

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 10. august 2022 blev i sag nr. 97628:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
V/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 9/12 2021 til nævnet har klagerens repræsentant bl.a. anført:

"Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?"

Dækning for udbedring af skaderne samt for bistand i forbindelse med klagen inden ankenævns-sagen."

I klagebrev af 8/12 2021 har klagerens repræsentant bl.a. anført:

"Sagsfremstilling

Klager har i november 2020 anmeldt en skadet tagkonstruktion til ejerskifteforsikringen. Det seneste år er gået med dialog med FRIDA, hvor selskabet har afvist, der er klaget, der er igen afvist og der er klaget igen uden dette har medført et tilsagn om at erstatte en udbedring.

FRIDA har i skadesagens forløb haft meget lange svartider i skadesagsforløbet.

Klager har anmeldt til ejerskifteforsikringen, at

1. tagkonstruktionen er utilstrækkelig ventileret. Den utilstrækkelige ventilering har medført følgeskader i tagkonstruktionen. At tagkonstruktionen bliver opfugtet som følge heraf med deraf følgende skimmeldannelse, mener FRIDA ikke er en skade til trods for at tagkonstruktionen ikke er udført byggeteknisk korrekt med tilstrækkelig ventilation på udførelsestidspunktet i 2012

Ud over at tagkonstruktionen mangler tilstrækkelig ventilering, så er der 2. folder på undertaget som fyldes med afløbsvand, der ikke ledes til tagrende men som trænger ud andetsteds i konstruktionen. Det mener FRIDA ikke er en skade, at tagvand afvandes til selve tagkonstruktionen og opfugter og skimmel dannes som følge deraf

FRIDA har benyttet ... til at undersøge tagkonstruktionen nærmere og udtale sig om det anmeldte forhold. Efter at ... har besigtiget for FRIDA, har ... givet klager ret i, at tagkonstruktionen mangler ventilation og at der er både en opfugtning og en skimmelproblematik af den grund samt at der trænger vand ned gennem taget på grund af folder i undertaget, der af den grund ikke kan aflede tagvand korrekt til tagrenden.

Idet FRIDA ikke – uanset klager har fremsendt en udtalelse fra ... som er FRIDA egen rådgiver i skadesagen – har været til at formå at anerkende dækning under ejerskifteforsikringen er der en uenighed mellem parterne, idet klager må fastholde at det anmeldte forhold med tagkonstruktionens fejlagtige udførelse er en dækningsberettiget skade efter klagers opfattelse.

Klager finder derudover også støtte i sin påstand i udtalelsen pr. mail fra ...

Det er således desværre nødvendigt for klager, at få uenigheden afgjort ved ankenævnets mellemkomst, idet heller ikke FRIDAS egen samarbejdspartners udtalelse ikke har formået at ændre FRIDAS afgørelse.

Tagkonstruktionen mangler ventilation

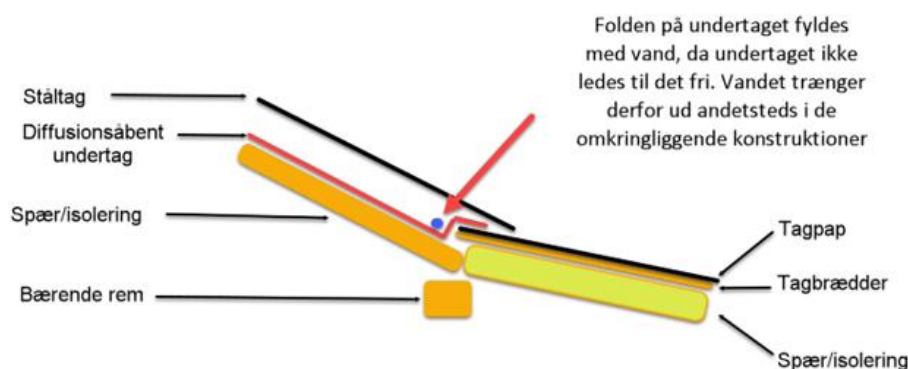
Tagkonstruktionen er utilstrækkelig ventileret. Dette underbygges af billedet fremsendt fra ... som viser overgangen fra ståltag til tagpap som ikke har en ventilations spalte:

[Foto]

Der er folder på undertaget som fyldes med afløbsvand, der ikke ledes til tagrende men som trænger ud andetsteds i konstruktionen. Folden ses på dette billede:

[Foto]

Placeringen af folden ses på nedenstående skitse af tagkonstruktionen:



... oplyser i en mail følgende direkte til klager i to mail:

...

Dèt rådgivende firma som FRIDA benytter sig af er således enig med klager i, at der er manglende ventilation af tagkonstruktionen, folder på undertaget og indtrængende vand og skimmel som følge heraf. ... oplyser konkret, at det er problematisk at der ikke er udført dampspærre.

Af Sikkerhedstyrelsens 'Vejledning om byggeskik og byggeteknik' afsnit 1, punktet 1.TAGKONSTRUKTION, side 13 fremgår det, at det er et opmærksomhedspunkt at: 'Vandaflledning fra undertaget, så afvandingen sker til det fri – ikke nødvendigvis til tagrende'. I dette tilfælde sker afvanding til isolering tagkonstruktion og således hverken til det fri eller til tagrenden.

Derudover er der et diffusionsåbent undertag som er lagt direkte oven på isoleringen uden dampspærre. Dette blev selv fremhævet af ... som en konstruktionsfejl/monteringsfejl ved besigtigelsen:

[Foto]

Dette understøttes ligeledes også af Sikkerhedstyrelsens 'Vejledning om byggeskik og byggeteknik' afsnit 1, punktet 1.TAGKONSTRUKTION, side 5. Her står følgende: 'Diffusionsåbne undertage skal have en Z-værdi under 3 GPa sek·m²/kg. Diffusionsåbne undertage kan ligge direkte på isoleringen, dette kræver en omhyggeligt udført dampspærre'.

Der er tale om en nyere tagkonstruktion, som er udført i 2012 i henhold til sælgers egne oplysninger. Tagkonstruktionen skal derfor udføres i henhold til BR10, hvoraf det fremgår, at en bygningskonstruktion skal udføres så den ikke giver skade på bygningen. Med bygningen menes naturligvis også de bygningsdele, som er bygget ind i bygningen.

Man kan ikke påstå, at tagkonstruktionen er udført, så der ikke opstår skader på bygningen, når der dokumenteret trænger vand i tagkonstruktionen på grund af dens konstruktion:

[Foto]

Herunder er et foto fra nedtagningen af loftsbeklædningen i forbindelse med anmeldelsen i november 2020. For klager at se fremgår det tydeligt, at der er tale om en større opfugtning, som netop ikke er udtørret i løbet af den på det tidspunkt foregående sommerperiode:

[Foto]

Allerede af den grund er det ikke korrekt, når FRIDA svarer, at der blot er tale om lidt vinterkondens, som man både forvente og må leve med.

Klager har fået oplyst, at ... har vurderet udbedringen til 300.000 kroner. Der er således tale om en større skade på grund af tagkonstruktionens ulovlige/forkerte udførelse i 2012.

Det fremgår af tilstandsrapportens sælgeroplysninger:

		Ja	Nej	Ved ikke
1.2	Er der foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer (f.eks. udskiftet tag, fjernet bærende konstruktioner eller foretaget indgreb heri, indretning af bad/toilet i rum, der ikke tidligere har været anvendt hertil, m.v.)? Hvis ja, hvilke og hvornår? Nyt tag i 2012	☒	☐	☐
	Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?	☐	☒	☐
1.3	Er bygninger eller dele af bygninger udført helt eller delvist som selvbyg? Hvis ja, hvilke dele af bygningerne? Tag, døre, vinduer, carport og facade mod syd	☒	☐	☐

Der er ingen tvivl om, at forholdet har været til stede ved klagers overtagelse af ejendommen og FRIDA har da heller ikke afvist med den begrundelse. At forholdet først konstateres i oktober 2020 og anmeldtes i november 2020 skyldes alene klagers ønske om, at lave nyt loft, men det var på ingen måde planen at skulle i gang med at udbedre en fejlkonstruktion opstået ved tagkonstruktionens udførelse i 2012 og følgeskader opstået af den grund.

Et argument om, at det er 4 år siden at ejendommen blev overtaget vil være fuldstændigt irrelevant henset til, at forholdet har været til stede ved overtagelsen, da det stammer tilbage fra tagkonstruktionens udførelse. Klager minder om, at der er købt en ejerskifteforsikring oprindeligt for en 10-årig forsikringsperiode og med udvidet dækning.

Derudover tilbyder FRIDA endvidere – efter Qudos konkurs – en ny overtagende police fra 21. juni 2019 som dækker frem til 15. juni 2021. FRIDAS bemærkning om, at det er 4 år siden er således fuldstændig irrelevant i den konkrete skadesag.

Hvad angår forekomsten af skimmel i selve beboelsen, så er loftet ikke i sig selv en garanti for, at der ikke kan forekomme skimmelsvampesporer i boligen, idet skimmelsvampesporer ikke uden videre lader sig indkapsle. Var det muligt at indkapsle sådanne sporer, så var det sikkert den udbedringsmetode som ville blive benyttet ved skadesager med skimmel involveret, men det er som bekendt ikke en mulighed.

Der er sket skade dels i form af udførelsesfejlen ved tagkonstruktionen, som medfører at der kan ske opfugtning og skimmeldannelse, dels er isoleringen en bygningsdel og den er også i sig selv en skade, når den opfugtes og bliver grobund for en massiv forekomst af skimmel, hvilket man ikke kan være i tvivl om, når man ser den voldsomt sortfarvede isolering. Der ses tydelige fugtaflejringer/fugtskjolder på træværket i henhold til billedet.

Hvad angår træværket i tagkonstruktionen så bliver det jo næppe helt tørt, når man ser, hvordan isoleringen ser ud – opfugtet og skimmelfyldt. Således vil træet derudover hurtigere kunne nedbrydes over tid end hvis der var sket en korrekt udførelse af tagkonstruktionen, selv om der endnu ikke er opstået egentlige rådskader. Klager gør opmærksom på, at tagkonstruktionen ikke er blevet åbnet op ud over end hvad der ses på fotos fra ... og at der sagtens kan være nedbrydningsskader skjult i tagkonstruktionen.

Uanset om der er nedbrydningsskader eller ikke, så afvander undertaget indvendigt i tagkonstruktionen uden at bortlede al nedbørsvandet korrekt til tagrenden og det er i sig selv en dækningsberettiget skade.

Der skal ganske enkelt sagt lige ud ikke trænge vand ind i en nyere tagkonstruktion som den aktuelle.

Klager har en udvidet ejerskifteforsikring, så selv om klager mener at skadebegrebet allerede er opfyldt i den konkrete situation, så er der også under alle omstændigheder tale om en ulovlig bygningsindretning, idet byggeri skal udføres på en måde, så der ikke opstår skade på bygningen/bygningsdelene.

FRIDA har skrevet i deres afvisning, at:

Efter gennemgang byggesagsarkivet kan jeg se, at der ikke er søgt om byggetilladelse i forbindelse med lægningen af det nye tag tilbage til 2012, hvilket sælgeren i sælgeroplysningerne bekræfter. Jeg skal bemærke, at for at gældende lovgivning i forbindelse med en renovering af dele af en ejendom skal overholdes kræves det, at der er sket en væsentlig ændring i benyttelse af bebyggelsen netop på det sted, hvor renoveringen har fundet sted. Dette fremgår af byggelovens § 2 stk. 1 c).

Der kræves klager bekendt ikke byggetilladelse til at udskifte tagkonstruktionen, hvis den er tilsvarende den tidligere tagkonstruktion, men det siger da sig selv, at arbejdet naturligvis skal udføres byggeteknisk korrekt, så den nye tagkonstruktion ikke på grund af sin udførelse giver opfugtning og skimmel ud over, hvad der normalt må forventes i en ganske ny tagkonstruktion fra 2012.

Klager gør også opmærksom på, at på der i forbindelse med renovering af taget er isoleret med 175 mm isolering i forhold til det oprindelige tag som var 100 mm isolering jævnfør snittegning fra byggetilladelsen fra 1960.

...

Dette forhold gør sælger ydermere opmærksom på jævnfør nedenstående energirapport, hvor sælger har oplyst at isolering er 175 mm. Dette er ligeledes bekræftes ved måling af isolering/spær dimension, da der er isoleret helt op til undertaget i hele spærets højde:

...

[Foto]

Det betyder også, at i tilfælde af, at FRIDA fortsat afviser opfugtningen som en skade og ankenævnet – mod forventning – måtte være enig i at indtrængende vand i tagkonstruktionen fra undertagets fold ikke er en skade i ejerskifteforsikringens forstand, så vil tagkonstruktionen være ulovlig udført i henhold til byggelovens § 2 stk. 1e.

Frida henviser selv at til byggelovens § 2 stk 1 c, men glemmer tilsyneladende at se på de resterende punkter a-e. Vi vil derfor påpege Byggelovens § 2 stk 1e som nedenstående:

Forside · Byggeloven · § 2

Byggeloven § 2

§ 2 Loven finder anvendelse ved:

- a) opførelse af ny bebyggelse og tilbygning til bebyggelse,
- b) ombygning af og andre forandringer i bebyggelse, som er væsentlige i forhold til bestemmelser i loven eller de i medfør af loven udfærdigede bestemmelser,
- c) ændringer i benyttelse af bebyggelse, som er væsentlige i forhold til bestemmelser i loven eller de i medfør af loven udfærdigede bestemmelser,
- d) nedrivning af bebyggelse.
- e) vedligeholdelsesbygearbejder, ombygninger og andre forandringer i bestående bebyggelse, som har betydning for energiforbruget i bygningen.

Stk. 2. Ved bebyggelse forstås bygninger og mure samt andre faste konstruktioner og anlæg, når lovens anvendelse på de pågældende konstruktioner m.v. er begrundet i de hensyn, som loven tilsigter at varetage.

Stk. 3. Loven finder anvendelse på transportable konstruktioner, som agtes gjort til genstand for bygningsmæssig udnyttelse, der ikke er af rent forbigående art. Dette gælder dog ikke transportable konstruktioner, der er tilladt opstillet i medfør af lov om sommerhuse og camping m.v.

Stk. 4. Transport- og bygningsministeren kan fastsætte nærmere regler om, hvilke transportable konstruktioner der er omfattet af loven.

Stk. 5. Loven finder anvendelse på bestående bebyggelse uanset tidspunktet for bebyggelsens opførelse, når de enkelte bestemmelser indeholder udtrykkelig hjemmel herfor.

Klager vil derfor mene, at det er bevist at udskiftning af taget og efterfølgende efterisolering har medført en betydning for energiforbruget i bygningen og også af den grund skal Byggeloven overholdes. Derved er der under alle omstændigheder tale om en ulovlig bygningsindretning, idet byggeri skal udføres på en måde, så der ikke opstår skade på bygningen/bygningsdelene.

Ankenævnspraksis

FRIDA har henvist til kendelse 91213 og klager må afvise at den kendelse er relevant, fordi dens problemstilling er ganske anderledes. I klagers skadesag har FRIDAS egen rådgivende firma ... skriftligt bekræftet over for klager pr. mail, at tagkonstruktionen er problematisk udført og af den grund er årsagen til at vand trænger ind, at der sker kondensdannelse og den samlede opfugtning fra disse to forhold bidrager til skimmel og er særligt problematisk fordi der ikke er udført dampspærre.

Som ankenævnet kan se, så er der stort set ingen kobling til kendelse 91213.

Om manglende ventilation og deraf følgende opfugtning og skimmel kan klager henvise til kendelser i huse med nyere tagkonstruktioner, dog stadig ældre tagkonstruktioner end klagers tagkonstruktion fra 2012:

...

Samt ankenævns sagen fra et magen til nabohus som i ovennævnte kendelse, som [andet selskab] valgte at forlige, fordi selskabet var klar over, at de vanskeligt kunne opnå medhold i klagen:

...

Kendelserne mangler dog de forstærkende elementer, at der også trænger vand ind på grund af folder på undertaget og at der mangler dampspærre, hvilket er tilfældet i klagers tagkonstruktion

Skadebegrebet er opfyldt allerede af den grund at der trænger vand ind og der mangler dampspærre ud over de andre problemstillinger ved tagkonstruktionen i klagers hus, som er fejlkonstruktioner og ikke opfylder byggelovgivningens krav til udførelse af byggeri. Hvis ankenævnet – mod forventning ikke mener, at skadebegrebet er opfyldt, når vand kan trænge ind i en tagkonstruktion fra 2012, så bør der være dækning over den udvidede dækning for ulovlige bygningsindretninger.

Klager har et krav om betaling for bistand fra [klagerens repræsentant]

[Klagerens repræsentant] har bistået klager i klagesagen over for FRIDA.

[Klagerens repræsentant] har gennemgået skadesagen med og for klager, gennemgået praksis på området, skrevet til FRIDA flere gange i håb om, at formå selskabet til at anerkende ud over at det desværre også har været nødvendigt at rykke selskabet for svar i klagen.

På den baggrund mener klager sig berettiget til betaling fra selskabet for den modtagne bistand. Klager henviser til kendelse 95336 om betaling for bistand.

[Klagerens repræsentant] blev først involveret efter selskabet havde afvist at erstatte skaderne, så der er tale om bistand i perioden efter afvisningerne og frem til sagens indbringelse for ankenævnet med 3.900 kroner inklusive moms.

Herudover har [klagerens repræsentant] forsøgt at formå selskabet til, at anerkende at erstatte de skader, som der nu klages over gennem flere henvendelser via mail.

På den baggrund beder klager om, at få dækket sin udgift til [klagerens repræsentant] i forbindelse med klagen til FRIDA på i alt 3.900 kroner inklusive moms.

Ankenævnet for Forsikring

7.

97628

Vi venter på at ankenævnet forelægger klagen for selskabet

Vi venter nu på, at ankenævnet forelægger klagen for selskabet.

Klager opfordrer FRIDA til at fremlægge udbedringstilbuddet på omkring 300.000 kroner fra ..."

Selskabet har i brev af 20/12 2021 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagsfremstilling

Klager har købt ejendommen beliggende på ... med overtagelsesdato den 15. juni 2016. I forbindelse med handlen er der oprindeligt tegnet en ejerskifteforsikring hos Qudos Insurance A/S, som efterfølgende er gået konkurs. Der er herefter af klager den 21. juni 2019 tegnet en udvidet restperiodeforsikring hos Domus Forsikring v/Frida Forsikring Agentur A/S med vilkårene RE100. Policen og vilkårene for forsikringen har klager fremlagt som bilag 1. Der er i forbindelse med handlen udarbejdet en tilstandsrapport den 24. februar 2016, som fremlægges denne besvarelse som bilag A.

Vores kunde anmelder den 26. november 2020 følgende: Fejl på Tagkonstruktion - Ved nedtagning af den gamle loftbeklædning observeres det at isolering er misfarvet flere steder. Herefter nedtages den gamle isolering for at vurdere årsagen til misfarvningen. Bag isolering ses tydelige tegn på dannelse af svamp på tagbrædder og taglægger. Da dette opdages, tages kontakt til egen tømrer for vurdering af skadens omfang. Udtalelsen fra tømrer er at isoleringen har ligget for tæt på tagbrædderne, som det også fremgår af vedhæftede fotos. Dette har medført utilstrækkelig ventilation og derved grobund for bl.a. skimmelsvamp. Derudover bemærker han at der ligeledes heller ikke tilstrækkelig ventilation mellem overgangen fra ståltag til tag med tagpap. Undertaget fra ståltag er ført op på overside tagpap og har derved yderligere begrænset ventilationen af taget. Både ståltag og tagpap er opført i 2012 (bilag B). Sammen med anmeldelsen vedlægger klager et billede (bilag C).

Den 14. december 2020 besigtiger taksator fra Frida Forsikring det anmeldte forhold. Efterfølgende meddeler vi den 23. marts 2021, at der kunne ved vores besigtigelse ikke konstateres skader på ejendommens tagkonstruktion der opfylder skadesbegrebet. Den lette opfugtning samt overfladeskimmel der ses på træværket, vurderes ikke at have nedbrudt træets bæreevne. Forholdet opfylder efter vores vurdering ikke skadesbegrebet på ejerskifteforsikringen, og er derfor afvist (bilag D).

Herefter vender vores kunde tilbage den 25. marts 2021 med en klage (bilag E), hvor der vedlægges 2 billeder (F & G).

Efterfølgende besigtiges ejendommen af ... fra ... i juli måned 2021. På baggrund af den konkrete undersøgelse meddeler Frida Forsikring den 11. august 2021, at vi fastholder vores afvisning af det anmeldte forhold (klagers bilag 4).

Klagers rådgiver klager efterfølgende til Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling den 27. august 2021 (bilag H), hvorefter afdelingen den 22. september 2021 fastholder afgørelsen (bilag I). Den 12. oktober 2021 klages der til Frida Forsikrings direktion, som udmunder i en efterfølgende kor-

respondance parterne imellem, hvorefter afvisningen fastholdes den 11. november 2021 (klagers bilag 5-8).

Fridas opfattelse af sagen

Basisdækningen

Det fremgår af vilkårenes punkt 4B, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Taget er lagt i 2012 jf. sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten. ... har i forbindelse med besigtigelsen i juli måned 2021, og derfor 9 år efter taget er lagt, foretaget nærmere undersøgelser af, om der er konstateret skader ved taget herunder og der kunne måles fugt i træværket i tagkonstruktionen.

Ved undersøgelsen er der foretaget konkrete fugtmålinger. Målingerne viser, at der 9 år efter taget er lagt er tale om helt normale forekomst af fugt i træværket i tagkonstruktionen. Som dokumentation på denne omstændighed fremlægges billeder fra undersøgelsen som bilag J, K & L.

I den forbindelse er der ved undersøgelsen ikke konstateret skader forbundet med det anmeldte forhold. Der er alene konstateret let overfladeskimmel lokalt i tagrummet ved besigtigelsen af ...

... forklarer, at det forhold, at der i vintermåneder kan opstå kondens skyldes, at der i vinterhalvåret dannes kondens på bagsiden af ståltaget. Dette medfører partielt opfugtning af dele af tagkonstruktionens træværk. Denne opfugtning tørrer herefter op igen i løbet af den varmere sommerperiode.

Denne omstændighed forklarer, at der i vintermånederne kan opstå skolder mv., som klager i sagsforløbet har fremsendt billeder af, er derfor alene af kosmetisk karakter.

Endelig fremgår det af sælgeroplysningernes pkt. 1.3, at taget er udført som selvbyg. Klager kan derfor ikke forvente at taget er udført af god håndværksmæssig kvalitet.

Klagers rådgiver har i klagen til nævnet fremhævet følgende problemer med tagkonstruktionen:

1. Tagkonstruktionen er utilstrækkelig ventileret. Den utilstrækkelige ventilering har medført følgeskader i tagkonstruktionen. At tagkonstruktionen bliver opfugt som følge heraf med deraf følgende skimmeldannelse, mener FRIDA ikke er en skade til trods for at tagkonstruktionen ikke er udført byggeteknisk korrekt med tilstrækkelig ventilation på udførelsestidspunktet i 2012.

2. Folder på undertaget som fyldes med afløbsvand, der ikke ledes til tagrende, men som trænger ud andetsteds i konstruktionen. Det mener FRIDA ikke er en skade, at tagvand afvandes til selve tagkonstruktionen og opfugter og skimmel dannes som følge deraf.

Vedr. pkt. 1 har klager ikke dokumenteret, at der er tale om skader i tagrummet. Hertil er der allerede konstateret lettere overfladeskimmel ved besigtigelsen af ... i juli måned 2021.12.16

Med hensyn til den lettere overfladeskimmel kræves det jf. alm. ankenævnspraksis at følgende er til stede, før der kan blive tale om dækning over en ejerskifteforsikring som følge af skimmelsvamp:

At der er tale om massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet har en intensitet og et omfang, som nedsætter værdien eller brugbarheden af beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Hertil er der også en betingelse, at den registrerede skimmelvækst påvirker indeklimaet i beboelsesrummene. Nærmere omkring denne praksis kan læses i kendelserne 96.040 (bilag M) og 95747 (bilag N).

Klager har efter almindelig forsikringsretlige grundprincipper bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade-

I den forbindelse har klager hverken dokumenteret, at der er tale om massiv forekomst af skimmelsvamp, eller den nedsætter værdien eller brugbarheden af beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt.

Vedr. pkt. 2 har klager heller ikke konstateret nogen former for skader, på trods af konstruktionen er eksisteret nu i 9 år.

Samlet skal vi bemærke, at det anmeldte forhold har bestået i 9 år uden skadelige opfugtninger i tagrummet/ tagkonstruktionen og dertil hørende følgeskader. Vi vurderer derfor ikke, at der er nærliggende risiko for, at der vil opstå skader som følge af det anmeldte forhold. Forholdet udgør derfor ikke skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 4B.

Ankenævnspraksis

Jeg har vedhæftet en kopi af ankenævnskendelsen 91213 (bilag O). Klageren har i den pågældende ankenævns sag anmeldt, at der som følge af en konstruktionsfejl vedrørende luftspalte ved kip er mangelfuld ventilation i tagkonstruktionen.

Nævnet har i sagen bl.a. lagt vægt på, at der ikke er fundet tegn på nedbrydning af trækonstruktioner på grund af opfugtning som følge af mangelfuld ventilation eller målt fugtværdier, som efter nævnets vurdering indikerer, at der er nærliggende risiko for nedbrydningsskade på trækonstruktioner.

Det er min opfattelse, at kendelsen er sammenlignelig med denne sag.

Ulovlighedsdækningen

Følgende fremgår af vilkårenes pkt. 21A: Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet. Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gælden-

de bygningslovgivning. Det er en betingelse for dækning, at du giver FRIDA fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne, og at dispensationen ikke kan opnås.

Klagers rådgiver har indlægget til ankenævnet henvist til vejledninger fra sikkerhedsstyrelsen som dokumentation på, at der efter rådgiverens opfattelse er tale om en ulovlig bygningsindretning.

Vi skal bemærke, at vejledningerne alene er beskrivelser af, hvorledes et arbejde kan udføres og ikke hvorledes det skal udføres i forhold til gældende lovgivning. Vejledninger fungerer derfor ikke som dokumentation på, at det anmeldte forhold er ulovligt, hvilket i øvrigt også er nævnt direkte i vilkårenes pkt. 21A.

Hertil har klagers rådgiver henvist til bygningsreglement 2010 (BR10) vedr. at en bygningskonstruktion skal udføres, så den ikke giver skade på bygningen.

I BR10 fremgår det i § 4.6 stk. 1., at 'Bygninger skal udføres så vand og fugt ikke medfører skader eller brugsmæssige gener, herunder forringet holdbarhed og utilfredsstillende sundhedsmæssige forhold, se også kapitel 6, Indeklima'.

Der er ikke søgt om byggetilladelse i forbindelse med lægningen af det nye tag tilbage til 2012, hvilket sælgeren i sælgeroplysningerne bekræfter.

Vi skal bemærke, at for at gældende lovgivning i forbindelse med en renovering af dele af en ejendom skal overholdes kræves det, at der er sket en væsentlig ændring i benyttelse af bebyggelsen netop på det sted, hvor renoveringen har fundet sted eller der er sket andre forandringer, som er væsentlige i forhold til loven. Dette fremgår af byggelovens § 2 stk. 1 b) og c) (bilag P)

Det er vores opfattelse, at udskiftning af tagbelægningen i sig selv ikke er tale om en så en væsentlig ændring eller forandring, at det er gældende bygningsreglement på udførelsestidspunktet, som skal overholdes.

Såfremt BR10 skulle overholdes i forbindelse med etableringen af det nye tag i 2012, hvilket vi ikke mener er tilfældet, er der ikke tale om en ulovlig konstruktion, da konstruktionen netop er udført, så den ikke giver skade på bygningen jf. ovennævnte bestemmelse i BR10 og jf. den nærmere undersøgelse af ...

Vi har brug for en rentabilitetsberegning

Klager bemærker i høringsindlægget, at byggelovens § 2, stk. 1 e) ikke ses at have været overholdt i forbindelse med udskiftningen af tagbelægningen tilbage til 2012, hvilket er et nyt argument fra klagers side.

For at undersøge dette forhold nærmere, kræves det en rentabilitetsberegning jf. bygningsreglementet fra 2010 bilag 6 (bilag Q).

Vi er indforstået med at betale for undersøgelsen og kontakter nu en rådgiver, som kan stå for undersøgelsen.

Vi vil efter modtagelsen af resultatet af undersøgelsen vende tilbage med vores endelige stillingtagen til dækning over ulovlighedsdækningen jf. vilkårenes pkt. 21A herunder klagers rådgivers krav om betaling af sit rådgivningshonorar.

Vi anmoder derfor ankenævnet om at udsætte svarfristen for Frida Forsikrings høringsvar."

Klagerens repræsentant har i brev af 5/1 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Klager kan allerede nu knytte et par kommentarer til det foreløbige klagesvar.

Klager sidder tilbage med en oplevelse af, at FRIDA ikke helt har forstået, hvad sagen drejer sig om. Derfor kommenterer klager igen og desværre til dels med gentagelser. Umiddelbart er de forskellige problemstillinger ikke komplicerede at forstå efter klagers opfattelse og slet ikke, når FRIDAS egen taksator støtter klager heri.

Der er sket indtrængning af vand i bygningen på grund af fold på undertaget, skade på isolering, som er meget sort og fyldt med massiv skimmel efter at have været opfugtet over tid, hvilket klagers fotodokumentation tydeligt viser. Det er uforståeligt, at FRIDA nedtoner skadebilledet for at undgå at skulle erstatte. En isolering skal ikke fremstå som isoleringen fremstår i klagers hus, når den kun er fra 2012. Isolering i tagkonstruktioner opnår uden problemer en meget lang levetid, hvis ikke fejlkonstruktion af tagkonstruktionen medfører en uhensigtsmæssig opfugtning, der desværre giver grobund for massiv skimmelsvampesvækst.

At klager på grund af, at sælger oplyser, at tagkonstruktionen er udført som selv- eller medbyg ikke skulle kunne forvente, at taget er udført i håndværksmæssig god kvalitet er ganske enkelt ikke et validt argument.

Desuden er der ikke i forsikringspolisen taget forbehold for selvbyg. Også af den grund kan FRIDA ikke bruge et argument om, at der er udført selvbyg for at undgå at erstatte skader.

Klager har fået fremlagt en tilstandsrapport, der intet oplyser om, at tagkonstruktionen skulle være udført i en håndværksmæssig dårlig kvalitet ligesom der er sælgere der sagtens kan finde ud af at selv- eller medbygge byggeteknisk korrekt, så der ikke opstår skade efterfølgende.

Klager henviser til kendelse 73062, hvor ankenævnet har udtalt sig om dette:

...

Tilstandsrapporten er klar og ren i forhold til udførte selvbygearbejde

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1. Ingen bemærkninger

- 1.2 Er der foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer (f.eks. udskiftet tag, fjernet bærende konstruktioner eller foretaget indgreb heri, indretning af bad/toilet i rum, der ikke tidligere har været anvendt hertil, m.v.)? ☒ ☐ ☐
Hvis ja, hvilke og hvornår?
Nyt tag i 2012
- Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse? ☐ ☒ ☐
- 1.3 Er bygninger eller dele af bygninger udført helt eller delvist som selvbyg? ☒ ☐ ☐
Hvis ja, hvilke dele af bygningerne?
Tag, døre, vinduer, carport og facade mod syd

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Bygning A: Bygningen står som oprindeligt udført uden væsentlige ændringer. Vedligeholdelsesstanden er god. Kun almindeligt vedligehold skal forventes.

Hvordan skal en almindelig boligkøber/forbruger kunne forudse, at et selvbyggerarbejde ikke er udført korrekt i forhold til det som klager har anmeldt til FRIDA, når tilstandsrapporten ikke har oplyst, at der er skader ved det udførte selvbyggerarbejde eller at det er udført håndværksmæssigt dårligt. Det er jo netop formålet med en tilstandsrapport og ikke at forbrugeren skal være byggeteknisk velfunderet for at gennemskue om tilstandsrapporten er retvisende eller om et givent oplyst arbejde på bygningen er udført korrekt.

Der er tale om en fladtagskonstruktion (ensidig hældning) og således er skaden skjult i tagkonstruktionen, hvilket netop er skader som en ejerskifteforsikring bør dække. Tilbygningen er sammenbygget med hovedhuset således at der er ståltag med overgang til tagpaptag.

Klager hverken skal eller kan med rette forvente, at udført helt eller delvist selvbyggerarbejde ikke er udført korrekt, men derimod er mangelfuldt og at det giver skade på bygningen.

Jævnfør billederne har ... foretaget fugtmålingerne på tagpaptaget og taglægter, cirka en meter fra, hvor folden på undertaget er. På intet tidspunkt har man fjernet isolering ved folden og undersøgt træværket her.

Jævnfør DMI var middeltemperaturen i de fem dage op til dette besøg fra ... 20C med et maksimum på 29C på selve dagen, så hvordan kan disse målinger på nogen måde være korrekte, når der måles på undersiden af et sort tagpaptag.

...

Klager må i det hele fastholde sin klage og oplysningerne på skrift, som klager har modtaget fra FRIDAS eksterne taksator, der bekræfter at der bør være tale om dækningsberettigede skader/forhold.

Klager opfordrer FRIDA til i helhed at fremlægge dels den interne taksatorrapport fra FRIDAS interne taksator, idet den interne taksator påpegede fold på undertag, dels den rapport, som er udarbejdet af den eksterne taksator ... efter deres besigtigelse, idet ... over for klager – skriftligt – har bekræftet klager i, at der er skade i tagkonstruktionen og at der herudover ikke er udført den helt nødvendige dampspærre (iht. taksator ...) for at undgå opfugtning og følgeskader heraf.

Hvorfor FRIDA drejer sagen hen på rentabilitet undrer klager, idet der er en indtrængning/opfugtning af vand og deraf følgende skimmelvækst i isoleringen i loftskonstruktionen og om der er yderligere skade kan først konstateres efter den skadede isolering er fjernet uden at frigøre skimmelsvampesporer til underliggende rum.

Skadebegrebet er efter klagers opfattelse opfyldt uanset, hvor mange rentabilitetsberegninger FRIDA vælger at få udført, allerede af den grund at

1. der trænger vand ind fra undertaget på grund af fold, der ikke skal være der,
2. der mangler ventilation, der giver en opfugtning, der ikke ventileres bort
3. der mangler dampspærre til at forhindre rumluft stiger op og giver opfugtning og skimmelvækst
4. der er sket opfugtning af isoleringen i tagkonstruktionen, der har givet massiv skimmelvækst og har ødelagt isoleringen der bør udskiftes

Ligeledes er den manglende dampspærre, som FRIDAS taksator selv bekræftet skal ligge i tagkonstruktionen for at undgå opfugtning af isolering og etageadskillelse i øvrigt en ulovlig bygningsindretning, men hvis vi kunne udelukke ulovlighedsdækningen, så ville forholdet allerede opfylde skadebegrebet af den grund, idet manglende bygningsdele kan være en dækningsberettiget skade, hvis den manglende tilstedeværelse medfører skade som i dette tilfælde opfugtning og massiv skimmelvækst.

FRIDA henviser til at det af kendelse 91213 fremgår, at der ikke er sket skade på trækonstruktioner, men her må klager bare gøre opmærksom på, at der er andre bygningsdele involveret end bygningsdele af træ og at der kan være trædele skadede som først ses når den skadede isolering er nedtaget.

Isoleringen er meget sort, hvilket FRIDA umuligt kan overse og denne farve opstår på grund af massiv skimmelforekomst og uden dampspærre er konstruktionen endnu mere åben for, at der kan trænge skimmel-svampesporer ned i underliggende rum, idet loftsbeklædningen i sig selv ikke kan indkapsle skimmelsvampesporer eller for den sags skyld skimmelvækst, fordi var det tilfældet, så var mange tusinde skadesager løst hurtigt, let og billigt og det er jo ikke tilfældet.

Konstruktionen ses da helt tydeligt i klagers klagebrev, hvor der er flere fotos, f.eks. det her:
[Foto]

... som viser træloftet med underliggende isolering uden ventilation og under isoleringen træletter til at fæstne loftsbeklædningen med. Det er en forkert udførelse, idet der skal være et tilstrækkeligt mellemrum for ventilation mellem isolering og underlagsbrædder for tagbelægningen og uden dampspærre der kan forhindre den varmere rumluft i at trænge op i tagkonstruktionen.

Der skal være en ventilationsspalte mellem isolering og tagdækning/undertag på cirka 50 mm i gennemsnit. Ved anvendelse af undertag skal der desuden altid ventileres mellem undertag og tagdækning. Ventilationsåbningernes areal være tilstrækkelige til at undgå kondensering og deraf følgende opfugtning af bygningsdele og skade til følge.

Og herunder hvor isoleringen er mørkfarvet og der er masser af skjolder ligesom den mørke farve på træet er et klartudtryk for en opfugtning:

[Foto]

Og også her:

[Foto]

Tydeligt vådt og helt sortfarvet, hvilket er et uomtvisteligt tegn på masser af skimmel, som ligger lige oppe under loftsbeklædningen, der på tidspunktet er afmonteret. Loftsbeklædningen kan ikke

virke som et værn i sig selv mod at skimmelsvampesporer kommer til det eller de underliggende rum. Loftsbeklædningen alene kan ikke 'indkapsle' skimmelsvampesporer.

Der er for klager at se ingen tvivl om, at når man i nyere tid udfører en tagkonstruktion, så skal denne udføres så den overholder de krav der på det tidspunkt er til udførelse af tagkonstruktioner = der skal udføres med dampspærre som FRIDAS taksator ganske rigtigt også har konkluderet og der skal udføres tilstrækkelig ventilation. Eller sagt med andre ord, så skal byggearbejdet udføres på en måde, så der ikke opstår skader efterfølgende på grund af udførelsen.

Derudover plejer ankenævnet at have en holdning om, at jo nyere en bygningskonstruktion er, des større forventning kan en klager have til udførelsen/holdbarheden og der ses tydelige skader i tagkonstruktionen, som vist på klagers fotos i klagen. Klager henviser til de kendelser klager henviser til i det tidligere klagebrev.

Klagers kommentarer til den kendelse 91213 som FRIDA henviser til

...

Klagers kommentarer til den kendelse 95747 som FRIDA henviser til

...

Klagers kommentarer til den kendelse 96040 som FRIDA henviser til

...

Vi venter på at FRIDA får udført den rentabilitetsberegning som FRIDA ønsker

Vi venter nu på, at FRIDA – trods det er svært at se at det er relevant for klagen – får udført en rentabilitets-beregning, som de gerne vil have og herefter sender et fuldt svar på klagen.

Vi hører naturligvis gerne FRIDAS argumentation for, hvorfor en rentabilitetsberegning er nødvendig i forhold til den manglende ventilation, den manglende dampspærre og den opfugtede skimmelskadede isolering.

Medmindre FRIDA anerkender at erstatte efter modtagelsen af dette svar på FRIDAS foreløbige klagesvar, så beder klager om lejlighed til at svare på det endelige klagesvar fra FRIDA og den rentabilitetsberegning, som FRIDA mener unødvendiggør en udbedring af den manglende ventilation, den manglende dampspærre og den isolering, der er ødelagt på grund af opfugtning og massiv skimmelvækst."

Selskabet har i brev af 24/1 2022 til nævnet bl.a. anført:

"I overensstemmelse vores høringssvar fra den 20. december 2021 har vi fået udført en rentabilitetsberegning, da klagers rådgiver har gjort gældende, at byggelovens § 2, stk. 1 e) ikke ses at have været overholdt i forbindelse med udskiftningen af tagbelægningen tilbage til 2012.

Det fremgår af konklusionen i [rådgivende ingeniørs] sagsnotat og beregninger fra den 7. januar 2022, at det ikke har været rentabelt at efterisolere taget, som vedlægges som bilag R & S.

Det har derfor ikke været krav til, at der skulle ske efterisolering og dermed lovliggørelse efter gældende regler herom i bygningsreglementet vedr. isoleringstykkelsen tilbage til 2012.

Samlet vurderer vi ikke, at etableringen af tagbelægningen tilbage 2012 har ugjort en ulovlig bygningsindretning og vi fastholder derfor, at forholdet er dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 21A.

Kommentarer til klagers indlæg

Det gøres bl.a. gældende af klagers rådgiver, at der er sket skade på isolering, som er meget sort og fyldt med skimmel. Vi skal i den forbindelse igen bemærke, at en betingelse for dækning af skimmelsvamp over en ejerskifteforsikring i overensstemmelse med almindelig praksis hos ankenævnet er, at der er tale om massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet har en intensitet og et omfang, som nedsætter værdien eller brugbarheden af beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Hertil er der også en betingelse, at den registrerede skimmelvækst påvirker indeklimaet i beboelsesrummene.

Klager har hverken dokumenteret, at der er tale om massiv forekomst af skimmelsvamp eller forekomsten nedsætter værdien eller brugbarheden af beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt eller påvirker indeklimaet.

Da der samtidigt ikke er konstateret råd i tagkonstruktionen eller andre alvorlige skader, ligesom den manglende dampspærre eller folden på undertaget heller ikke har medvirket til alvorlige skader i ejendommen nu 10 år efter etableringen af konstruktionen samt 5 ½ år efter overtagelsen, fastholder vi, at forholdet ikke er dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 4A & B.

Hertil fastholder vi, at klager ikke kan forvente samme kvalitetsmæssig arbejdet, når arbejdet er udført som selvbyg, som hvis en fagudlært håndværker har stået for arbejdet.

Med hensyn til den efterspurgte taksatorrapport kan vi ikke tilbyde at sende en reel taksatorrapport, da taksatoren ikke længere er ansat hos Frida Forsikring. I stedet kan vi vedlægge skærmprint fra vores skadesystem, som beskriver taksatorens oplysninger om besigtigelsen som bilag T, U & V. Hertil har ... ikke udarbejdet en reel rapport, men alene sendt nærmere oplysninger om besigtigelsen pr. mail den 6. juli 2021, som vedlægges som bilag X."

Til dette har klagerens repræsentant fremsendt brev af 9/2 2022, hvori det bl.a. er anført:

"Kommentarer til den udførte rentabilitetsberegning

Det er rigtigt, at FRIDA har fået udarbejdet en rentabilitetsberegning, men desværre baserer beregningen sig på umiddelbart ikke helt retvisende oplysninger og således kan beregningens resultat allerede af den grund ikke danne grundlag.

Det er herudover fortsat klagers opfattelse, at en rentabilitetsberegning ikke ændrer ved, at det udførte arbejde tilbage fra 2012 har givet og giver stadig skade på bygningen, hvilket klager har gjort opmærksom på igen og igen. Det bekræftes af både taksator og ... som blev bestilt af FRIDA. Det er helt uforståeligt for klager, at FRIDA ikke blot anerkender at stille en erstatning til rådighed for klager til en udbedring af skaden.

Klager har kontaktet [rådgivende ingeniør], som har udført rentabilitetsberegningen uden at [rådgivende ingeniør] selv har besigtiget. Beregningen er foretaget bag skrivebordet på baggrund af oplysninger, som [rådgivende ingeniør] har modtaget fra FRIDA og det har [rådgivende ingeniør] da også understreget i den udtalelse FRIDA har fremlagt.

Det siger sig selv, at for at opnå det korrekte resultat for en rentabilitetsberegning kræver det, at man benytter de rigtige tal for bygningen kombineret med en besigtigelse, som så at sige giver syn for sagen med egne øjne.

[Rådgivende ingeniør] har over for klager bekræftet at rentabilitetsberegningen er lavet ud fra 175 mm isolering og ikke de 100 mm isolering, som der var i tagkonstruktionen inden den nye tagkonstruktion blev etableret i 2012.

Klager gør opmærksom på, at der er i sælgers tid efterisoleret, så der nu ligger 175 mm isolering i stedet for de tidligere 100 mm og direkte op imod det diffusionsåbne undertag uden at der er eftermonteret dampspærre.

Rentabilitetsberegningen bør efter klagers opfattelse – hvilken opfattelse [rådgivende ingeniør] telefonisk har oplyst at dele med klager - udføres på baggrund af den isoleringsmængde, som der var inden ændringen af tagkonstruktionen i 2012.

Da der i 2012 kun var 100 mm isolering i tagkonstruktionen har der været et krav til, at der skulle ske efterisolering og dermed lovliggørelse efter gældende regler herom i bygningsreglementet vedr. isoleringstykkelsen tilbage til 2012, hvor sælger etablerede ny tagkonstruktion.

Det er jo ikke et spørgsmål om, om det i den tagkonstruktion bygningen nu har efter sælgers ændringer af isoleringstykkelsen vil være rentabelt for klager at foretage ændringer i isoleringstykkelsen og således lægge de eksisterende 175 mm til grund ved beregningen, men om det tilbage i 2012 var rentabelt at øge isoleringen i forbindelse med udførelsen af den nye tagkonstruktion fra de daværende 100 mm.

Der har derfor været krav til, at der skulle ske efterisolering og dermed lovliggørelse efter gældende regler herom i bygningsreglementet vedr. isoleringstykkelsen tilbage til 2012.

[Rådgivende ingeniør] har telefonisk over for klager bekræftet, at det er de nævnte tidligere 100 mm, som bør indgå i beregningen for at vurdere rentabiliteten i forbindelse med udførelsen af den nye tagkonstruktion i 2012. Endvidere også, at det reelle billede af rentabiliteten for et byggeri udført i 2012 bør ske på baggrund af en egentlig besigtigelse.

I forhold til den udførte isoleringsmængde udført i 2012 i forbindelse med den nye tagkonstruktion, har sælger fået lagt den isolering der kunne lægges/som der var plads til, men har ved en fejl ikke fået skabt den nødvendige ventilation af tagkonstruktionen.

Klager skal derfor opfordre FRIDA til, at lade en rentabilitetsberegning foretage på baggrund af en egentlig besigtigelse foretaget af [rådgivende ingeniør].

Hvis FRIDA fortsat fastholder, at der ikke er tale om en dækningsberettiget skade – uanset taksator har vurderet og ... bekræfter fejlkonstruktion giver opfugtning, opfordrer klager FRIDA til at fo-

retage en rentabilitetsberegning på baggrund af en besigtigelse foretaget af [rådgivende ingeniør].

Det er dog stadig klagers opfattelse, at skadebegrebet er opfyldt på baggrund af, at der sker en utilsigtet opfugtning af tagkonstruktionen, som giver skade på bygningen og at der derudover i 2012 blev udført en ulovlig bygningsindretning i forbindelse med sælgers nye tagkonstruktion.

Det er reelt ikke et isoleret synspunkt for klager om der er blevet efterisoleret i henhold til rentabilitet, men derimod at der er blevet isoleret til den mængde, der kunne være plads til for at efterleve kravet til efterisolering med en rentabilitetsberegning. Det har medført manglende ventilation.

Det er klagers pointe er derfor, at når der efterisoleres skal Byggeloven/BR10 overholdes således at det udførte byggeri ikke giver skade på bygningen og ikke medfører skadeligt indeklima, som kan opstå på grund af skader på bygningen: ...

4.6 Fugt og holdbarhed

BESTEMMELSE

VEJLEDNING

Stk. 1

Bygninger skal udføres så vand og fugt ikke medfører skader eller brugsmæssige gener, herunder forringet holdbarhed og utilfredsstillende sundhedsmæssige forhold, se også kapitel 6, Indeklima.

(4.6, stk. 1)

Fugtpåvirkninger kan stamme fra regn, sne, overfladevand, grundvand, jordfugt, byggefugt, påvirkninger fra brugsvand samt luftfugtighed, herunder kondensfugt.

Stk. 2

Bygninger skal sikres mod skadelig akkumulering af kondensfugt som følge af fugttransport fra indeluften.

Bygninger skal desuden sikres mod opslugning af fugt fra undergrunden.

Stk. 3

Der skal træffes foranstaltninger til bortledning af overfladevand omkring bygninger, herunder tagvand som ledes til terræn.

7.4 Ombygning og andre forandringer i bygningen og udskiftning af kedler m.v. 7.4.1 Generelt

Stk. 2	
Rentable energibesparende foranstaltninger vedrørende isolering af ydervægge, gulve, lofter og vinduer mv. fremgår af kap. 7.4.2.	(7.4.1, stk. 2)
Afhængig af den konstruktive udformning og bygningens isoleringstilstand, kan der være løsninger, der ikke er rentable. Ligeledes kan der være løsninger, der ikke kan gennemføres fugtteknisk forsvarligt. Disse arbejder skal ikke gennemføres.	Vejledende anses bygningsmæssige foranstaltninger, hvor årlig besparelse gange levetid divideret med investering er større end 1,33 for rentable svarende til, at foranstaltningen skal være tilbagebetalt indenfor 75 pct. af den forventede levetid. De beregningsmæssige levetider fremgår af bilag 6. Med hensyn til fugtteknisk udførelse af isoleringsarbejder henvises til SBI-anvisning 224 fugt i bygninger og en række byggetekniske erfaringer med forskellige løsninger fra BYG-ERFA.
Bilag 6 indeholder vejledning i afgrænsning af de arbejder, der er rentable.	
I særlige tilfælde med komplicerede bygningskonstruktioner kan de tiltag, der er beskrevet i bilag 6 ikke gennemføres på rentabel vis.	
Her skal der så foretages en eftervisning af den manglende rentabilitet.	

Endelig fremgår det af bilag R/[rådgivende ingeniørs] tilbagemelding, at udtalelsen baserer sig på BR18, hvilket er et andet bygningsreglement end det som var gældende for byggeriet i 2012, hvor det var BR10 der skulle overholdes. Og det samme gælder for bilag S, som er et bilag udfyldt af [rådgivende ingeniør] bag skrivebordet og ikke ud fra en undersøgelse udført af ...

Kommentar til de seneste fremsendte bilag fra FRIDA

Det fremgår umiddelbart af bilag T, at skaden internt tilsyneladende også er noteret som dækningsberettiget:

...

Det samme gælder bilag U:

...

Det samme gælder bilag V:

...

Taksator bekræfter her, at have målt forhøjet fugt, hvilken fugt klager selv konstaterede inden anmeldelsen i november 2020 og således var der ikke tale om kondens opstået hen over vinteren, som ville udtørre i sommermånederne, idet vinteren først lige var i sin opstart, da klager konstaterede opfugtningen/skaden. Isoleringen bærer også præg af, at der har været opfugtet over en længere periode.

Bilag X bekræfter at skadebegrebet er opfyldt samt at der er en fejlkonstruktion, der giver skade på bygningen, altså ud over skadebegrebet er opfyldt så er der også en ulovlig bygningsindretning:

...

Klager gentager, at Fridas egen taksator bekræfter, at der trænger vand ind ved fold i undertaget. Desuden bekræfter den tilbudsgiver, som FRIDA har valgt til at besigtige - ... - at der ikke er tale om et hul i taget men en fejlkonstruktion som gør at konstruktionen opfugtes.

På side 2 i mailen fra Frida den 17. juni 2021 til ... oplyser deres egen sagsbehandler desuden at: *'Vi har, i første omgang afvist skaden, blandt andet da vi ikke er sikre på at opbygningen af taget er årsagen til opfugtningen'.*

... bekræfter efterfølgende over for Frida i deres svar, at der trænger vand ind og at konstruktionen er opbygget forkert. Klager undrer sig over at Frida fastholder deres svar.

Klager sidder således fortsat tilbage med en oplevelse af, at FRIDA ikke helt har forstået, hvad sagen drejer sig om. FRIDA skriver for klager at se i 'øst', når deres taksator og ... svarer i 'vest'.

Klager gør fortsat gældende at der er tale om skade og ulovlig bygningsindretning

Klager må i det hele fastholde sin samlede argumentation i klagesagen og den omstændighed, at der trænger vand ind i bygningen på steder, hvor der ikke bør kunne trænge vand ind er i sig selv en skade der opfylder skadebegrebet i forsikringsbetingelserne: Skadebegrebet er efter klagers opfattelse opfyldt uanset, hvor mange rentabilitetsberegninger FRIDA vælger at få udført, allereede af den grund at

1. der trænger vand ind fra undertaget på grund af fold, der ikke skal være der,
2. der mangler ventilation, der giver en opfugtning, der ikke ventileres bort
3. der mangler dampspærre til at forhindre rumluft stiger op og giver opfugtning og skimmelvækst der er sket opfugtning af isoleringen i tagkonstruktionen, der har givet massiv skimmelvækst og har ødelagt isoleringen der bør udskiftes, fordi indtrængende vand ikke kan bortventilere.

...

Når vanddampen kondenserer inde i konstruktionen og i isoleringslaget, medfører det, at isoleringen bliver våd, og isoleringsevnen dermed nedsættes. Men det betyder også, at fugten kan danne god grobund for skimmelsvamp, råd og svamp. Det er derfor meget vigtigt, at der monteres en dampspærre de steder, hvor der er risiko for, at fugt (damp) i luften kan trænge ud i konstruktionerne.'

Derudover er der endvidere fortsat tale om en ulovlig bygningsindretning ved etableringen af den nye tagkonstruktion i 2012.

Vi venter på at FRIDA enten får udført en korrekt rentabilitetsberegning eller anerkender at erstatte

Vi venter nu på, at FRIDA – på trods af, at det fortsat er svært at se at det er relevant for klagen – får udført en rentabilitetsberegning, der baserer sig på det korrekte tal/forhold ud fra en besigtigelse foretaget af [rådgivende ingeniør].

Alternativt har FRIDA fortsat muligheden for at anerkende at stille en erstatning til rådighed for en udbedring af skaden, således at tagkonstruktionen udføres korrekt og kommer til at virke efter hensigten med en tagkonstruktion uden at forvolde skade på bygningen."

Hertil har selskabet i brev af 4/3 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Rentabilitetsberegningen/ulovlighedsdækningen

Klagers rådgiver gør gældende, at rentabilitetsberegningen ikke baserer sig på retvisende oplysninger og derfor ikke kan danne grundlag.

... fra [rådgivende ingeniør] har drøftet oplysningerne i den oprindelige rentabilitetsberegning med klager og i øvrig foretaget en beregning i forhold til bygningsreglement 2010, som klagers rådgiver i sit høringssvar mener er rette bygningsreglement at forholde sig til, hvilket Frida Forsikring er enig i.

Som det fremgår af den reviderede rentabilitetsberegning, er der bl.a. indeholdt ændring af isoleringstykkelsen fra 100 mm til 200 mm, så er der plads til isoleringen. Den reviderede beregning fremlægges som bilag Y.

Som det fremgår af den opdaterede beregning på baggrund af klagers supplerende oplysninger, er det stadig ikke rentabelt.

Vi skal derfor i det hele henvise vores tidligere høringssvar og bemærke, at vi ikke finder, at det anmeldte forhold udgør en ulovlig bygningsindretning jf. vilkårenes pkt. 21A herunder, at klagers rådgivers supplerende kommentarer i høringssvaret ikke ændrer på dette.

I den forbindelse bemærker bygningskonstruktøren, at han ikke mener, at der er behov for at besigtige ejendommen, som klagers rådgivers advokat i høringssvaret ellers gør gældende. Nærmere dokumentation herpå fremlægges som bilag Z.

Skadebegrebet

Klagers rådgiver henviser til, at ... i deres besvarelse fra den 6. juli 2021 efter hendes opfattelse dokumenterer, at skadebegrebet er opfyldt samt at der er tale om en fejlkonstruktion, der giver skade på bygningen (bilag X).

Vi skal i den forbindelse bemærke, at den omstændighed, at der er om en konstruktionsfejl ikke i sig selv medvirker til, at skaden er dækket af en ejerskifteforsikring.

Hertil skal vi bemærke, at klager har efter almindelige forsikringsretlige grundprincipper bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Klager har ikke fremlagt dokumentation på, at der trænger vand igennem folden i undertaget, som medvirker til alvorlige følgeskader på den underliggende konstruktion.

Da klager heller ikke har dokumenteret, at der nu næsten 10 år efter etableringen af tagbelægningen er sket alvorlige skader i form af eks. rådskader eller andre alvorlige skader som følge af måden taget er ventileret på, fastholder vi derfor, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 4B.

Taksators oplysninger om besigtigelsen

Klagers rådgiver til, at skaden internt er noteret som dækningsberettiget.

Vi skal gøre opmærksom på, at dette fremgår dog ikke af de fremsendte bilag T, U samt V og beror derfor på en misforståelse fra klagers rådgivers side.

At der er noteret 'Godkendt' er alene en intern notering som medvirker til, at taksatoren har godkendt sine oplysninger fra besigtigelsen kan benyttes af sagsbehandleren, til at træffe af afgørelse i sagen. Dette fremgår af alle sager, hvor en taksator har besigtiget en skade på vegne af Frida Forsikring.

Taksatoren har derfor ikke anbefalet dækning, som klagers rådgiver ellers henviser til.

Med hensyn til, at taksatoren i forbindelse med besigtigelsen har målt forhøjet fugt, som klagers rådgiver også henviser til, skal vi igen henvise til, at fugtmålingen er foretaget i december måned 2020. ... har efterfølgende i forbindelse med besigtigelsen i juli måned 2021 målt helt normale forekomst af fugt i træværket i tagkonstruktionen og heller ikke konstateret skader forbundet med det anmeldte forhold. Der er alene konstateret let overfladeskimmel lokalt i tagrummet ved besigtigelsen af ...

... forklarer, at det forhold, at der i vintermåneder kan opstå kondens skyldes, at der i vinterhalvåret dannes kondens på bagsiden af ståltaget. Dette medfører partielt opfugtning af dele af tagkonstruktionens træværk. Denne opfugtning tørrer herefter op igen i løbet af den varmere sommerperiode. Denne omstændighed forklarer, at der i vintermånederne og dermed med på tidspunktet for taksatorens besigtigelse i december 2020 er målt fugt.

Udgifter til rådgiver

Vi kan se, at klagers rådgiver i sit første høringssvar gør gældende, at klager skal dække klagers udgifter forbundet hermed på 3.900 kroner, hvilket vi endnu ikke har kommenteret.

Følgende fremgår af forsikringsaftalelovens § 32 stk. 3: 'Den sikrede kan i forbindelse med udenretlig fremsættelse og opgørelse af krav mod selskabet kræve rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand dækket af selskabet'.

Klagers rådgivers bistand har i forløbet alene bestået i klager til Frida Forsikring, som ikke har medvirket til efterfølgende dækning. Hertil er der tale om bistand, som klager selv kunne have stået for uden involvering af advokat. Det er derfor vores opfattelse at klagers udgifter til advokat hverken har været rimelige eller nødvendige, og forsikringen dækker derfor klagers omkostninger forbundet hermed.

Ankenævnspraksis

Det skal bemærkes, at Ankenævnet for Forsikring i flere afgørelser har truffet afgørelse om, at den omstændighed, at der er tale om en fold i et undertag ikke i sig selv udgør nærliggende risiko for skade.

Som eksempel kan nævnes sagen 93.388 (bilag Æ) har ankenævnet taget stilling til en lignende problemstilling. I sagen var der tale om et sommerhus opført i 2005 og hvor klageren anmeldte i 2019, at bygherren havde glemt at udføre en tagfod på garagen og der derfor var tale om en lunke i undertaget. Ankenævnet fandt, at forholdet ikke nedsatte bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt, eller at det indebar en nærliggende risiko for skade og gav derfor selskabet medhold.

Hertil har ankenævnet i kendelsen 91.607 (bilag Ø) også taget stilling til en sag, hvor der var tale om lunke i undertaget. I sagen var tagkonstruktionen udført i 2003. Sagen blev indbragt af klager for ankenævnet i 2018 og derfor 15 år efter etableringen af konstruktionen. I kendelsen fandt ankenævnet frem til, at klageren ikke havde bevist, at der var forhold ved undertaget, som udgjorde en skade i forsikringens forstand eller en nærliggende risiko for skade og gav også i denne sag selskabet medhold."

Heroverfor har klagerens repræsentant i brev af 22/3 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Skadebegrebet er opfyldt på ejerskifteforsikringens basisdækning

Skadebegrebet er efter klagers opfattelse opfyldt uanset, hvor mange rentabilitetsberegninger FRIDA vælger at få udført, allerede af den grund at:

1. der trænger vand ind fra undertaget på grund af fold, der ikke skal være der,
2. der mangler ventilation, der giver en opfugtning, der ikke ventileres bort
3. der mangler dampspærre til at forhindre rumluft stiger op og giver opfugtning og skimmelvækst der er sket opfugtning af isoleringen i tagkonstruktionen, der har givet massiv skimmelvækst og har ødelagt isoleringen der bør udskiftes, fordi indtrængende vand ikke kan bortventilere.
4. Opfugtet isolering har dårligere isoleringsevne end ikke ødelagt isolering.

FRIDAs egen håndværkertaksator har skriftligt bekræftet ovennævnte i skadesagen.

Allerede af ovennævnte grunde er ejerskifteforsikringen forpligtet til at erstatte en udbedring af skaden. Skaden er undertagets fold, opfugtning og skimmelsvamp. Opfugtet isolering mister noget af sin isoleringsevne. Om der når tagkonstruktionen åbnes yderligere op er flere skader derudover på træværket må medtages til den tid i så fald.

Manglende bygningsdele kan i sig selv udgøre en skade, hvis de er årsag til skade eller udgør en nærliggende risiko for skade på bygningen. Fraværet af en dampspærre er en manglende bygningsdel og varm indeluft kan trænge op i/gennem etageadskillelsen.

Der er tale om ulovlige bygningsindretninger i den nyere tagkonstruktion

En tagkonstruktion skal i nyere tid udføres således, at den ikke medfører skade på bygningen. Hvis tagkonstruktionen er udført så den medfører skade, så er den ikke lovlig udført, fordi BR10 har krav om, at bygningen skal udføres så der ikke sker skade på bygningen.

En opfugtning, som der ikke skal være til stede og som er opstået på grund af en byggefejl (folden på under-taget) og på grund af manglende ventilation (kondensdannelse) er i sig selv en skade på bygningen, fordi det ikke er meningen sådan skade skal opstå i tagkonstruktionen.

Skimmelsvamp er en følge af opfugtningen. Det er ikke meningen, at fejludførelse af en nyere tagkonstruktion skal give opfugtning i et omfang, der medfører massiv skimmeldannelse, som det tydeligt fremgår af fotos med ødelagt sort isolering.

Når det af BR10 fremgår at der skal bygges korrekt så der ikke opstår skade, fremgår der ikke at det kun gælder for skade på bygningen, som konstateres inden for en given årrække. Det er således ikke et krav, at skaden er konstateret kort tid efter udførelsen.

Det er for de fleste boligejere ikke en jævnlig forseelse, at nedtage og eftergå etageadskillelsen mellem boligplan og tagkonstruktion. Derfor konstateres en sådan skade først, når det sker.

Klager kan med rette forvente, at den tagkonstruktion, som klager fik oplyst blev udført i 2012 er udført korrekt og på en sådan måde, at den ikke medfører utilsigtet opfugtning og skade på isolering samt massiv skimmeldannelse.

Det er for klager at se – og som klager tidligere har gjort opmærksom på – reelt ikke et spørgsmål om rentabilitetskravene er opfyldt. Det er FRIDA, som har bragt det ind i sagen. Det er et spørgsmål om, at tagkonstruktionen ikke i 2012 blev udført byggeteknisk korrekt og således overholder kravene i BR10 til, at der ikke må kunne opstå skade på bygningen på grund af selve udførelsen af tagkonstruktionen. Klager har fremlagt dokumentation for dette tidligere.

Da FRIDAS taksator selv har oplyst, at der ikke er indbygget dampspærre i tagkonstruktionen – som der burde være – er etageadskillelsen mod stueplan ikke tæt. Således vil skimmelsvampesporer i øvrigt kunne trænge ned i det underliggende plan.

Klager gør opmærksom på, at intensiteten af sortsværtningen påvist på fotos taler sit tydelige sprog om massiv skimmelvækst er til stede.

Klagers kommentarer til de irrelevante kendelser som FRIDA henviser til Bilag Æ – kendelse 93388

...

Bilag Ø – kendelse 91607

... Kendelsen er langt fra relevant for klagers sag. Klagers tagkonstruktion er udført i 2012 og på tidspunktet for anmeldelsen af skaden til FRIDA i 2021 kun 9 år gammel.

...

Tagkonstruktionen på klagers bygning fungerer netop ikke tilfredsstillende efter sit formål, idet FRIDAS håndværkertaksator har konstateret følgende:

1. der mangler helt dampspærre
2. der mangler ventilation hvorfor der dannes kondens og skimmelvækst
3. der er en fold på undertaget, der leder vand til bygningen i stedet for til tagrenden
4. isoleringens isoleringsevne er forringet på grund af opfugtning
5. der er uhindret adgang for skimmelsvampesporer til underliggende rum

Der er i klagers skadesag ikke bare tale om lidt uregelmæssigheder, men derimod om deciderede mangler ved det udførte tagarbejde. Klager har ikke modtaget erstatning fra en bygningssagkyndig, som det var tilfældet i den nævnte kendelse 91607.

Denne kendelse er heller ikke relevant for FRIDA at henvise til.

Selskabets bemærkning om klagers bevisbyrde virker som en malplaceret standardfrase

Klager bemærker, at det virker malplaceret, når selskabet skriver sådan her:

'Hertil skal vi bemærke, at klager har efter almindelige forsikringsretlige grundprincipper bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade'.

FRIDAS egen interne taksator ... har tidligere bekræftet over for klager, at der er fejlkonstruktion og skade til følge.

FRIDAS eksterne taksator/håndværkerfirma har skriftligt bekræftet, at der er adskillige udførelsesfejl og at disse udførelsesfejl giver skade på bygningen. Udtalelsen ligger i ankenævnsklagens sagsbilag.

Således er det påvist af selskabets egne taksatorer, at der er fejlkonstruktioner i den nye tagkonstruktion, som har givet skade på bygningen.

Opfugtning som har medført en total sortsværtning af isoleringen på grund af massiv skimmelforekomst er i sig selv en skade i en etageadskillelse uden dampspærre.

Dampspærre har til funktion at forhindre varm indeluft i at trænge op i etageadskillelsen. Derudover er der kondens på grund af manglende ventilation og endelig leder det foldede undertag opsamlet tagvand på afveje i stedet for at lede det til tagrenden. Afvandingen af tagvand skal ske korrekt og den funktion er heller ikke opfyldt.

Skal klager bevise, at selskabets egne taksatorer har ret i, at der er udført byggefejl og følgeskader heraf i tagkonstruktionen?

Klager må i det hele fastholde sin klage om, at der er konstateret skade i bygningen, at klager med rette kan have bedre/større forventningen til en byggeteknisk korrekt udførelse af en tagkonstruktion, der er så ny som det her er tilfældet samt at tagkonstruktionen derudover er ulovlig i sin udførelse.

I forhold til den ulovlige udførelse behøver skadebegrebet på ejerskifteforsikringens basisdækning ikke at være opfyldt. Ligeledes er det ikke et spørgsmål om rentabilitet, som FRIDA gerne vil konvertere problemstillingen til.

Derimod skal en relativt ny tagkonstruktion være udført byggeteknisk korrekt, således at den ikke kan forårsage skade på bygningen. Ordet 'skade' skal i den forbindelse tolkes ud fra, hvilke skader man gerne vil undgå et fejlagtigt udført byggeri medfører. Det er blandt andet opfugtning på grund af kondens og fejlagtig tagafvanding samt deraf følgende massiv skimmelvækst, som myndighederne har ønsket ikke skulle kendetegne danske byggerier. Det er almindelig kendt, at man ikke ønsker opfugtninger, kondens og massiv skimmel i nybyggerier, hvilket en helt ny tagkonstruktion udført i 2012 må betegnes som.

Klager mener, at det reelt er to forskellige slags 'skadebegreber', som der skal skelnes mellem

En ting er det traditionelle skadebegreb, som vi kender det fra ejerskifteforsikringens basisdækning. Det skadebegreb er beskrevet i forsikringsbetingelserne.

I forhold til basisdækningen mener klager, at selskabets taksatorer ret klart har bekræftet at der er sket følgeskader på grund af byggefejl. Herudover henviser klager til den fremsendte fotodokumentation.

En anden ting er de krav, som der stilles i bygningsreglementer for en byggeteknisk korrekt udførelse af bygningskonstruktioner, så de udføres i overensstemmelse med god praksis så der netop ikke kan opstå kondens, opfugtning, fejlafrvanding og deraf følgende massiv skimmelvækst.

Det vil være ny information for klager, hvis det er i overensstemmelse med god praksis, at udføre en ny tagkonstruktion med manglende ventilation, uden dampspærre og med fold på undertaget.

Stk. 1

Bygninger skal opføres, så der opnås tilfredsstillende forhold i funktions-, sikkerheds-, holdbarheds- og sundhedsmæssig henseende. Udførelsen skal være i overensstemmelse med god praksis, og der skal anvendes materialer, som er egnede til det aktuelle formål.

Den udførte tagkonstruktion er netop ikke opført på en sådan måde, så der er opnået tilfredsstillende forhold i funktions-, sikkerheds-, holdbarheds- og sundhedsmæssigt henseende. Udførelsen er netop ikke i overensstemmelse med god praksis.

Ovennævnte må være 'skadebegrebet' i forhold til dækningen for ulovlige bygningsindretninger. Er byggeriet ikke udført, så det opfylder kravene i punkt 4.1.1, så bør det i sig selv medføre en dækningsberettiget skade/et dækningsberettiget forhold under dækningen for ulovlige bygningsindretninger.

Her er det klagers påstand, at der så at sige skal mindre til for, at en skade bliver betragtet som en skade på den udvidede dækning for ulovlige bygningsindretninger.

Det betyder også for klager at se, at hvis der kan opstå kondens (*hvilket ikke har været meningen skulle ske, fordi ventilationen naturligtvis skal være udført korrekt*) og hvis der mangler dampspærre (*hvilken bygningsdel skal udføres i denne konstruktion, så varm indeluft ikke stiger op gennem etageadskillelsen og giver grobund for fugtophobning og skimmelvækst samt eventuelt andre skader*) samt hvis undertaget er udført med en spærrende fold, der afleder tagvand til bygningen og ikke kun til tagrenden, så er tagkonstruktionen på disse punkter udført på en måde, der ikke opfylder kravene i bygningsreglementets punkt 4.1, stk. 1.

I forhold til dækningen for ulovlige bygningsindretninger mener klager, at tagkonstruktionen på flere punkter er ulovligt udført allerede af den grund, at udførelsen i sig selv medfører kondensdannelse, opfugtning og en væsentlig sortsværtning der er et helt almindeligt tegn på massiv skimmelvækst. Dette bør stå klart for enhver, der har beskæftiget sig med skimmelskader.

Når skimmel bliver så intens sort i så stort område, er det en massiv skimmelvækst. Skimmelvækst kræver fugt for at vækste. Jo mere massiv skimmelvækst – des mere er det i sig selv en dokumentation for, at der er fugtigt miljø. Skimmel kan ikke vækste uden fugt. Meget skimmel = meget fugt. Klager indhenter gerne ekspertudtalelse på dette, hvis FRIDA skulle stille spørgsmålstegn ved dette."

Selskabet har herefter i brev af 11/4 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Det skal bemærkes, at klager ikke har dokumenteret, at der trænger vand ind under undertaget på grund af folden i undertaget eller der er sket nævneværdige skader, som følge af tilstedeværelsen af folden.

Hertil skal vi bemærke, at klager fortsat heller ikke har dokumenteret, at der nu næsten 10 år efter etableringen af tagbelægningen er sket alvorlige skader i form af eks. rådskader eller andre alvorlige skader som følge af måden taget er ventileret på.

Dertil har klager fortsat heller ikke dokumenteret, at der er tale massiv forekomst af skimmel-svamp, der nedsætter værdien eller brugbarheden af beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt samt, at den registrerede skimmelvækst påvirker indeklimaet i beboelsesrummene og vi fastholder derfor, at skadebegrebet ikke er opfyldt.

Endelig fastholder vi, at forholdet ikke udgør en ulovlig bygningsindretning af de anførte grunde i vores tidligere høringsindlæg.

Vi har ingen yderligere bemærkninger og klagen kan derefter behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Nævnet har modtaget klagerens indlæg af 27/4 2022. Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotos. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af tilstandsrapport af 24/2 2016 fremgår det bl.a.:

"A. Primære bygningsdele

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.3 Skotrender/inddækninger

K1 Tagflade mod syd: Inddækning mellem ståltag og tagpaptag udført i bly er med lidt åbne samlinger. Note: Der blev ikke registreret følgeskader ved besigtigelsen.

K3 Tilbygning mod øst: Inddækning mod murværk udført i tagpap er med åbne samlinger.

Note: Der er risiko for vandindtrængning i bagvedliggende konstruktioner.

1.6 Tagrender/tagnedløb

K2 Tagrender er bladfyldte.

Note: Der er risiko for overløb og dermed opfugtning af facader."

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

1.2 Er der foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer (f.eks. udskiftet tag, fjernet bærende konstruktioner eller foretaget indgreb heri, indretning af bad/toilet i rum, der ikke tidligere har været anvendt hertil, m.v.)? [Ja]

Hvis ja, hvilke og hvornår?

Nyt tag i 2012

Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse? [Nej]

Er bygninger eller dele af bygninger udført helt eller delvist som selvbyg? [Ja]

Hvis ja, hvilke dele af bygningerne?

Tag, døre, vinduer, carport og facade mod syd"

Af skadesanmeldelsen af 26/11 2020 fremgår det bl.a.:

"Hvornår blev forholdet(1) opdaget:

22-11-2020

Hvad er skaderamt(1):

Fejl på Tagkonstruktion - Ved nedtagning af den gamle loftbeklædning observeres det at isolering er misfarvet flere steder. Herefter nedtages den gamle isolering for at vurdere årsagen til misfarvningen. Bag isolering ses tydelige tegn på dannelse af svamp på tagbrædder og taglægter. Da dette opdages tages kontakt til egen tømrer for vurdering af skadens omfang Udtalelsen fra tømrer er at isoleringen har ligget for tæt på tagbrædderne, som det også fremgår af vedhæftede fotos. Dette har medført utilstrækkelig ventilation og derved grobund for bl.a. skimmelsvamp. Derudover bemærker han at der ligeledes heller ikke tilstrækkelig ventilation mellem overgangen fra ståltag til tag med tagpap. Undertaget fra ståltag er ført op på overside tagpap og har derved yderligere begrænset ventilationen af taget Både ståltag og tagpap er opført i 2012 jævnfør tilstandsrapport."

Af skærmpoint fra selskabets skadesystem af 14/12 2020 fremgår det bl.a.:

"ft er ved at få trukket nye ledninger og nedtager i den forbindelse loftet i tilbygningen og ser der at der er fyldt godt op med isolering og at der er manglende ventilation samt at undertag på det oprindelige hus er udført forkert da den ikke er ført helt ud. det oprindelige hus er belagt med metal tag og tilbygningen er med tagpap."

"der kan i konstruktionen måles forhøjet fugt og ses sorte skimmel pletter på tag brædderne og der ses manglende ventilation og antager at fugten skyldes at metal taget kondensere på undersiden. såfremt dette skal udbedres vil jeg mene det er mest rentabelt at tage taget af (metaltaget)da jeg tænker at dette kan genbruges og i tilbygningen har ft allerede åbnet op så der skal bare fjernes noget isolering."

Af sagsnotat af 7/1 2022 fra rådgivende ingeniør indhentet af selskabet fremgår det bl.a.:

"Rentabilitetsberegningen er vurderet efter BR 18, Kapitel 4.0 og beregnet i ... Prisen er kun for ekstra isolering af taget, og ikke følgeudgifter til forhold/ændringer såsom forhøjning af tagkonstruktionen mm.

Rentable løsninger defineres jf. BR til $\frac{\text{Årlig besparelse} \cdot \text{levetid}}{\text{Investering}} > 1,33$ og idet rentabiliteten er beregnet til 0,71 vil det ikke være rentabelt at efterisolere taget.

Huset er ikke besigtiget og alle arbejder er udført ud fra fremsendte det materiale modtaget fra Frida Forsikring. Kvm på taget er beregnet ud fra fremsendte tagplan fra ... Paptagdækningen er ikke medregnet, da dette ligger udenfor ... tilbud. Tagkonstruktionens isolering kan ses på de fremsendte billeder fra Frida Forsikring. Isoleringen er udført uden krydslag og ligger mellem spærrene. Der skal udlægges 120 mm mineraluld kl. 37 for, at tagkonstruktionen får en u-værdi på 0,12 W/M2K, som BR18 forskriver ved renovering. Prisen for anlægssummen er efterisolering af tagkonstruktionen er taget med udgangspunkt i ... som er et beregningsprogram til prissætning"

Af beregning af 7/1 2022 indhentet af selskabet fremgår det bl.a.:

"Kommentarer

Rentabilitetsberegningen er vurderet efter BR 18, Kapitel 4.0 og beregnet i ... Prisen er kun for ekstra isolering af taget, og ikke følgeudgifter til forhold/ændringer såsom forhøjning af tagkonstruktionen mm. Rentable løsninger defineres jf. BR til og idet rentabiliteten er beregnet til 0,71 vil det ikke være rentabelt at efterisolere taget. Huset er ikke besigtiget og alle arbejder er udført ud fra fremsendte det materiale modtaget fra Frida Forsikring. Kvm på taget er beregnet ud fra fremsendte tagplan fra ... Paptagdækningen er ikke medregnet, da dette ligger udenfor ... tilbud. Tagkonstruktionens isolering kan ses på de fremsendte billeder fra Frida Forsikring. Isoleringen er udført uden krydslag og ligger mellem spærene. Der skal udlægges 120 mm mineraluld kl. 37 for, at tagkonstruktionen får en u-værdi på 0,12 W/M²K, som BR18 forskriver ved renovering. Prisen for anlægssummen er efterisolering af tagkonstruktionen er taget med udgangspunkt i ... som er et beregningsprogram til prissætning"

Af mail fra rådgivende ingeniør til selskabet af 3/3 2022 fremgår det bl.a.:

"Hermed opdateret rentabilitetsberegning jf. br10.

Beregningen er udført således tagkonstruktionen er udført korrekt med hævning af spær for ventilation. Jeg mener ikke der er behov for, at besigtige ejendommen, da fremsendte billeder viser nuværende konstruktioner som beregningen er udført efter."

Af beregning af 3/3 2022 indhentet af selskabet fremgår det bl.a:

"Kommentarer

Rentabilitetsberegningen er vurderet efter BR 10, Kapitel 7.6 og beregnet i ... Prisen er beregnet ud fra efterisolering af loftet med priser til hævning af spær således konstruktionen opbygges korrekt. Rentable løsninger defineres jf. BR til over 1.33 og idet rentabiliteten er beregnet til 1.10 vil det ikke være rentabelt at efterisolere taget. Der er som udgangspunktet regnet fra ændring af isoleringstykkelsen fra 100 mm til 200 mm og spærene forhøjes så tagkonstruktionen opbygges korrekt Huset er ikke besigtiget og alle arbejder er udført ud fra fremsendte det materiale modtaget fra Frida Forsikring. Kvm på taget er beregnet ud fra fremsendte tagplan fra ... Paptagdækningen er ikke medregnet, da dette ligger udenfor ... tilbud. Tagkonstruktionens isolering kan ses på de fremsendte billeder fra Frida Forsikring. Nuværende isolering er udført uden krydslag og ligger mellem spærene. Der skal udlægges 100 mm mineraluld kl. 37 for, at tagkonstruktionen får en u-værdi på 0,20 W/M²K, som BR10 forskriver ved renovering. Prisen for anlægssummen er efterisolering af tagkonstruktionen er taget med udgangspunkt i ... som er et beregningsprogram til prissætning"

Af mail fra selskabet til ekstern besigtigelseskonsulent af 17/6 2021 fremgår det bl.a:

"Vores kunde anmelder i november sidste år misfarvet isolering og tegn på svamp på tagbrædder og lægter.

Dette opdages i forbindelse med planlagt nedtagning af loft.

Ifølge deres tømrer ligger isoleringen for tæt på tagplader samt at undertag på hovedhuset er konstrueret således, at undertaget er ført direkte ned i isoleringen på tilbygningen.

Dette medfører ifølge dem, at alt kondens fra metaltaget løber direkte ned i isoleringen, profilbrædder og spær på tilbygningen. Dette med fugtskader som følge.

Tilbygningen er opført i 2012. Forholdet har derfor være til stede i mere end 8 år.

Vi har, i første omgang afvist skaden, blandt andet da vi ikke er sikre på at opbygningen af taget er årsagen til opfugtningen.

Vi har brug for jeres hjælp og vurdering af følgende:

- Ses der utætheder i taget som kan være årsag til opfugtning?
- Er det ligeledes jeres vurdering, at årsagen til opfugtningen af træværket skyldes fejlkonstruktionen på taget?
- Er fugtniveau i træværk fortsat forhøjet, i så fald hvad er niveauet?
- Og er det muligt, at træværk opfugtes i vinterhalvåret, og efterfølgende tørrer op i løbet af sommeren osv.?

Vil I til sidst, hvis I vurderer at årsagen til opfugtningen skyldes fejlkonstruktion, give jeres vurdering af udbedringsmetode og pris på dette."

Af mail fra ekstern besigtigelseskonsulent til selskabet af 6/7 2021 fremgår det bl.a.:

"Svar på spørgsmål:

- Ses der utætheder i taget som kan være årsag til opfugtning? Nej der ses ingen defekter på tagoverflade.
- Er det ligeledes jeres vurdering, at årsagen til opfugtningen af træværket skyldes fejlkonstruktionen på taget?

JA. Et stål kondensere på undersiden spejlet i vinterhalvåret og undertag er monteret med en fold ved tagfod hvor kondensvand kan trænge igennem. Kondensvandet kan ikke afvende ud på paptag

ved tilbygning. Tagkonstruktionen er opført uden ventilation mellem undertag og isolering dette må kun udføres hvis man har en tæt dampspærre, i dette hus kunne der ikke konstateres dampspærre.

- Er fugtniveau i træværk fortsat forhøjet, i så fald hvad er niveauet? NEJ jeg måler acceptable niveauer. Billeder.
- Og er det muligt, at træværk opfugtes i vinterhalvåret, og efterfølgende tørrer op i løbet af sommeren osv.?

JA skaden opstår når forholdende til kondensering på undersiden af ståltag er til stede.

Jeg har lavet et tilbud hvor vi løfter taget og skaber den nødvendige ventilation samt afvander undertaget ud på tagoverflade ved tilbygningen.

Vi har været i kontakt med leverandøren af taget ..., de anbefaler ikke af tagplader genbruges efter demontering da en tæthed ikke kan garanteres. Derfor har vi indregnet nye tagplader."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

...

21. Udvidede dækning

...

Den udvidede dækning dækker følgende:

A Ulovlige bygningsindretninger i beboelsen

Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning. Det er en betingelse for dækning, at du giver FRIDA fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne, og at dispensationen ikke kan opnås."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom den 15/6 2016. Klageren anmeldte den 26/11 2020, at han – i forbindelse med at han fjernede den gamle loftbeklædning – havde opdaget, at isoleringen var misfarvet flere steder. Da isoleringen blev fjernet, var der tydelige tegn på dannelse af svamp på tagbrædder og taglægter. Klageren kræver, at selskabet dækker udbedring af skaderne, samt for bistand i forbindelsen med klagen inden sagen blev indbragt for ankenævnet.

Klageren har anført, at tagkonstruktionen er utilstrækkeligt ventileret og har henvist til et foto, der viser overgangen fra ståltag til tagpap, der ikke har en ventilationsspalte. Klageren har anført, at der er folder på undertaget, der fyldes med afløbsvand, der ikke ledes til tagrende, men som trænger ud andetsteds i konstruktionen. Klageren har anført, at det firma, som selskabet har benyttet sig af, er enig med klageren i, at der mangler ventilation af tagkonstruktionen, er

folder på undertaget, og der som følge heraf er indtrængende vand og skimmel. Klageren har anført, at det kan ses på de fremlagte fotos, der er taget, da loftbeklædningen blev taget ned, at der er tale om en større opfugtning. Klageren har påpeget, at opfugtningen ikke var udtørret i løbet af den på det tidspunkt foregående sommerperiode. Klageren har anført, at der sagtens kan være nedbrydningsskader skjult i tagkonstruktionen. Klageren har påpeget, at uanset om der er nedbrydningsskader eller ej, så afvander undertaget indvendigt i tagkonstruktionen uden at bortlede al nedbørsvandet korrekt til tagrenden. Klageren har anført, at det i sig selv er en dækningsberettigende skade. Klageren har anført, at skadesbegrebet således alene af den grund er opfyldt, men at klageren også har udvidet dækning, og at der under alle omstændigheder er tale om en ulovlig bygningsindretning, idet byggeri skal udføres på en måde, så der ikke opstår skade på bygningen/bygningsdelene. Klageren har påpeget, at der er tale om et nyere tag, som ifølge sælger er udført i 2012. Klageren har anført, at tagkonstruktionen derfor skal udføres i henhold til BR10, hvor det fremgår, at en bygningskonstruktion skal udføres, så den ikke giver skader på bygningen. Klageren har videre henvist til byggelovens § 2, stk.1 e) og anført, at udskiftningen af taget og efterfølgende efterisolering har medført en betydning for energiforbruget i bygningen, og at byggeloven også af denne grund skal overholdes. Klageren har anført, at den rentabilitetsberegning, som selskabet har fået udarbejdet, ikke umiddelbart baserer sig på helt retvisende oplysninger. Klageren har anført, at en rentabilitetsberegning ikke ændrer ved, at det udførte arbejde tilbage fra 2012 har givet og giver skade på bygningen. Hvad angår skimmel, så har klageren anført, at loftet ikke i sig selv er en garanti for, at der ikke kan forekomme skimmelsvampesporer i boligen, da skimmelsvampesporer ikke uden videre lader sig indkapsle. Klageren har anført, at isoleringen er meget sort og fyldt med massiv skimmel, hvilket den fremlagte fotodokumentation tydeligt viser. Klageren har anført, at isoleringen ikke skal fremstå på den måde, når den kun er fra 2012.

Hvad angår basisdækningen har selskabet afvist dækning med henvisning til, at der ikke i forbindelse med undersøgelsen af taget – 9 år efter taget er lagt – er konstateret skader forbundet med det anmeldte forhold. Selskabet har henvist til de fremlagte fotos fra undersøgelsen. Selskabet har anført, at klageren ikke har fremlagt dokumentation for, at der trænger vand igen-

nem folden i undertaget, som medvirker til alvorlige følgeskader på den underliggende konstruktion. Selskabet har påpeget, at der ved undersøgelsen er foretaget konkrete fugtmålinger, der viser, at der er tale om helt normal forekomst af fugt i træværket i tagkonstruktionen. Hvad angår skimmel har selskabet anført, at der kun er konstateret let overfladeskimmel lokalt i tagrummet ved besigtigelsen. Selskabet har anført, at det forhold, at der i vintermånederne kan opstå kondens skyldes, at der i vinterhalvåret dannes kondens på bagsiden af ståltaget, hvilket medfører partielt opfugtning af dele af tagkonstruktionens træværk, men at denne opfugtning tørrer op igen i løbet af den varmere sommerperiode. Selskabet har påpeget, at det er denne omstændighed, der gør, at der i vintermånederne kan opstå skjolder som dem klageren har fremsendt fotos af, men at disse alene er af kosmetisk karakter. Selskabet har anført, at det fremgår af sælgeroplysningernes punkt 1.3, at taget er udført som selvbyg, og at klageren derfor ikke kan forvente, at taget er udført af god håndværksmæssig kvalitet. Hvad angår ulovlighedsdækningen, har selskabet afvist dækning med henvisning til, at udskiftningen af tagbelægningen ikke i sig selv er en så væsentlig ændring eller forandring, at det gældende bygningsreglement på udførelsestidspunktet, skulle overholdes. Selskabet har anført, at BR10 derfor ikke skulle overholdes i forbindelse med etableringen af det nye tag i 2012. Selskabet har anført, at såfremt BR10 skulle overholdes, er der ikke tale om en ulovlig konstruktion, da konstruktionen netop er udført, så den ikke giver skade på bygningen, jf. BR10 § 4.6, stk.1, hvoraf det fremgår, at "bygninger skal udføres så vand og fugt ikke medfører skader eller brugsmæssige gener, herunder forringet holdbarhed og utilfredsstillende sundhedsmæssige forhold, se også kapitel 6, Indeklima". Selskabet har oplyst, at det var et nyt argument fra klageren, at byggelovens § 2, stk. 1 e) ikke ses at være overholdt i forbindelse med udskiftningen af tagbelægningen i 2012. Selskabet har anført, at det krævede en rentabilitetsberegning, jf. BR10 for at undersøge det nærmere. Selskabet har herefter anført, at der nu er foretaget en rentabilitetsberegning, der indeholdt en ændring af isoleringstykkelsen fra 100 mm til 200 mm, så der var plads til isoleringen, og at denne opdaterede beregning – foretaget på baggrund af klagerens supplerende oplysninger – viser, at det stadig ikke var rentabelt.

Det fremgår af tilstandsrapportens sælgeroplysningsskema, at "er der foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer (f.eks. udskiftet tag, fjernet bærende konstruktioner eller foretaget indgreb heri, indretning af bad/toilet i rum, der ikke tidligere har været anvendt hertil, m.v.)? [Ja] Hvis ja, hvilke og hvornår? Nyt tag i 2012 Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse? [Nej] Er bygninger eller dele af bygninger udført helt eller delvist som selvbyg?]Ja] Hvis ja, hvilke dele af bygningerne? Tag, døre, vinduer, carport og facade mod syd"

Det fremgår af skadesanmeldelsen af 26/11 2020, at klageren har konstateret "fejl på Tagkonstruktion - Ved nedtagning af den gamle loftbeklædning observeres det at isolering er misfarvet flere steder. Herefter nedtages den gamle isolering for at vurdere årsagen til misfarvningen. Bag isolering ses tydelige tegn på dannelse af svamp på tægbrædder og taglægter. Da dette opdages tages kontakt til egen tømrer for vurdering af skadens omfang. Udtalelsen fra tømrer er at isoleringen har ligget for tæt på tagbrædderne, som det også fremgår af vedhæftede fotos. Dette har medført utilstrækkelig ventilation og derved grobund for bl.a. skimmelsvamp. Derudover bemærker han at der ligeledes heller ikke tilstrækkelig ventilation mellem overgangen fra ståltag til tag med tagpap. Undertaget fra ståltag er ført op på overside tagpap og har derved yderligere begrænset ventilationen af taget Både ståltag og tagpap er opført i 2012 jævnfør tilstandsrapport."

Det fremgår af skærmpoint fra selskabets skadesystem af 14/12 2020, at "der kan i konstruktionen måles forhøjet fugt og ses sorte skimmel pletter på tag brædderne og der ses manglende ventilation og antager at fugten skyldes at metaltaget kondensere på undersiden. såfremt dette skal udbedres vil jeg mene det er mest rentabelt at tage taget af (metaltaget) da jeg tænker at dette kan genbruges og i tilbygningen har ft allerede åbnet op så der skal bare fjernes noget isolering."

Det fremgår af mail fra ekstern besigtigelseskonsulent til selskabet af 6/7 2021: "Svar på spørgsmål: - Ses der utætheder i taget som kan være årsag til opfugtning? Nej der ses ingen defekter på tagoverflade. - Er det ligeledes jeres vurdering, at årsagen til opfugtningen af træ-

værket skyldes fejlkonstruktionen på taget? JA. Et stål kondensere på undersiden spejlet i vinterhalvåret og undertag er monteret med en fold ved tagfod hvor kondensvand kan trænge igennem. Kondensvandet kan ikke afvende ud på paptag ved tilbygning. Tagkonstruktionen er opført uden ventilation mellem undertag og isolering dette må kun udføres hvis man har en tæt dampspærre, i dette hus kunne der ikke konstateres dampspærre. - Er fugtniveau i træværk fortsat forhøjet, i så fald hvad er niveauet? NEJ jeg måler acceptable niveauer. Billeder. - Og er det muligt, at træværk opfugtes i vinterhalvåret, og efterfølgende tørrer op i løbet af sommeren osv.? JA skaden opstår når forholdende til kondensering på undersiden af ståltag er til stede."

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 4A, at forsikringen dækker "skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden" samt af 4B "udbedring af aktuelle bygnings-skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand." Det fremgår af punkt 21A, at den udvidede dækning dækker "ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses/udførelsestidspunktet."

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

Basisdækning

Nævnet bemærker, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler eller uhensigtsmæssigheder ved udførelsen af en bygningsdel. Afgørende er, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der var forhold ved taget, som på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens basisdæknings forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at taget er lagt i 2012 og at der på anmeldelsestidspunktet den 26/11 2020 ikke er godtgjort, at de anførte uhensigtsmæssigheder ved tagkonstruktionen har medført skader i tagkonstruktionen.

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabets eksterne besigtigelseskonsulent i mail af 6/7 2021 har oplyst, at fugtniveauet i træværket årstidsvarier og at det ved besigtigelsen ikke var forhøjet, idet der blev målt acceptable niveauer.

Skimmelsvamp

Ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen er det i henhold til fast praksis i Ankenævnet en betingelse for dækning, at skimmelsvampen enten 1) udgør en følgeskade af en dækningsberettigende skadeårsag på bygningen, som medfører, at der forekommer opfugtning/skimmeldannelse i et omfang, der er usædvanligt for tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder og byggemåde, når der sammenlignes med tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder uden den dækningsberettigende skadeårsag eller 2) at der er tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at skimmelforekomsten i loftisoleringen er en følgeskade til en dækningsberettigende skadeårsag på bygningen.

Spørgsmålet er herefter, hvorvidt der på overtagelsestidspunktet var tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var tale om et massivt skimmelangreb, der i sig selv har en intensitet og et omfang, der nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Nævnet finder derfor, at skimmelforekomsten ikke i sig selv udgør en dækningsberettigende skade.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der er tale om skimmel i loftisoleringen og ikke ejendommens beboelsesrum.

Nævnet har også lagt vægt på, at der ikke ved målinger i beboelsesrummene er konstateret påvirkning af indeklimaet i boligen på grund af skimmelsvamp.

Nævnet bemærker, at det fremgår af de fremlagte fotos, at der ikke længere er adskilt mellem isoleringen og hvad der må antages at være beboelsesrum.

Udvidet dækning

Forsikringen er udvidet til at dække ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen, hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Det følger af byggelovens § 2, stk. 1, litra b, at loven finder anvendelse på ombygning af eller andre forandringer i bebyggelse, som er væsentlige i forhold til bestemmelser i loven eller de i

Ankenævnet for Forsikring

37.

97628

medfør af loven udfærdigede bestemmelser. Ifølge lovmotiverne finder byggeloven ikke anvendelse på "den blotte bygningsvedligeholdelse". Byggeloven finder imidlertid anvendelse på renoveringer, hvor der foretages væsentlige ombygninger eller væsentlige forandringer.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der i forbindelse med udskiftningen af taget i 2012 er sket væsentlige ombygninger af eller væsentlige forandringer af bygningskonstruktioner, således at udskiftningen af taget skal være udført efter det bygningsreglement, der var gældende på ændringstidspunktet. Nævnet har derfor ikke grundlag for at kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet finder, at klageren overfor de rentabilitetsberegninger som selskabet har fremlagt ikke har bevist, at byggelovens § 2, stk. 1 e) ikke er overholdt i forbindelse med udskiftningen af tagbelægningen 2012.

Nævnet bemærker, at det ifølge forsikringsbetingelserne er en betingelse for dækning i medfør af forsikringens udvidede dækning, at klageren giver selskabet fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne, og at dispensationen ikke kan opnås.

Omkostninger til rådgiver

Efter sagens forløb og udfald finder nævnet, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgifter til rådgiver.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Ankenævnet for Forsikring

38.

97628

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen
formand