

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 14. september 2022 blev i sag nr. 96827:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Gable Insurance AG (under konkurs)
v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS (under konkurs)
Industrivej 2
4683 Rønnede

afsagt

k e n d e l s e :

Klageren er sikret under en byggeskadeforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 2016. Af klagen modtaget af nævnet den 6/5 2021 fremgår bl.a.:

"Under et voldsomt regnvejr, sker der opstuvning af regnvand i regnvandssystemet, og huset som er med et forholdsvist fladt tagpapelbelagt tag, har nedløbene indbygget i mur/loftskonstruktionen, har en defekt samling inde over stuen, hvor vandet fosser ud, og forårsager en vandskade i stue (fortrinsvist loft og gulv).

Topdanmark dækker de indvendige skader (tømrer), og fugttekniske undersøgelser af DMR (fugt-tekniker), som de selv har bestilt.

Under de destruktive indgreb foretaget af henholdsvis tagdækker og tømrer, konstateres det, at der er en fejlkonstruktion i tagkonstruktionen, så der ikke er den projekterede ventilationsspalte mellem overside isolering og underside af tagkrydsfineren, som er underlaget for tagpappen (kravet er minimum 45 mm).

I praksis er der tale om, at stuen er placeret i en vinkel i forhold til hovedhuset, og da et 'fladt' tagpaptag skal udføres med en svag hældning (minimum 2,5 cm pr meter), har man fejlagtigt ladet denne hældning fortsætte i forlængelse af hovedhusets tag (som tilmed er lavest der hvor vinkelbygningen starter), ud i hele vinkelbygningens længde og da der således bliver mindre plads til isoleringen jo længere man kommer ud over stuen, er der ikke plads til den etablerede isolering (400 mm) og denne bliver tilmed trykket sammen, så der udover den manglede ventilationsspalte også er mindre isoleringsværdi i den sammenpressede isolering (der er ca. 320 mm plads til de 400 mm isolering).

Ud over ventilationsproblemet blev det konstateret at de etablerede rørsamlinger mellem 'tagbrønde' og nedløbssystemet ikke er udført efter gældende regler, men Topdanmark har dog indvilget i at udskifte samtlige tagbrønde og etablere godkendte løsninger.

Topdanmark henviser bl.a. til en tidligere undersøgelse, hvor man har undersøgt fugt og ventilationsforhold i taget over hovedhuset hvor der tilsyneladende er indgået en aftale med tidligere ejer, men der har ikke tidligere været foretaget undersøgelser af tagkonstruktionen på vinkelbygningen, og da denne ikke konstruktionsmæssigt er sammenlignelig med hovedhuset, kan den ikke være omfattet af eventuelle tidligere aftaler.

Husejere kontaktede mig som byggesagkyndig i skadesituationen, som jo selvsagt var lidt kaotisk, da de ikke hverken har byggeteknisk eller forsikringsmæssigt indsigt, og der har været en del debat med taksator, som har givet et tidsforbrug som indebærer udgifter for husejere.

Topdanmark har nægtet at betale disse for husejeres nødvendige udgifter, med henvisning til at jeg ikke 'medvirker til en løsning af sagen'.

Min deltagelse har nok udvirket, at Topdanmark sætter en fugttekniker på sagen, som for øvrigt kommer frem til selvsamme resultat som mig, og eksempelvis har jeg konstateret ventilationsmanglerne, skimmelsvampe, forkerte samlinger i nedløbssystemet, så jeg synes, det er et ret nyttigt arbejde, som jeg har udført for husejere, da disse mangler i første omgang ikke anerkendes af Topdanmark.

Som situationen er nu, vil husejere sandsynligvis få problemer ved et evt. fremtidigt salg pga. deres loyale oplysningspligt med hensyn til ventilationsmanglen i tagrummet, og derudover kan man nok risikere at der ikke kan tegnes råd/svampedækning på tagkonstruktionen, ved et evt. forsikrings skift.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Grundlæggende bør husejere holdes skadesløse som om der ikke havde været skader og mangler ved bygningen.

Risikoen for fremtidige skader pga. manglende ventilation bør fjernes ved at løfte taget op i den korrekte højde for at kravet til ventilationsspalte på 50 mm mellem overside isolering og underside tag opfyldes."

I brev af 13/7 2021 fra Topdanmark Administration til nævnet hedder det bl.a.:

"Primært gør vi gældende, at klagen er indbragt til Ankenævnet for Forsikring for sent. Vores afgørelse om afvisning af det anmeldte kan derfor ikke ændres.

Sekundært – hvis nævnet måtte finde, at klagen er indbragt rettidigt – så gør vi gældende, at det anmeldte ikke udgør et dækningsberettigende forhold i henhold til den tidligere forsikrings vilkår.

Ad den primære påstand: Ifølge klageskemaet drejer klagen sig om en afgørelse om afvisning af et anmeldt forhold om ventilation i en tagkonstruktion, jf. bl.a. teksten: *'Hvad vil du konkret opnå hos selskabet? Grundlæggende bør husejere holdes skadesløse som om der ikke havde været skader og mangler ved bygningen. Risikoen for fremtidige skader pga. manglende ventilation bør*

fjernes ved at løfte taget op i den korrekte højde for at kravet til ventilationsspalte på 50 mm mellem overside isolering og underside tag opfyldes.'

Videre fremgår det af klageskemaet, at der blev klaget over afgørelsen den 27/1 2021, og at vi besvarede klagen samme dag. Vedlagt er vores fastholdersvar – bilag 1. Ifølge nævnets sagsportal blev sagen oprettet den '06-05-2021'.

Hertil vil vi gerne påpege, at det bl.a. fremgår af Bekendtgørelse af lov om en garantifond for skadesforsikringsselskabers § 17, at: *'Afgørelser om udbetalinger truffet af Fonden kan indbringes for Ankenævnet for Forsikring senest 3 måneder efter, at afgørelsen er meddelt den pågældende.'*

Derudover henviser vi til nævnets tidligere kendelse nr. 94475 om denne bestemmelse.

Da klagen for nævnet er indbragt senere end 3 måneder efter vores afgørelse om at fastholde vores afvisning af det anmeldte, er klagen indbragt for sent. Klageren kan derfor ikke opnå et andet resultat end det vores afgørelse lyder på.

Ad den sekundære påstand. Denne påstand gør vi som nævnt ovenfor gældende, såfremt nævnet finder, at klagen er indbragt rettidigt.

Vi mener, at det det anmeldte ikke udgør et dækningsberettigende forhold i henhold til den tidligere forsikrings vilkår. Vedlagt er den tidligere forsikrings vilkår – bilag 2.

Som det fremgår af klageskemaet, drejer det anmeldte sig om ventilation i tagkonstruktionen for en del af bygningen – den del som klagerens repræsentant omtaler som vinkelbygningen. Nedenfor er et skråfoto af bygningen. Vinkelbygningen er den del af hele bygningen, som var tættest på kameraet. Tagbelægningen på vinkelbygningen skræner fra højre mod venstre til det laveste punkt.

...

Af en rapport fra klagerens repræsentant fremgår flere fotos – bl.a. et foto optaget, da man skar hul på det laveste punkt af tagbelægningen. Rapporten er vedlagt som bilag 3. Nedenfor er fotos fra rapporten:

...

Det fremgår af det sidste foto, at der er luft mellem tagplader og oversiden af isoleringen. Det på trods af at dette sted skulle være det sted i konstruktionen med mindst indvendig lodret afstand i tagkonstruktionen på grund af tagbelægningens hældning. Det skal desuden påpeges, at fotos blev optaget i forbindelse med undersøgelse/udbedring af en vandskade i en indbygget tag/nedløbsbrønd.

Vores taksator har endvidere tidligere modtaget følgende foto af klagerens repræsentant optaget fra tagkonstruktionen, der heller ikke viser udfordring med ventilationen:

...

Vi foranledigede desuden tagkonstruktionen undersøgt af Dansk Miljø Rådgivning A/S. De udarbejdede en rapport, der er vedlagt som bilag 4. De konkluderer bl.a. i deres rapport, at: *'På det foreliggende grundlag, kan vi fastslå, at loft- og tagkonstruktioner generelt er tørre og ubeskadigede.'*

Ankenævnet for Forsikring

4.

96827

Henset til de fremlagte fotos og resultatet af fugtundersøgelsen mener vi, at der ikke er tale om dækningsberettigende forhold.

Vi lægger desuden også vægt på, at bygningen er opført i 2016, og havde der været problematiske forhold ved ventilationen af tagkonstruktionen så ville der have vist sig tegn på dette inden for få uger. Tegnene ville i så fald have været aftegninger og opfugtninger. Disse tegn har ikke vist sig, hvilket også beviser, at der ikke er tale om et dækningsberettigende forhold.

På baggrund af det ovenfor anførte fastholder vi herefter, at der ikke er tale om et dækningsberettigende forhold i henhold til den tidligere forsikrings vilkår."

Klagerens repræsentant/bygningssagkyndige har i brev af 2/8 2021 til nævnet bl.a. bemærket:

"Der bliver påstået af Topdanmark, at klagen er indgivet til Ankenævnet for sent, men det er vores opfattelse at dialogen fortsatte et stykke tid ind i februar måned, hvilket da også ses i vedhæftede mail af 11-02-2021 fra Taksator ...

Det er ikke rigtigt, at der er en ventilationsspalte mellem isolering og underside tag i tagkonstruktionen i det pågældende område, hvilket tidligere er beskrevet under pkt. 4 i Besigtigelsesrapporten, og det skal bemærkes, at der ikke har været vist vilje fra Topdanmarks side til at kontrollere dette.

Topdanmarks repræsentant (DMR) udtalte direkte på stedet, da der var et møde på adressen, at det var han instrueret om, at det skulle han ikke tage stilling til, hvilket er tankevækkende, da der var rigeligt med facts til stede, så mine oplysninger under besigtigelsesrapportens pkt. 4 kunne kontrolleres.

Topdanmarks bemærkning i senest fremsendte er direkte forkert, da det omtalte billede er taget andetsteds i konstruktionen:

'Vores taksator har endvidere tidligere modtaget følgende foto af klagerens repræsentant optaget fra tagkonstruktionen, der heller ikke viser udfordring med ventilationen:' "

Topdanmark Administration har i brev af 20/8 2021 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vi fastholder herefter vores afvisning af dækning med de grunde, vi har anført i vores forrige indlæg.

Mailen af 11/2 2021 er ikke udtryk for, at vi har genoptaget sagsbehandlingen eller indledt forhandlinger, som skulle medføre, at fristen for indbringelsen af en klage for Ankenævnet for Forsikring skal beregnes fra et senere tidspunkt. Vi lægger særlig vægt på, at vi i mailen netop tager en negativ og afvisende stilling til det, som klagerens rådgiver kræver. Det er fortsat vores opfattelse, at fristen allersenest skal regnes fra vores mail af 27/1 2021. Som nævnt tidligere henviser vi bl.a. til nævnets kendelse nr. 94475. Derudover kan vi bl.a. henvise til kendelsen nr. 90327 samt 90488.

Vores taksator fastholder, at de fotos vi har indsat i vores forrige indlæg, er relevante, og at de taler for, at der ikke er tale om dækningsberettigende forhold."

Ankenævnet for Forsikring

5.

96827

I brev af 13/9 2021 fra klagerens repræsentant/bygningssagkyndige til nævnet hedder det bl.a.:

"Jeg kan se at husejer har anvendt den forkerte dato i klageskemaet, som '*hvornår besvarede selskabet din klage*' (21-01-2021), da det er en gentagelse af datoen for indgivelse af klage (27-01-2021).

Seneste mail fra Topdanmark er modtaget 11-02-2021 (se tidligere vedhæftede).

Den 05-02-2021 sender jeg vedhæftede mail til ..., da han ikke kunne finde min tidligere fremsendte (se vedhæftede). Samme dag (05-02-2021) modtager jeg en mail fra Taksator ... om at der vil gå nogen tid inden jeg kan forvente svar (se vedhæftede).

Altså er klagefristen ikke overskredet."

Topdanmark Administration har i brev af 1/10 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Vi fastholder herefter vores afvisning af dækning med de grunde, vi har anført i vores forrige 2 indlæg.

Til støtte herfor vedlægges kopi af taksators mail af 11/2 2021 til klagerens rådgiver. Her fastholder taksator endnu engang sin afgørelse. Se bilag 5. Der er ikke tale om, at taksator ved denne mail ændrer sin afgørelse, indgår i forhandlinger om sagen eller genoptager skadebehandlingen.

Det er herefter fortsat vores vurdering, at det er taksators besvarelse af 27/1 2021, hvor afvisningen fastholdes, hvorfra fristen senest skal regnes fra.

På baggrund af det ovenfor anførte fastholder vi herefter vores standpunkt som beskrevet i vores forrige 2 indlæg.

Endelig vil vi gerne knytte en kommentar til det, der står i klageskemaet om udgiften til klagerens rådgiver. Afgørelsen om afvisning af disse udgifter fremgår af taksators mail af 27/1 2021, kl. 9:51. Dette klagede klagerens rådgiver over ved mail af 27/1 2021, kl. 13:35. Taksator fastholdt herefter afvisningen ved mail af 27/1 2021, kl. 15:36.

Hertil kommer, at klagerens udgifter til sin rådgiver ikke berettiger til dækning, allerede fordi det anmeldte forhold om ventilationen ikke er dækningsberettigende."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Af besigtigelsesrapport af 25/8 2020 fra klagerens bygningssagkyndige fremgår bl.a.:

"Besigtigelsesrapport for vandskade fra tag på parcelhus beliggende: ...

Denne rapport skal antages som en skadesanmeldelse, både overfor byggeskadeforsikringen (Topdanmark administration) og ejerskifteforsikringen (... Forsikring).

...

Den anmodes om dækning af udgifter til teknisk bistand jf. forsikringsbetingelserne.

Besigtigelsen foregik den 21. august 2020.

...

Årsagen til besigtigelsen var, at der under et skybrudlignede regnvejr, pludselig trængte vand i store mængder ned gennem loftet i stuen. Der blev forevist en video af situationen, hvor vandet strømmede ned gennem loftet, og husejere kan fremsende denne video på forespørgsel.

Der var ved besigtigelsen foranstaltet opsætning af affugter i stuen, på foranledning af hus/bygningsforsikringen.

Under besigtigelsen blev der af tagdækker foretaget et destruktivt indgreb i taget, da et nedløb blev skåret op og forbindelser, fugtforhold m.m. blev besigtiget i begrænset omfang gennem hullet i taget.

Konstateringer:

1. Da tagbrønden blev fjernet, sås det på aftegninger fra tætningsringen/gummiringen, at denne aldrig har været monteret, så tæthed i overgangen til nedløbssystemet aldrig har været til stede, og det skønnes, at der ved det skybrudlignende nedbør, har været problemer med at aflede regnvandet, og der har været en opstuvning i nedløbssystemet, og vandet er så løbet ind i tagkonstruktionen, hvor det i første omgang har bredt sig ud på dampspærren, hvorefter det er trængt ned gennem sprækker og huller til stuen, ligesom isoleringen er opfugtet. Altså en væsentlig fejl/mangel her.

2. En gennemgang af det tilgængelige tegningsmateriale viser, at der er projekteret med regnvand ført til offentlig regnvandsledning, men oplysninger fra husejer, sammenholdt med lokalplanen, tyder på at der i stedet er etableret nedsivning på egen grund, via faskine i græsplænen mod vest. Der er dog ingen tilgængelige tegninger over regnvandsledning, sandfangsbrønde, faskiner, så der er måske en kloakmester (byggefirma) der har et problem, da en rettet tegning af kloakanlægget, altid skal indsendes sammen med færdigmeldingen af byggeriet til Teknisk Forvaltning. Det skønnes indtil videre, at al regnvand er ført til faskine i græsplænen. Altså en fejl/mangel her.

3. En inspektion gennem hullet i taget, afslører at der er opsat isolering langs facaden mod vest, således at der spærres for ventilationsluften fra murkammen. Da dette giver en meget alvorlig risiko for manglende ventilation i hulrummet over isoleringen bør man undersøge om denne fejl er generel for tagkonstruktionen som helhed, ved at åbne flere strategiske steder for kontrol. Altså en væsentlig fejl/mangel her.

4. Der sås og følte en del vand/fugt i isoleringen omkring nedløbet gennem hullet i taget og dette skal tørres ud, og her skal man huske at træværket i tagkonstruktionen også er opfugtet i en eller anden grad, og udtørring vil tage en rum tid da man ikke bare kan fjerne loft, isolering og dampspærre, og så tørre ud med affugtere, da der er stor risiko for en kondensering af den varme fugtige rum luft på undersiden af taget, og dermed opfugtning ved bl.a. natlige temperaturfald udenfor. Altså en form for vacuumdtørring med isolering/dampspærre monteret, vil være at foretrække. Der kontrolleres for fugtrelaterede skader i konstruktionerne som f.eks. skimmelsvampeangreb og behandles efter gældende anvisninger. Altså en alvorlig skade her.

5. Træ/laminatgulvet i stuen er beskadiget, og der ses flere brædder der buer, og der har i hvert fald i en periode ophobet sig vand under gulvet på fugtspærren, ligesom trinlydsdæmpningen er/har været opfugtet. Altså en skade her.

6. Lofts/tagkonstruktionen ses svaje kraftigt hen over vinduespartiet på vestgavlen i stuen, og det skønnes, at der er en mangel (underdimensionering?) i konstruktionen her som skal undersøges nærmere, men dette skønnes ikke at have noget med vandskaden at gøre. Altså en skade her."

I besigtigelsesrapport af 23/11 2020 fra klagerens bygningsagkyndige hedder det bl.a.:

"Årsagen til min besigtigelse var at DMR skulle foretage nogle målinger for byggeskadeforsikringen, og det af tømreren fremsendte billedmateriale viste noget der vakte undertegnede interesse.

Tømrer åbnede konstruktionen i første spærfag mod terrasse ca. 2 m ind fra gavl, og i 2. spærfag åbnedes der i et omfang, så der kunne kontrolleres, hvordan den bærende konstruktion var udført hen over vinduespartiet, hvor der ses et svaj i loftet.

Konstateringer:

1. Der kunne ses synlige skimmelsvampeangreb på krydsforskallingen bag træbetonloftet, hvilket også fremgår af det billedmateriale som er fremsendt af tømrer.

Da der ikke må bygges materialer ind der er med skimmelsvampeangreb, eller har et fugtindhold der kan give grobund for skimmelsvampe, skal forskallingen udskiftes i nødvendigt omfang, hvilket nok kræver nedtagning af mere loft end først antaget.

2. Tømreren havde tidligere udskiftet den våde isolering, og mine fugtmålinger viste et en fornuftig udvikling i udtørringen i tagkonstruktionen, hvor der ikke måltes alarmerende fugtprocenter. Dette vil dog nok blive dokumenteret godt af DMR's rapport, som jeg vil bede om at blive tilstillet.

3. Svajet i konstruktionen hen over vinduespartiet, måltes til ca. 8 mm via streglaser opsat af tømrer. Det skønnes, at svajet skyldes, at den monterede rem 45 X 235 mm er underdimensioneret, men der skønnes dog ikke risiko for kollaps pga. dette.

4. Der blev konstateret en alvorlig fejl med hensyn til ventilationen i tagkonstruktionen, da der er presset 400 mm isolering ind i konstruktionen, som i yderste konsekvens kun kan indeholde 280 mm isolering, hvis der skal være 50 mm gennemgang for ventilationsluft fra stuegavlen til modsatte side af huset (en strækning på 14,57 m).

Denne konstruktionsfejl var det undertegnede kunne fornemme ved første gennemgang, uden det dog blev endelig afklaret den gang, og derfor blev der advaret på det tidspunkt mod manglende ventilation i konstruktionen.

Fejlen er opstået ved, at man har ladet faldet fra hovedhuset fortsætte ud over stuen som er 6,66 m (altså 16,65 cm fald ved 2,5, cm pr m). For at give plads til de 400 mm isolering og 50 mm ventilationsspalte, er det nødvendigt at ændre tagkonstruktionen over stuen, og det vil sige at taget skal løftes i nødvendigt omfang med en 'ryg' fra stuegavlen og ind til hovedhuset med 2,5 cm fald pr m til begge sider.

Der opbygges fald langs facader med modfaldskiler i mineraluld til eksisterende nedløb.

Tagkonstruktionen er opbygget af gitterdragere (pr 813 mm) hvorpå der er lagt en høvlet forskalling på tværs med krydsfinerplader ovenpå, som underlag for tagpappen.

Denne forskalling har nok reddet situationen her, da der jo opstår nogle kanaler langs forskallingen, hvor isoleringen presset op mod krydsfinerpladerne, og runder nedenunder forskallingen.

Den tidligere udbedring af ventilationsforholdene på selve murkammen, hele vejen rundt om bygningen, har så efterfølgende givet muligheden for, at der kan komme luft ind 'fra siden'.

Det er nok også en medvirkende årsag, at huset er højt beliggende, og der er endnu ikke vokset træer op, som kan afskærme for vinden, men det kan nok forventes ske over tid.

5. Parketgulvet er ikke udført efter reglerne med hensyn til en effektiv fugtspærre på betonen, som så skal føres op ad vægge bag fodlister og til vinduer/døre til gulv.

Tømrerens fotos viser, at der er afsluttet med en alm afdækningspap (uden fugtspærre), ud mod vinduespartiet på gavlen, og trindæmpningen med indbygget fugtspærre ses lagt i strimler, uden at man har forsøgt at tape samlingerne.

Der ses et kraftigt skimmelsvampeangreb på fotos af gulvpappen, lige foran vinduespartiet i gavlen."

Af fugt- og skimmelundersøgelsesrapport af 7/12 2020 fra DMR Skimmel rekvireret af Topdanmark Administration fremgår bl.a.:

"Baggrund

Topdanmark Forsikring har kontaktet DMR Skimmel for at få foretaget en fugt- og skimmelundersøgelse af loft-, tag- og gulvkonstruktion i afgrænset område, som tidligere har været berørt af vandskade fra defekt tagnedløb.

Formålet med DMRs undersøgelser har været, at undersøge bygningen for besvarelse af følgende forhold:

1. Vurdering af de aktuelle fugt og skimmelforhold i loft- og tagkonstruktion omkring tagnedløb, hvor der er sket indtrængning af vand som følge af utæt tagnedløb.
2. Vurdering af de aktuelle fugt og skimmelforhold i gulvkonstruktion umiddelbart under overliggende skadested (utæt tagnedløb).
3. Vurdering af de konstruktive forhold i loft- tagkonstruktion omkring nedbøjning af loft ved vinduesparti i gavl, herunder en registrering af lofters planhed.

Undersøgelsen er gennemført torsdag den 20. november 2020.

Bygnings-/konstruktionsbeskrivelse

Ejendommen er opført i 2016 med hulmurede teglstensydervægge på støbte fundamenter og terændæk. Loftet er udført med troldektplader på træforskalling. Gulve er udlagt som flydende

parketgulve på trindæmpende gulvfoam mod betondæk. Tagkonstruktionen er udført som ventileret fladt tag med lav taghældning.

Registreringer

De omhandlende konstruktioner er systematisk undersøgt visuelt og med fugtmålere. Ved besigtigelsen var der foretaget åbninger til loft-, tag- og gulvkonstruktioner.

1. Vurdering af de aktuelle fugt- og skimmelforhold i loft- og tagkonstruktion omkring tagedløb, hvor der er sket indtrængning af vand som følge af utæt tagedløb.

Der kan generelt registreres sædvanlige fugtforhold i loftforskalling, som illustreret ved foto 4. Der kan dog lokalt registreres mindre misfarvninger på loftforskallingsbrædder, se foto 3.

Tilgængeligt tagtømmer m.m. i tagkonstruktionen registreres med sædvanligt fugtindhold, som illustreret ved foto 5. Der kan dog lokalt, nær skadested, registreres misfarvninger på bl.a. tagforskalling, se foto 6.

For undersøgelse af misfarvninger på loft- og tagforskalling, er der udtaget tre stk. dyrkningsprøver suppleret med Mycometer®Surface-tests. Prøverne på loftforskalling i dagligstue er udtaget hhv. på loftforskalling der fremstår ubeskadiget (P/MMS1) og på misfarvet forskalling (P/MMS2). Prøven P/MMS3 er udtaget på tagforskalling i udeluftsventileret tagkonstruktion. Analyseresultat fremgår af bilag 1.

2. Vurdering af de aktuelle fugt og skimmelforhold i gulvkonstruktion umiddelbart under overliggende skadested (utæt tagedløb).

Betondæk umiddelbart under skadested registreres fugtigt (~2 m2). Tilstødende betondæk og trægulve er med sædvanligt fugtindhold, som illustreret ved foto 7-9. Der kan på oversiden af betondæk, under gulvfoam, registreres svage misfarvninger.

For undersøgelse af misfarvninger på betondæk, er der udtaget dyrkningsprøve suppleret med Mycometer®Surface-tests. Analyseresultat fremgår af bilag 1.

3. Vurdering af konstruktive forhold i loft- tagkonstruktion omkring nedbøjning af loft ved vinduesparti i gavl, herunder en registrering af lofters planhed.

Tagspær er udvekslet på bjælke over vinduesparti, se foto 11 og 12. Loft over vindue har fald på knap 10 mm, ift. vandret plan, se foto 13.

Konklusion

Fugt- og skimmel

På det foreliggende grundlag, kan vi fastslå, at loft- og tagkonstruktioner generelt er tørre og ubeskadigede.

Betondæk under skadested er dog i mindre grad lokalt opfugtet.

På baggrund af analyseresultaterne, kan vi fastslå, at der er beskedne skimmelforekomster på de konstruktioner som har været direkte berørt af det utætte tagedløb (loft- og tagforskalling samt betondæk). For god ordens skyld bør de omhandlede områder (misfarvning på loftforskalling, misfarvning på tagforskalling og betondæk i opfugtet område) rengøres med f.eks. Protox Hysan, nu åbningerne alligevel er lavet.

Ankenævnet for Forsikring

10.

96827

Indmåling af planhed over gavlvindue

Indmålingen viser, at loft over vindue ikke er plant. Forholdet vurderes umiddelbart som kosmetisk.

...

Fotodokumentation

#1 Luftfoto fra skraafoto.dk.

#2 Facade mod sydvest.

#3 Dagligstue mod sydvest – P/MMS1 og P/MMS2 er udtaget på hhv. ubeskadiget og misfarvet loftforskalling.

#4 Dagligstue – loftforskalling måles tør med ~11 % træfugt.

#5 Tagkonstruktion - trædele i tagkonstruktion måles tørre med ~17 % træfugt.

#6 Tagkonstruktion - P/MMS3 er udtaget på misfarvet tagforskalling. Tidligere defekt tagedløb er markeret.

#7 Dagligstue – Betondæk under skadested måles fugtigt med ~100 Gann digits (markeret).

#8 Dagligstue – Betondæk nær skadested måles tørt med ~60 Gann digits.

#9 Dagligstue – trægulve umiddelbart under skadested måles tørre med ~8 % træfugt.

#10 Dagligstue – P/MMS4 er udtaget på misfarvet betondæk.

#11 Tagkonstruktion – udvekslingsbjælke over vindue danner vederlag for gitterbjælkespærrets spærhoved.

#12 Tagkonstruktion – udvekslingsbjælke (45x235 mm) over vindue har vederlag på murværk og har en spændvidde på ~150 cm.

#13 Indmåling ved laserplan – fald på loft over vindue ift. vandretplan måles til ~10 mm.

...

Laboratorieresultat

...

Analyseresultater

Dyrkningsprøver udtaget på konstruktion/materiale

Prøve nr.	Prøve udtaget	Dyrkningssvar (antal kolonier)
P1	Loft forskallingsbrædder mod bolig (ingen misfarvninger).	<i>Mycelia sterilia</i> (5) <i>Penicillium sp.</i> (1)
P2	Loft forskallingsbrædder mod bolig (misfarvninger).	<i>Mycelia sterilia</i> (12) <i>Penicillium spp.</i> (8) <i>Gær</i> (3) <i>Cladosporium sp.</i> (1)
P3	Spær i tagkonstruktion (misfarvninger).	<i>Penicillium spp.</i> (>200) <i>Gær</i> (~150) <i>Cladosporium spp.</i> (~75)
P4	Underside gulvfoam.	<i>Aspergillus sp.</i> , primært <i>Aspergillus versicolor</i> (~150) <i>Penicillium spp.</i> (~150)

Mycometer®Surface-prøver - overflademåling

Prøve nr.	Prøve udtaget	Mycometer®-værdi (MV)	Kategori		
			A	B	C
MMS1	Løftforskalling mod bolig (ubeskadiget).	4	X		
MMS2	Løftforskalling mod bolig (misfarvninger).	154		X	
MMS3	Tagforskalling i tagkonstruktion (misfarvninger).	107		X	
MMS4	Overside betondæk (under gulvfoam).	29		X	

Konklusion og vurderinger

Der kan på dyrkningsprøver P1 og P2 ikke konstateres nævneværdige skimmelsvampeforekomster. Skimmelniveauet på det den supplerende MMS1 er ligeledes yderst beskedent. Niveauet på MMS2, sammenholdt med P2, indikerer, at misfarvningerne er af ældre dato.

Skimmelforekomsten på P/MMS3 viser, at der er skimmelsvampevækst på den undersøgte materialeoverflade.

Ligeledes indikerer P4, at der er skimmelvækst på betondækket. Når niveauet på den supplerende MMS4 er meget lavt skyldes det typisk, at næringsforhold på et nyere betondæk under et svømmende gulv er ret begrænset, hvorfor skimmelniveauet sjældent bliver ret højt.

Aspergillus-slægten, herunder *Aspergillus versicolor*, er blandt de hyppigst forekommende skimmelsvampe på fugtige bygningsdele og er ikke ret fugtkrævende – mange arter kan påbegynde vækst ved blot 75 % relativ luftfugtighed på materialeoverfladen. *Aspergillus*-arterne kan pga. deres store udbredelse, stærke muglugt og store sporeproduktion have negativ betydning for indeklimaet.

Penicillium spp. er en stor og meget omfattende skimmelsvampeslægt og er blandt de hyppigst forekommende skimmelsvampe i både inde- og udeluft i årets kolde perioder, og som vækst på fugtige bygningsdele. *Penicillium* kan angribe næsten alle organiske bygningsmaterialer og er ofte grønne i udseende. Svampene danner mange og små sporer. Da *Penicillium* er den mest almindelige skimmelttype i udeluften om vinteren, er store sporeforekomster i husstøv i vinterperioden uundgåeligt."

I mail af 10/12 2020 fra selskabet til klagerens bygningssagkyndige hedder det bl.a.:

"Hermed rapporten fra DMR. Som du kan se er der ikke, situationen taget i betragtning, særlig stor skimmelforurening.

Forsikringen dækker for skimmelfrensning med Hysan, som foreslået i rapporten fra DMR på de steder hvor der er synlig aftegninger på spær, forskalling og tagplader plus ekstra arealer, samt på betongulvet hvor der kan konstateres misfarvninger plus omgivende arealer af en størrelsesorden af 2-4 m2. Vis gerne DMR rapporten og denne mail til [tømrer].

DMR skønner at taget er nok ventileret, og der ses ikke skader eller tegn på sådanne som følge af mangelfuld ventilation. Fugt og skimmel ses da også kun lokalt omkring det nedløb der har været utæt.

Jeg vil bede dig om at kontakte tømrer ... og få ham til at udføre afrensning med Hysan og derefter lukke loft- og gulvkonstruktionen forskriftmæssig med tætte fugt- og dampspærre."

Klagerens bygningssagkyndige har i notat af 16/12 2020 bl.a. anført:

"Kommentarer til mail fra Taksator ... af 16-12-2020

Ad. 4: Der ønskes fremlagt dokumentation for påstanden om forlig indgået med tidligere ejer. Jeg er meget tvivlende om, at der kan indgås forlig om noget i denne forbindelse, som ikke er kendt, og i den forbindelse vil jeg gøre opmærksom på, at der ikke tidligere har været foretaget undersøgelser af tagkonstruktionen over stuen.

Når DMR kan udtale sig om at tagkonstruktionen er tilstrækkelig ventileret, må de vel også have dokumentation for dette i form af billeder/skitser eller lignende.

Afstanden fra underside forskalling under tagplader til dampspærre er ca. 33 cm og ventilationen skal løbe på langs af spærrene jf. tegningsmateriale. Altså er der plads til 28 cm isolering hvis der skal være 50 mm ventilationsspalte mellem isolering og underside tag. Der er placeret 40 cm isolering i konstruktionen, som så altså i princippet fylder hele hulrummet, og samtidig er trykket sammen, med mindre isoleringsværdi til følge. DMR var til stede da der blev konstateret disse fejl i tagkonstruktionen.

I øvrigt henvises til mine tidligere skrivelser og TOR 30 anvisning fra Tagpapbranchens Oplysningsråd angående ventilering af flade tage.

Der vedhæftes et par billeder taget på seneste besigtigelsesdag hvor DMR også var til stede, og som dokumenterer højde i tagkonstruktionen og tykkelse på den nedtagne isolering.

Da der efter min opfattelse er konstateret dækningsberettigede skader, og husejere i den forbindelse har et absolut behov for teknisk bistand, vil jeg igen gøre opmærksom på forsikringsbetingelserne vedrørende dækning af udgifter hertil."

Af mail af 16/12 2020 fra selskabet til klageren fremgår bl.a.:

"Ad. 4. Manglende ventilation af tagkonstruktionen.

Forholdet indgår i det forlig som er aftalt med den tidligere ejer, og som I også er underlagt. Det betyder at sagen omkring ventilation af tagkonstruktionen ikke kan genoptages som en skade på byggeskadeforsikringen.

Jeg har dog flg. bemærkninger til jeres beroligelse. Der er ikke i rapporten fra DMR eller i rapporten fra [klagerens bygningssagkyndige], konstateret unormale fugtforhold i tagkonstruktionen, og der kunne ikke konstateres skader som følge af manglende ventilation. Både tømreren og ... fra DMR kunne føle træk ved at føre hånden ind over isoleringen. Såfremt der ville være et generelt problem med forhøjet fugt i konstruktionen, ville vi efter al sandsynlighed have kunnet konstatere dette ved åbningen af loftet i stuen, hvor der i så fald ville være en højere træfugt og langt mere betydelige skimmelforekomster.

Ankenævnet for Forsikring

13.

96827

[Klagerens bygningssagkyndige] påstår at der er klemt 400 mm isolering ind i en konstruktion med en højde af 280 mm, hvilket forekommer mig usandsynligt og udokumenteret, og der er ikke påvist en skade som følge af det. Jeg gør igen opmærksom på at forholdet omkring ventilation af tagkonstruktionen er omfattet af det tidligere forlig som undtager dækning på byggeskadeforsikringen.

Af DMS's rapport fremgår det at konstruktionshøjden er mindst 350 mm + forskalling ved bjælken over gavlvinduet tæt på hvor tagnedløbet er placeret. Tagnedløbene er ifølge sagens natur placeret på de lavestliggende punkter på taget, svarende til den laveste konstruktionshøjde. Dette kan dokumenteres ved fotos af taget som vi har arkiveret på sagen.

[Klagerens bygningssagkyndige] konkluderer dog, at den overliggende forskalling og høj beliggenhed har 'reddet situationen.' Det må derved forstås, at han mener at der ikke er sket skade som følge af evt. mangelfuld ventilation."

Topdanmark Administration har i mail af 27/1 2021 kl. 9:51 til klagerens bygningssagkyndige bl.a. anført:

"Vi har tidligere den 18.09.2020 fremsendt materiale vedr. forliget til sikrede. Alle dokumenter i forbindelse med forliget burde være udleveret af sælger (tidligere ejer). Såfremt det ikke er tilfældet må sikrede søge dem udleveret hos sælger. Jeg mener at kunne huske, at du var involveret i sagen i forbindelse med købet af ejendommen.

Du eller sikrede har ikke sandsynliggjort at der er tale om en skade eller nærliggende risiko for skade, ej heller at der ikke er udført ventilationsspalte mellem isolering og underside af tagkrydsfinéren. Tværtimod viser flere fotos inkl. det du selv har optaget (PB190397.jpg fra den 19.11.2020), at der er ventilation over isoleringen, og at hulrummet ikke er fyldt med op til 40 cm isolering.

At der er udlagt 40 cm isolering på gulvet beviser ikke, at der ikke er ventilation mellem isoleringen i loftet og undersiden af tagkrydsfinéren.

Som yderligere dokumentation vedhæfter jeg foto fra den tidligere sag fra opførelsen af huset. Her ses det med al tydelighed at der er etableret ventilation mellem isolering og tagkrydsfinéren.

Du har ikke medvirket til en løsning af sagen, eller påvist at der er tale om en dækningsberettigende skade. Byggeskadeforsikringen kan derfor ikke imødekomme at dække sikredes udgifter til dækning af dit honorar.

Venlig hilsen ..., Topdanmark Administration, på vegne af Garantifonden."

I mail af 27/1 2021 kl. 13:35 fra klagerens bygningssagkyndige til Topdanmark Administration hedder det bl.a.:

Ankenævnet for Forsikring

14.

96827

"Jeg fastholder at dette område over stuen ikke kan være omfattet af et forlig, da der aldrig tidligere har været foretaget undersøgelser af dette område (så ville fejlkonstruktionen jo også blive opdaget!), men det skal der måske jurister til at afklare.

Foto PB190397.jpg fra den 19.11.2020, viser remmen over vinduespartiet, og det eneste isolering der ses, er hulmursisoleringen bag remmen, og det er her tømreren har nedtaget de 40 cm lofts-isolering, der ligger på gulvet, som vist på foto 190402.jpg fra den 19.11.2020.

Foto PH fra den 10.07.2016 ved jeg ikke rigtig hvad skal bruges til, da det fra modsatte hjørne af huset med en anden konstruktion, og jeg har i tidligere skrivelse gjort opmærksom på, at det er herfra tagfladen er forlænget med samme tagfald (faldende med min. 2,5 cm pr m) ud over vinklen indeholdende stuen, og ender på det mål der vises på foto PB190397.jpg fra den 19.11.2020.

Det må være en fejl, når du skriver, at jeg ikke har medvirket til en løsning af sagen, og jeg fastholder at der er en dækningsberettiget skade, og som husejeres repræsentant vil jeg selvfølgelig ikke være med til at 'fejle tingen ind under gulvtæppet'."

I mail af 27/1 2021 kl. 15:36 fra Topdanmark Administration til klagerens bygningssagkyndige hedder det bl.a.:

"Vi mener at forhold med manglende ventilation at tagkonstruktionen er omfattet af forliget indgået med den tidligere ejer.

Vi mener i øvrigt, at der ikke er tale om manglende ventilation over isoleringen i tagkonstruktionen og i særdeleshed, at der ikke er tale om en skade som følge af manglende ventilation over isoleringen.

Se vedhæftede fotos fra tømreren der nedtog loftplader og den våde isolering i taget. Her er der på skadestedet over den omtalte stue optaget flere fotos ind over isoleringen, som viser at der er en ventilationsspalte mellem isolering og tagplader. På det foto hvor dampspærren er skåret op og isoleringen trukket ned, ses det tydeligt, at der IKKE er tale om 400 mm isolering.

I din rapport fra den 21.08.2020 (vedhæftet) ses fotos taget ned gennem hullet i taget ved det utætte nedløb. Her ses at isoleringen IKKE er presset helt op til tagpladerne og, at der er fri passage til ventilation. Dette på et sted hvor tykkelsen af tagkonstruktionen er mindst idet taget har fald mod tagnedløbet – altså må der, alt andet lige, være mindst luft over isoleringen her.

Og vigtigst, så er der ikke påvist en skade som følge af mangelfuld ventilation, og med de fotos vi nu har fremlagt og husets alder taget i betragtning, er der intet der antyder, at der kan være tale om nærliggende risiko for skade.

Byggeskadeforsikringen dækker ikke for ulovlige konstruktioner og -installationer men alene for væsentlige skader der har sin årsag i opførelsen af huset. Jeg er sikker på at arbejdet med udskiftningen af de øvrige tagnedløb vil blive udført så de er tætte.

For god ordens skyld kan jeg oplyse at Garantifonden administreret af Topdanmark Administration ikke har til hensigt at 'fejle noget under gulvtæppet'."

Ankenævnet for Forsikring

15.

96827

Af mail af 5/2 2021 fra klagerens bygningssagkyndige til Topdanmark Administration fremgår bl.a.:

"Som aftalt genfremsendes mail.
[Mail af 27/1 2021 kl. 13:35]"

Af mail af 5/2 2021 fra Topdanmark Administration til klagerens bygningssagkyndige fremgår bl.a.:

"Tak for din henvendelse, som vi behandler hurtigst muligt. På grund af de mange kunder i Husjernens Forsikring, der har brug for hjælp, kan der desværre gå lang tid, inden du hører fra os."

Topdanmark Administration har i mail af 11/2 2021 til klagerens bygningssagkyndige bl.a. anført:

"Vi fastholder at ventilationen af tagkonstruktionen er omfattet af det forlig, som vi, og konkursboet for den tidligere forsikringstager (entreprenør), har indgået med sælger af ejendommen. Dette forlig følger ejendommen, idet en byggeskadeforsikring følger den til enhver tid registrerede ejer af ejendommen, og den nuværende husejer (nuværende sikrede) er bundet af forliget. Tidligere husejer blev informeret om, at oplysningerne om den indgåede forligsaftale skulle videregives til en eventuel ny ejer af ejendommen, det var således tidligere ejers forpligtigelse, at oplyse nuværende ejer om det indgåede forlig.

I grundlaget for forliget indgår en række krav som sælgeren har fået delvis erstatning for i sagen mod entreprenørens (forsikringstagers) konkursbo. Se uddrag herunder af sagsfremstillingen, hvoraf det fremgår at der er tale om et væsentlig og kostbar forhold vedr. manglende ventilation af tagkonstruktionen.

'Allerede forinden overtagelsen af huset, kunne sagsøger konstatere en lang række mangler ved huset. Sagsøger rettede derfor henvendelse til en byggesagkyndig som forestod en gennemgang af huset og udarbejde en rapport, bilag 2. Som det fremgår heraf, blev der konstateret en lang række mangler hvoraf, den mest væsentlige og kostbare bl.a. var manglende ventilation af tagkonstruktionen.'

Af bilag 2 fremgår flg.: *'Afdækning af murkroner på tag og ved mursøjler ændres, så der er min 30 mm afstand mellem mur og forkant vandnæse og afdækning føres 50 mm ned over formur. Se bilag (byg-erfa blad 091030). Ved udbedring af afdækning gøres der opmærksom på ventilation af tagkonstruktionen skal bibeholdes og overholde gældende krav.'*

Ovennævnte er grundlaget for pkt. 1 i taksatorrapporten af 29.01.2018 som gengivet herunder:
'Pkt. 1 Ventilation af tagkonstruktionen

Sikrede mener at tagkonstruktionen ikke er tilstrækkeligt ventileret (Se anden del af pkt. 1.e i Bilag 2). Jeg kunne konstatere at der jf. gældende anvisninger ikke er en tilstrækkeligt stor ventilations-spalte ved murkroneinddækningerne.

Der er dog ikke påvist en skade jf. forsikringsbetingelsernes definition, hvilket er en betingelse for dækning. Byggeskadeforsikringen dækker alene for konstaterede skader jf. vilkårenes pkt. 5. Dvs. at forhold som blot ikke er udført iht. anvisninger og/eller lovgivning er ikke dækket af forsikringen.

Jeg kan imidlertid ikke afvise at der kan være tale om nærliggende risiko for fugtrelaterede skader i tagkonstruktionen pga. at ventilationen af taget er udført med et mindre areal end angivet i gældende anvisninger. Jeg har derfor anbefalet sikrede at få udført kontrollerende RF fugtmålinger af et anerkendt firma, som fx Polygon.

Såfremt disse målinger viser unormale og skadelig fugtforekomster i tagkonstruktionen, vil forholdet i princippet være dækket af forsikringen ved at få skabt yderligere ventilation i tagkonstruktionen ved at montere riste i facader og evt. Brezehætter i taget. Såfremt forholdet dækkes vil udgiften til fugtundersøgelsen være dækket.

Forholdet er imidlertid ikke dækket af byggeskadeforsikringen jf. sidste afsnit på sidste side i denne rapport under punktet 'Principielt dækkede forhold'.

Som det fremgår er forholdet ikke dækket af forsikringen fordi sælgeren har indgået et forlig med entreprenøren og derved har fået frigivet ca. 400.000 kr. til dækning af bl.a. udgifter til at undersøge tagkonstruktionen og skabe den nødvendige ventilation. Tidligere ejer af ejendommen (den tidligere sikrede), har således modtaget erstatning for udgifterne der relaterer sig til udbedring af forholdet om den manglende ventilation, hvorfor vi, Topdanmark Administration på vegne af Garantifonden, naturligvis ikke kan tilbyde at dække udgifterne forbundet med etablering af ventilation i tagkonstruktion endnu engang. Vi henviser i øvrigt til forsikringsaftalelovens § 39, hvoraf det fremgår, at vi ikke er forpligtet til at udrede større erstatning end hvad der kræves til den lides skades dækning.

Topdanmark Administration har, på vegne af Garantifonden, indgået et forlig med sælgeren (tidligere sikrede) som gengivet herunder. Forliget går i sin enkelhed ud på, at byggeskadeforsikringen betaler 77.006,25 kr. senere forhøjet til 92.073 kr. mod, at alle øvrige krav bortfalder. Herunder ventilation af tagkonstruktionen som værende ikke dækket.

'Kære ... og ...

I har fremsendt et forslag til løsning af sagen vedrørende de anmeldte forhold (skadenummer ...) på byggeskadeforsikringen (policenummer ...) på adressen ...

I foreslår, at vi kan lukke sagen, hvis Garantifonden for Husejernes Forsikring betaler udgiften til udskiftning af zinkinddækning på murkrone ud fra tilbud på 77.006,25 kr. inkl. moms fra ... I vil omvendt trække jeres krav tilbage vedrørende de øvrige anmeldte forhold til byggeskadeforsikringen.

De krav I har anmeldt på byggeskadeforsikringen er alle nævnt i taksatorrapport af 29. januar 2018. Derudover har I efterfølgende via advokat ... anmeldt yderligere 13 forhold mærket A-M, beskrevet i Købergennemgang fra ...v. [klagerens bygningssagkyndige] af 9. maj 2018.

Garantifonden kan tiltræde dette forslag til fuld og endelig afgørelse af sagen med følgende præcisering:

Det præciseres, at I accepterer konklusionen i taksatorrapport af 29. januar 2018 og min opfølgningsmail til [advokat] af 11. juli 2018, og, at I bortfalder jeres krav vedrørende de øvrige forhold i rapporten samt de nye anmeldte forhold i Købergennemgang fra ... v. [klagerens bygningssagkyndige] af 9. maj 2018 samt vores besvarelse heraf i mail af 11. juli 2018 til [advokat]. I vil således hverken nu eller senere kunne rette krav om forsikringsdækning over byggeskadeforsikringen med policenummer ... for forhold, som er nævnt i disse dokumenter/bilag. Det samme gør sig gældende for en eventuelt ny ejer af ejendommen.

Denne aftale skal således forevises en eventuel ny køber af ejendommen. I vil ligesom en eventuel ny ejer af ejendommen stadig kunne anmelde nye forhold til byggeskadeforsikringen med policenummer ... Nye forhold betyder, at det er forhold, der er ikke gennemgået i ovenstående dokumenter/bilag.

I bedes bekræfte, at I er indforstået med denne præcisering. Hvis I kan bekræfte dette, vil Garantifonden for Husejernes Forsikring udbetale de 92.073 kr. inkl. moms, når vi modtager en faktura på beløbet, og herefter lukke sagen for så vidt de øvrige anmeldte forhold.'

Du har tidligere meddelt at du på vegne af husejeren (nuværende sikrede) ønsker at gå videre med sagen. Jeg skal derfor for god ordens skyld oplyse at der gælder særlige regler om klageadgang.

Vi henviser til lovens § 6 a stk. 3, samt § 17, hvoraf der om klageadgang bl.a. fremgår:

'§ 6 a, stk. 3. Klager over Fondens afgørelser om udbetalinger, der indbringes for Ankenævnet for Forsikring i medfør af § 17, og hvor klageren får helt eller delvist medhold, anses som rettidigt anmeldt til Fonden.

...

§ 17. Afgørelser om udbetalinger truffet af Fonden kan indbringes for Ankenævnet for Forsikring senest 3 måneder efter, at afgørelsen er meddelt den pågældende.' "

Forsikringsbetingelserne for byggeskadeforsikringen indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"5 Hvilke skader dækker forsikringen?

5.1 Forsikringen dækker:

- a) brud, lækage, deformation, ødelæggelse eller svækkelse i bygningen, som er væsentlig og har sin årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen
- b) andre fysiske forhold, herunder forekomst af fugt, skimmelsvamp eller emissioner fra materialer, som har sin årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen og som på afgørende måde ned sætter bygningens brugbarhed, eller
- c) fysiske forhold ved bebyggelsen, som giver nærliggende risiko for byggeskade, som nævnt i punkt a) og b). Nærliggende risiko betyder her, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en byg-

geskade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Ved vurderingen af, om der foreligger en byggeskade, lægger vi blandt andet vægt på, om forholdet har eller må vurderes at ville få betydning for personers sikkerhed eller sundhed, om arbejdet er udført fagmæssigt korrekt samt om offentlige forskrifter er overholdt.

5.2 Forsikringen dækker følgende udgifter:

- udgifter til udbedring af byggeskader
- rimelige og nødvendige udgifter til juridisk og teknisk bistand i forbindelse med konstatering af byggeskader
- rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med udbedring af byggeskader."

Nævnet udtaler:

Huset er bygget i 2016 og har et tagpaptag med svag hældning. Nævnet har modtaget klagerens klage den 6/5 2021.

Klageren kræver dækning for et skadeforhold, der angår mangelfuld ventilation i tagkonstruktionen over husets stue. Han har anført, at der er tiltagende utilstrækkelig plads til de anvendte 400 mm isoleringsmateriale i tagkonstruktionen, jo længere man kommer ud over husets stue, fordi mellemrummet mellem tagplader og dampspærre bliver mindre og mindre på grund af tagets hældning. Isoleringen ligger presset op mod tagpladerne, og der er ingen ventilationspalte over isoleringen, hvilket giver risiko for kondensskader. Klageren kræver desuden dækning for udgifter til byggesagkyndig bistand.

Skaden blev – sammen med nogle andre skadeforhold – anmeldt til Garantifonden for skadesforsikringsselskaber ved Topdanmark Administration ved fremsendelse af rapport af 25/8 2020 fra klagerens bygningssagkyndige. Klagerens bygningssagkyndige har udarbejdet rapport af 23/11 2020. Topdanmark Administration rekvirerede en bygningsrapport af 7/12 2020 fra DMR Skimmel og afviste herefter at yde dækning for forholdet angående mangelfuld ventilation i tagkonstruktionen.

Ankenævnet for Forsikring

19.

96827

Af § 17 i lov om en garantifond for skadesforsikringsselskaber fremgår det, at afgørelser om udbetalinger truffet af Fonden, kan indbringes for Ankenævnet for Forsikring senest 3 måneder efter, at afgørelsen er meddelt den pågældende.

Topdanmark Administration har anført, at klagen er indbragt for sent til nævnet, idet 3-månedersfristen skal regnes fra Topdanmark Administrations klagebesvarelse af 27/1 2021. Topdanmark Administration har i anden række anført, at det anmeldte forhold ikke udgør en dækningsberettigende byggeskade.

Nævnet bemærker, at nævnet i sagerne 90327 og 90488 har udtalt, at 3-månedersfristen for indbringelse af Garantifondens afgørelse til nævnet "som udgangspunkt skal regnes fra selskabets første afgørelse af sagen, og at der vil foreligge en ny afgørelse, hvorfra fristerne skal regnes, såfremt selskabet senere ændrer sin afgørelse, indgår i forhandlinger om sagen eller genoptager skadebehandlingen". I sag 91052 udtalte nævnet, at "I en situation som den foreliggende – hvor Topdanmark Administration på vegne af Garantifonden traf afgørelse af [dato], som ikke indeholdt relevant oplysning om den særlige fristbelagte klageadgang – finder nævnet, at fristerne først skal regnes fra selskabets besvarelse af den første klage over afgørelsen af [dato]."

Efter en gennemgang af sagen – herunder korrespondancen mellem Topdanmark Administration og klagerens bygningssagkyndige i perioden fra december 2020 til februar 2021 – finder nævnet, at fristen på 3 måneder for at indbringe Garantifondens afgørelse til nævnet skal regnes fra den 27/1 2021, hvor Topdanmark Administration besvarer klagerens første klage over Garantifondens afvisning af 16/12 2021.

Nævnet finder herefter, at klagen – der blev modtaget af nævnet den 6/5 2021 – er indbragt for sent, og at klagerens eventuelle krav mod Garantifonden er forældet. Nævnet kan derfor ikke pålægge Garantifonden at yde dækning for den anmeldte skade og klagerens udgifter til byggesagkyndig bistand.

Ankenævnet for Forsikring

20.

96827

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at Topdanmark Administration i mail af 16/12 2020 anførte, at "Forholdet indgår i det forlig som er aftalt med den tidligere ejer, og som I også er underlagt. Det betyder at sagen omkring ventilation af tagkonstruktionen ikke kan genoptages som en skade på byggeskadeforsikringen. ... Der er ikke i rapporten fra DMR eller i rapporten fra [klagerens bygningssagkyndige] konstateret unormale fugtforhold i tagkonstruktionen, og der kunne ikke konstateres skader som følge af manglende ventilation. ... [Klagerens bygningssagkyndige] påstår at der er klemt 400 mm isolering ind i en konstruktion med en højde af 280 mm, hvilket forekommer mig usandsynligt og udokumenteret". Topdanmark Administration afviser således den anmeldte skade med henvisning til dels et forlig med tidligere ejer, dels at der ikke kunne konstateres skader som følge af manglende ventilation.

Nævnet har videre lagt vægt på, at Topdanmark Administration i de efterfølgende mails af 27/1 2021 kl. 9:51, 27/1 2021 kl. 15:36 og 11/2 2021 har fastholdt sin afvisning med samme begrundelse. Der er ikke tale om, at Topdanmark Administration har ændret sin afgørelse, er indgået i forhandlinger om sagen eller har genoptaget skadebehandlingen, og der er derfor ikke grundlag for at statuere, at Topdanmark Administration er fremkommet med en ny afgørelse, som udløser en ny frist på 3 måneder for at klage til nævnet.

Nævnet har desuden lagt vægt på, at Topdanmark Administration ved mail af 11/2 2021 har givet klageren vejledning om klageadgangen til nævnet og den særlige frist herfor. Da klagevejledningen er ydet efterfølgende og ikke samtidig med afgørelsen af 16/12 2020, følger det af nævnets praksis, at 3-månedersfristen skal regnes fra Garantifondens besvarelse af den første klage. Topdanmark Administrations mail af 27/1 2021 kl. 15:36 – hvor Garantifondens afvisning fastholdes efter indsigelsen af 27/1 2021 kl. 13:35 fra klagerens bygningssagkyndige – må i den forbindelse anses for besvarelse af første klage.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Ankenævnet *for* Forsikring

21.

96827

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen

formand