

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 25. august 2021 blev i sag nr. 96694:

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 ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 1/4 2021 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi er ved at renovere hus og skal i den forbindelse skifte tag på den gamle del af vores hus. Tilstandsrapport siger der ikke er restlevetid herpå.

I forbindelse med udskiftning af tag på den gamle af huset del bliver vores bygherrerådgiver opmærksom på skimmelsvamp under taget på vores tilbygning.

Vi anmelder det som dækningsberettiget forhold på ejerskifteforsikring, men får afslag, klager og får afslag igen.

Jeg mener ikke forholdet er beskrevet i tilstandsrapport, da det vedrører tag på tilbygning og ikke hovedhus, hvor der var taget forbehold. Forholdet vedrører heller ikke vandindtrængning, men udskiftning af tagkonstruktion, hvor der er opstået skimmelsvamp, som vi selvfølgelig ikke vil bo i! Endvidere har vores bygherrerådgiver rådet os til at klage, da han mener det er en dækningsberettiget skade.

Vi vil derfor gerne have jer til at afgøre forholdet.

Jeg vedhæfter diverse dokumenter - 1. anmeldelse + bilag 1a+b, 2. Klage + bilag 2a +b, 3+4 afslag på klage, A. Tilstandsrapport, B. forsikringspolice

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Anerkendelse af det er et forhold som er dækket af forsikring - skimmel og konstruktion og betaling for den del som vedrører udbedringen af dette."

Selskabet har i brev af 20/5 2021 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører tagkonstruktion over tilbygning/"musikstue" fra 1994, som ifølge klager er udført med manglende ventilation med skimmel i tagkonstruktionen til følge. DBF har afvist dækning med henvisning til, at der ikke på baggrund af det til sagen oplyste – herunder tilsynsnotat fra klagers rådgiver – kan konstateres dækningsberettigende skader eller ulovligheder ved taget i forhold til BRS 85, idet klager i øvrigt har valgt at udbedret forholdet inden DBF's besigtigelse.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 1. juni 2020. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... Tilstandsrapport og police med tilhørende forsikringsbetingelser er fremlagt af klager.

Den 11. november 2020 – i forlængelse af klagers skadeanmeldelse af vandindtrængen ved tag – anmelder klager, at taget over "musikstuen" ikke er opbygget forskriftsmæssigt i forhold til ventilation og fremlægger i samme forbindelse tilsynsnotat af den 11. november 2020 udarbejdet af [klagers arkitekt]. Korrespondance mellem DBF og klager samt tilsynsnotat fra [klagers arkitekt] er fremlagt af klager.

Ved DBF's besigtigelse den 23. november 2020 pågår der en større tagrenovering, hvor den oprindelige tagpapbelægning og underlaget (krydsfinerplader) på tilbygningen/"musikstuen" fra 1994 er blevet fjernet og nyt underlag/bræddebeklædning på spærkonstruktion, inddækninger og underpap er udført, ligesom der i øvrigt ikke kan registreres fugtskader på synlige bygningsdele og konstruktioner. Supplerende korrespondance mellem DBF og klager for perioden fra den 11. november 2020 til den 1. december 2020 fremlægges som bilag A. Besigtigelsesnotat af den 26. november 2020 fremlægges som bilag B.

Den 28. januar 2021 afviser DBF dækning med henvisning til, at det som følge af tagrenoveringen ikke har været muligt at vurdere standen på tagkonstruktionen udover klagers rådgivers beskrivelse og foreliggende fotos, hvoraf der ikke fremgår dækningsberettigende skader eller ulovlige forhold. Klager er uenig, hvorefter afgørelsen påklages til DBF's klageafdeling, som fastholder afgørelsen og dens begrundelse.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække den del af klagers tagrenovering, som vedrører udbedring af skimmel og tagkonstruktion.

Tilbygningen er udført i 1994 i henhold til BRS 85 jf. byggetilladelse af den 25. august 1993. Byggesagen fra 1993 fremlægges som bilag C.

Med henvisning til bilag 1b er underlaget for tagpapbelægningen (krydsfinerplader) ifølge [klagers arkitekt] lagt direkte ned på spærene uden forskriftmæssig afstand/ventilationsspalte til isolering, hvilket er årsag til skimmelforekomster på undersiden af underlagspladerne.

Af fotos fremgår det, at flere underlagsplader var med mørkfarvninger/skimmelforekomster på undersiden i varierende omfang og at der var udført ventilationsspalte mellem isolering og underlagsplader/overside af spær. Derudover ses der ikke råd eller nedbrydende svamp i den øverste og udsatte del af spærene, som ellers typisk vil kunne ses ved en mere end 25 år gammel og ringe ventileret tagkonstruktion.

På udførelsestidspunktet (1994) var det almindeligt at anvende krydsfinerplader som underlag for tagpaptag. Tagkrydsfinerplader er almindeligvis ubehandlede og overfladen er derfor særlig modtagelige for fugtpåvirkninger, hvorfor der typisk kan ses moderate mørkfarvninger/skimmelforekomster på undersiden af tagkrydsfinerplader.

Mørkfarvningerne/skimmelforekomsterne kan skyldes opfugtning som følge af fejlkonstruktion/manglende ventilation, men kan lige vel være opstået naturligt i forbindelse med hurtigt temperaturfald i den omgivende luft eller ved nordvendte tagflader, hvorved den varmere luft i tagkonstruktionen kondenserer mod de koldere tagkrydsfinerplader, som opfugtes selvom tagkonstruktionen er ventileret. BYG-ERFA erfaringsblad (47) 110719 "Tagunderlag af krydsfiner – misfarvning efter skimmelvækst" fremlægges som bilag D.

I forhold til ventilation fremgår det af BRS 85, kapitel 4.1.3 at tagkonstruktioner, hvori der er mulighed for skadelig kondensfugt, skal ventileres. Uddrag af BRS 85 fremlægges som bilag E.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. juni 2020 var forhold ved taget på tilbygningen, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade eller en ulovlig bygningsindretning i henhold til den på udførelsestidspunktet gældende bygningsindretning jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1, 3.5 og 16.1.

Ved at have udskiftet og fjernet den oprindelige tagpapbelægning og underlagsplader før DBF's besigtigelse – hvorefter skadesvurderingen alene kunne foretages på baggrund af den af klager fremlagte udtalelse og tilhørende fotos fra [klagers arkitekt] – har klager stillet sig selv bevismæssigt dårligt.

Der er efter DBF's opfattelse ikke ved det af klager fremlagte tilsynsnotat af den 11. november 2019 fra [klagers arkitekt] påvist dækningsberettigende fugt- eller skimmelskader, når der i øvrigt må henses til, at der tidligere har været udført lokale tætninger af taget over tilbygningen (jf. tilstandsrapportens pkt. 1.1, litra A), ligesom klager i øvrigt ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet var skadelige skimmelforekomster af betydning for indeklimaet i husets beboelsesdel.

Det er ligeledes DBF's opfattelse, at klager ikke har påvist, at tagkonstruktionen er udført med utilstrækkelig ventilation i strid med funktionskravet i BRS 85 kapitel 4.1.3.

At skimmelforekomsterne på underlagspladerne i øvrigt konstateres i forbindelse med klagers igangsatte og planlagte tagrenovering, kan efter DBF's opfattelse ikke føre til andet resultat.

Klagers krav bør derfor afvises."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af tilstandsrapporten af 17/12 2019 fremgår bl.a.:

"A Beboelse

A. Primære bygningsdele

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1 Tagbelægning/rygning **K2** Tagpap har reparationer/tætninger med "tagtæt", bl.a.: ved ind-dækning og enkelte steder på tagflader på den østlige del (tilbygning)

Note: Der er ikke konstateret utætheder. Forholder er aldersbetinget. Taget er ca. 25 år gammelt (fra 1994).

K3 Tagpap har nedslidt overflade og reparationer:

- på den vestlige del (oprindelige hus)

Note: Der er risiko for vandindtrængning og dermed følgeskader. Taget er uden restlevetid.

1.10 Undertage/understrygning **K1** Brædder er med misfarvninger:

- flere steder i loftrum (stueplan)

Note: Forholdet er af mindre omfang, og skønnes ikke at give nærliggende risiko for skade. Der er ikke målt fugt."

Af tilsynsnotat af 11/11 2020 fra klagerens arkitekt fremgår bl.a.:

"TILSYNSNOTER

1.

I forbindelse med tagudskiftning på hovedtaget har vi nu som aftalt lavet en destruktiv undersøgelse af taget på "musikstuen" for at se om opbygningen var god nok.

Det kunne desværre konstateres at underlaget (undertaget) for tagpappen var en organisk krydsfinerplade som var lagt direkte ned på spærene uden tilstrækkelig og forskriftsmæssig afstand mellem isolering og undertag med henblik på isolering.

Dernæst er undertaget som sagt udført i krydsfiner, som BYG-ERFA fraråder til dårligt eller uventilerede tagløsninger. I alle tage skal fugtig rumluft, som trænger op i tagkonstruktionen, kunne bortledes, så der ikke sker fugtophobning i konstruktionen med risiko for skader.

Det kunne konstateres at krydsfineren, på grund af manglende ventilation i tagfladen, var fyldt med skimmelvækst på undersiden, og vi er derfor nødt til at fjerne hele dette tag og lave opbygningen forfra med opretning og etablering af ventilation mellem undertag og isolering, udlægning af nye rupløjede tagbrædder med fer og not som på det gamle tag, og udlægning af 2 nye lag tagpap.

Der skal efter etablering af nyt undertag sikres at tagfladen ventileres forskriftsmæssigt jf. de gældende anvisninger.

Prisen for det ekstra tagarbejde skal vi have afklaret hos entreprenøren, men vi forventer det er til samme takst som med resten af taget.

OBS! – der er i vores optik i dette tilfælde tale om en tagkonstruktion, som ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, da der ikke er etableret ventilation af taget."

Af besigtigelsesnotat af 26/11 2020 fra selskabets taksator fremgår bl.a.:

"Anmeldte forhold omhandler:

Forhold 1: Utæt inddækning over glaskarnap. (blå ramme på foto)

Forhold 2: Fejl i opbygning af tagkonstruktion over musikstuen. (rød ramme på foto)

Beskrivelse/årsag/konklusion:

Forhold 1

Utæt inddækning over glaskarnap.

Konstruktion/opbygning:

Byg. A er et enfamilieshus opført i 1937, med tilbygning opført 1994 og renovering af eksisterende bygning også i 1994.

Bygningen er opført i mursten i facade og i indervægge. Tagkonstruktion er sadeltagskonstruktion på bygning fra 1937 og tilbygning(musikstuen) er med loft til kip. Tagbelægning er tagpap.

På tilbygning(musikstuen) er opført en glaskarnap mod syd.

Beskrivelse:

Inde:

FT's byggerådgiver anviser lokalitet i musikstue hvor der har været vand indtrængen tidligere, foto 6-8+10.

Der ses på anløbninger på indvendige ovenlysrammer fra vandindtrængen, foto 9.

Ude:

FT's byggerådgiver anviser udvendigt lokation hvor årsag til vandskade har været, foto 1.

Der ses på lokaliteten en ny inddækningsplade monteret over ovenlysvinduer og FT's byggerådgiver beretter at skaden er udbedret, foto 2-5.

Konklusion:

Årsag til vandindtrængen ved ovenlysvinduer i glaskarnap kan ikke konkluderes da skade er udbedret og skade derfor ikke kan besigtiges.

Alderen på det skadede:

Det anmeldte forhold kan ikke besigtiges, dog vurderes det at konstruktionen er fra 1994.

Aktuelle skader:

Ingen skade konstateret ved besigtigelse.

...

Beskrivelse/årsag/konklusion

Forhold 2

Fejl i opbygning af tagkonstruktion over musikstuen.

Konstruktion/opbygning:

Som i forhold 1.

Beskrivelse:

FT's byggerådgiver anviser tag på tilbygning hvor der er udført ny bræddebeklædning på spærkonstruktion, inddækninger og underpap, foto 11-13.

Der er ingen synlige skader på bygningsdele eller i konstruktioner der kan besigtiges.

Den anmeldte fejl i tagkonstruktionen er udbedret i forbindelse med FT's renovering af tag.

FT's rådgiver har vedlagt dokumentation i tilsynsnotat for den anmeldte fejlkonstruktion. Tilsynsnotat er vedlagt.

Konklusion:

Der kan ikke ud fra fremsendte tilsynsnotat konkluderes at konstruktionen har været ulovlig jf. BR i 1994.

Tilsynsnotat er ikke fyldestgørende dokumentation for en nødvendig beslutning om at rive hele den eksisterende tagbeklædning ned.

Forhold vedrørende tag er nævnt i TR, så den udførte renovering som FT har foretaget har været forventelig under alle omstændigheder. Det er udskiftning af tagpap og underliggende tagplader.

Alderen på det skadede:

Det anmeldte forhold kan ikke besigtiges, dog vurderes det at konstruktionen er fra 1994.

Aktuelle skader:

Fejl i tagkonstruktion jf. tilsynsnotat fra FT's byggerådgiver.

...

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Konstruktionen er sædvanlig set ud fra de fakta der pt. forelægger.

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Det formodes det at være.

Udbedring:

Beskrivelse af udbedring af det skadede:

1. Udbedring af skade er foretaget af FT.
2. Udbedring af skade er foretaget af FT.

Yderligere bemærkninger:

Oplyst af dig ved besigtigelsen:

Forhold 1:

Skade kan ikke vurderes, da skaden er udbedret.

FT er ikke dækningsberettiget.

Forhold 2:

Fejl i tagkonstruktion kan ikke besigtiges og tilsynsnotat er utilstrækkeligt dokumentation.

Forhold vedrørende tag er nævnt i TR.

Oplyst til dig ved besigtigelsen:

FT's byggerådgiver beretter at de ikke kunne vente på besigtigelse fra DBF, og har derfor udbedret skaderne."

Af mail af 28/1 2021 fra selskabet til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg har behandlet din sag, efter at vores konsulent har besigtiget ejendommen. Da du er i færd med at renovere ejendommen, kunne konsulenten desværre ikke se, hvorledes ejendommen så ud, da du overtog denne. Vi har derfor alene beskrivelsen fra din rådgiver og de fotos, som foreligger.

Vi vurderer, at der ikke er en dækningsberettiget skade på ejendommen.

De forhold, som beskrives af din rådgiver, ses ikke at være i strid med byggelovgivningen, selv om han angiver, at arbejdet ikke er udført forskriftsmæssigt. Det bemærkes for god ordens skyld, at der ikke er dækning for forhold, som er i strid med vejledninger og almindelig byggeskik, hvis forholdene ikke samtidig er ulovlige.

Vi afslutter derfor igen sagen."

Af mail af 29/1 2021 fra selskabet til klageren fremgår bl.a.:

"Din anmeldelse blev i første omgang afvist af min kollega ..., idet der var anmærkninger på taget.

En måned senere vender du tilbage med en udtalelse fra din rådgiver med besked om, at I er af den opfattelse, at utætheden ikke hidrører fra de anmærkede forhold, men at det skyldes opbygning i strid med forskrifterne. Samtidig oplyser du, at renoveringen i øvrigt begynder med det samme. Vi anbefaler i den slags situationer, at man skadebegrænser ved afdækning i stedet for udbedring, idet vore byggekonsulenter ellers fratages muligheden for at besigtige de anmeldte forhold.

Jeg er klar over, at du allerede var i gang med renovering, og at det derfor kan være generende at bremse projektet for at afvente besigtigelse. Men problemet med at fortsætte renoveringen er jo netop, at der nu kun er fotos til vurdering af sagen.

Da der er anmærkninger på taget, vil vi normalt ikke komme i dækning, ej heller hvis der er andre årsager til vandindtrængning, end de anmærkede årsager. Og det bliver naturligvis endnu vanskeligere, når udbedring har fundet sted.

Efter besigtigelse og efter gennemgang af fotos og udtalelsen fra din rådgiver, er det min opfattelse, at det ikke er dokumenteret, at den opståede vandindtrængning hidrører fra andet end de anmærkede forhold.

Den ventilationsproblematik, som din rådgiver henviser til, kan meget vel være problematisk, men vi vurderer ikke, at den i sig selv har ført til skade.

Du har tegnet udvidet dækning på din ejerskifteforsikring, og derfor er du også dækket for ulovlige bygningsindretninger – også i situationer, hvor der ikke er nogen konkret skade. Vi har imidler-

tid ikke konstateret nogen ulovlig bygningsindretning, og derfor kan vi ej heller på denne baggrund tilbyde dig dækning.

Din byggerådgiver er velkommen til at kontakte mig for en drøftelse. Det ændrer dog ikke på, at vi ikke kan tilbyde dækning, når der ikke er konstateret nogen skade, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1, bortset fra forhold der er undtaget på grund af anmærkninger, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1, og at der er ikke konstateret ulovlige bygningsindretninger, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 16.1."

Af mail af 29/1 2021 fra klagerens arkitekt til klageren fremgår bl.a.:

"Forsikringsrepræsentanten har i dette tilfælde desværre nok fået blandet nogle ting sammen tror jeg.

1. Det gamle tag på den oprindelige bygning var utæt. Dette er korrekt. Det var også angivet i tilstandsrapporten, og der kan derfor ikke gives dækning for dette. Det har vi også talt om tidligere.

2. Den anden del af taget, den del der ligger over tilbygningen fra 1994 (musikstuen), kunne vi konstatere var udført forkert i forbindelse med udbedring af det gamle tag. Vi kunne se at der ikke var lavet forskriftsmæssig ventilation ved tagfoden og der var slet ikke noget i rygningen.

Tagkonstruktionen var udført med krydsfinerplader som lå meget tæt på isoleringen, og flere steder var isoleringen i direkte forbindelse med pladerne. Det ved vi, ud fra BYG-ERFA blade, er en forkert opbygget konstruktion, og at denne som regel giver anledning til skimmelvækst i taget. Dette kunne vi også meget hurtigt konstatere efter optagning af et prøvefelt på taget, og derfor bad vi om at I fik lavet anmeldelsen. I min optik er denne konstruktion ikke udført håndværksmæssig korrekt, og jeg mener I bør klage til forsikringsankenævnet over afgørelsen.

Så vidt jeg ved, så kom den byggesagskyndige fra forsikringen ud så hurtigt som muligt for at besigtige taget, men håndværkerne havde på daværende tidspunkt allerede taget pladerne af. Vi har dog tidligere fremlagt, og jeg gør det igen, billeder som vi har taget i forbindelse med afdækningen af problemet."

Af mail af 26/3 2021 fra selskabets klageansvarlige til klageren fremgår bl.a.:

Jeg har gennemgået jeres klage vedrørende forkert opbygning af tag over musikstuen.

Det er gjort gældende, at taget over musikstuen skulle være udført forkert, fordi det ikke var forskriftsmæssigt ventileret, og der ikke var tilstrækkelig ventilationsspalte mellem isolering og tagplader.

I har valgt at foretage udbedring af forholdet, før vi havde mulighed for at besigtige, og derfor har jeg alene mulighed for at forholde mig til det fremlagte (ret sparsomme) billedmateriale.

I tilsynsnotat af 11.11.2020 oplyses, at man ved tagudskiftning på hovedtaget lavede en destruktiv undersøgelse af taget på musikstuen. Notatet indeholder dog ingen billeder af en åbning for undersøgelse af taget. Der er kun billeder, som viser at hele undertaget er fjernet og at taget er overdækket med presenninger. Jeg må derfor lægge til grund, at tagpladerne på musikstuen allerede var fjernet d. 11.11.2020.

Det gøres gældende at der ikke var forskriftsmæssig afstand mellem isolering og underside af tagplader, men billederne viser, at der ikke var isoleret helt op til overkant spær, hvorfor det må lægges til grund, at der har været en ventilationsspalte.

Krydsfinerpladerne ses med mørkfarvninger i varierende omfang. Der ses dog ikke tegn på nedbrud, og det er ikke muligt på baggrund af billedmaterialet at fastslå årsagen til mørkfarvningerne eller, at der skulle have været nærliggende risiko for skade, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1. [Klagerens arkitekt] har ret i, at der er udgivet Byg-Erfa blade vedrørende skimmelvækst på krydsfiner i ventilerede tagrum, men disse Erfa-blade er væsentligt nyere end taget. I 1994 var det almindeligt, at anvende krydsfinerplader som underlag for tagpap i tilsvarende konstruktioner.

Bedømt alene på det fremlagte billedmateriale, vurderes tagkonstruktionen at svare til, hvad der var sædvanligt i 1994, og der er ikke grund til at antage, at konstruktionen ikke skulle være lovlig, jf. BR-s-85.

Billederne viser desuden at tagpladerne var fjernet på mindst en tagside. Der er ikke billeder der illustrerer den beskrevne undersøgelse af taget. Bedømt på billederne vurderes tagpladerne at være blevet fjernet ifm. den planlagte renovering.

Jeg må fastholde, at tilsynsnotatet ikke godtgør et dækningsberettigende forhold, hverken jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 eller 16.1. Jeg fastholder derfor, at der ikke er noget grundlag for en erstatningsudbetaling."

Af forsikringsbetingelserne W.1.1.19 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, deformering, 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.

...

3.5

Dækningen er betinget af:

- at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1

Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

4.2

Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt) eller lovlighed i henhold til byggelovgivning, servitutetter eller offentligretlige forskrifter medmindre disse er dækket efter pkt. 3.2 og 3.3, samt æstetiske og arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af dette forhold er indtrådt en skade, eller der er en nærliggende risiko for, at en skade på det forsikrede vil opstå, jf. pkt. 3.1.

...

16. Udvidet dækning

Såfremt det fremgår af policens forside, er forsikringen udvidet til at dække følgende:

16.1

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsetidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI anvisninger, Byg-Erfa blade etc. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af bygningslovgivningen.

Det er en betingelse for dækning, at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den 1/6 2020 en ejendom fra 1937 med en tilbygning fra 1994. I forbindelse med renovering og udskiftning af taget på den oprindelige bygning, vurderede klagerens arkitekt, at tilbygningen var udført med mangelfuld ventilation af taget, der havde medført skimmelsvamp, hvilket blev anmeldt til selskabet 11/11 2020. Selskabet foretog besigtigelse den 23/11 2020, hvor den anmeldte fejl i tagkonstruktionen allerede udbedret af klageren i forbindelse med den igangværende renovering af tag.

Klageren ønsker, at selskabet anerkender, at udbedringsomkostningerne forbundet med de anmeldte forhold ved taget på tilbygningen – skimmelsvamp og mangelfuld konstruktion – dækkes af forsikringen.

Klageren har anført, at skimmelsvamp og manglende ventilation af taget på tilbygningen fra 1994 ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, da anmærkningerne i denne alene vedrører taget på hovedhuset.

Selskabet har anført, at klageren ved at have udskiftet og fjernet den oprindelige tagpapbelægning og underlagsplader før selskabets besigtigelse – hvorefter skadesvurderingen alene kunne foretages på baggrund af det fremlagte tilsynsnotat af 11/11 2019 med fotos fra klagerens arkitekt – har stillet sig selv bevismæssigt dårligt.

Selskabet har videre anført, at klageren ikke har påvist dækningsberettigende fugt- eller skimmelskader, når der i øvrigt henses til, at der tidligere har været udført lokale tætninger af taget over tilbygningen (jf. tilstandsrapportens pkt. 1.1, litra A), ligesom klager i øvrigt ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet var skadelige skimmelforekomster af betydning for indeklimaet i husets beboelsesdel.

Selskabet har også anført, at klageren ikke har påvist, at tagkonstruktionen er udført med utilstrækkelig ventilation i strid med funktionskravet i BRS 85 kapitel 4.1.3. Selskabet har henvist til, at klageren har gjort gældende, at der ikke var forskriftsmæssig afstand mellem isolering og underside af tagplader, men at billederne taget af klagerens arkitekt viser, at der ikke var isoleret helt op til overkant spær. Selskabet har anført, at det herefter må lægges til grund, at der har været en tilstrækkelig ventilationsspalte.

Selskabet har desuden anført, at krydsfinerpladerne ses med mørkfarvninger i varierende omfang, men at der ikke ses tegn på nedbrud, og det er ikke muligt på baggrund af billedmaterialet at fastslå årsagen til mørkfarvningerne eller, at der skulle have været nærliggende risiko for skade, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

Af tilstandsrapportfremgår det "1.1 Tagbelægning/rygning **K2** Tagpap har reparationer/tætninger med "tagtæt", bl.a.: ved inddækning og enkelte steder på tagflader på den østlige del (tilbygning) Note: Der er ikke konstateret utætheder. Forhold er aldersbetinget. Taget er ca. 25 år gammelt (fra 1994). **K3** Tagpap har nedslidt overflade og reparationer: – på den vestlige del (oprindelige hus). Note: Der er risiko for vandindtrængning og dermed følgeskader. Taget er uden restlevetid."

Af tilsynsnotat fra klagerens arkitekt af 11/11 2020 fremgår "I forbindelse med tagudskiftning på hovedtaget har vi nu som aftalt lavet en destruktiv undersøgelse af taget på "musikstuen" for at se om opbygningen var god nok. Det kunne desværre konstateres at underlaget (undertaget) for tagpappen var en organisk krydsfinerplade som var lagt direkte ned på spærrene uden tilstrækkelig og forskriftsmæssig afstand mellem isolering og undertag med henblik på isolering. Dernæst er undertaget som sagt udført i krydsfiner, som BYG-ERFA fraråder til dårligt eller uventilerede tagløsninger. I alle tage skal fugtig rumluft, som trænger op i tagkonstruktionen, kunne bortledes, så der ikke sker fugtophobning i konstruktionen med risiko for skader. Det kunne konstateres at krydsfineren, på grund af manglende ventilation i tagfladen, var fyldt med skimmelvækst på undersiden, og vi er derfor nødt til at fjerne hele dette tag og lave opbygningen forfra med opretning og etablering af ventilation mellem undertag og isolering, udlægning af nye rupløjede tagbrædder med fer og not som på det gamle tag, og udlægning af 2 nye lag tagpap. Der skal efter etablering af nyt undertag sikres at tagfladen ventileres forskriftsmæssigt jf. de gældende anvisninger. Prisen for det ekstra tagarbejde skal vi have afklaret hos entreprenøren, men vi forventer det er til samme takst som med resten af taget. OBS! – der er i vores optik i dette tilfælde tale om en tagkonstruktion, som ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, da der ikke er etableret ventilation af taget."

Af besigtigelsesnotat fra selskabets taksator fremgår det "FT's byggerådgiver anviser tag på tilbygning hvor der er udført ny bræddebeklædning på spærkonstruktion, inddækninger og underpap... Der er ingen synlige skader på bygningsdele eller i konstruktioner, der kan besigtiges. Den anmeldte fejl i tagkonstruktionen er udbedret i forbindelse med FT's renovering af tag. FT's rådgiver har vedlagt dokumentation i tilsynsnotat for den anmeldte fejlkonstruktion. Tilsynsnotat er vedlagt. **Konklusion:** Der kan ikke ud fra fremsendte tilsynsnotat konkluderes at konstruktionen har været ulovlig jf. BR i 1994. Tilsynsnotat er ikke fyldestgørende dokumentation for en nødvendig beslutning om at rive hele den eksisterende tagbeklædning ned. Forhold vedrørende tag er nævnt i TR, så den udførte renovering som FT har foretaget har været forventelig under alle omstændigheder. Det er udskiftning af tagpap og underliggende tagplader."

Nævnet bemærker indledningsvist, at det i henhold til almindelige forsikringsretlige principper er klageren, der skal bevise, at et forhold ved bygningen på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet bemærker også, at det ikke i sig selv kan anses for en skade, at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt korrekt eller i uoverensstemmelse med byggelovgivningen på opførelsestidspunktet. Afgørende er alene om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at forholdene omkring tagpartiet på tilbygningen, herunder anvendelse af krydsfinerplade og mulig manglende afstand mellem isolering og undertag, udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand på overtagelsestidspunktet.

Nævnet bemærker, at klageren ved at påbegynde renoveringen af taget forinden eller samtidig med anmeldelsen til selskabet har stillet sig i en bevismæssig vanskelig position.

Nævnet har lagt vægt på, at krydsfinerpladerne ses med mørkfarvninger i varierende omfang, men at der ikke ses tegn på nedbrud, og det er ikke muligt på baggrund af billedmaterialet og tilsynsnotat fra klagerens arkitekt at fastslå årsagen til mørkfarvningerne eller, at forholdet var af en karakter, der opfyldte ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Hvad angår skimmelforekomster på bl.a. undersiden af krydsfinerpladerne finder nævnet det heller ikke godtgjort af klageren, at disse skulle have et omfang, der er omfattet af ejerskifteforsikringens skadebegreb.

For så vidt angår forsikringens udvidede dækning finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at konstruktionerne er opført i strid med bygningslovgivningen mv. på udførelsestidspunktet, eller at der ikke ville kunne opnås dispensation for eventuelle ulovligheder, jf. betingelserne for den udvidede dækning punkt 16.1. Nævnet har derfor ikke grundlag for at kritisere, at selskabet tillige har afvist dækning i medfør af forsikringens udvidede dækning.

Ankenævnet for Forsikring

14.

96694

Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at det fremlagte tilsynsnotat med fotos efter nævnets opfattelse ikke godtgør, at tagkonstruktionen er udført uden tilstrækkelig ventilation og at forholdet er i strid med funktionskravet i Bygningsreglement for småhuse 85 kapitel 4.1.3.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings'.

Peter Thønnings