

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 16. november 2022 blev i sag nr. 97428:

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. Den forsikrede ejendom er et sommerhus opført i 1970. Der er i 2015 foretaget om- og tilbygning. Klagerens forsikring trådte i kraft den 3/9 2020.

Selskabet har under sagen for nævnet anerkendt, at der foreligger en dækningsberettigende skade ved ejendommens tagkonstruktion. Parterne har efterfølgende været uenige om udbedningsmetoden.

Klageren har i meddelelse af 4/4 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring har haft deres skimmelekspert ude og besigtige vores hus og vi har, i den forbindelse, omsider fået fastslået at, taget er fra 2015 og at det er konstrueret forkert, idet dampspærre er fejlmonteret og taget, ikke er udført med ventileret hulrum over isoleringen, hvilket vurderes at give anledning nærliggende risiko for, at der ophobes skadelig kondens i tagkonstruktionen. Forsikringen har således anerkendt, at der er tale om en dækningsberettiget skade i henhold til policens pkt. 3.1.

Så langt er vi enige.

Vores uenighed er opstået som følge af, hvordan skaden skal udbedres.

Vores krav er, at skaden udbedres ved at taget renoveres i overensstemmelse med gældende anbefalinger. Det vil sige, at dampspærre udskiftes til ny og korrekt monteret dampspærre og der etableres ventileret hulrum over tagisoleringen.

Samtidig ønsker vi undersøgt, hvorvidt der allerede måtte være sket skade i tagrum i form af skimmel- eller råd-dannelse.

Forsikringen ønsker imidlertid, at taget i stedet ombygges fra et 'koldt tag' til et 'varmt tag', ved at taget efterisoleres udvendigt og dækkes med ny tagpap, hvorved eksisterende tagpap, vil kunne fungere som ny dampspærre i konstruktionen.

Ombygning af tag fra koldt til varmt er vi som sådan velvilligt indstillet overfor, i erkendelse af, at en korrekt udført tagløsning vil forudsætte at hele taget udskiftes.

Den løsning som forsikringen ønsker at anvende (og betale for) er imidlertid ikke acceptabel af nedenstående årsager:

Der ønskes en løsning hvor isoleringen kun lægges over den opvarmede del af taget, mens der kiles ned mod sternbrædder og vindskeder. Dette vil betyde, at der hele vejen rundt langs taget først kommer et fladt stykke, så et skråt stykke som efterfølgende flader ud og følger tagets oprindelige hældning. Ved denne løsning vil det se ud som om, at der er blevet lagt en dyne oven på taget. Det er en løsning som traditionelt anvendes på flade, vandrette tage, hvor man samtidig forhøjer sternbrædder, så løsningen ikke er synlig. Anvendt på et skråtag vil tagets visuelle udtryk ændres markant, i en retning og omfang, som vi finder helt uacceptabel. Vi ønsker ikke at vores tag skal ændre udtryk så markant, fordi forsikringen ønsker at spare udgiften til forhøjelse af sternbrædder og vindskeder, samt flytning af tagrender.

Vi ønsker undersøgt, af en uvildig instans, at der ikke allerede er sket skader i tagrum i form af råd- eller skimmel-vækst.

Et tagfirma, som vi selv har konsulteret, har taget forbehold for, at tagets nuværende konstruktion vil kunne holde til den yderlige belastning det vil være, at påbygge et 'varmt tag'. Tagfirmaet oplyser, at vægten på tagløsningen vil udgøre 25-27 kg/m², hvilket vil sige en øget tagvægt på 3.200-3.500 kg. Vi har tidligere anmeldt en skade, forårsaget af, at en låsesamling i en tagbjælke har givet sig ca. 1 cm, hvilket har medført en nedbøjning af taget. Dansk Boligforsikring har afvist dette som en skade, da de ikke anså, at forholdet ville have betydning for tagets holdbarhed. Når et professionelt tagfirma nu tager forbehold for, at taget vil kunne holde til den øgede belastning, så vil denne løsning naturligvis ikke være acceptabel, medmindre en anerkendt statiker kan dokumentere, at den nuværende tagkonstruktion, inklusive den omtalte nedbøjning, vil kunne holde til den øgede tagbelastning.

Den anbefalede fremgangsmetode, når et tag ombygges fra et koldt til et varmt tag er, at ventilationsåbninger i den eksisterende tagkonstruktion holdes åbne i op til et år efter, at der er blevet efterisoleret og at den oprindeligt tagkonstruktion herefter lukkes. Ved den løsning som Dansk Boligforsikring anviser, er der ikke taget højde for ventileret af den nuværende tagkonstruktion eller for, at ventilationsåbninger efter et år vil skulle lukkes.

Konklusionen er, at vi ønsker skaden korrekt udbedret, uden at det visuelle udtryk af vores tag ændres i betydeligt omfang."

Heroverfor har selskabet i brev af 22/4 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Efter klagers sidste høringsvar af 6. januar 2022 har DBF foretaget en genbesigtigelse af klagers sommerhus. Ved genbesigtigelsen fandt DBF's specialkonsulent i fugt og skimmel, at tagåskonstruktionen ikke gav mulighed for den nødvendige ventilation, efter taget er skiftet i forbindelse med påbygning i 2015, hvorfor der var nærliggende risiko for skade i form af fugtophobning. På nuværende tidspunkt er der ikke konstateret skadelig opfugtning andet end kondenseringsdryp fra konstruktionen, jf. tidligere besigtigelse af konstruktionen, men det er dog konsulentens vurdering, at det ikke kan udelukkes, at der er nærliggende risiko for skade, da tagkonstruktionen er oplyst at være udført i 2015.

På denne baggrund har DBF tilbudt dækning af forholdet. Udbedringen er foreslået i form af efterisolering af konstruktionen ovenpå den nuværende tagkonstruktion, så konstruktionen laves om til en såkaldt 'varmtagskonstruktion'. Dette indebærer, at der udlægges 200 mm isoleringsbatts ovenpå den nuværende tagpap, så dugpunktet flyttes op i konstruktionen, og den nuværende tagpap fungerer som en dampspærre, der dermed ligger i den første 1/3 af konstruktionen – på den varme side af konstruktionen, og den nuværende dampspærre vil ikke længere have en funktion. Dermed vil man undgå kondensdryppene fra konstruktionen hvert forår, samtidig med at risikoen for skadelig opfugtning af konstruktionen vil elimineres.

Isoleringsbattsene kiles ned til eksisterende tagrender og sternbrædder, da der er udhæng på sommerhuset, og isoleringen over udhænget derfor ikke har nogen funktion.

Ved genbesigtigelsen blev klager gjort opmærksom på, at DBF i forbindelse med udbedringsarbejdets opstart vil genbesigtige ejendommen og foretage en undersøgelse af den nuværende tagkonstruktion, med henblik på at fastslå, hvorvidt der allerede er sket skadelig opfugtning af konstruktionen med nedbrud til følge eller ej. Såfremt dette er tilfældet, vil det indgå i dækningsområdet.

Der er indhentet tilbud fra [tagfirma 1], som fremlægges som bilag G. DBF har opgjort erstatningen på baggrund af det indhentede tilbud fratrasket tømrerarbejdet. Korrespondance er fremlagt af klager. Af tilbuddet er medtaget tømrerarbejde på forhøjelse af stern- og vindskeder samt oprykning af tagrender. Ved tilbudsgivning er klager blevet gjort opmærksom på, at denne udgift ikke vil blive medregnet i erstatningsudmålingen, da arbejdet ikke er nødvendigt for udbedringen og udelukkende er af kosmetisk karakter.

Erstatningen er herefter opgjort til i alt kr. 216.250. Af hensyn til sagens karakter har DBF tilbudt at fjerne klagers selvrisiko på kr. 5.000.

Klager oplyser herefter, at man mener, at huset vil ændre udtryk, såfremt man kiler isoleringen ned til eksisterende sternbrædder og vindskeder, og at det ikke vil være muligt at udbedre forholdet på anden vis – herunder at udbedre indefra grundet loftshøjden. Klager mener, at løsningen med at kile battsene ned til sternbrædderne er for grim.

Det er DBF's opfattelse, at udbedringsmetoden som anført af DBF's besigtigelseskonsulent er nødvendig og tilstrækkelig for udbedring af forholdet med kondensdryp og risiko for skadelig opfugtning af konstruktionen, og at forhøjelse af sternbrædder mv. udgør et udelukkende kosmetisk forhold.

Udbedringsmetoden går efter DBF's opfattelse ikke ud over, hvad klager må tåle for at få udbedret forholdet vedrørende manglende ventilation i tagkonstruktionen. Klager har ikke påvist, at forhøjelsen af sternbrædder og vindskeder er nødvendig for ubedringen og fremhæver alene æstetiske betænkeligheder ved udbedringsmetoden. Der henvises i den forbindelse til punkt 5.6. i forsikringsbetingelserne, hvoraf fremgår, at kosmetiske forskelle ikke dækkes under ejerskifteforsikringen.

For så vidt angår undersøgelse af den nuværende tagkonstruktion, har DBF tilbudt at undersøge konstruktionen med opskæring af tagpap og krydsfiner i forbindelse med udbedringsarbejdets opstart, så opskæringen kan dækkes til igen efterfølgende. Såfremt klager ønsker det undersøgt forud for udbedringsarbejdets opstart, må klager gøre opmærksom herpå."

Klageren har herefter i brev af 29/4 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Bemærkninger fra Dansk Boligforsikring giver anledning til forundring!

DBF anfører, at det skulle være aftalt, at der i forbindelse med udbedringsarbejdets opstart ville blive foretaget en genbesigtigelse af ejendommen og foretaget en undersøgelse af den nuværende konstruktion.

Dette udsagn er direkte urigtigt! Vi har i en mail af 1. april fået oplyst, at DBF opgør erstatningen til kr. 216.250, beregnet på baggrund af tilbud fra [tagfirma 1], fratrullet 25.000 kr. til tømrerarbejde, som skal få tagets udtryk til at ligne det eksisterende, og at vi selv skal entrere med håndværkere, at erstatningsudmålingen er fast og at vi i øvrigt selv vil skulle afregne med håndværker, for efterfølgende at få udbetalt erstatning, op til det fastsatte beløb (og ikke mere). Der er altså ikke afsat erstatning til eventuelle yderligere følgeskader eller andre uforudsete udgifter i forbindelse med projektet.

Vi har været i dialog med [tagfirma 1] og der er en række forhold, som der ikke er taget højde for i det aktuelle tilbud.

1. Der er ikke indregnet undersøgelse af det eksisterende tag, for eventuelle allerede opståede skader. Det er uklart hvem DBF mener, nu (som noget helt nyt) vil skulle forestå denne undersøgelse.
2. Der er ikke indregnet omkostninger til lukning af ventilationsåbninger under tagudhæng i det eksisterende tag, når der kan måles fugtighed i konstruktionen, som er mindre end 15 %.
3. Vi har tidligere anmeldt en skade på en tømmerlås, idet den har åbnet sig ca. 1 cm, hvilket har medført til nedbøjning på taget. DBF har afvist dette som en skade. Der har imidlertid efterfølgende fundet yderligere nedbøjning sted. [Tagfirma 1] oplyser, at de ikke vil kunne garantere, at tagbjælke med omtalte tømmerlås vil kunne holde til den øgede tagvægt.

Vi mener derfor at erstatningsudmålingen er utilstrækkelig til at få udbedret skaden på acceptabel vis.

Dernæst skal vi igen påpege at den, af DBF anviste løsning, vil medføre et væsentligt ændret udtryk på huset, som vil kunne undgås, hvis sternbrædder og vindskeder forhøjes, så det nye tag kommer til at ligne det eksisterende. Der er altså ikke tale om en kosmetisk forbedring, men udelukkende om at imødegå en kosmetisk forværring, i forbindelse med den anviste løsning. Huset er

delvis indbygget i en skråning og taget er således meget synligt fra grunden og udgør en stor del af husets visuelle udtryk.

Der er ikke taget stilling til, hvem der skal garantere tagets holdbarhed, når det ekstrabelastes med ca. 3.500 kg. Er det et ansvar, som DBF vil påtage sig, når nu [tagfirma 1] ikke vil?

DBF anfører at de, af hensyn til sagen karakter, har tilbudt at fjerne selvrisko på kr. 5.000. Dette er naturligvis glædeligt og vi skal da, for god ordens skyld, nævne, at vi til gengæld har tilbudt, at vi selv udbedre de følgeskader der er på vores synlige tagbjælker i form af fugtskjalde.

Der vedhæftes:

Billeder af omtalte tømmersamling.

Energiløsning 'Efterisolering af fladt tag', fra 'Videncenter for Energibesparelser i Bygninger', hvori det blandt andet anbefales, at sternkant udføres med en højde, der passer til husets arkitektur og at ventilationsåbninger i det eksisterende tag lukkes, når fugtforhold tillader det."

Selskabet har i brev af 17/5 2022 bl.a. anført:

"Klagers høringsvar af 29. april 2022 giver ikke anledning til ændring af DBF's opfattelse.

Klager anfører, at der ifølge tagdækkeren, der har udarbejdet tilbuddet, ikke er taget højde for dels den øgede vægt på tagkonstruktionen, lukning af eksisterende ventilationsåbninger samt udvikling ved et tidligere anmeldt forhold ved en tømmerlås.

Det er aftalt, at der ved opstart af arbejdet bliver undersøgt den eksisterende tagkonstruktion af den besigtigelseskonsulent, som har besigtiget ejendommen senest, så de destruktive indgreb kan dækkes til efter endt undersøgelse. Såfremt klager er mere tryk ved at lade denne undersøgelse foretaget af tagdækkeren, indhentes der en tillægspris til tilbuddet, og erstatningsudmålingen forhøjes tilsvarende.

Det samme gør sig gældende med lukning af eksisterende ventilationsåbninger. Såfremt det er nødvendigt for udførelse af arbejdet, og det ikke er medtaget i tilbuddet, indhentes der en tillægspris, og erstatningsudmålingen forhøjes tilsvarende.

For så vidt angår den tidligere anmeldte tømmerlås, er der tale om et andet forhold, som ikke er en del af den verserende sag, som er behandlet ved Ankenævnet. Såfremt der er sket skadeudvikling siden DBF's besigtigelse af ejendommen i oktober 2020, vil sagen blive undersøgt nærmere og behandlet separat for nærværende sag.

Det kan forekomme sært, at en håndværker udarbejder et tilbud på efterisolering af et tag uden at sikre sig, at arbejdet kan udføres. DBF vil dog gerne imødekomme klager og genbesigtige ejendommen med en ingeniør med speciale i bygningskonstruktioner for at fastslå, hvorvidt tagkonstruktionen kan bære den ekstrabelastning, der kommer som følge af ekstraisoleringen.

Ved samme lejlighed anmoder vi ligeledes ingeniøren om at besigtige tømmerlåsen for at fastslå, hvorvidt gabet mellem tømmeret har konstruktiv betydning og vil udvikle sig yderligere. Ingeniøren får i den forbindelse adgang til billederne fra den første besigtigelse for at se den skadesudvikling, som er opstået.

Ankenævnet anmodes derfor om at sætte sagen i bero, indtil ingeniøren har besigtiget tagkonstruktionen på klagers sommerhus.

Ovenstående ændrer ikke på, at forhøjelse af sternbrædder og vindskeder er af udelukkende kosmetisk karakter, som ligger uden for ejerskifteforsikringens dækningsomfang i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 5.6.

DBF's synspunkt fastholdes derfor."

Selskabet foretog genbesigtigelse af ejendommen og har i brev af 4/8 2022 bl.a. anført:

"Efter genbesigtigelse af ejendommen den 12. juli 2022 af [rådgivende ingeniør] fremlægges rapport fra besøget som bilag [H].

Ved besigtigelsen foretog ingeniøren tre destruktive indgreb i tagkonstruktionen udefra for at undersøge, hvorvidt der allerede er opstået så store skimmelværdier i konstruktionen som følge af den manglende ventilation i tagkonstruktionen, at arbejdet med tagkonstruktionen skulle ændres til også at udskifte den allerede eksisterende tagkonstruktion.

Ingeniøren konkluderer, at der er lave til middelværdier af skimmelsporer i konstruktionen, hvilket er forventeligt for lignende konstruktioner, og ingeniøren anbefaler herefter, at der udføres en varmtagsløsning, som der allerede er indhentet tilbud på.

Ingeniøren besigtigede ligeledes tømmerlåsene, hvor det kunne konstateres, at de ikke kan bære det store spænd fra tagåsene i stuen mellem den oprindelige del af bygningen og tilbygningen. Ingeniøren foreslår, at der udføres en forstærkning på de tre langsgående hovedspær med tømmerlåse.

Dansk Boligforsikring anerkender dækning af forholdet med tømmerlåsene, og erstatningen forhøjes, når udbedringen af tømmerlåsene er kapitaliseret.

Det er dermed fortsat DBF's opfattelse, at klager ikke har bevist, at arbejdet ikke kan udføres ud fra den udbedringsmetode, som erstatningen er opgjort efter. Derudover er dokumenteret, at der ikke er sket skader i den allerede eksisterende tagkonstruktion, som nødvendiggør en nedtagning af eksisterende loft- og tagkonstruktion."

Klageren har i brev af 15/8 2022 bl.a. anført:

"Det er glædeligt at den, af [ingeniøren], gennemførte fugt- og skimmelundersøgelse konkluderer, at der kun forefindes middel skimmelvækst i tagkonstruktionen.

Det er tillige konkluderet, at langsgående hovedspær er udført forkert, da den anvendte samlingsmetode ikke er i stand til at optage lodret last uden understøtning. Et forhold som Dansk Boligforsikring tidligere har afvist som værende en skade, til trods for forholdsvis stor nedbøjning af tagryggen.

DBF oplyser, at det efter deres opfattelse ikke er bevist, at arbejdet ikke kan udføres efter den udbedringsmetode, som erstatningen er opgjort efter. Her er vi fortsat uenige. Erstatningen er opgjort på baggrund af et tilbud fra [tagfirma 1], et firma som DBF selv har givet udtryk for mistillid til, idet de finder det sært, at firmaet har givet tilbud på en opgave, som tilsyneladende ikke kan udføres korrekt.

Grundlaget for det tilbud, som tidligere er blevet udarbejdet (grundlag for erstatningsbeløb), omfatter ikke den tagløsning, som anbefales i rapporten fra [rådgivende ingeniør], som DBF har fået udarbejdet.

Det tilbud som [tagfirma 1] tidligere har udarbejdet, og som i øvrigt ikke længere er gældende, da vedståelsen var 30 dage, omfatter efterisolering af tag, samt forhøjelse af vindskeder og sternbrædder, hvor omkostningerne til forhøjelse af vindskeder og sternbrædder ikke vil være en del af forsikringsdækningen (da DBF opfatter dette som et æstetisk forhold). Der er altså ikke givet tilbud på en tagløsning, hvor isoleringen kiles ned mod tagrender og gavl, hvilket tilsyneladende er den eneste tagløsning som DBF vil acceptere at dække.

Årsagen til at vi ønskede vindskeder og sternbrædder forhøjet var, at den metode til at nedkile tagisoleringen, som vi af [tagfirma 1] fik skitseret ved deres besigtigelse, ville komme til at se ganske forfærdelig ud, da man forestillede sig en løsning, som normalt bruges ved vandrette tagflader, hvor tagfladen skjules af sternbrædder. I vores hus ville denne løsning medføre en væsentlig forringelse af det visuelle udtryk.

I forbindelse med [ingeniørens] undersøgelse af taget d. 12.07, blev [rådgivende ingeniør], efter anbefaling fra DBF's egen skimmelekspert, assisteret af en tagdækker fra [tagfirma 2]. Tagdækkeren fra [tagfirma 2] beskrev en metode med kilefald, som vi mener ville kunne give et acceptabelt visuelt udtryk. Metoden er beskrevet i rapporten fra [rådgivende ingeniør].

Vi synes at [rådgivende ingeniør] har udarbejdet en god rapport, på baggrund af en grundig undersøgelse af vores tag. Hvis DBF er indstillet på at udbedre skaderne på taget, efter rapportens anbefalinger, hvor DBF indhenter tilbud og selv entrer de nødvendige entrepriser, så kan sagen for vores vedkommende afsluttes sådan.

Vi er imidlertid ikke interesseret i, at DBF afslutter sagen, med et på forhånd opgjort erstatningsbeløb, som vi kan få udbetalt, når vi selv har fået udbedret skaden, hvilket var det forlig, som DBF tidligere har tilbudt.

Dels vil eventuelle uforudsete udgifter eller følgeskader være vores problem, hvor vi vil kunne imødesee en ny langvarig tvist med DBF før udbetaling, dels vil vi selv skulle udrede et ikke uvæsentligt udlæg til de berørte håndværkere, fra deres fakturafrist til udbetaling af erstatningsbeløb.

Vi synes i øvrigt, at det ville være klædeligt, hvis DBF fik indhentet et tilbud fra den tagdækker fra [tagfirma 2], som DBF's egen skimmelekspert anbefaler at bruge."

Selskabet har herefter i brev af 1/9 2022 bl.a. anført:

"Klager anfører i sit høringssvar af 15. august 2022, at man accepterer den fremlagte rapport fra [rådgivende ingeniør], og at der ved besigtigelsen med [rådgivende ingeniør] er blevet talt om en løsning på udbedringsmetoden, som klager kan acceptere. Der er udarbejdet et tilbud fra [tagfirma 2], som har foreslået den nævnte metode, som fremlægges som bilag I. Da klager ikke tidligere har været positivt indstillet overfor de håndværkere, som DBF har foreslået i sagen, er tilbuddet ikke fremlagt før nu.

Tilbuddet er billigere end den opgjorte erstatning, og klager er velkommen til at benytte sig af tilbuddet fra [tagfirma 2]. Det er almindelig procedure ved udbedring af et dækningsberettigede forhold, at kunden selv antager sine håndværkere, så arbejdet bliver udført på ejendommen for ejendommens ejere. Erstatningen kan udbetales, når der føres dokumentation for erstatningens anvendelse i form af faktura eller andet bevis på, at arbejdet er udført.

Hvis der under arbejdets udførelse skulle vise sig at opstå uforudsete forhold, som ikke er medtaget i det oprindelige tilbud, kontakter klager selskabet eller får håndværkerne til at kontakte DBF med henblik på afklaring af merudgifter, hvorefter selskabet forhøjer erstatningen tilsvarende det beløb, som håndværkerne skønner.

Klager opfordres herefter til at oplyse, hvorvidt der fortsat udestår en økonomisk tvist mellem parterne, som Ankenævnet for Forsikring skal behandle."

Klageren har i meddelelse af 9/9 2022 bl.a. anført:

"Jeg skal indledningsvis oplyse, at vi ikke har udvist mistillid til den, ikke de, håndværkere, som Dansk Boligforsikring har anvist, men kun til Dansk Boligforsikring og det opdrag, som de har givet håndværkeren i forbindelse med udarbejdelse af tilbud.

Tilbud fra [tagfirma 2], dateret 1. august og oplagt på portalen 5. september, beskriver, som jeg kan læse det, ikke en løsning, der er i overensstemmelse med anvisningen i rapporten fra [rådgivende ingeniør]. Vi har kontaktet ... fra [tagfirma 2], som har udarbejdet tilbuddet, med henblik på at få bekræftet, at det fremsendte tilbud omfatter en løsning, som anvist i rapporten fra [rådgivende ingeniør]. I første omgang havde [tagfirma 2] ikke kendskab til rapporten, men ved efterfølgende dialog, havde han alligevel set den. Han gav en vag tilkendegivelse af, at den løsning som der er givet tilbud på, 'er afstemt med rapporten'. Det er jo ikke det samme som, at det er den anbefalede løsning. [Tagfirma 2] fortalte i telefonen, at han ville fremsende et skitseforslag til Dansk Boligforsikring, således, at vi ville kunne se den løsningsmetode, som der er givet tilbud på at udføre.

Vi har forgæves forsøgt at få Dansk Boligforsikring til at fremsende denne skitse til os. Vi har ligeledes, forgæves, efterspurgt det tilbud på opretning og forstærkning af langsgående tagbjælker, som [rådgivende ingeniør], ifølge eget udsagn, har rekvireret til Dansk Boligforsikring, umiddelbart efter udarbejdelse af rapporten d. 28. juli.

Det er således stadig vores opfattelse, at Dansk Boligforsikring fastholder deres forhalingstaktik og vi vil derfor anmode nævnet om, at tage stilling til, hvorvidt vores krav om, at skaden på vores tag

skal udbedres i overensstemmelse med anbefalingerne i rapporten fra [rådgivende ingeniør] og at Dansk Boligforsikring entrere med de pågældende håndværkere, alternativt garantere, at erstatningen kan udbetales, indenfor de betalingsbetingelser, som de udførende håndværkere gør gældende, så vi ikke selv vil skulle finansiere et, ikke ubetydeligt, udlæg."

Klageren har i brev af 16/9 2022 herudover bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring har fået udarbejdet en rapport hos [rådgivende ingeniør], som anbefaler, at skaden på vores tagkonstruktion kan udbedres, ved at der etableres en 'varmtagsløsning'. Dette er en nødløsning, som skal afhjælpe, at taget er forkert konstrueret, idet der ikke er et ventileret hulrum over isoleringsmaterialet, med mulighed for tværventilation og loftshøjden forhindre etablering af hulrum i den eksisterende konstruktion.

Vi har været positivt indstillet overfor denne løsning, men vi er af den opfattelse, af Dansk Boligforsikring ikke vil imødekomme anbefalingen fra [rådgivende ingeniør] om, at 'isolering af tagflader udføres med et forholdsvis stort kilefald ud over udhænget langs facader og mod gavle'. De henviser i deres seneste svar til et tilbud fra [tagfirma 2], som efter sigende skulle have foreslået denne metode, men det tilbud som Dansk Boligforsikring har indhentet, beskriver at 'isoleringen straffes langs tagkanter'. Det har ikke været muligt for os (trods gentagne henvendelser til [tagfirma 2]), at få bekræftet, at den beskrivelse, med at 'straffe isoleringen', betyder det samme, som at isoleringen udføres med et forholdsvis stort kilefald ud over udhænget langs facader og mod gavle. Som jeg er orienteret, så er det slet ikke et beskrivende fagudtryk, så det kan i princippet betyde alt muligt!

Tilbud fra [tagfirma 2] er tillige sendt som en svarmail til ... fra Dansk Boligforsikring, men selve oplægget til tilbuddet er udeladt i det tilbud som Dansk Boligforsikring har lagt op som dokumentation for tilbudsprisen (beregningsgrundlag for erstatning). Det forhold, at tilbud fra [tagfirma 2] giver en meget upræcis beskrivelse af, hvad opgaven omfatter, samt at det er modtaget hos Dansk Boligforsikring d. 1. august, men først blevet præsenteret for os d. 5. september og at opdraget for tilbuddet er udeladt, giver os det indtryk, at Dansk Boligforsikring forsøger at narre os til at acceptere en dårlig tagløsning. Det giver os ligeledes en opfattelse af, at Dansk Boligforsikring fortsætter deres forhalingsstrategi som hidtil.

Vores opfattelse af, at Dansk Boligforsikring fortsat forhaler sagsgangen, underbygges yderligere af, at prisoverslag, eksklusive malerarbejde, som Dansk Boligforsikring bruger til at opgøre den maksimale erstatning på opretning og forstærkning af langsgående tagbjælker, som er en forudsætning for, at løsningen med udvendig efterisolering af tag vil kunne gennemføres, er modtaget hos Dansk Boligforsikring d. 3. august, men er først kommet til vores kendskab d. 13. september og først efter at vi d. 9. september havde efterlyst dette tilbud, via Ankenævnets portal.

Helt tilbage til d. 23. februar 2022, da Dansk Boligforsikring omsider anerkendte, at der var tale om en dækningsberettigede skade, så gav forsikringen udtryk for, at der ikke var grund til at føre sagen videre i Ankenævnet, da det kun ville forhale sagen i yderligere 90 dage. Måske vi ville have haft en hurtigere sagsgang, hvis Ankenævnet var blevet bedt om at tage stilling på daværende tidspunkt?

Dansk Boligforsikring anfører i en mail til os d. 13. september, at behov for opretning og forstærkning af tagspær er en konstruktionsfejl, hvilket er et nyt forhold og at der derfor fratrækkes 5.000

kr. i selvrisko. Det forekommer underligt, da vi tidligere har anmeldt de forkert udført tømmerlås som en skade, der imidlertid blev afvist af Dansk Boligforsikring, med henvisning til, at der ikke var

risiko for brud. Der er altså, ifølge Dansk Boligforsikring, ikke tale om en skade i sig selv, men opretning og forstærkning af tagspær er en forudsætning for at nødløsningen, med at ombygge taget fra et koldt til et varmt tag, forudsætter denne forstærkning, da der ellers ikke er nogen, som vil tage ansvar for, at taget vil kunne holde til den øgede belastning.

Endelig, så har forhalingstaktikken fra Dansk Boligforsikring (fremgår tydeligt hvis man gennemgår sagsmaterialet fra start), nu ført til, at den anbefalede løsning først vil kunne udføres om et år. I mail af 23. februar skriver Dansk Boligforsikring, at 'udbedringen først kan ske hen over sommerperioden, så vi er sikre på, at fugtophobningen i tagkonstruktionen er presset ud af konstruktionen, så vi ikke gør mere skade end gavn'.

Det betyder, at vi i endnu et år skal leve med, at der ophobes kondens i vores tag over vinteren og vi ved ikke hvornår det begynder at dryppe ned. Vi skal altså skadebegrænse i yderligere et år og der er antageligt også en risiko for, at den moderate tilstedeværelse af spiringsdygtige skimmesvampesporer, som [rådgivende ingeniør] kunne konstatere d. 12.07.2022 vil kunne vækste i denne periode. Hvilket vil kunne give grundlag for, at tagkonstruktionen vil skulle undersøges på ny, inden der efterisoleres om et år.

Ovenstående forhold synes vi ikke er rimelige, da årsagen til at vi nu står i denne situation er, at Dansk Boligforsikring har forhalet sagsgangen i det urimelige.

Vi ønsker derfor at vores tag, som er fejlkonstrueret, udskiftes til et nyt, korrekt konstrueret tag, med et ventileret hulrum over isoleringen og tværventilation fra tagfod til tagfod. Denne løsning vil kunne udarbejdes uden hensyn udtørring af kondens i den eksisterende konstruktion (så vi ikke skal vente i yderligere et år) og vi vil få et tag, som har samme æstetiske udtryk som vores nuværende."

Selskabet har i brev af 8/10 2022 bl.a. anført:

"Klager anfører, at DBF bevidst forhaler sagen og ikke har opgjort erstatningen i henhold til den løsning, som fremgår af rapporten fra [rådgivende ingeniør], som er fremlagt som bilag H. Derudover kræver klager nu, at hele taget udskiftet.

Det bekræftes, at der er givet dækning til forholdet, og at erstatningen opgøres i henhold til udbedringsmetoden, som er anført af [rådgivende ingeniør]. Som en service har Dansk Boligforsikring anmodet [tagfirma 2] om at udarbejde et tilbud i henhold til den løsning, som [rådgivende ingeniør] har anført i rapporten.

Tilbuddet er fremlagt som bilag I. Håndværkeren har haft adgang til rapporten fra [rådgivende ingeniør], og selskabet er ikke bekendt med det, som klager beskriver i sit høringssvar.

Klager er frit stillet til at antage en anden håndværker til at udføre det anviste arbejde i rapporten, såfremt klager ikke har tillid til den håndværker, som har udarbejdet tilbuddet.

Selskabet er ikke forpligtet til at opføre erstatningen til mere, end hvad det koster at udbedre den skades lidte dækning, jf. forsikringsaftalelovens § 39, stk. 1. Klager har ikke påvist, at den anførte udbedringsmetode er utilstrækkelig til at udbedre forholdet, og klager har heller ikke påvist, at det er nødvendigt at udskifte hele tagkonstruktionen for at udbedre forholdet.

At klager ikke har tillid til selskabet til trods for, at der er tilbudt dækning af forholdet, foretaget supplerende undersøgelser for at fastslå om der er flere skadelige forhold ved tagkonstruktionen og indhentet et tilbud, som klager selv kan bestemme, om han vil benytte sig af, kan ikke føre til, at klager har krav på udskiftning af tagkonstruktionen.

For så vidt angår tømmerlåsene, anfører klager, at man er uforstående overfor, at der trækkes selvrisko ved udbetaling af erstatningen. Årsagen til skaden på tømmerlåsene er, at der i forbindelse med udvidelsen af sommerhuset ikke er foretaget en tilstrækkelig forstærkning af tagåsene. Forholdet har dermed ikke noget med den uventilerede tagkonstruktion at gøre, og der fratrækkes derfor en selvrisko på 5.000 kr. i henhold til forsikringsbetingelserne."

Nævnet har fået forelagt bilag, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af skønserklæring af 29/12 2021 rekvireret af Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige fremgår bl.a.:

"Klagers påstand:

Manglende beskrivelse af, at dampspærre i tag er udført forkert.

Vi blev opmærksom på forholdet i forsommeren, da der pludseligt dryppede store mængder vand ned fra loftet på en dag med høj sol. Ved en nærmere undersøgelse af loftet kunne vi konstatere, at dampspærre ikke er tætnet langs tagåse og således er voldsomt utæt, hvilket giver anledning til sommerkondens.

Da forholdet umiddelbart kan konstateres nede fra opholdsrummet uden indgreb, hvis man er opmærksom på problemet, så er det vores vurdering, at dette burde have været nævnt i tilstandsrapporten.

Det forholder sig generelt sådan, at der hverken er loftslister eller fuge imellem tagåse og loftbeklædning. Så det er de fleste steder, umiddelbart synligt, at dampspærre er forkert monteret.

Stor forringelse af huset, at der i perioder drypper vand ned fra loftet.

Den bygningssagkyndiges forklaring:

Jeg er ikke enig i, at man kan konstatere, uden fysisk indgriben i konstruktionen, om dampspærre er korrekt udført, eller afsluttet korrekt.

Det er umuligt at konstatere hvordan dampspærre er afsluttet oppe i konstruktionen, og især når der intet var at se vedr. fugt på vægge ved besigtigelsen, og der er intet at se på mine billeder fra besigtigelsen, eller billeder vedr. salg af boligen, intet der viser tegn på fugt på vægge og en evt. skade.

Efter gældende regler har jeg udført en retvisende tilstandsrapport på ejendommen.

Skønsmandens erklæring:

Huset er et sommerhus fra 1970, om- og tilbygget i 2015.

Huset har ændret status fra at blive anvendt til periodevise ophold i ferier og lignende til en mere permanent anvendelse på helårsbasis.

Der er udført nyt tag i 2015, tækket med tagpap. Der er udført en ny tilbygning på 37m² ligeledes i 2015. Taget er udført som en åse/bjælkespærskonstruktion. Der er loft til kip og ingen loftrum, kun ventileret hulrum.

Forrige ejer har udført tømrer og maler arbejde, som medbyg i henhold til sælgeroplysninger.

I oprindelig del af huset er der langs alle inder- og ydervægge opsat skyggelister og der er fuget med elastisk fugemasse langs åse/bjælker samt et enkelt sted er der synligt fugestop.

I tilbygning fra 2015 er der opsat skyggelister langs alle yder- og indervægge.

Ved åse/bjælker er der mellem profilbrædder og åse/bjælker manglende fuge/tætning og enkelte steder med stor afstand. Blandt andet mod sydøst.

Her ses dampspærre uden fastgørelse til åse/bjælker med klemplister og uden fuge. Dampspærre er afkortet, så den ikke kan nå ud til ås/bjælke.

Ad 1. Konklusion:

Profilbrædder i og omkring åse/bjælkespær tages ned og der opsættes ny dampspærre som tapes i overlæg/samlinger og fastgøres til åse med klemplister og elastisk fugemasse. Profilbrædder genmonteres.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:

Ingen fejl og forsømmelser.

Oprindeligt hus: I oprindeligt hus er der opsat profilbrædder, som er afsluttet ud mod tilstødende vægge og åse med skyggelister og fuge.

Forholdet kan/skal ikke rapporteres i tilstandsrapporten af BS. Da der ikke er synlig skade, hvorfor rapporten er retvisende.

Det må antages at det ikke var muligt ved besigtigelsen at se, at der var/er defekt/utæt/ikke korrekt udført dampspærre bag profilbrædder og ud mod tilstødende bygningsdele og forholdet må derfor anses som værende et skjult forhold/skjult konstruktion.

Tilbygning: I tilbygning er der tydelige åbninger mellem åse/bjælkespær og profilbrædder.

Skaden skal noteret i en retvisende tilstandsrapport under punkt 1.13 dampspærre, med karakteren K3. Skade: Der er utæt/ikke korrekt udført dampspærre ved åse/bjælkespær i tilbygning mod syd. Note: Der er risiko for fugtopstigning/fugtophobning i tagkonstruktion og dermed følgeskader.

Ankenævnet for Forsikring

13.

97428

Skaden er ikke rapporteret i tilstandsrapporten af BS, hvorfor rapporten ikke er retvisende.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:

Det skønnes at arbejdet kan udføres for:

Materialer: Dampspærre og hjælpematerialer	3.500,-
Arbejds løn: 20 t á 600,0	12.000,-
	<u>15.500,-</u>
Moms 25%	3.875,-
Samlede, skønnede omkostninger.	<u>19.375,-</u>

Ad 1. Forbedringer:

Udbedring af forholdet er en 100 % reparation."

Af tilbud af 16/3 2022 fra tagfirma 1 fremgår bl.a.:

"aht. den ustabile udvikling på materiale markedet er tilbuddet gældende 30 dage fra d.d.

Der er ca. 4 mdr.- leveringstid på rockwool. Dvs. ved accept af tilbud bestiller jeg og får låst prisen.

Tilbud

Tømrerarbejde	20.000,00
Forhøjelse af stern og vindskede brædder, tagrende rykkes op	
Afmontering af rygudluftning	4.000,00
der lukkes tæt med tagpap efter afmontering	
Montering af 300 mm Hard rock isolering (rockwool)	91.000,00
Montering af Icopal under og overpap 500 serien	75.000,00
Bortkørsel af affald	3.000,00
...	
Total DKK 241.250,00"	

Af rapport af 28/7 2022 fra rådgivende ingeniør valgt af selskabet fremgår bl.a.:

"Der er tale om et sommerhus som ifølge BBR-registret er opført i 1974. Mod syd er ejendommen i ca. år 2015 forlænget med en tilbygning med ca. samme areal som det eksisterende sommerhus, se foto 1 og 2.

Ejendommen er opført på støbte fundamenter og har støbte terrændæk. Ydervæggene er opført som lette træydervægge med indvendige gipsbeklædninger. Udvendigt er ejendommen bræddebeklædt med brædder i fer og not. Tagkonstruktionen er udført med 5 langsgående hovedspær hvor på der er aflagt tværgående 50 x 100 mm tømmer som underlag for tagbrædder og tagkrydsfiner i tilbygningen. Indvendigt er loftoverfladerne udført med loft til kip og monteret mellem de langsgående hovedspær og tagkonstruktionen er isoleret med ca. 95 mm glasuldisolering med ca. 0,20 mm plastfolie som dampspærre. Tagkonstruktionen er ikke ventileret.

...

Tilstede ved besigtigelsen var begge husejere og en tagdækker fra [tagfirma 2] til lokal åbning og retablering af tagfladerne efter vores anvisninger.

FORMÅL

Formålet med besigtigelsen den 12.07.2022 var arts og omfangsbestemme eventuel tilstedeværelse af skimmelsvampevækst på undersiden af tagbrædder og tagkrydsfineren ved repræsentative åbninger fra tagfladen. Herudover er der taget stilling til en udbedringsvejledning i forhold til at tagkonstruktionen er udført uden nødvendig ventilation, mellem undersiden af tagbrædder og oversiden af isoleringsmaterialet.

Fugt- og skimmelsvampeundersøgelse

Undersøgelsen er foretaget som en indikationsundersøgelse, hvor prøver og åbninger er gennem tagfladerne er foretaget repræsentativt.

Ved undersøgelsen foretog vi endvidere en besigtigelse af de udførte tømmerlåse (skrå hageblade) som er udført på de langsgående spær i den oprindelige del af sommerhuset.

OBSERVATIONER OG REGISTRERINGER

I det følgende henvises til foto 1-8 og tegningsbilag.

Tagkonstruktionen:

Tagfladen blev gennemgået visuelt udefra. På den oprindelige del af sommerhuset kan der visuelt registreres en betydelig nedbøjning af tagfladen fra skorstenen op mod nordgavlen, se foto 3.

For at undersøge art og omfang af eventuel skimmelvækst i tagkonstruktionen blev der på tagfladerne udført i alt 3 repræsentative åbninger gennem tagpappen og ned gennem tagbrædder på den oprindelige del af ejendommen og gennem tagkrydsfineren på tilbygningen, se markering på tegningsbilaget og foto 6, 7 og 8.

Ved de udførte åbninger blev der foretaget fugtmålinger i spær og i undersiden af brædde- og krydsfinerbelægningen under tagpappen. Som det fremgår af foto 6, 7 og 8 blev fugtprocenten målt til 6-8 % FK, hvilket er tørt og i en biologisk henseende uproblematisk.

Ved hver af de 3 åbninger blev der udtaget et kontaktaftryk og et tapeaftryk til analyse på vort laboratorium for Indeklima, se markeringer på tegningsbilaget og foto 6, 7 og 8. Resultat af laboratorieanalysen kan aflæses i skemaet på side 5.

Tømmerlåse

Ved den indvendige besigtigelse af de 3 frit spændende langsgående hovedspær blev der centralt i den oprindelige del af sommerhuset registreret at spærerne er samlet ved anvendelse af en tømmerlampe med låse (skrå hageblade). Et skrå hageblad er ikke i stand til at optage lodret last, men er meget anvendelig som længdesamling af træværk med understøtning.

FORTOLKNING AF PRØVERESULTATER

Ved laboratorieanalysen af prøverne fra tagkonstruktionen blev der alene registreret lav til middel vækst af skimmelsvampe og alene en moderat tilstedeværelse af spiringsdygtige skimmelsvampesporer. Der er primært tale om tilstedeværelse af skimmelarterne *Penicillium* spp. og *Cladosporium* spp.

rium spp. som ligeledes kan findes i høje koncentrationer i udeluften i primært sommer og efterårsmånederne.

Efter vores opfattelse afviger art og omfang af skimmelkoncentrationen ikke fra hvad der kan forventes i en ellers normalt ventileret tagkonstruktion og med baggrund i den her udførte undersøgelse vurderer vi ikke, at det vil være nødvendigt at foretage en skimmelsvampesanerung af undersiden af tagbrædder og tagkrydsfineren i forbindelse med en eventuel varmtagsløsning.

KONKLUSION OG UDBEDRINGSFORSLAG

Tagkonstruktionen

Med baggrund i bestigelsen på stedet og laboratorieanalysen af de udtagne prøver er det vores anbefaling at loftkonstruktionen i sommerhuset forbliver, og at der i stedet udføres en varmtagsløsning udvendigt på tagfladen. Vi gør endvidere opmærksom på at det ikke er muligt at sænke loftoverfladerne for at etablere et nødvendigt hulrum for tværventilation, på grund af lofthøjen og udgang fra døre.

Af æstetiske årsager anbefaler vi at den udvendige isolering af tagfladerne udføres med et forholdsvis stort kilefald ud over udhænget langs facader og mod gavle. Vi anbefaler derfor at tagdækkeren udfører et mock up stykke på ca. 1 m af den kileskåret isolering mod udhæng og gavl og som herefter inspiceres og godkendes af ejerne, inden arbejdet på tagfladen som helhed opstartes.

Herudover skal de indvendige arbejder med opretning og forstærkning af de langsgående hovedspær være udført inden det udvendige arbejde med tagisoleringen opstartes.

Tømmerlåse

Da de udførte tømmerlåse ikke er anvendelige til at optage lodret last vil vi anbefale at der udføres en forstærkning på de 3 langsgående hovedspær med tømmerlåse og som spænder frit.

Ved besigtigelsen blev en forstærkningsløsning gennemgået med bygherre. Under de 3 langsgående spær med tømmerlåse udføres en afdækning af gulvoverfladen med masonitplader som tapes i samlinger. Køkkenbord mv. afdækkes ligeledes med masonitplader og/eller afdækkes med plastic. Mod opholdsstuen aflukkes med plastfolie og øvrige døre lukkes og tapes.

De 3 spær understøttes på tværs af gulvfladen på ca. 100 x 100 mm tømmer. Herefter forsøges punktet under de 3 låse hævet til vandret plan. Trædyvler afskæres plant med spær fladen.

Forstærkningen gennemføres med ca. 12 mm x 130 mm fladjern på hver side af de eksisterende spær i de orange markerede områder på tegningsbilaget. Herefter spændes de 2 jernbeslag sammen med bolte. Der må minimum regnes med 6 boltsamlinger pr. spær. Jernbeslag og bolte males sorte som øvrige spær. Den midlertidige understøtning fjernes først når alle spær er fastspændt korrekt.

Under forudsætning af at ovenstående forstærkning af de 3 langsgående hovedspær gennemføres, er den samlede vægtforøgelse af tagfladen ved oplægning af kileskåret isolering og ny tagpap, ubetydelig for tagkonstruktionens samlede belastning."

Af tilbud fra tagfirma 2 fremgår bl.a.:

"Omfang ca. 125 m²

Arbejdet omfatter:

Eksisterende kantblik og rygningsudluftninger demonteres, og eksisterende tagdækning afrenses for eventuelle gevækster, folder og buler. Herefter efterisoleres der med 200 mm plan mineraluldisolering kl. A, kl. 37. Isolering 'straffes' langs tagkanter. Herpå mekanisk fastgøres 1 lag PF/GF 3500 SBS undermembran, hvorpå der svejses 1 lag PF 5000 SBS overmembran inkl. diverse papinddækninger.

I prisen er der endvidere indregnet levering og montering af standard kantprofiler i blank eller sort alu, samt inddækning af 1 stk. skorsten.

Arbejdet tilbydes for kr. 158.243,00 + moms

AB18 er gældende for entreprisen.

Der tages følgende forudsætninger i forbindelse med arbejdet:

- Sikkerhed i form af bukkestillads til eget arbejde med medregnet i prisen
- Tagdækningen er kun sporadisk besigtiget og der tages for behold råd og svamp i underlaget.
- Det forudsættes at der er EL på pladsen til fri afbenyttelse i byggeperioden
- Der er ikke indregnet udgifter til tømrer og/eller murer arbejde i forbindelse med arbejdet."

Af udgivelse fra videnscenter for energibesparelser fremlagt af klageren fremgår bl.a.:

"Fugtforhold og isoleringstykkelse for flade tage

Den ny isolering kan modvirke fugtforhold, der giver grobund for skimmel, eller giver svampeangreb på organisk materiale. Tykkelsen af efterisoleringen skal sikre en sund konstruktion uden fugtproblemer. Ved efterisolering udlægges den nye isolering på oversiden af konstruktionen og afsluttes med tagdækning. Den gamle tagpap dækning kommer til at fungere som dampspærre, derfor er tykkelsen og isolansen af den ny isolering vigtig. I eksemplerne nedenfor er forudsat isoleringsmaterialer med samme lambda-værdi, som den eksisterende isolering.

...

Ved udvendig efterisolering af et koldt tag lukkes det ventilerede hulrum når fugtforholdene er acceptable.

Hvis fugtigheden i træ og isolering i det eksisterende tag er op til 15 %, kan lukningen evt. gennemføres i forbindelse med efterisoleringen. Hvis fugtigheden er højere, men falder til 15% efter et år – kan ventilationen derefter lukkes. Hvis der efter 1 år stadig er et højere fugtniveau, er konstruktionen formentlig fejludført, så der løbende tilføres fugt til taget. Derfor skal problematikken udredes og årsagen findes og udbedres, inden evt. tvangsudtørring.

Hvis ventilationen ikke lukkes det første år – har efterisoleringen kun ca. 70 % af den forventede effekt. Når ventilationen i et koldt tag lukkes, omdannes konstruktionen til et varmt tag.

...

Udførelse

...

Hvis det eksisterende tag er 'koldt', dvs. med en ventilationsspalte mellem isoleringslag og tagdækning, skal spalten lukkes effektivt for ikke at miste effekten af efterisoleringslaget. Når det er sikret, at isolering og konstruktion ikke er opfugtet (se under fugtforhold), isoleres spalten og beskyttes mod gennemblæsning, fx med fugede vindbrædder.

...

Sternkanten udføres med en højde, der passer til husets arkitektur. Der kan evt. udføres en skrå afslutning af efterisoleringslaget for at mindske den visuelle effekt af den øgede isolering set nedfra."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"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.

...

Erstatningsberegning

...

5.6 Forskelle af kosmetisk art, herunder farveforskelle mellem det erstattede og de resterende genstande erstattes ikke."

Nævnet udtaler:

Tvisten angår erstatningen for dækningsberettigende skader på ejendommens tagkonstruktion.

Den forsikrede ejendom er et sommerhus i træ med tagpaptag og murstensgavle fra 1970. I 2015 blev huset udvidet med en tilbygning, og der blev lagt nyt tagpaptag på hele huset. Taget er udført som en åse/bjælkespærkonstruktion. Der er loft til kip med hulrum.

Klageren overtog ejendommen den 3/9 2020 og anmeldte den 2/6 2021, at der dryppede vand ned fra loftet i alle rum, når der var varmt. Selskabet besigtigede ejendommen den 16/6 2021 og afviste dækning med henvisning til, at der var tale om almindeligt forekommende sommerkondens. Under sagens behandling ved nævnet foretog selskabet ny besigtigelse den 21/2 2022

og anerkendte derpå, at der foreligger dækningsberettigende forhold ved ejendommens tagkonstruktion, idet der ikke er etableret ventilation imellem undersiden af tagbrædderne og oversiden af isoleringsmaterialet, hvilket giver risiko for skadelig opfugtning i konstruktionen.

Selskabet indhentedes herefter tilbud af 16/3 2022 fra tagfirma 1 på 241.250 kr. til etablering af et varmt tag, hvor taget efterisoleres udvendigt og dækkes med ny tagpap. Selskabet tilbød klageren 216.250 kr. i erstatning efter at have fratrasket 25.000 kr. fra tilbudsprisen svarende til udgiften til forhøjelse af stern- og vindskedebrædder og oprykning af tagrender, idet selskabet anførte, at dette arbejde ikke var nødvendigt for skadeudbedringen og udelukkende var af kosmetisk karakter. Selskabet tilbød denne erstatning uden selvrisiko på 5.000 kr. og tilkendegav, at hvis det var nødvendigt at lukke tagets eksisterende ventilationsåbninger, og dette ikke var indeholdt i tilbuddet fra tagfirma 1, kunne der indhentes tillægspriser til tilbuddet, og selskabet ville forhøje erstatningsudmålingen tilsvarende.

Idet klageren ønskede tagkonstruktionens styrke undersøgt forud for udbedring, rekvirerede selskabet herefter rapport af 28/7 2022 fra en rådgivende ingeniør. Af rapporten fremgår det, at "det er vores anbefaling, at loftkonstruktionen i sommerhuset forbliver, og at der i stedet udføres en varmtagsløsning udvendigt på tagfladen ... Af æstetiske årsager anbefaler vi at den udvendige isolering af tagfladerne udføres med et forholdsvis stort kilefald ud over udhænget langs facader og mod gavle. ... Efter vores opfattelse afviger art og omfang af skimmelkoncentrationen ikke fra hvad der kan forventes i en ellers normalt ventileret tagkonstruktion og med baggrund i den her udførte undersøgelse vurderer vi ikke, at det vil være nødvendigt at foretage en skimmelsvampesanering af undersiden af tagbrædder og tagkrydsfineren i forbindelse med en eventuel varmtagsløsning". Af rapporten fremgår det videre, at "Ved den indvendige besigtigelse af de 3 frit spændende langsgående hovedspær blev der centralt i den oprindelige del af sommerhuset registreret at spærene er samlet ved anvendelse af en tømmer-samling med låse (skrå hageblade). Et skråt hageblad er ikke i stand til at optage lodret last, men er meget anvendelig som længdesamling af træværk med understøtning. ... vil vi anbefale at der udføres en forstærkning på de 3 langsgående hovedspær med tømmerlåse og som spænder

frit. ... Forstærkningen gennemføres med ca. 12 mm x 130 mm fladjern på hver side af de eksisterende spær".

Selskabet har herefter anført, at det kan bekræfte, at det yder dækning svarende til løsningen anbefalet som den rådgivende ingeniør har beskrevet. Selskabet har fremlagt tilbud af 1/8 2022 fra tagfirma 2 på 158.243,00 kr. + moms (197.803,75 kr.). Tagfirma 2 deltog ved ingeniørfirmaets undersøgelser af ejendommen i forbindelse med ingeniørrapport af 28/7 2022. Selskabet har anført, at tilbuddet fra tagfirma 2 omfatter en visuel løsning i overensstemmelse med løsningen beskrevet i rapporten fra den rådgivende ingeniør. Selskabet har desuden anført, at det på baggrund af ingeniørrapporten yder dækning for forstærkning af de indvendige spær som beskrevet i ingeniørrapporten. Selskabet har anført, at der skal fradrages selvrisko på 5.000 kr. for dette forhold, idet årsagen til skaden på tømmerlåsene er, at der i forbindelse med udvidelsen af sommerhuset ikke er foretaget en tilstrækkelig forstærkning af tagåsene. Forholdet har dermed ikke noget med den uventilerede tagkonstruktion at gøre.

Klageren har efterfølgende anført, at han ikke har tillid til, at tilbuddet fra håndværker 2 er i overensstemmelse med anbefalingerne i ingeniørrapporten, og at løsningen først kan udføres hen over næste års sommer, som følge af selskabets forhaling af sagen. Han kræver på denne baggrund i første række, at taget udskiftes til et nyt, korrekt konstrueret tag med et ventileret hulrum over isoleringen og tværventilation fra tagfod til tagfod. Klageren har dog tidligere tilkendegivet, at han kan acceptere en løsning i overensstemmelse med rapporten fra den rådgivende ingeniør, hvoraf fremgår, at "udvendige isolering af tagfladerne udføres med et forholdsvis stort kilefald ud over udhænget langs facader og mod gavle."

Klageren har uddybende anført, at han er utilfreds med selskabets sagsbehandling, og at selskabet har forhalet sagen. Løsningen med en udvendig efterisolering af taget skal ifølge selskabets oplysninger udføres i sommerperioden af hensyn til fugtuddtørring, og det er urimeligt, at han – som følge af selskabets langsommelige sagsbehandling – nu skal vente til sommeren 2023 med udbedring og i den mellemliggende periode skal foretage skadebegrænsning efter kondensdryp, ligesom der er yderligere risiko for vækst af skimmelsvamp. Klageren har anført, at

han har været positivt indstillet i forhold til en udbedring som anbefalet af selskabets ingeniør. Han har imidlertid ikke kunnet få bekræftet af tagfirma 2, at tagfirma 2's tilbud omfatter ingeniørens anbefalinger angående stort kilefald ud over udhæng. Tilbuddet er kortfattet og uklart, og selskabet har ikke fremlagt håndværkerens grundlag for tilbuddet. For så vidt angår tilbuddet fra tagfirma 1 indebærer dette – når forhøjelse af stern- og vindskedebrædder og oprykning af tagrender udgår, jf. selskabets oprindelige erstatningstilbud på 216.250 kr. – at man ender med en visuelt uacceptabel løsning, hvor der hele vejen rundt langs taget først kommer et fladt stykke, så et skråt stykke som efterfølgende flader ud og følger tagets oprindelige hældning.

Klageren har anført, at det er underligt, at selskabet afregner 5.000 kr. i selvrisiko for forstærkning af indvendige spær. Han har tidligere anmeldt forkert udførte tømmerlåse ved spær som en skade til selskabet, hvilket selskabet afviste at dække med henvisning til, at der ikke var risiko for brud. Når forholdet nu alligevel skal udbedres, hænger det sammen med skadeudbedringen af taget, idet efterisolering vil føre til højere vægtbelastning, hvorfor der i det hele er tale om én skade. Klageren har også anført, at han ikke er interesseret i, at selskabet afslutter sagen med et på forhånd opgjort erstatningsbeløb, som udbetales, når han selv har fået udbedret skaden. Derved vil eventuelle uforudsete udgifter eller følgeskader være hans problem, og han vil kunne imødesee endnu en lang konflikt med selskabet herom. Desuden vil han risikere at skulle stå med et stort økonomisk udlæg til håndværkerne.

Af tilbud fra tagfirma 1 fremgår: "Tømrerarbejde. Forhøjelse af stern og vindskede brædder, tagrende rykkes op: 20.000,00. Afmontering af rygudluftning: 4.000,00. Montering af 300 mm Hard rock isolering (rockwool) 91.000,00. Montering af Icopal under og overpap 500 serien: 75.000,00. Bortkørsel af affald: 3.000,00 ... Total DKK 241.250,00".

Af tilbud fra tagfirma 2 fremgår: "eksisterende kantblik og rygningstudluftninger demonteres, og eksisterende tagdækning afrenses for eventuelle gevækster, folder og buler. Herefter efterisoleres der med 200 mm plan mineralulds-isolering kl. A, kl. 37. Isolering 'straffes' langs tagkanter. Herpå mekanisk fastgøres 1 lag PF/GF 3500 SBS undermembran, hvorpå der svejses 1 lag PF 5000 SBS overmembran inkl. diverse papinddækninger".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at tilbuddet fra tagfirma 2 indebærer en løsning, der ikke svarer til anbefalingerne i ingeniørrapporten af 28/7 2022. Nævnet henviser til, at selskabet over for nævnet i brev af 8/10 2022 har bl.a. har anført, "Det bekræftes, at der er givet dækning til forholdet, og at erstatningen opgøres i henhold til udbedringsmetoden, som er anført af [rådgivende ingeniør]. Som en service har Dansk Boligforsikring anmodet [tagfirma 2] om at udarbejde et tilbud i henhold til den løsning, som [rådgivende ingeniør] har anført i rapporten." Nævnet må på denne baggrund lægge til grund, at selskabet indestår for, at tilbuddet svarer til den af ingeniøren anbefalede løsning.

Nævnet finder videre at måtte lægge til grund, at klageren har givet udtryk for, at han kan anerkende, at skaden udbedres i overensstemmelse med anbefalingerne i ingeniørrapporten. Nævnet finder på denne baggrund ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde dækning til en løsning svarende til klagerens senest fremsatte krav, hvor taget udskiftes til et nyt, korrekt konstrueret tag med et ventileret hulrum over isoleringen og tværventilation fra tagfod til tagfod, som er en løsning, som nævnet må lægge til grund er markant dyrere. Det kan ikke føre til andet resultat, at den tilbudte løsning i overensstemmelse med ingeniørrapporten muligt ikke kan udføres før hen over sommeren 2023. Nævnet finder på denne baggrund ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har fastsat erstatningen på baggrund af de indhentede tilbud.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet har tilbudt klageren en erstatning på 216.250 kr. til foretagelse af den udvendige efterisolering. Selskabet har fremlagt et tilbud på 197.803,75 kr. inklusiv moms fra tagfirma 2, og dette tilbud er fremkommet efter, at ingeniørfirmaet har foretaget sine undersøgelser og anbefalet en udbedring med stort kilefald ud over udhæng.

Nævnet har desuden lagt vægt på, at selskabet har tilbudt klageren at forhøje erstatningen, hvis det bliver nødvendigt at afholde ekstraudgifter til at lukke tagets eksisterende ventilationsåbninger. Selskabet har desuden anerkendt at yde dækning for forstærkning af indvendige spær

i henhold til den rådgivende ingeniørs anbefalinger. Nævnet finder, at opgørelsen af erstatningen for forstærkning af indvendige spær må bero på et konkret udbedringstilbud.

Hvad angår selskabets opkrævning af selvrisko finder nævnet at måtte lægge til grund, at forstærkningen af taget er nødvendig for at udføre varmtagsløsningen, som selskabet har tilbudt at dække, for at løsningen kan optage den lodrette last fra isoleringslag mv., der lægges oven på det eksisterende tag. Nævnet finder endvidere, at ingeniørerklæringen ikke umiddelbart understøtter, at forstærkningen har været nødvendig at foretage i forhold til det eksisterende tags stabilitet. Under disse omstændigheder finder nævnet at måtte lægge til grund, at forstærkningen af tagkonstruktionen i det væsentlige relaterer til og udgør en nødvendig del af udførelsen af varmtagsløsningen. Nævnet finder på denne baggrund, at selskabet ikke er berettiget til at fradrage selvrisko.

Nævnet bemærker afslutningsvist, at det ved udbedring af større skader i forsikringssager ikke er usædvanligt, at der undervejs i processen opstår uventede forhold, som selskabet må sagsbehandle og tage stilling til løbende. Klageren ikke kan kræve, at selskabet agerer bygherre og entrerer de nødvendige entrepriser, medmindre selskabet indvilliger heri. Selskabets forpligtelse består som udgangspunkt i at stille erstatningen til rådighed for klageren, efterhånden som betalingerne til entreprenøren forfalder.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at klageren ikke skal betale selvrisko for forstærkningen af tagkonstruktionen.

I øvrigt får klageren ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.

Ankenævnet *for* Forsikring

23.

97428



Jens Kruse Mikkelsen

formand