbejdede herefter klage af 6. september 2019 til indklagedes interne klageafdeling, jf. bilag 4.

Ved mail af 9. oktober 2019 (bilag 5) meddelte indklagede herefter følgende:

'Jeg har haft lejlighed til at drøfte sagen med vores besigtigelseskonsulent, og jeg må konstatere, at vi ikke er blevet præsenteret for nogen fejl ved dine klienters ejendom. At der kan forekomme trækgener, er ikke i sig selv en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og en evt. dækning vil derfor forudsætte, at trækgenerne kan henføres til fejl i bygningens konstruktioner.

Jeg bemærker, at huset trods alt har fungeret som beboelse siden 1993, og det kan derfor ikke lægges til grund, at huset ligefrem skulle være ubeboeligt. Det er ikke usædvanligt, at træk og kuldegener kan opleves forskelligt af forskellige beboere.

Tømrer ... har gjort gældende, at der skulle være fejl i undertagets konstruktion, men dette kan ikke tiltrædes, da undertaget ikke normalt har nogen tætnende funktion i forhold til beboelsen/trækgener. Undertaget er oplagt med det formål at sikre tagets tæthed i forhold til nedbør, og det vil derfor ikke være en løsning at omlægge undertaget.

Da skunkrummet ved besigtigelsen var delvist fyldt med indblæst isoleringsmateriale, var det ikke muligt at undersøge konstruktionerne bag skunkvæggene nærmere, og besigtigelseskonsulenten har derfor ikke mulighed for at komme med forslag til eventuelle forbedringer. Hvis man skal kunne sige mere om, hvad der er årsagen til kuldetræk i skunkene, foreslår han, at der afmonteres nogle udhængsbrædder, så det bliver muligt at undersøge konstruktionen udefra.

Hvis dine klienter vil være indstillet på at lade tømreren fjerne nogle udhængsbrædder, vil vi gerne genbesigtige ejendommen. Jeg gør dog opmærksom på, at undersøgelsen vil være for dine klienters regning, såfremt der ikke ved en genbesigtigelse kan konstateres dækningsberettigende forhold. Jeg henviser til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.6.2.

På det foreliggende grundlag har jeg ikke mulighed for at tilbyde dækning, da vi ikke har set nogen fejl/skader på bygningen.'

Den efterfølgende omfattende korrespondance fremlægges som bilag 6, hvortil der henvises for så vidt angår sagens nærmere omstændigheder.

Idet det er opfattelsen, at der foruden dækning i henhold til ejerskifteforsikringen også – henset til sagens særlige omstændigheder og manglernes karakter – har været en mulighed for at pålægge sælgerne et ansvar for tilsidesættelse af deres loyale oplysningspligt i forbindelse med overdragelsen af ejendommen, har klager haft iværksat sag om isoleret bevisoptagelse ved Retten i ... mod sælgerne.

Skønserklæringen vedrørende skaderne fremlægges som bilag 7. Heraf fremgår det, at skønsmanden på baggrund af besigtigelse af forholdene på ejendommen har vurderet,

- at isoleringen er udført direkte mod undertaget, og der er således kun begrænset ventilation af tagfladen, hvilket ikke er god håndværksmæssig praksis, da undertaget ikke skønnes at være diffusionsåbnet,
- at undertaget ikke er afsluttet korrekt i henhold til dagældende byggetekniske forskrifter, da undertaget er afsluttet over gavlmurene og ikke er videreført til udhængsspær, og
- at dampspærren ikke er korrekt afsluttet, da den afsluttes ved skunkvæg på etagebjælker og ikke afsluttes tæt til rem eller murværk i ydervæg.

Det er således faktuel forkert, når indklagede ved mail af 10. juni 2020 oplyser, at det er konstateret, at såvel vindspærre som dampspærre er udført helt normalt, idet det er dokumenteret med bilag 7, at dette ikke er tilfældet.

Den isolerede bevisoptagelse ved Retten i ... er afsluttet og henset til skønsmandens besvarelse af spørgsmål 7 og 8, hvorefter de konstaterede forhold ikke nødvendigvis har indvirkning på førstesalens rumtemperatur og at spørgsmålet om opdagelse ved almindeligt brug ikke kan fastslås, er sagen ved retten ikke fortsat mod sælgerne, men derimod afsluttet. Dette skyldes udelukkende, at der herefter ikke vurderes at være tilstrækkelig dokumentation for, at bevisbyrden kan løftes for så vidt angår erstatningskrav i anledning af, at sælgerne ved grov uagtsomhed har tilsidesat deres loyale oplysningspligt. Dette ændrer dog ikke på spørgsmålet om indklagedes ansvar i relation til skaderne/manglerne, der fortsat gør sig gældende.

Som bilag 8 fremlægges videooptagelse fra ejendommen, som tydeligt viser, at skaderne medfører ikke ubetydelige trækgener.

I forlængelse heraf kan jeg oplyse, at indklagede ved mail af 29. januar 2020 har meddelt undertegnede, at *'Med den viden vi har i dag, kan jeg erklære mig enig i, at der er trækgener på husets 1. sal, men det er vanskeligt at se, at der også er tale om skader, som kan kræves dækket af ejerskifteforsikringen.'*

Det gøres sammenfattende gældende, at der er tale om en skade/mangel i mindstebekendtgørelsens – og dermed forsikringens – forstand og at ankenævnspraksis understøtter dette. Der foreligger adskillig ankenævnspraksis, hvorefter fejlkonstrueret tag er blevet betragtet som en skade.

Endelig henviser jeg til AK.71310 og AK.89632. I sidstnævnte sag bemærkede nævnet, *'at sådanne forhold [trækgener] efter omstændighederne kan udgøre dækningsberettigende skader.'* og at *'Nævnet finder, at måtte lægge til grund, at den manglende fuge under vindpladen langs tagfoden medfører trækgener i etageadskillelsen mellem stueetagen og 1. sal. Forholdet udgør efter nævnets opfattelse en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet har blandt andet lagt vægt på ejendommens alder og på, at den manglende fuge giver trækgener.'* Efter en konkret vurdering fandt nævnet i denne sag det ikke for bevist, at forholdene udgjorde skader på overtagelsestidspunktet og af den grund faldt kendelsen for så vidt angår denne del ud til selskabets fordel. Dette bl.a. fordi forsikringstager først anmeldte forholdet ca. 4 år efter overtagelsestidspunktet.

Ankenævnet fandt således i ovennævnte sag, at der var tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, herunder en skade, som selskabet skulle dække, såfremt forsikringstagerne havde ført bevis for, at forholdene også gjorde sig gældende ved overtagelsen. Nævnet anførte i AK.89632, at dækning dog kræver, at der er ført bevis for, at forholdene har et sådant omfang, der statuerer skader i ejerskifteforsikringens forstand. Dette kan ifølge nævnet f.eks. ske i form af sagkyndig erklæring eller lignende uddybende redegørelse.

Foruden den med bilag 7 fremlagte skønserklæring fremlægges som bilag 9 uddybende redegørelse fra [tømreren].

Af redegørelsen fremgår følgende:

'Vi har undersøgt årsagen til kundens klager over træk og kuldegener især på husets førstesal. Huset er i følge konstruktionstegningerne opført som varm skunk, og væggen imellem skunk og beboelse er udført i 3 mm masonitplader uden isolering på bagsiden. Det viser sig ved undersøgelse at undertaget i hele gavlens højde ikke er trykket med ud over indermuren, og det kan derfor blæse direkte ind i skunk rummet. Endvidere gør denne fejl også at det kan blæse ned i hulmuren og ind i etageadskillelsen med træk og kuldegener til følge. Dette er forsøgt udbedret for skunkens vedkommende, men da dette ikke har forbedret kulde/trækgenen, har vi undersøgt hvordan der er etableret vindstop ved tagfod. Også her konstaterer vi, at det ikke er lavet korrekt, og at vinden derfor også denne vej kan få adgang til skunk og etageadskillelse. Det er vores vurdering, at fejlen kun kan udbedres endeligt, ved at afmontere tagsten og isolering for at kunne komme til undertaget, og udskifte dette. Huset er ikke tæt og vi kan kun gøre det tæt ved at udskifte undertaget og etablere vindstop efter forskrifterne.'

Det gøres således sammenfattende gældende, at varmekomforten af 1. salen er væsentligt nedsat, hvilket både har en yderst negativ indvirkning på husets værdi og brugbarhed.

Idet der – som dokumenteret med bilag 7 – bl.a. ikke foreligger en tæt og funktionsdygtig dampspærre, kan blæst og kulde nemt trænge ind og give træk- og kuldeproblemer, hvilket netop er tilfældet, jf. bilag 8, der viser tydeligt kuldeindtræk.

Hertil kan jeg oplyse, at klagerne senest har fået blæst mere papiruld i skunkene, således at de nu er fyldt helt op. Endvidere er der lavet en såkaldt randisolering med papiruld i etageadskillelsen, hvor der er blæst uld ind i 1-1,5 meters dybde fra tagfod. Desværre trækker det fortsat betydeligt, herunder i et omfang der gør, at klagerne sover med skiundertøj for at holde varmen. Dette uagtet at radiatoren står på max."

Selskabet har i brev af 22/2 2021 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"1. Supplerende sagsfremstilling

Supplerende til klagers sagsfremstilling fremlægges ejerskifteforsikringen inklusive forsiden (bilag A) hvoraf de konkrete forsikringsoplysninger fremgår, herunder at der er tegnet basisdækning.

Skadeanmeldelsen fremlægges som bilag B.

En konsulent foretog besigtigelse d. 30. maj 2018 – kopi af hans notat og fotos fremlægges som bilag C og D.

Skadeafdelingen afviste at dække forholdet, mail af 19. juni 2018 fremlægges som bilag E.

Efter vurdering af yderligere materiale modtaget fra vores kunde, fastholdt skadebehandleren afvisningen i mail af 15. august 2019 (bilag F).

Forholdet har været vurderet af vores klageafdeling.

Til brug for vurderingen har klageafdelingen fået ejendommen genbesigtiget (d. 13. januar 2020), hvor der er lavet destruktivt indgreb for at undersøge hvorledes vindspærren var udført.

Genbesigtigelsen blev foretaget af en anden konsulent, end ham, der var på ejendommen første gang – kopi af hans fotos – inklusive snittegning af konstruktionen – fremlægges som bilag G.

Klager ses at have fremlagt den lange korrespondance med den klageansvarlige, der har fastholdt afvisningen, men tilbudt klager en kulancemæssig dækning for at forbedre trækgenerne.

Klager har afvist tilbuddet og i stedet klaget til Ankenævnet for Forsikring.

Til brug for vores vurdering har skadeafdelingen indhentet byggemappen fra 1993, hvor en del af ejendommen er opført (tilbygning). Den fremlægges som bilag H.

Desuden er indhentet et luftfoto fra 1957 (bilag I) hvoraf husets oprindelige konstruktion fremgår, ligesom det ses, at ejendommen ligger i udsat miljø, tæt på vandet.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Ejendommen er delvist opført i 1892 og delvist i 1993 (tilbygget).

Vi har afvist at dække de trækgener, som vores kunder har anmeldt under ejerskifteforsikringen, fordi vi ikke har fundet fejl ved bygningen, og fordi vi ikke mener trækgenerne er større end på andre tilsvarende ejendomme af samme alder.

Der har været omfattende korrespondance mellem vores kunders advokat og selskabets klageansvarlige omkring byggeriet og ejerskifteforsikringens dækningsomfang. Klager har fremlagt korrespondancen (bilag 6) og Nævnet henvises hertil, hvori den klageansvarlige nøje har redegjort for, hvorfor ejerskifteforsikringens skadebegreb ikke er opfyldt.

Opsummerende kan det oplyses:

- **Varm skunk**

Klagers advokat synes at misforstå begrebet 'varm skunk'. Betegnelsen siger ikke noget om, hvorvidt skunken føles kold eller varm – det er en byggeteknisk betegnelse for, hvordan isoleringen er udført i skunken.

- **Dampspærrens udførelse**

Vi er ikke enige i, at dampspærren er udført forkert. Det er fuldstændigt normalt, at dampspærren udføres uden at føre den helt ned i etageadskillelsen, særligt på ældre huse, hvor 1. salen efterfølgende er udnyttet til beboelse. Men også i 1993, hvor tilbygningen er udført, var det normalt at afslutte dampspærren over etageadskillelsen. Det skyldes arbejdsprocessen og omkostningerne, når der bygges – det er helt sædvanligt at afslutte dampspærren, som det er gjort her. Der henvises til vores konsulents skitse (sidste fotos i bilag G), hvor konstruktionen er skitseret.

- **Vindspærre**

Vi har genbesigtiget ejendommen, hvor der blev lavet destruktive indgreb for at tjekke vindspærrens udførelse. Vi har i tidligere sager oplevet, at vindspærren ikke var udført korrekt (f.eks. fuget), og det er en konstruktionsfejl, der kan give trækgener. I den forsikrede ejendom er vindspærren udført korrekt. Der findes i dag bedre produkter, f.eks. de win-win-plader, som den klageansvarlige i korrespondancen har foreslået udført. Disse plader var dog ikke almindelige på udførelses-/opførelsestidspunktet og vil være end forbedring til ejendommens lovlige, og sædvanlige konstruktion.

- **Undertaget**

Klagers tømrer (og advokat) har fremhævet fejl ved undertaget (ikke ført ud i udhæng og manglende ventilationsspalte mellem undertag og isolering). Disse fejl har dog ingen betydning for trækgener (se også nedenfor, skønsrapporten), og da der er ikke sket skader som følge heraf (og det i øvrigt ikke har været skade-anmeldt under ejerskifteforsikringen), kan en omlægning af undertaget ikke kræves dækket.

Syn og skønsrapporten

Klager har iværksat syn og skøn mod sælgerne af ejendommen og har fremlagt skønserklæringen (bilag 7), som vores klageansvarlige også har forholdt sig til.

Skønsmanden vurderer, at vindstoppladerne er udført korrekt (spg. 4), at undertaget ikke er afsluttet korrekt (spg. 3), at dampspærren er monteret korrekt, men er afsluttet ved skunkvæg (over etageadskillelsen, spg. 5) samt at isoleringen ligger tæt op ad undertaget (spg. 2).

Alt sammen stemmer overens med vores vurderinger. Som allerede nævnt, er dampspærrens afslutning over etageadskillelsen ikke en fejl – det er helt sædvanligt for udførelses-/opførelsesåret.

Skønsmanden vurderer også – i spørgsmål 8 – at de konstaterede håndværksmæssige fejl/uhensigtsmæssigheder – ingen indvirkning har på førstesalens rumtemperatur (trækgenerne). Sagen mod sælgerne er formentlig opgivet af samme grund.

Der henvises til vores konsulents snittegning, der viser konstruktionsopbygningen. Som det ses, kan vind – når den er kraftig og i det udsatte miljø ejendommen ligger i – trænge op over vindspærren og ned og ind langs etageadskillelsen. Der er dog intet ulovligt eller usædvanligt i, den måde konstruktionerne udført.

Skønserklæringen understøtter ikke et krav mod Dansk Boligforsikring A/S – tværtimod understøtter skønsmandens udtalelser vores vurdering af sagen:

De anmeldte trækgener kan ikke kræves dækket under ejerskifteforsikringen, og Nævnet bedes afvise klagen."

Klagernes advokat har i brev af 18/3 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Supplerende bemærkninger

Det bestrides, at skønsmanden, som anført af indklagedes advokat, har vurderet i spørgsmål 8, at de konstaterede håndværksmæssige fejl/uhensigtsmæssigheder ingen indvirkning har på førstesalens rumtemperatur (trækgenerne). Dette er faktisk forkert.

Skønsmanden vurderer rettelig, at:

'Det skønnes ikke, at de konstaterede forhold nødvendigvis [min fremhævelse] har indvirkning på førstesalens rumtemperatur, og hvorvidt det vil opdages ved almindelig brug af ejendommen, kan ikke fastslås.'

Heraf kan ikke udledes, at de konstaterede forhold ingen indvirkning har på rumtemperaturen. Tværtimod udelukker skønsmanden ikke, at dette er tilfældet.

Faktum er, at dette er tilfældet, jf. også bilag 8, der tydeligt viser skaderne i form af betydelig træk.

På baggrund heraf bestrides det derfor også, at trækgenerne ikke skulle være større end på andre tilsvarende ejendomme af samme alder. Dette viser bilag 8 – som indklagede ingenlunde ses at forholde sig til – meget tydeligt.

Det fastholdes, at der i nærværende sag foreligger en dækningsberettigende skade i overensstemmelse med skadesbegrebet.

Foruden det allerede anførte bemærker jeg i den forbindelse, at skadebegrebet er defineret således, at

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

I forlængelse heraf henviser jeg til Dansk Forsikringsret, hvoraf det fremgår, at mangelfuld eller manglende ventilation, der har medført (eller medfører nærliggende risiko for) trænedbrydning, råd og svamp, i almindelighed vil være dækningsberettiget. Der henvises her til skønsmandens besvarelse af spørgsmål 7, hvoraf det fremgår, at:

'Begrænset ventilation af tagkonstruktionen kan føre til fugtophobning, da fugten ikke bortventileres tilstrækkeligt. Ikke korrekt afslutning af dampspærre kan føre til fugtophobning i tagkonstruktionen, da fugt inde fra bygningen trænger ud i tagkonstruktionen.'

Foruden de betydelige trækgener er der således også nærliggende risiko for fugtskader, såfremt der ikke sker udbedring og dermed foreligger der også i denne henseende en dækningsberettigende skade.

Endelig bestrides det, at ejendommen skulle være beliggende i et særligt udsat miljø som følge af afstanden til vandet. Jeg bemærker i den forbindelse, at afstanden udgør ca. 100 meter samt at klagernes ejendom ligeledes ligger i læ fra anden ejendom. I øvrigt er klagerne ikke bekendt med, at andre boligejere i området skulle have tilsvarende problemer, hvilket blot understøtter, at problemerne ikke kan tilskrives et særligt udsat miljø. Ligeledes understøtter det, at der ikke som ellers anført af indklagedes advokat, er tale om trækgener, der ikke er større end på andre tilsvarende ejendomme af samme alder.

Det tidligere anførte fastholdes."

Selskabet har i brev af 24/3 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Det bestrides ikke, at vores kunder oplever træk på 1. salen, på kolde, blæsende dage. Men trækgenerne skyldes ikke fejl ved ejendommen, som er bygget som det var sædvanligt og lovligt på opførelsestidspunktet, i forhold til afslutning af dampspærre og vindspærre. Se vores besigtigelsesrapport og skønserklæringen.

Der er fundet andre håndværksmæssige fejl ved tagkonstruktionen, som beskrevet af skønsmanden i syn og skønnet mod sælger; nemlig afslutning af undertaget samt manglende ventilation. Forholdet har dog ikke betydning for trækgenerne eller rumtemperaturen. Bevisbyrden for, at der er fejl ved huset, som forårsager de anmeldte trækgener er klagers, og de er ikke løftet ved skønsmandens udtalelse.

Skønsmanden beskriver hvilke skader de håndværksmæssige fejl (undertag og ventilation) kan give. Altså en teoretisk risiko. Der er imidlertid ikke opstået skader, og bevisbyrden for, at der er nærliggende risiko for skade som følge af den måde undertaget er udført er klagers. Heller ikke det bevis er løftet."

Klagernes advokat har i brev af 12/4 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Det bestrides, at afslutningen af dampspærren ikke har betydning for træk og kuldegener i ejendommen, da det kan blæse lige ind i skunkrummet. Sidstnævnte ses at være ubestridt, jf. oplysningen fra Dansk Boligforsikring om, at det ikke bestrides, at klagerne oplever træk på 1. salen, jf. også bilag 8.

Konstruktionen er ikke tæt, som den skal være, og som den også skulle være på opførelsestidspunktet og det gøres gældende, at dette bl.a. kan tilskrives, at dampspærren ikke er korrekt afsluttet, jf. skønsmandens besvarelse og udtalelsen fra [tømreren].

Huset kan alene blive tæt, hvis dampspærren lægges om."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder byggemappen fra 1993. Af skadeanmeldelse af 15/5 2018 fremgår bl.a.:

"Hvordan blev skaden opdaget

Vi oplevede da det var koldt, at vi ikke kunne opvarme især første salen. Der var meget træk og kuldedsrag fra væggene. Som følge heraf valgte vi at få efterisoleret hulmur og skunke med papiruld. På et tidspunkt herefter opdager vi at der er fyldt med isoleringsmateriale ude under/over udhængsbrættene i gavlene. Dvs. at der er hul fra skunke og ud i det fri. Det skal nævnes at skunkene er opført som 'varme' skunke. I dag har vi så haft besøg af tømreren for at få undersøgt hvor disse huller er, og hvad der evt. kan gøres fremadrettet. I denne proces kigger tømreren ud i skunkene fra et af beboelsesrummene på første salen og konstaterer at skunkvægen imellem skunk og beboelse er udført af 3 mm masonit.... uden isolering på bagsiden. Så det eneste der adskiller beboelsen fra en 'varm' skunk der i realiteten er kold pga. forbindelsen til elementerne via gavlafslutninger der ikke er tætte, er en 3 mm masonitplade. Dette er ikke påpeget i tilstandsrapporten i øvrigt."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 30/5 2018 fremgår bl.a.:

"BESKRIVELSE/ÅRSAG/KONKLUSION:

Ved besigtigelsen ses enfamilieshus med hvidfilsede facader, ejendommens tag er udført med 45° taghældning og er belagt med røde vingetegl.

Ft anviser udhæng ved gavl mod vest, her ses der papiruld ved udhængsbrædder, der kunne indikere adgang fra indvendige konstruktioner, ft. har for nyligt få et efterisoleret. Foto 2+3.

I skunkrum i ejendommens nordøstlige hjørne ses konstruktionen udført som varm skunk, der er på tagfladen isoleret helt til tagfod, skunkvægge er udført som 3 mm hvide masonitplader uden isolering, dette uden betydning da der er tale om en varm skunk. Ft. oplyser at de helt fra overtageelse har kunnet føle træk og kulde fra området omkring skunke på det meste af 1 salen, dog værst ved øst/nordøst.

Det vurderes at der kan være tale om at vindspærre mellem spær ved murkrone ikke er udført tilstrækkeligt tæt, eller kan være manglende, det er dog ikke muligt at se ind i konstruktionen og konstatere dette med sikkerhed. Foto 7-9.

Ejendommens tag er udført i 1993, og er umiddelbart udført lovlig og sædvanligt.

Der har ikke kunnet konstateres skader som følge af anmeldte forhold, og jeg har ved besigtigelsen forklaret ft. at træk og kulde ikke er et dækningsberettiget forhold på en ejerskifteforsikring.

Anmeldte forhold er afvist ved besigtigelsen, ft. har accepteret dette.

Anmeldte forhold har været tilstede ved overtagelse af ejendommen."

Af tømrerens mail af 17/1 2019 til klagerne fremgår bl.a.:

"Hermed et oplæg til forsikringen som aftalt.

Vi har undersøgt årsagen til kundens klager over træk og kuldegener især på husets førstesal. Huset er i følge konstruktionstegningerne opført som varm skunk, og væggen imellem skunk og beboelse er udført i 3 mm masonitplader uden isolering på bagsiden.

Det viser sig ved undersøgelse at undertaget i hele gavlens højde ikke er trykket med ud over indermuren, og det kan derfor blæse direkte ind i skunk rummet. Endvidere gør denne fejl også at det kan blæse ned i hulmuren og ind i etageadskillelsen med træk og kuldegener til følge. Dette er forsøgt udbedret for skunkens vedkommende, men da dette ikke har forbedret kulde/trækgenen, har vi undersøgt hvordan der er etableret vindstop ved tagfod. Også her konstatere vi at det ikke er lavet korrekt, og at vinden derfor også denne vej kan få adgang til skunk og etageadskillelse.

Det er vores vurdering, at fejlen kun kan udbedres endeligt, ved at afmontere tagsten og isolering for at kunne komme til undertaget, og udskifte dette. Huset er ikke tæt og vi kan kun gøre det tæt ved at udskift undertaget og etablere vindstop efter forskrifterne."

Af selskabets mail af 29/1 2020 til klagerens advokat fremgår bl.a.:

"Jeg har drøftet denne sag med ..., og den gode nyhed er, at konstruktionerne faktisk er udført fornuftigt. Der er ikke konstateret egentlige konstruktionsfejl, men tilsyneladende er der mulighed for, at det kan trække ned bag vindpladen, og at luften udefra derfra kan blæse ind i etageadskillelsen. Det er rigtigt at damspærren ikke er ført med i bjælkelaget, hvilket dog ofte ses, navnlig når en 1. sal udnyttes på et ældre hus, hvor der ikke i forvejen er en damspærre i lofterne.

Ankenævnet for Forsikring har tidligere forholdt sig til lignede sager, og er nået frem til at trækgener ikke kan betragtes som skader i ejerskifteforsikringens forstand (basisdækning, jf. betingelsernes pkt. 3.1). Jeg vedhæfter et par eksempler.

Med den viden vi har i dag, kan jeg erklærer mig enig i, at der er trækgener på husets 1. sal, men det vanskeligt at se, at der også er tale om skader, som kan kræves dækket af ejerskifteforsikringen.

Ideen med at prøve at blæse isolering ind i etageadskillelsen, kan være en metode til at afhjælpe problemet, men om man på den måde helt kan eliminere trækgenerne, er ikke sikkert. En anden, og måske bedre mulighed kunne være at forbedre vindstoppet ved montering af Winwin-plader, som formentligt vil kunne forhindre træk ned bag vindpladen.

Som jeg har forstået [taksator], så ville tømreren regne nogle priser på de forskellige muligheder, og så forestiller jeg mig, at vi på dette grundlag må prøve, om vi kan nå til en rimelig forligsmæssig løsning."

Af selskabets mail af 26/3 2020 til klagernes advokat fremgår bl.a.:

"Jeg har set på tilbuddene, og jeg er noget overrasket over den pris, som tømreren har regnet sig frem til. [Taksator] har gennemgået tilbuddet, og det er hans opfattelse, at tilbuddet er meget opfattende, i forhold til problemets omfang og det der blev drøftet på stedet.

Det er konstateret, at damspærren er monteret fornuftigt i skunken, så det arbejde, der evt. skulle laves udefra, skulle kun bestå i, at vindpladen blev forlænget opad med Win Win plader, som vil kunne forhindre, at det trækker ned på bagsiden af vindpladen (mellem vindplade og isolering), hvor der tilsyneladende er en åbning.

Tilbuddet fra tømreren indeholder betydeligt mere end dette, og prisen er derfor også meget høj. Jeg mener ikke, at dette tilbud, kan indgå i en erstatningsopgørelse, da vi jo har konstateret, at der ikke er egentlige skader på konstruktionerne.

Jeg mener dog heller ikke, at det vil give mening, at vi bruger mere tid på tilbudsindhentning, idet jeg principielt fastholder, at trækgenerne i sig selv, ikke vil være dækket af forsikringen.

Da jeg alligevel har stillet dine klienter i udsigt, at jeg ville komme med et forslag til en forligsmæssig løsning, så vil mit forslag være, at jeg dækker med et beløb, der svarer til prisen for indblæsning af isolering i etageadskillelsen.

[Isoleringsfirma] har tilbudt at blæse isolering ind i skunk og etageadskillelse, og den samlede pris for dette arbejde er angivet til kr. 22.142,50. Dine klienter står så selv for de efterfølgende reparationer af indblæsningshullerne.

Jeg vil tilbyde, at dække iht. det samlede tilbud fra [isoleringsfirmaet], så der efter fradrag af selvrisiko vil kunne udbetales kr. 17.142,50.

Der er en god chance for, at denne løsning vil kunne afhjælpe de værste trækgener, og det må så være op til dine klienter, om de også ønsker tætning udefra jf. forslaget fra tømreren.

Tilbuddet skal ses som et oplæg til et forlig, der fremsættes uden præjudice.

Hvis tilbuddet kan tiltrædes, bedes dine klienter selv kontakte håndværkerne og igangsætte arbejdet. Erstatningsbeløbet udbetales iht. forsikringsbetingelserne når vi har modtaget en kopi af fakturaen. Jeg bemærker, at dine klienter også kan vælge at acceptere tømrerens tilbud. Erstatningen vil også kunne udbetales til delvis dækning af en anden løsning, end den der fremgår af tilbuddet fra [isoleringsfirma]."

Af selskabets mail af 10/6 2020 til klagernes advokat fremgår bl.a.:

"Jeg er enig i, at konsulenten antog, at der kunne være problemer ved vindspærren. En manglende eller forkert udført vindspærre, ville iht. praksis fra Ankenævnet for Forsikring være et forhold, som ejerskifteforsikringen ville kunne dække, og derfor mente jeg, at det ville være relevant at undersøge forholdet.

Kundens håndværker kan muligvis også have ret i sin beskrivelse af undertaget, men undertaget har ikke nogen funktion i forhold til at hindre trækgener. Tværtimod vil det ofte være af betydning, at der ventileres mellem isolering og undertag, så håndværkerens teori om, at det kan blæse ind under undertaget er sikkert korrekt, men på ingen måde en fejl ved huset/taget.

Efter at der blev foretaget yderligere undersøgelser, er det konstateret, at såvel vindspærre som dampspærre er udført helt normalt, og det er på den baggrund, at jeg har konkluderet, at trækgenerne ikke kan henføres til en fejl ved huset, og derfor dækkes trækgenerne som udgangspunkt ikke, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

Med dette udgangspunkt er der ikke fejl ved huset, som jeg kan tilbyde at udbedre, og derfor kan der alene blive tale om en kulancemæssig dækning, med henblik på at vi forhåbentligt kan få løst sagen i mindelighed. Jeg bemærker, at vores besigtigelseskonsulent mener, at der er en god chance for, at man ved indblæsning af isolering de rigtige steder, vil kunne nedsætte trækgenerne betydeligt."

Af skønserklæringen af 2/7 2020 fremgår bl.a.:

"8. Faktuelle oplysninger

Nærværende sag drejer sig om ejendommen, beliggende ..., som skønsrekvirenterne erhvervede ved købsaftale af 2. november 2017 fra de skønsindstævnte.

Overtagelsesdatoen var den 1. februar 2018 og køberne havde dispositionsret fra den 21. januar 2018.

Skønsrekvirenterne har problemer med kulde, - træk, - og opvarmningsproblemer på ejendommens førstesal.

Det er skønsrekvirenternes opfattelse, at dette skyldes mangler ved ejendommens tagkonstruktion og dette ønskes således nærmere belyst ved isoleret bevisoptagelse.

Det fremgår af Bygnings- og Boligregistret (BBR), at ejendommen, der omfatter et fritliggende en-familieshus, er opført i 1892 og til/ombygget i 1993, jf. også ... Kommunes tilladelse, fremlagt som sagens bilag 11.

Hele tagkonstruktionen er opført på samme tid, herunder i 1993 og med undtagelse af dele af soklen, er der intet tilbage fra 'det gamle hus' og den gamle tagkonstruktion.

Skønsrekvirenterne oplyser, at ovennævnte problemer forekommer ved alle skunke og gavlender på førstesalen.

Af byggetilladelsen fremgår, at der er meddelt tilladelse efter småhusreglementet af 1985 til ændret benyttelse til helårsbolig og til ombygning og opførelse af tilbygning.

Af ansøgningen (bilag 11, side 4) fremgår som beskrivelse af det arbejde, der ønskes udført følgende:

'Eksisterende bygning: Nyt tag incl. spær. Facade mod syd (vejen) og gavl mod vest (terrasse), skal isoleres og skalmures. Gulv skal isoleres. Nye vinduer isættes. Nyt radiatorsystem. Nyt murværk vandskures. Tag med gule vingetegl. Se tegninger.

Tilbygning: Se tegninger. Tag med gule vingetegl. Murværk vandskures.'

Kun murværket på husets østside blev vandskuret. Skønsrevirenterne har fået vandskuret resten af huset.

...

10. Spørgsmål fra rekvirenten

Spørgsmål 1:

Skønsmanden bedes indledningsvist beskrive konstruktionen af ejendommens tag, udhæng og gavlmure.

Svar på spørgsmål 1:

Ejendommens tag er konstrueret med saddetag med loft til kip, undertag, afstandslister, lægter og teglsten. Tagkonstruktionen er udformet med udhæng ved hhv. gavle og ejendommens facader, og er beklædt med sternbrædder, vindskeder og underbrædder. Ejendommens gavlmure er murede og vandskurede.

Spørgsmål 2:

Skønsmanden bedes oplyse, hvorvidt ejendommens førstesal og tagkonstruktion er isoleret i overensstemmelse med dagældende bygningsreglement samt god håndværksmæssig praksis i henhold til dagældende byggetekniske forskrifter.

Svar på spørgsmål 2:

Ejendommens tagkonstruktion er isoleret med 300 mm isolering, hvilket opfylder mindstekrav fra dagældende bygningsreglementet 1985. Isoleringen er udført direkte mod undertaget, og der er således kun begrænset ventilation af tagfladen, hvilket ikke er god håndværksmæssig praksis da undertaget ikke skønnes at være diffusionsåbent.

Spørgsmål 3:

Skønsmanden bedes oplyse, hvorvidt ejendommens undertag i henhold til dagældende byggetekniske forskrifter er korrekt afsluttet i forhold til gavlmurene.

Svar på spørgsmål 3:

Iht. dagældende byggetekniske forskrifter er undertaget ikke afsluttet korrekt, da undertaget er afsluttet over gavlmurene og ikke er videreført til udhængsspær.

Spørgsmål 4:

Skønsmanden bedes oplyse, hvorvidt vindstop i henhold til dagældende byggetekniske forskrifter er udført håndværksmæssigt korrekt ved tagfod, herunder også oplyse, om vindbrædderne er ført langt nok op.

Svar på spørgsmål 4:

Iht. dagældende byggetekniske forskrifter er vindstop udført korrekt. Vindbrædderne er ført op langs spær til 30mm under overside af spær, så der derved er åbning til ventilation af tagkonstruktionen.

Spørgsmål 5:

Skønsmanden bedes oplyse, hvorvidt der opsat korrekt dampspærre i forbindelse med ejendommens førstesal, herunder også oplyse, om dampspærreerne er trukket langt nok ned i afslutning til tagfod.

Svar på spørgsmål 5:

Placeringen af dampspærren i tagkonstruktionen er korrekt, da den ikke er længere end 1/3 inde i isoleringen fra den indvendige side. Dampspærren er ikke korrekt afsluttet, da den afsluttes ved skunkvæg på etagebjælker og ikke afsluttes tæt til rem eller murværk i ydervæg.

Spørgsmål 6:

Såfremt der ved besvarelsen af ovenstående spørgsmål kan konstateres konstruktionsfejl eller forhold, der ikke er udført håndværksmæssigt korrekt i henhold til dagældende byggetekniske forskrifter, bedes skønsmanden vurdere, hvorvidt disse var tilstede ved overtagelsen den 1. februar 2018.

Svar på spørgsmål 6:

Den fulde isolering der ligger mod undertaget der begrænser ventilationen skønnes, at have været til stede den 1. februar 2018. Afslutningen af dampspærren der ikke er udført korrekt skønnes, at have været til stede den 1. februar 2018.

Spørgsmål 7:

Såfremt der ved besvarelsen af ovenstående spørgsmål kan konstateres konstruktionsfejl eller forhold, der ikke er udført håndværksmæssigt korrekt i henhold til dagældende byggetekniske forskrifter, bedes skønsmanden vurdere, hvorledes dette vil komme til udtryk.

Svar på spørgsmål 7:

Begrænset ventilation af tagkonstruktionen kan føre til fugtophobning, da fugten ikke bortventileres tilstrækkeligt.

Ikke korrekt afslutning af dampspærre kan føre til fugtophobning i tagkonstruktionen, da fugt indefra bygningen trænger ud i tagkonstruktionen.

Spørgsmål 8:

Såfremt der ved besvarelsen af ovenstående spørgsmål kan konstateres fejl, der påvirker ejendommens førstesals rumtemperatur, bedes skønsmanden vurdere, hvorvidt dette er i et omfang, der forventes at ville opdages ved almindeligt brug af ejendommen.

Svar på spørgsmål 8:

Det skønnes ikke at de konstaterede forhold nødvendigvis har indvirkning på førstesalens rumtemperatur, og hvorvidt det vil opdages ved almindeligt brug af ejendommen, kan ikke fastslås.

Spørgsmål 9:

Såfremt der ved besvarelsen af ovenstående spørgsmål kan konstateres konstruktionsfejl eller forhold, der ikke er udført håndværksmæssigt korrekt i henhold til dagældende byggetekniske

forskrifter, bedes skønsmanden redegøre for, hvordan hver enkelt forhold udbedres håndværksmæssigt korrekt samt omkostningerne forbundet herved.

Svar på spørgsmål 9:

Udbedring af manglende ventilation mellem isolering og undertag, samt korrekt afslutning af undertag ved gavl, udføres ved nedtagning af teglsten, lægter, afstandslister og undertag.

Der udføres nyt diffusionsåbent undertag, der tillader fugt at trænge ud, nye afstandslister, nye lægter, og eksisterende teglsten.

Omkostninger til nye materialer skønnes til 30.000,- inkl. moms.

Omkostninger til arbejds løn skønnes til 150.000,- inkl. moms.

Omkostninger til byggeplads og stillads (uden overdækning) skønnes til 50.000,-

Udbedring af afslutning på dampspærre, således denne afsluttes tæt ved rem eller ydervæg, udføres ved nedtagning af de nederste 4 rækker teglsten. Lægter og afstandslister nedtages og undertag løsnes så der kan arbejdes med dampspærren udefra i skunken. Dampspærren forlænges og føres til rem på den indvendige væg, eller til den indvendige side af ydervæggen, således den er tætsluttet.

Gennembrydninger ved etagebjælker og installationer skal sikres tæt.

Omkostninger til nye materialer skønnes til 15.000,- inkl. moms.

Omkostninger til arbejds løn skønnes til 55.000,- inkl. moms.

Omkostninger til byggeplads og stillads (uden overdækning) skønnes til 15.000,-

Ovenstående overslag er udregnet efter at arbejderne udføres uafhængigt af hinanden."

Af klagernes advokats mail af 8/7 2020 til selskabet fremgår bl.a.:

"Jeg kan til din orientering oplyse, at der nu har været syn og skøn på adressen, herunder til brug for den verserende sag mod sælgerne om isoleret bevisoptagelse.

Skønsmanden har i den forbindelse konstateret,

- at dampspærren ikke er korrekt afsluttet, da den afsluttes ved skunkvæg på etagebjælker og ikke afsluttet tæt til rem eller murværk i ydervæg,
- at undertaget ikke er afsluttet korrekt, da undertaget er afsluttet over gavlmurene og ikke er videreført til udhængsspær, og
- at isoleringen er udført direkte mod undertaget, og at der således kun er begrænset ventilation af tagfladen, hvilket ikke er god håndværksmæssig praksis, da undertaget ikke skønnes at være diffusionsåbent.

De oplysninger Dansk Boligforsikring lægger til grund for afvisningen - bl.a. at dampspærre er udført 'helt normalt' - er således ikke korrekte og det foreligger der nu klar dokumentation for, hvilket også af skønsmanden er dokumenteret omfattende i form af billeder.

Ligeledes er det med skønserklæringen bekræftet, at udgifterne til udbedring langt overstiger Dansk Boligforsikrings vurdering.

Jeg vedhæfter skønserklæringen og afventer Dansk Boligforsikrings bekræftelse på, at der foreligger en dækningsberettiget skade, idet det er min helt klare vurdering, at forsikringsselskabet har foretaget en fejlagtig vurdering af sagen, herunder i strid med forsikringsbetingelserne samt at der lægges forkerte oplysninger til grund."

Af selskabets mail af 16/7 2020 til klagernes advokat fremgår bl.a.:

"Jeg har gennemgået skønserklæringen, og du har ret i, at skønsmanden bringer nogle nye forhold på banen, som vi ikke tidligere har undersøgt (eller fået anmeldt).

Jeg noterer mig, at skønsmanden, at skønsmanden i sin besvarelse af spørgsmål 8 oplyser at de konstaterede forhold ikke nødvendigvis har indvirkning på 1. salens rumtemperatur. Som sådan er skønserklæringen ikke specielt relevant for det forhold, der har været anmeldt til Dansk Boligforsikring.

Jeg har bedt vores besigtigelseskonsulent kommentere på de forhold du anfører:

Ad. dampspærre ikke ført ned i etageadskillelsen

Det er korrekt, at det også ved besigtigelsen blev konstateret, at dampspærren var afsluttet over etageadskillelsen. Dette vurderes at være en normal byggemetode specielt i tilfælde, hvor tagetagen på et ældre hus inddrages til beboelsen. I dag er der større fokus på dampspærrens tæthed, hvilket hænger sammen med, at der stilles krav om mere isolering. Forholdet vurderes ikke at ville medføre nogen skader.

Ad. undertaget ikke ført ud i udhæng

Dette forhold har tømreren også tidligere påpeget. Forholdet har ingen betydning for husets varmeisolering/energiforbrug. Forholdet medføre alene, at vand som trænger gennem tagbelægningsen vil dryppe af i udhænget og ikke på undertaget. Det har ikke medført skader, antageligt fordi udhænget er velventileret.

Ad. isolering mod undertag

Det kan bekræftes, at der ikke ved besigtigelsen blev konstateret nogen ventilationsspalte mellem undertag og isolering. Undertaget er formentligt af typen Haloten, som ikke er klassificeret som diffusionsåbent. Som skønsmanden oplyser kan den begrænsede ventilation fører til en fugtophobning. Der er dog ikke ved besigtigelsen konstateret tegn på skadelig fugt i tagkonstruktionen, og da konstruktionerne har eksisteret i 27 år, er der ikke grundlag for at antage, at forholdet skulle medføre nærliggende risiko for skade."

Af forsikringsbetingelserne nr. W.1.1.17 fremgår bl.a.:

"3. Hvilke forhold er dækket

3.1

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, revnedannelser, 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1892. I 1993 der er opført en tilbygning. Klagerne overtog ejendommen den 1/2 2018 og anmeldte den 15/5 2018 træk- og kuldeproblemer på førstesalen. Klagerne har anført, at varmekomforten på ejendommens førstesal er væsentligt nedsat, hvilket har en negativ indvirkning på huset værdi og brugbarhed. Der er en nærliggende risiko for fugtskader, såfremt de omtalte skader i skønsrapporten ikke bliver udbedret. Klagerne har oplyst, at træk- og kuldegenerne er forsøgt udbedret ved hulmurs- og skunkisolering med papiruld, hvilket dog ikke har afhjulpet problemet, og at de efterfølgende har opdaget, at der er hul fra skunkrum og ud i det fri, idet isoleringsmaterialet faldt ud ved gavlenderne. Tagkonstruktionen er ikke udført korrekt, hvilket har medført, at det kan blæse direkte ind i skunkrum, etageadskillelse og hulmur. Klagerne har oplyst, at de har været nødt til at sove med skiundertøj for at holde varmen. Der har været iværksat syn og skøn. Skønsmanden har ikke kunnet udelukke, at de konstaterede håndværksmæssige fejl/uhensigtsmæssigheder har indvirkning på rumtemperaturen og trækgenerne på ejendommens førstesal. Klagerne har anført, at dampspærren ikke er korrekt afsluttet – idet den ikke er afsluttet tæt til rem eller murværk i ydervæg – at undertaget ikke er afsluttet korrekt – idet undertaget ikke er videreført til udhængsspær – og at isoleringen er udført direkte mod undertaget, hvilket har medført en begrænset ventilation af tagfladen.

Selskabet har afvist at dække trækgenerne med henvisning til, at der ikke er fundet fejl ved bygningen, ligesom trækgenerne ikke er større end på tilsvarende ejendomme af samme alder. Selskabet har anført, at dampspærren er udført korrekt, selvom den ikke er ført helt ned i etageadskillelsen, og at vindspærren ligeledes er udført korrekt. At der i dag findes bedre produkter, herunder win-win-plader, kan ikke føre til andet resultat. Selskabet har anført, at fejlene på undertaget i skønsrapporten, ikke har nogen betydning for trækgenerne, hvilket også fremgår af rapporten. Selskabet har gjort opmærksom på, at selskabet har tilbudt klagerne en kulancemæssig dækning for at forbedre trækgenerne, hvilket klagerne ikke har taget imod.

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 30/5 2018, at "Ft anviser udhæng ved gavl mod vest, her ses der papiruld ved udhængsbrædder, der kunne indikere adgang fra indvendige konstruktioner, ft. har for nyligt fået efterisoleret. Foto 2+3. I skunkrum i ejendommens nordøstlige hjørne ses konstruktionen udført som varm skunk, der er på tagfladen isoleret helt til tagfod, skunkvægge er udført som 3 mm hvide masonitplader uden isolering, dette uden betydning da der er tale om en varm skunk. Ft. oplyser at de helt fra overtagelse har kunnet føle træk og kulde fra området omkring skunke på det meste af 1 salen, dog værst ved øst/nordøst. Det vurderes at der kan være tale om at vindspærre mellem spær ved murkrone ikke er udført tilstrækkeligt tæt, eller kan være manglende, det er dog ikke muligt at se ind i konstruktionen og konstatere dette med sikkerhed. Foto 7-9. Ejendommens tag er udført i 1993, og er umiddelbart udført lovlig og sædvanligt. Der har ikke kunnet konstateres skader som følge af anmeldte forhold, og jeg har ved besigtigelsen forklaret ft. at træk og kulde ikke er et dækningsberettiget forhold på en ejerskifteforsikring".

Af klagernes tømrers udtalelse af 17/1 2019 fremgår det, at "vi har undersøgt årsagen til kundens klager over træk og kuldegener især på husets førstesal. Huset er i følge konstruktionstegningerne opført som varm skunk, og væggen imellem skunk og beboelse er udført i 3 mm masonitplader uden isolering på bagsiden. Det viser sig ved undersøgelse at undertaget i hele gavlens højde ikke er trykket med ud over indermuren, og det kan derfor blæse direkte ind i skunkrummet. Endvidere gør denne fejl også at det kan blæse ned i hulmuren og ind i etageadskillelsen med træk og kuldegener til følge. Dette er forsøgt udbedret for skunkens vedkommende, men da dette ikke har forbedret kulde/trækgenen, har vi undersøgt hvordan der er etableret vindstop ved tagfod. Også her konstatere vi at det ikke er lavet korrekt, og at vinden derfor også denne vej kan få adgang til skunk og etageadskillelse. Det er vores vurdering, at fejlen kun kan udbedres endeligt, ved at afmontere tagsten og isolering for at kunne komme til undertaget, og udskifte dette. Huset er ikke tæt og vi kan kun gøre det tæt ved at udskifte undertaget og etablere vindstop efter forskrifterne".

Det fremgår af skønserklæringen af 2/7 2020, at "hele tagkonstruktionen er opført på samme tid, herunder i 1993 og med undtagelse af dele af soklen, er der intet tilbage fra 'det gamle hus' og den gamle tagkonstruktion. Skønsrekvirenterne oplyser, at ovennævnte problemer forekommer ved alle skunke og gavlender på førstesalen. ... **Svar på spørgsmål 2:** Ejendommens tagkonstruktion er isoleret med 300 mm isolering, hvilket opfylder mindstekrav fra dagældende bygningsreglementet 1985. Isoleringen er udført direkte mod undertaget, og der er således kun begrænset ventilation af tagfladen, hvilket ikke er god håndværksmæssig praksis da undertaget ikke skønnes at være diffusionsåbent... **Svar på spørgsmål 3:** Iht. dagældende byggetekniske forskrifter er undertaget ikke afsluttet korrekt, da undertaget er afsluttet over gavlmurene og ikke er videreført til udhængsspær. ... **Svar på spørgsmål 4:** Iht. dagældende byggetekniske forskrifter er vindstop udført korrekt. Vindbrædderne er ført op langs spær til 30mm under overside af spær, så der derved er åbning til ventilation af tagkonstruktionen. ... **Svar på spørgsmål 5:** Placeringen af dampspærren i tagkonstruktionen er korrekt, da den ikke er længere end 1/3 inde i isoleringen fra den indvendige side. Dampspærren er ikke korrekt afsluttet, da den afsluttes ved skunkvæg på etagebjælker og ikke afsluttes tæt til rem eller murværk i ydervæg. ... **Svar på spørgsmål 6:** Den fulde isolering der ligger mod undertaget der begrænser ventilationen skønnes, at have været til stede den 1. februar 2018. Afslutningen af dampspærren der ikke er udført korrekt skønnes, at have været til stede den 1. februar 2018. ... **Svar på spørgsmål 7:** Begrænset ventilation af tagkonstruktionen kan føre til fugtophobning, da fugten ikke bortventileres tilstrækkeligt. Ikke korrekt afslutning af dampspærre kan føre til fugtophobning i tagkonstruktionen, da fugt indefra bygningen trænger ud i tagkonstruktionen. ... **Svar på spørgsmål 8:** Det skønnes ikke at de konstaterede forhold nødvendigvis har indvirkning på førstesalens rumtemperatur, og hvorvidt det vil opdages ved almindeligt brug af ejendommen, kan ikke fastslås".

Af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1 fremgår det, at "forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele".

Nævnet bemærker, at det i henhold til almindelige forsikringsretlige principper er klagerne, der skal bevise, at et forhold udgør en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet bemærker videre, at det ikke i sig selv konstituerer en skade i forsikringens forstand, at der konstateres konstruktionsmæssige forhold, som strider mod bygningsreglement, anvisninger og/eller almindelig god håndværksskik. Afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Dampspærre og isolering

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har godtgjort, at der på overtagestidspunktet var forhold ved dampspærren på førstesalen og isoleringen mod undertaget, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens basisdæknings forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er konstateret opfugtninger i tagkonstruktionen eller tegn i øvrigt på uhensigtsmæssig kondensdannelse. Herset til, at konstruktionen har eksisteret siden 1993, finder nævnet, at der ikke er grundlag for at statuere, at der foreligger nærliggende risiko for fugtskader på grund af ovenstående forhold.

Det forhold – at det af skønserklæringen fremgår, at den begrænset ventilation af tagkonstruktionen kan føre til fugtophobning, da fugten ikke bortventileres tilstrækkeligt, og at en ikke korrekt afslutning af dampspærre kan føre til fugtophobning i tagkonstruktionen, da fugt inde fra bygningen trænger ud i tagkonstruktionen – kan ikke føre til andet resultat. Nævnet bemærker, at der alene er omtalt en mulig risiko for fugtophobning i tagkonstruktionen.

Undertag og trækgener

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved undertaget, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens basisdæknings forstand.

Nævnet finder, at klagerne ikke har bevist, at træk- og kuldeproblemer udgør skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet bemærker, at sådanne forhold efter omstændighederne kan udgøre dækningsberettigende skader. Dette kræver dog, at der er ført tilstrækkeligt bevis for, at forholdene har et omfang, der statuerer skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det af skønserklæringen af 2/7 2020 fremgår, at de konstaterede forhold skønnes ikke nødvendigvis at have indvirkning på førstesalens rumtemperatur.

Nævnet har også lagt vægt på, at undertagets konstruktion ikke vurderes at have betydning for trækgener og varmeisolering.

Nævnet har videre lagt vægt på, at dampspærren først og fremmest har en fugtmæssig funktion, og dens funktion i forhold til de påberåbte træk- og kuldegener må anses for begrænset. Dampspærren kan ikke anses som hovedårsagen til de anførte gener.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Ankenævnet *for* Forsikring

23.

96307



Jens Kruse Mikkelsen

formand