

Ankenævnet for Forsikring

Den 10. august 2022 blev i sag nr. 97963:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskipteforsikring med basis dækning. Ejendommen er opført i 1935 med en tilbygning fra 2001/2002 og er overtaget af klageren den 30. januar 2017 på baggrund af 31/8 2016. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A	Beboelse	
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.1 Tagbelægning/rygning	K3	Der ses rygningstagsten med revnet og løs understrygning - enkelte steder udfalden understrygning. Der ses ligeledes indvendigt på loft manglende understrygning af tagsten, især i området omkring loftlem. Note: Der er risiko opfugtning af de bagved- og underliggende konstruktioner samt risiko for fygesne på selve loftet.

...

1. Generelle oplysninger

...

1.4 Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i:

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

Ja Nej Ved
ikke

...

- tage
Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?
Nyt garagetag. Nyt tagpap over køkken ca. 2012.

☒ ☐ ☐

...

Ankenævnet for Forsikring

2.

97963

2. Tage

2.1 Er eller har taget været utæt (herunder ved skotrender eller inddækninger)?
Hvis ja, hvor? Er utæthederne udbedret?
Tagpap over køkken.

☒ ☐ ☐

"

I klageskema af 4/3 2022 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Jeg klager hermed over afgørelse foretaget af Dansk Boligforsikring den 22. februar 2022.

Jeg anmeldte det omhandlede forhold igennem forsikringens hjemmeside den 17. november 2021, da det i forbindelse med udskiftningen af køkken i mit hus var blevet konstateret, at opbygningen af en af facadevæggene i køkkenet var så mangelfuld, at væggen ikke var fastgjort til taget, hvorfor vægkonstruktionen i det hele var løs, efter fjernelsen af den indvendige gipsplader og den udvendige træforskalling. Dette skyldes, at lodposterne var konstrueret ca. 15 cm. for korte. Senere samme dag kunne jeg ved mail yderligere oplyse forsikringsselskabet om, at dampspærren i rummet ikke var opsat korrekt, samt at der ikke var lavet korrekt udluftning på taget.

Skaden blev i første omgang besigtiget den 23. november, hvorefter Dansk Boligforsikring per mail den 24. november bekræftede, at jeg kunne fortsætte med at pille gipslofterne ned, så omfanget af eventuelle skader som følge af forkert dampspærre og manglende udluftning kunne undersøges.

Torsdag den 25. november, da gipspladerne blev taget ned fra loftet og der blev fjernet isoleringsmateriale i et spærfag, konstateredes, at tagpladen var fugtig i store plamager med omfattende skimmeludvikling i et omfang, som straks fik entreprenøren til at konstatere, at det efter hans faglige vurdering ikke var tilrådeligt at undlade at skifte tagpladerne. Dette forhold meddeltes straks til Dansk Boligforsikring, ligesom det anmeldtes til min husforsikring, [husforsikring]. Sidstnævnte afholdt besigtigelse den 1. december 2021 (hvor Dansk Boligforsikring var indbudt, men valgte ikke at deltage). Taksatoren fra [husforsikring] erklærede sig på stedet enig i, at tagpladerne var så medtaget af fugten, at de skulle skiftes, idet han dog også bemærkede, at der ikke var tegn på råd i spærkonstruktionen. [Husforsikringen] kunne ikke dække forholdet, da årsagen vurderedes at være, at isoleringen var skubbet helt op til tagpladerne, således at ventilationshulene ikke skabte nogen ventilation – altså en fejlkonstruktion.

Den 9. december blev skaden for anden gang besigtiget af Dansk Boligforsikring. Detaljerne for denne besigtigelse fremgår nærmere af de vedhæftede bilag 2 og 4. Hertil skal fra min side føjes to bemærkninger:

For det første, at i henhold til Dansk Boligforsikrings endelige afgørelse (bilag 5), kunne det ikke ved besigtigelsen konstateres, at tagpladerne var fugtige ved åbningen. Dette bestrides. Da taksatoren ankom den 9. december 2021, havde et enkelt af spærfagene været åbent siden den 25. november. De øvrige spærfag blev åbnet i forbindelse med taksatorens besøg og flere steder var tagpladerne mærkbart fugtige, hvilket heller ikke blev bestridt af taksatoren i situationen. Taksatoren foretog dog ikke fugtmålinger i tagpladerne, men kun i spærkonstruktionen, som var tør. Som beskrevet i bilag 4 bekræftede taksatoren også ved besigtigelsen, at hans faglige vurdering var, at pladerne skulle skiftes ud.

For det andet, at i henhold til samme afgørelse skulle det forhold, at der var tale om varierende omfang af mørkfarvninger på tagpladerne tale for, at årsagen til mørkfarvningerne var en tidligere udbedret skade. Dette bestrides ligeledes, idet taksatoren ved besigtigelsen den 9. december (som beskrevet i bilag 2) fremviste et spærfag, hvor der var etableret ventilationshul, og hvor der havde været det korrekte mellemrum mellem isoleringsmateriale og tagplade, som et eksempel på en del af taget, der ikke var skadet af fugt. Dette satte han i modsætning til eksempler på spærfag, hvor isoleringen var skubbet helt op til tagpladen, så ventilationshullet ikke havde effekt, og eksempler på spærfag, hvor der slet ikke var etableret ventilationshul, hvor tagpladerne netop var fugtskadede med massiv skimmeludvikling. Det forhold, at der er tale om varierende omfang af mørkfarvninger stemmer således i højere grad overens med det overordnede billede, at der på visse områder af taget var etableret korrekt ventilation og isolering, mens der på andre områder enten ikke var ventilation eller isoleringsmaterialet var skubbet så højt op, at ventilationen ikke havde effekt, med deraf følgende fugtskader, end det stemmer overens med teorien om en eventuel tidligere skade.

Som bilag vedlægges følgende materiale:

...

Bilag 20 Video af forhold 1 (kan ikke uploades i systemet pga. formatet, men kan eftersendes på mail - kontakt mig venligst, hvis den skal bruges)

...

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Opsummerende er min påstand denne:

- Det i bilag 1 benævnte forhold 1 bør dækkes, idet de faktiske forhold udgjorde en nærliggende risiko for skade på bygningen.
- De i samme bilag benævnte forhold 2 og 3 bør dækkes, idet skaderne på tagpladerne nødvendiggjorde en udskiftning, og idet det må lægges til grund, at årsagen til skaderne var den konstaterede fejlkonstruktion af ventilation, isolering og dampspærre."

Selskabet har i brev af 31/3 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører facadevæggens opbygning, udførelse af dampspærre, mørkfarvninger på krydsfiner i tagkonstruktion samt manglende overligger, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er tale om dækningsberettigende skader. DBF har tilbudt klager 20.000 kr. til forholdet vedrørende manglende ventilation som en kontanterstatning i et forsøg på at finde en mindelig løsning.

Supplerende sagsfremstilling

Klager har fremlagt en fyldestgørende sagsfremstilling. Supplerende kan det dog oplyses, at klager overtager ejendommen beliggende ... den 30. januar 2017. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport H-16-02952-0279.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag A**. Tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Skadeanmeldelse af 17. november 2021 fremlægges som **bilag B**.

Den 23. november og den 6. december 2021 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag C**.

Den 28. december 2021 afviser DBF dækning. Den 29. december 2021 tilbyder DBF klager en kon-
tanterstatning på i alt kr. 20.000 for forholdet vedrørende fugt i tagrummet. Afgørelsen påklages
til DBF's interne klageafdeling, som den 22. februar 2022 fastholder dækningsafslaget. Suppleren-
de korrespondance fremlægges som **bilag D**.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække ombygning af facadevægge i køkken, manglende ventilation i
tagkonstruktion, forkert monteret dampspærre samt forkert udført bjælke over åbning.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelses-
tidspunktet den 30. januar 2017 var forhold ved bygning, som udgjorde dækningsberettigende
skader eller nærliggende risiko for skader i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om en murermestervilla fra 1935, som er tilbygget i 2000-2001. Det er i tilbygningen,
klager anmelder flere forhold. Facadevæggene er udført med 200 mm isolering med træregler
samt dampspærre. Facadebeklædningen udvendigt på tilbygningen består af træ.

Loftet på tilbygningen er udført som en built-up konstruktion med spærfag med to lag tagpap, 19
mm krydsfinerplade, 200-300 mm isolering, dampspærre. I midten af loftet er der placeret et ryt-
terlys. Alle indervægge og lofter var beklædt med 2 x 13 mm gips. Byggesag for opførelse af til-
bygning fremlægges som **bilag E**.

For overskuelighedens skyld er hvert forhold behandlet separat nedenfor.

Facadevæggens opbygning

Klager kræver, at facadevægge i køkken (tilbygning) stabiliseres og fastgøres med lodposter og på-
føring af lasker på lodposter. Kravet opgøres i henhold til fremsendte tilbud fra klager på i alt
34.093,75 kr. inkl. moms. Tilbud fremlægges som **bilag F**.

Besigtigelseskonsulenten kan ved besigtigelsen konstatere, at de lodrette regler i facadevæggen
mod sydøst ikke går op til spæret, men stopper 10 cm før det yderste spær. Kun ved to af reglerne
er de i kontakt med spæret, hvor et vindkrydsbånd er ført ned til reglerne. Besigtigelseskonsulen-
ten konstaterer endvidere, at væggen står ustabilt efter man har fjernet den indvendige gipsbe-
klædning og udvendige træbeklædning i forbindelse med klagers planlagte renovering.

Besigtigelseskonsulenten vurderer, at den manglende fastgørelse kun har betydning i forhold til
væggens vandrette stabilitet i forbindelse med kraftig vind, da spærene er vinkelret med væggen
og hviler af på remmen, som ligger over terrassedøren mod øst. Væggen er derfor ikke bærende.
Konstruktionen er udført i overensstemmelse med byggesagstegning af tilbygningen fra 2001, bi-
lag E. Se især side 15, hvor der fremgår stolper, som spæret hviler af på ved den omtalte væg,

hvilket stemmer overens med konstruktionen på ejendommen. Klager har ikke oplyst om revner i gipsbeklædningen indvendigt eller facadebeklædningen udvendigt forud for nedtagningen.

Det konkluderes derfor, at facadevæggen trods sin atypiske opbygning ikke har medført skader siden opførelsen af tilbygningen i 2000-2001.

Klager har anført, at vægkonstruktionen var løs, efter man har påbegyndt renoveringen af tilbygningen og fjernet gipsplader og træforskalling.

DBF er ikke uenige i, at facadevæggenes konstruktion ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, men det er fortsat DBF's opfattelse, at forholdet ikke har medført skader i form af revner i forbindelse med kraftige vinde, nedbøjninger fra tagkonstruktionen eller andre fysiske forhold, som nedsætter bygningens brugbarhed nævneværdigt sammenlignet med andre konstruktioner af samme alder og vedligeholdelsesstand i de godt 20 år, tilbygningen har været opført. Det er derfor DBF's opfattelse, at der ikke er nærliggende risiko for skade som følge af konstruktionen.

Klagen bør derfor afvises.

Ventilation i tagkonstruktion

Klager kræver udskiftning af tagkonstruktion som følge af manglende ventilation i tagkonstruktionen med skadelig opfugtning til følge. Kravet er opgjort til 245.062,50 kr. i henhold til tilbud af 3. december 2021, som er fremlagt som bilag F.

Udvendigt gennemgår besigtigelseskonsulenten spærender, hvor klagers håndværkere har påpeget, at der er konstateret råd. Efter en gennemgang af spærenderne konkluderer besigtigelseskonsulenten, at der ses en smule overfladeråd, som vurderes ikke at nødvendiggøre en udskiftning af spærtræet.

Indvendigt kan besigtigelseskonsulenten konstatere, at isoleringen ligger forhøjet op mod krydsfineren. Der er forsøgt monteret afstandslister mellem krydsfiner og isolering, muligvis som forsøg på etablering af ventilation. Der foretages en genbesigtigelse efter nedtagning af lofter, hvor der konstateres misfarvninger på krydsfineren samt en smule skimmeldannelse på krydsfineren. Der kunne ved besigtigelsen ikke konstateres skadelig opfugtning eller råd i spær og krydsfiner.

Et område af loftet er mere misfarvet end andet uden at der fortsat er nedbrud i træværket. Af sælgers oplysninger i tilstandsrapporten fremgår, at der er lagt et nyt lag tagpap på tilbygningen i 2012, hvilket givetvis er gjort grundet en lokal utæthed i det gamle tagpap, som kan ses i bilag C, billede 69. Konsulenten skønner, at den store plamage er kommet som følge af den gamle utæthed, som ikke længere er der.

Klagers husforsikring har ligeledes besigtiget forholdet og har konkluderet, at der ikke kunne findes råd i konstruktionen. Taksatorrapport fremlægges som **bilag G**. DBF kan derfor ikke genkende, at klagers husforsikring skulle have udtalt, at der er råd i konstruktionen som nødvendiggør udskiftning af konstruktionen.

DBF har på baggrund af besigtigelseskonsulentens vurdering tilbudt klager en kontanterstatning på i alt 20.000 kr. til udbedring af det område, hvor der er en lokal utæthed, da det ikke kan udelukkes, at der er mere fugt lokalt på dette område, end hvad der er normalt forekommende.

Tagkonstruktionen, som den er udført, giver ikke anledning til skadelig opfugtning med nedbrud til følge. Selvom konstruktionen muligvis ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, har konstruktionen ikke desto mindre ikke givet anledning til skader eller svækkelse af konstruktionerne knapt 5 år efter overtagelsestidspunktet og over 20 år efter opførelsestidspunktet.

Periodevis kondensdannelse kan ikke undgås med misfarvninger på krydsfineren til følge – dette også selvom der er etableret en fuld ventileret tagkonstruktion med effektiv ventilationsspalte, da der i løbet af et døgn kan være store temperaturforskelle fra dag til nat. Krydsfiner har svært ved at afgive den fugt, der naturligt må opstå som følge af temperaturforskellene på den kolde side af isoleringen, da krydsfiner er et uensartet materiale, som er limet sammen, og som derfor ikke kan afgive fugt ligeså godt som eksempelvis undertagsbrædder i massivt træværk.

DBF gør derfor gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved tagkonstruktionen i tilbygningen som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand og at klager ikke er berettiget til mere dækning, end hvad der allerede er tilbudt en kontanterstatning for.

For så vidt angår skimmeldannelsen på krydsfineren gøres det gældende, at klager ikke har påvist, at mængden af skimmeldannelsen er af et sådant omfang, at det på overtagelsestidspunktet har påvirket indeklimaet i beboelsesrummene negativt i sådan grad, at der er tale om en dækningsberettigende skade i sig selv.

Forhold bør derfor afvises.

Forkert monteret dampspærre

Klager kræver en udskiftning af dampspærre, da klagers håndværker mener, at dampspærren ikke er udført i overensstemmelse med gældende byggeskik om overlap og materialevalg.

Besigtigelseskonsulenten bliver af klagers håndværkere oplyst, at dampspærren er opsat med skruer og søm og ikke tapet sammen. Derudover er overlapningen mellem dampspærrebanerne på mellem 0 og 20 cm. Derudover oplyser klagers håndværkere, at dampspærren ikke er tapet omkring gennemgående bygningsdele og ved afslutninger.

Besigtigelseskonsulenten foretager fugtmålinger, hvor klagers håndværker mener, der er sket opfugtning som følge af dampspærrens udførelse, herunder ved træstykke over et af vinduerne og ved rytterlyset. Fugtmålingerne måles i et spænd mellem 8,4 til 12,7 % fugt i træet. Der kan ikke konstateres nedbrud i træet.

At en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, udgør ikke i sig selv en dækningsberettigende skade. Afgørende er, hvorvidt konstruktionen har medført skader.

Da dampspærrens udførelse ikke har medført skadelig opfugtning af de organiske materialer, gør DBF gældende, at der ikke er tale om et dækningsberettigende forhold ved ejerskifteforsikringen. At klagers håndværker har oplyst, at træværket forud for besigtigelsen og fugtmålingen af træværket har stået åbent og er blevet affugtet, kan efter DBF's opfattelse ikke føre til, at der har været skadelig opfugtning med nedbrud til følge op overtagelsestidspunktet den 30. januar 2017.

Ankenævnet *for* Forsikring

7.

97963

Klager har dermed ikke påvist, at dampspærrens udførelse har givet anledning til skader eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet, og forholdet bør derfor afvises.

Overligger i kælder

Besigtigelseskonsulenten bliver forevist kælderen, hvor der over døråbningen konstateres ikke at være en overligger. Døråbningen sidder i gavlen på tilbygningen, som er den bærende del af konstruktionen. Besigtigelseskonsulenten konstaterer, at der hviler tre spær af på døråbningen. Da der ikke kan konstateres nedbøjninger som følge af den manglende overligger og konstruktionen har stået siden 2001, afviser DBF i første omgang dækning af forholdet.

Da det ikke kan påvises, at der ikke vil ske nedbøjning ved døråbning som følge af den manglende overligger i fremtiden, tilbyder DBF i alt 12.000 kr. i kontanterstatning til etablering af udveksling over døråbningen. Kontanterstatningen er opgjort efter et skøn af udbedringsomkostninger fra DBF's besigtigelseskonsulent samt til uforudsete udgifter i forbindelse med arbejdet. Mailkorrespondance fremlægges som **bilag H**."

Klageren har i brev af 13/4 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Bemærkninger vedrørende DBF's opfattelse af sagen: DBF indleder med at indskærpe, at det påhviler klager at bevise, 'at der på overtagelsestidspunktet den 30. januar 2017 var forhold ved bygning, som udgjorde dækningsberettigende skader eller nærliggende risiko for skader'. I den forbindelse henvises til det af selskabet indsendte bilag C, som er besigtigelsesrapporten fra selskabets besigtigelseskonsulent. På notatets side 6, under overskriften 'har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen', fremgår det tydeligt, at samtlige fire omhandlede forhold har stået som beset fra før min overtagelse af huset. Jeg betragter det dermed som ubestridt, at forholdene har været til stede siden før min overtagelse af huset, og at spørgsmålet herfra er, om der er tale om 'dækningsberettigende skader eller nærliggende risiko for skader'.

Vedr. facadevæggens opbygning (forhold 1): Det konstateres ligeledes her, at de faktiske forhold vedrørende opbygningen af facadevæggen er veldokumenterede og anerkendt af begge parter. Dog mener jeg ikke, at selskabets bilag E, side 15, stemmer overens med de faktiske forhold, idet spæret netop ikke hvilede på de markerede stolper, da disse stolper jo var for korte.

Med dette forbehold, så må afgørelsen af spørgsmålet hvile på, om de faktiske forhold udgør en skade eller nærliggende risiko for skade i forsikringspolicens forstand. I denne sammenhæng henvises til bilag C, side 5, under overskriften 'konstruktiv betydning', hvoraf fremgår: 'Anmelde forhold har konstruktiv betydning ift. at tag og facade ikke har kontakt til hinanden og derfor stå facadedelen meget ustabil i dag, da man har fjernet gips og træbeklædning' [rapporten citeres her og i det følgende direkte med originale stavfejl etc.]. Ligeledes henvises til samme bilag, side 4, under overskriften 'Konklusion', at når beklædningerne på inder- og ydersiden er fjernet 'stå reglerne meget ustabil'.

Som det ligeledes fremgår af bilag C, side 3, andet afsnit, var det håndværkernes oplevelse, at væggen allerede inden fjernelsen af beklædningen var 'livlig'. Jeg på min side anerkender, at der ikke er tale om et forhold, som jeg som lægmand har bemærket ved min almindelige brug af bygningen, siden vores indflytning i 2017. Af forsikringspolicens, bilag A, definition af skader og nærliggende risiko for skader i afsnit 3.1 fremgår, at manglende bygningsdele kan være en skade. Ligeledes fremgår, at nærliggende risiko for skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind. På baggrund af denne definition har jeg meget svært ved at forstå, at netop manglende bygningsdele, som medfører at facadevæggen ikke er fastgjort til taget, hvil-

ket selskabet i sit klagesvar anerkender har betydning for væggens vandrette stabilitet i forbindelse med kraftig vind, ikke skulle være dækket.

Vedr. ventilation i tagkonstruktionen (forhold 2): For en god ordens skyld gøres opmærksom på, at den taksatorrapport fra [husforsikringen], som selskabet fremlægger som bilag G, er identisk med det af mig indsendte bilag 6. Heraf fremgår, som nævnt i min sagsfremstilling, at den pågældende taksator vurderer, at de konstaterede forhold skyldes 'denne fejlkonstruktion, da der er isoleret helt ud/op i spær felter og der derved ikke er nogen ventilation. Ventilations hætter har ingen funktion, da der er isoleret helt op til dem.' Dette er i overensstemmelse med selskabets besigtigelseskonsulents vurdering, som denne fremgår i Bilag C, side 5, tredjesidste afsnit: 'Den aktuelle skade består i at, den ventilationsspalte som normalt skal være på min. 5 cm. i 2001 ikke er til stede der er kun stedvis ventilation igennem taget og enkelte steder har isoleringen være trykket op mod krydsfineren. Så derfor er der opstået konsens, og fugt i mellemlæggende lag. Og det for i vis omfang kunne give skimmel på undersiden af krydsfineren.' Der er således enighed om, at ventilationen ikke er korrekt opsat, og at dette medfører kondens og fugt.

Når selskabet i sin svarskrivelse angiver, at der var tale om én stor plamage med skimmel (i ental), må dette bestrides. Som det fremgår af min oprindelige sagsfremstilling og af billeddokumentationen, var der adskillige områder, hvor tagpladerne var stærkt angrebne af skimmel. Dette var både i spærfag, hvor der slet ikke var etableret ventilation, og i spærfag, hvor der var etableret et ventilationshul, men isoleringsmaterialet var skubbet helt op. De angrebne områder fandtes i øvrigt på begge sider af rytterlyset i midten af rummet, hvilket understøtter, at disse ikke kan stamme fra én afgrænset og tidligere udbedret skade. Dette sammenholdt med ovennævnte formuleringer i bilag C og bilag G understøtter, at årsagen til skimmelangrebene skal findes i den manglende ventilation.

I klagesvaret gentages i øvrigt påstanden om, at der ikke konstateredes fugt i krydsfineren. Som angivet i min oprindelige klageskrivelse bestrides det, at der blev foretaget målinger af fugtniveauet i krydsfineren. Disse blev udelukkende foretaget i spærtræet, som der hele tiden har været enighed mellem parterne om ikke behøvede udskiftning. Som dokumentation herfor henvises til billeddokumentationen, som selskabet har indsat i bilag C. Billederne 90, 91, 97, 98, 99, 100 og 102 viser fugtmålinger i spærtræ. Billede 101 viser fugtmåling i en bjælke opsat mellem isoleringen og dampspærren. Billede 103 viser ligeledes en fugtmåler, men er så mørkt, at det ikke kan ses, hvad denne er opsat i. Selskabet har således ikke fremlagt nogen dokumentation for, at der er foretaget fugtmålinger i krydsfineren, og det fremgår da heller ikke af besigtigelseskonsulentens rapport (bilag C), at sådanne målinger skulle være foretaget.

I bilag C, side 4, andet afsnit, angives det, at ... (som må være den ..., som besøgte mig den 9. december) skulle have meddelt besigtigelseskonsulenten, at 'det bør kunne behandles ude man tager hele taget af.' Dette stemmer dårligt overens med, at den samme ... direkte anspurgte af mig, og som nævnt i min oprindelige klage til selskabet af 29. december, svarede, at han ville udskifte pladerne, hvis det var hans egne. Ligeledes gøres der opmærksom på, at hverken i besigtigelseskonsulentens rapport eller i korrespondancen mellem selskabet og mig, fremgår der nogen form for forslag til behandling af skimmeludviklingen på tagpladerne, som kunne udgøre et alternativ til udskiftning.

Endelig bestrides det, at de 20.000 kr., som selskabet tilbød, skulle være tilbudt med den specifikke begrundelse, som fremgår af klageskrivelsen 'til udbedring af det område, hvor der er en lokal

utæthed, da det ikke kan udelukkes, at der er mere fugt lokalt på dette område, end hvad der er normalt

forekommende.' De 20.000 kr. (som i realiteten var 15.000 pga. selvrisiko) blev tilbudt som en kulancemæssig løsning på den samlede sag og var ikke angivet som begrundet i, at selskabet ville påtage sig en forpligtelse vedrørende en delmængde af det samlede skadebillede, ligesom der heller ikke i forbindelse hermed var angivet nogen form for anvisning på en metode til udbedring andet end den fuldstændige udskiftning af de angrebne tagplader.

Selv hvis tagpladerne måtte kunne have været reddet, ville man i forbindelse med udbedringen fortsat have været nødsaget til at fjerne eksisterende dampspærre, gips og isolering og opsætte nyt, når udbedringen af tagpladerne var foretaget. Udgifterne hertil ville, jf. tilbuddet, bilag F, have udgjort en delmængde af punktet om bortskaffelse af eksisterende isolering etc., samt i det hele punkterne om behandling af spærkonstruktion, opsætning af ny isolering, opsætning af ny dampspærre, forskalling og gips, samt den ikke-definerede behandling af tagpladerne. Tilsammen næppe mindre end 100.000 kr.

Vedrørende forkert monteret dampspærre (forhold 3): Det er selskabets opdeling af situationen i forholdene 2 og 3, som medvirker, at disse behandles hver for sig. Det har hele tiden været min påstand, at man skal se opsætningen af forkert dampspærre og forkert isolering og ventilation som én samlet (fejl)konstruktion, som har bevirket den fugt og kondens, som igen har ført til skaderne på tagpladerne. Når selskabet vælger at opdele dette forhold i to, så er det klart, at beskædigelsen af tagpladerne kommer til at henhøre til den forkert opsatte ventilation og isolering, da det er denne del af (fejl)konstruktionen, som har direkte berøring med tagpladerne. Jeg fastholder dog, at opdelingen er kunstig, dels fordi det er en del af samme konstruktion (og at fejlene i begge dele af konstruktionen gensidigt understøtter, at der er tale om en samlet fejlkonstruktion), og dels fordi det ikke praktisk ville være muligt at udbedre den forkerte ventilation og isolering uden også at udbedre den forkert opsatte dampspærre.

Jeg henholder mig også til, at besigtigelseskonsulentens rapport, bilag C, entydigt bekræfter, at dampspærren ikke var opsat korrekt – heller ikke efter byggetidspunktets forhold.

Vedrørende overligger i kælder (forhold 4): Jeg noterer mig, at selskabet i sit klagesvar tilbyder 12.000 kr. i kontanterstatning vedrørende forhold 4. Dette kommer som en overraskelse, da afvisningen af at dække forhold 4 var den eneste del af selskabets oprindelige afgørelse af 28. december 2021, som jeg accepterede. Dette skal dog ikke forhindre mig i at tage imod selskabets tilbud om den pågældende kontanterstatning på 12.000 kr., idet mine påstande vedrørende de tre øvrige forhold opretholdes."

Selskabet har i brev af 6/5 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Facadevæggens opbygning

Klager oplyser, at der er nærliggende risiko for skade, da det er klagers opfattelse, at facadevæggens opbygning erfaringsmæssigt vil udvikle sig til en skade. Klager oplyser derudover, at han i sin ejertid som lægmand ikke har oplevet forhold ved facadevæggen, som gav anledning til skade, før gipsvægge og træbeklædning er fjernet.

Gipsvæggene og træbeklædningen har haft en skivevirkning som stabilisering af facadevæggen mod kraftige vinde, og beklædningerne på hver side af reglerne har derfor kompenseret for den

manglende fastgørelse af reglerne til tagkonstruktionen. Da der ikke er konstateret revner, nedbrydning eller andre deformationer i gips-eller træbeklædning i klagers ejertid forud for nedtagningen, må det lægges til grund, at der ikke er sket skader som følge af de kraftige vinde, og at beklædningerne har været tilstrækkelige for den vandrette stabilisering.

Ventilation i tagkonstruktion

Klager anfører, at der ikke er taget fugtmålinger i krydsfinerpladerne og kun i spærtræet, og at der derfor ikke er en fyldestgørende undersøgelse af fugtforholdene i tagkonstruktionen. Besigtigelseskonsulenten har ved besigtigelsen specifikt anmodet klager om at anvise de steder, hvor klager mener, der er nedbrud i konstruktionen. Derudover har klagers håndværkere netop gjort opmærksom på nedbrud i spærrender, hvorfor besigtigelseskonsulenten har foretaget fugtmålinger på spærtræet.

Uanset at der er foretaget fugtmålinger kun på forskallingsbrædder og på spærtræ, er både besigtigelseskonsulenten og taksatoren fra klagers husforsikring enige om, at der ikke kunne forefindes nedbrud i konstruktionen, som nedsætter træets bæreevne, hvorfor der ikke er tale om dækningsberettigende forhold.

DBF er enige med taksatoren og klager om, at der ikke er etableret tilstrækkelig ventilation i tagkonstruktionen. Ikke desto mindre har udførelsen af tagkonstruktionen i 20 år ikke givet anledning til skader, hvorfor der ikke er tale om et dækningsberettigende forhold.

Hvad besigtigelseskonsulenten end har bemærket ved besigtigelsen af egne personlige præferencer kan ikke ses som et dækningstilsagn eller en anerkendelse af en skade."

Til dette har klageren i brev af 13/5 2022 bl.a. anført:

"DBF anfører, at besigtigelseskonsulenten ved besigtigelsen anmodede om at få udpeget de beskadigede steder og tog fugtmålinger af disse. Det skal hertil bemærkes, at der var tale om to besigtigelsesdatoer – den 23. november og den 9. december.

Den 23. november var situationen den, at vi havde stoppet arbejdet, da vi konstaterede problemet med facadevæggen og den for højt siddende isolering. Det er korrekt, at håndværkerne bad besigtigelseskonsulenter måle fugt på enderne af spærtræet ved denne besigtigelse, idet spærrenderne var den eneste tilgængelige del af konstruktionen, da isoleringsmateriale, dampspærre og gipslofter ikke var demonteret. Som beskrevet i klagen godkendte DBF per mail af den 24. november, at vi kunne demontere lofter og isoleringsmateriale for at bese skadernes omfang, hvorefter jeg gentagne gange rykkede besigtigelseskonsulenten for at komme ud og bese de beskadigede loftsplader.

Ved andet besigtigelsesmøde den 9. december, meddelte jeg helt entydigt besigtigelseskonsulenten, at jeg efter rådgivning fra entreprenøren var enig i, at der ikke var nedbrud i selve spærkonstruktionen, men at tagpladerne var angrebet af skimmel i en sådan grad, at disse måtte udskiftes. Jeg har således klart anvist, at det var tagpladerne, som sagen drejede sig om, og min samtale med besigtigelseskonsulenten drejede sig udelukkende herom, men ikke desto mindre har DBF altså ikke foretaget målinger heraf."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 31/8 2016, klagerens anmeldelse af 17/11 2021, korrespondance mellem selskabet og klageren fra november 2021 til og med februar 2022, selskabets besigtigelsesrapport af 23/11 2021, husforsikringens besigtigelsesrapport af 6/12 2021, fotos, selskabets afgørelse af 28/12 2021, klagerens klage af 29/12 2021, selskabets afgørelse af 29/12 2021, klagerens klage af 29/12 2021, selskabets fastholdelse af 22/2 2022, tilbud fra håndværker til klageren af 3/12 2021, byggesag fra 2001, mail af 1/4 2022 fra besigtigelseskonsulent til selskabet med skøn over pris for etablering af overligger over dør, police af 25/1 2017 og forsikringsbetingelser W.1.1.15. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af klagerens anmeldelse af 17/11 2021 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget(dato) onsdag, 17 november 2021.

Hvordan blev skaden opdaget Vi har håndværkere i gang med at renovere tilbygningen, hvori køkkenet er placeret. De har ved fjernelse af gipsplader på vægge konstateret, hvad de kalder massivt byggesjusk.

Hvori består skaden (hvad er skaderamt) Det har vist sig, at den ene væg i tilbygningen er lavet med for korte bjælker, hvorfor disse ikke er monteret fast til taget/loftet. Hele væggen i bygningen er derfor løs. Håndværkerne vurderer, at konstruktionen er helt til rotterne, og at der må forventes flere grundlæggende skader på bygningen, når de kommer længere ned. Bemærk at sagen vedrører den samme tilbygning, som jeg netop har fået afsluttet et mindre problem med, så I har alle dokumenter tilgængelige."

Af selskabets besigtigelsesrapport af 23/11 2021 fremgår bl.a.:

"HUSTYPE: MURERMESTERHUS/BEDRE BYGGESKIK, OPFØRT I PERIODEN: CA. 1910 – 1940.

INDTEGNEDE EJENDOM ER OPFØRT I: 1935 TILBYGNING FRA 2001- 02

...

BESIGTIGELSESDATO: 6. december 2021

...

ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:

Forhold 1. Facade er ikke korrekt udført

Forhold 2. Manglende/ for lidt ventilation i tagkonstruktion

Forhold 3. Dampspærre ikke korrekt opsat

Forhold 4. Bjælke over åbning ikke korrekt.

BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:

Besigtigelsen forgik delvis indefra og udvendigt samt under litra B. tilbygning mod nordøst.

...

Beskrivelse:

Inde:

Forhold 1. Ved starten af besigtigelsen viser kunden ... mig ud i tilbygningen mod nordøst. Her forklarer kunde og rådgiver at man under en renovering af køkken har opdaget flere fejl. Bl.a. har

man ved facaden mod sydøst opdager at de lodrette regler ikke går op til det yderste spær, men stopper ca. 10 cm før spærret. Der ses kun kontakt ved to af stolperne hvor en vindkrydsbånd er ført ned til stolperne på denne side.

Væggen står meget ustabil, efter man har fjernet indvendigt gispplader og den udvendige træbeklædning. De forklarer også at den før man fjernede gipsen var meget 'livlig' hvilket de så forstod årsagen til efter åbningen. Se foto. (54 - 62). Kundens håndværkere oplyser ikke, om der var revner i gipsvægge eller træbeklædning forud for nedtagningen.

Forhold 2. –

Forhold 3. Ved besigtigelsen forklarer kunden ... at de i forbindelse med nedtagningen af bl.a. væg og loftplader, finder vand og fugt i bl.a. bjælkespærrene og ved træ over et af vinduerne, og tæt på ovenlysvinduerne er der også kommet vand ind. Tømreren forklarer, at den dampspærre, som er opsat, kun er opsat skruer/søm og er ikke tapet sammen, imellem de enkle baner plastik er overlappningen fra godt 0,0 – max 20 cm. det sted hvor den overlapper mest.

Den plastik, som er brugt, mener man heller ikke er korrekt ift. den er meget tynd (afdækningsplastik). Og der er ikke tapet omkring gennemgående bygningsdele, og ved afslutninger som åbninger. Der foretages fugtmålinger på anviste steder, hvor der ses vand ved besigtigelsen med (indstiksmål) og der måles imellem 8,4 til 12,7% fugt i træet håndværker og rådgiver forklarer at det jo nu har stået åben i ca. 14 dagen inden besigtigelsen. Og derfor er affugtet en del. Se foto (83 - 114).

Forhold 3. –

Forhold 4. Ved gennemgang i tilbygnings kælder opdagede kundes rådgiver og håndværker lige pludselig en manglende overligger over kælder døren, ved døren ligger der tre etagebjælker af på det som ligner en karm i selve åbningen. Der er ikke indlagt en bjælke eller stål til at bære de tre etagebjælker se foto (1-4).

Ude:

Forhold 1. Ved gennemgang udvendig på facaderne primært mod sydøst, kan man se at håndværkerne har fjernet facadebeklædningen. Så man nu kan se ind til afstandslisterne og vindpappen og derefter de forkortede regler og monterede vindkrydsbånd se foto (73 - 77).

Forhold 2. Ved besigtigelsen af bl.a. facaden udvendig, kigger vi også på tilbygnings tagkonstruktion, da håndværkerne har påpeget at der er konstateret råd i ender af spærtræet. Vi gennemgår flere af enderne på spærrene og der ses misfarvninger i træet, men ikke større rådskader så store rådskader at man skal til at udskifte træet.

I forlængelse af denne gennemgang, kigger vi så også hvordan isoleringen i taget er lagt ind. Og kan konstatere at isoleringen ligger forhøjet ift. den ventilationsspalte på 5 cm. som er foreskrevet på denne type taget ikke er opfyldt. Se foto (19 - 50).

Vi bliver enige om at kunde skal åbne mere op i taget for at se hvordan tagkonstruktionen ser ud længere inde. Dette gør kunden ugen efter, og pga. kundes håndværker og rådgiver flere gange

under besigtigelsen bruger ord som råd og svamp forklarer jeg kunden at så skal husforsikringen nok ind over vis dette er tilfældet.

Da jeg bliver syg, aftaler jeg med [anden konsulent] at han taget på genbesigtigelsen og tager billeder af det åbne tag, altså indefra. Her ses der områder med det som ligner skimmebelægnings. [Anden konsulent] forklarer mig at der ikke er tale om rådkader og det bør kunne behandles uden man tager hele taget af. Se fotos fra besigtigelsen den 09.12.2021 (Foto 7 - 18) og (foto 63 - 72).

Forhold 3. –

Forhold 4. –

Konklusion:

Forhold 1. Ift. anmelde forhold omkring facaden mod sydøst, så har man ved opførelsen af tilbygningens lette facade konstruktion ikke opsat regler som er lange nok til at gå op til en top rem. Hvilket betyder at facaden ikke er fastnet korrekt da reglerne kun er fastgjort i bunden af facaden. det som ind til nu har stabiliseret facaden har være de to beklædninger på henholdsvis inderside og ydersiden. Og når de fjernes, står reglerne meget ustabil. Pga. den mangelsen fastgørelse i toppen hele vejen hen ad facadesiden.

Forhold 2. Ift. anmeldte forhold omkring dels råd i tagkonstruktion og manglende ventilationspalte. Kan det konkluderes at der ikke er 5 cm ventilationsspalte, og der ses aftegninger på krydsfineren på skimmel. Der er ikke konstateret råd i nogle af den bærende tagbjælker og husforsikring vil ikke ind i sagen da der ikke er tale om råd/svampe skader.

I TR har sælger også oplyst at man har lagt nyt tagpap på i 2012, efter tidligere vandskade fra et tag som er opført i 2001 – 02. hvilket muligvis også er nogle af de skader vi så her set på bagsiden under denne renovering som kunden nu er i gang med.

Forhold 3. ift. dampspærrende så er den ikke opsat som man typisk ville have gjort fra midten af 1990'erne, hvor man typisk ville have lavet en overlapning på små 50 cm. og slået den fast med klips. Jeg husker ikke at man altid tapet i denne periode, det begynde man først på efter 2005 ift. de nyere opdaterede regler ift. øget isolering og de krævede tæthedsundersøgelser, som kom efterfølgende.

Forhold. 4. Ift. den manglende overligger, så er det normalt at man har en bjælke eller stål som lægger af over en døråbning, og ikke kun et stykke træ fra det som ligner et karmstykke, der ses dog ikke nogen skader i forbindelse med den manglende bjælke.

Jeg tænker at dette er sket ift. at man ikke har kunne indsætte en normal dør pga. det vil min kræve omkring 14 – 20 cm. at indlægge en bjælke over åbningen, og det vil i så fald ikke kunne passe ind med en normal dør.

Alderen på det skadede:

Forhold 1. Huset er opført i 1935, mens tilbygningen er opført i 2001- 02 hvor anmeldte facade er placeret altså 2001 – 02.

Forhold 2. Tilbygningen er opført i 2001-02, og tagpappen er så igen udskiftet i 2012 pga. vand-skade.

Forhold 3. Selve væg og loftkonstruktionen i tilbygningen er opført i perioden 2001 – 02. Har sæl-ger oplyst i sine oplysninger.

Forhold 4. Da dørhullet og bjælkelaget er en del af tilbygningen må det stamme fra samme tid, som resten af tilbygningen altså fra 2001-02.

Konstruktiv betydning:

Forhold 1. Anmeldte forhold har konstruktiv betydning ift. at tag og facade ikke har kontakt til hinanden og derfor står facadedelen meget ustabilt i dag, da man har fjernet gips og træbeklæd-ning.

Forhold 2. Anmeldte forhold har ikke påvist, skader af konstruktiv betydning. Ift. råds-kader eller direkte brud på bærende konstruktioner i taget. Men der er tale om fugt/kondens ift. manglende ventilation og mulig tidligere vandskader fra 2012.

Forhold 3. Det anmeldte forhold har ikke påviste skader, som entydigt kan betegnes som skadet af konstruktiv betydning. Konstruktionen har stået sådan i 20 år og der ses ikke åbenlyst råd eller svigt i bærende bygningsdele.

Forhold 4. Jeg tænker at denne løsning som er lavet på nuværende tidspunkt, på en eller anden måde har konstruktiv betydning på længere sigt. Da der trods alt er en del væg som vil presses ned på bjælkelaget. Og det må på den ene eller anden måde begynde at give efter.

Aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor:

Forhold 1. Selvom facadevæggen ikke er udført håndværksmæssigt korrekt er der ved besigtigel-sen ingen nedbøjning i det yderste spær, og kunden har ikke oplyst om revner i gips eller facade-beklædning.

Forhold 2. Den aktuelle skade består i at, den ventilationsspalte som normalt skal være på min. 5 cm. i 2001 ikke er til stede der er kun stedvis ventilation igennem taget og enkle steder har isole-ringen være trykket op mod krydsfineren. Så derfor er der opstået kondens, og fugt i mellemlig-gende lag. Og det får i vis omfang kunne give skimmel på undersiden af krydsfineren. Der ses dog ingen nedbrud eller råd i de organiske materialer.

Forhold 3. Det aktuelle forhold handler om ukorrekt opsat dampspærre, det kan konstateres at den ikke er placeret korrekt ift. overlapninger og måden den er opsat på, håndværker forklarer at der var fugt ved åbningen af loft/vægge stedvis om det så har været utætheder udefra, kan nok ikke udelukkes. At træet skulle være affugtet i den mellemliggende tid kan godt være men så er har det jo ikke være meget fugt i konstruktionen årstiden taget i betragtning.

Forhold 4. Den aktuelle skade, eller rettere manglende bjælke over døråbning har en vis risiko for at udvikle sig yderligere ift. at der er tre etage bjælker som hviler af på det som kan betegnes som et karmstykke og ikke er en korrekt egnet stykke træ til brug ift. overførelse af laster fra et etage-dæk på. Det vil med tiden kunne revne og bjælkerne vil i så fald kunne sætte sig.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Forhold 1. Jeg vil mene at denne facadeside ikke kan opfylde, reglerne inde for det som er normalt byggeskik og derfor kan betegnes som delvis ulovlig ift. hvordan vi normalt vil bygge bygningsdele som skal kunne overføre laster i huset ned til fundament.

Forhold 2. Ift. angivet regler om ventilationsspalter på tagpaptage med lav hældning var reglerne i 2001 - 02 at man min. skulle have 5 cm. mellemrum hvilket ikke er tilfældet hele vejen igennem tagfladen. Så derfor opfylder den ikke gældende regler.

Forhold 3. Ift. regler om dampspærre i perioden 2001 – 02 så skulle den være tæt og man ville typisk bruge en kraftig plastik 0.2 mm som jeg husker dem i farverne grøn eller blålig. Der skulle som min være et godt overlæg på dem over 20 – 30 cm. Ingen af disse punkter er opfyldt ift. den opsatte dampspærre. Så derfor kan man ikke sige, at den er lavet efter datidens krav til godt håndværk og opfylder heller ikke datidens min. anvisninger.

Forhold 4. Pt. holder konstruktionen jo, men som udgangspunkt tænker jeg ikke at den er lovlig ift. gældende regler for statiske beregninger som BR kræver ift. overførelse og sikring af konstruktioner i al almenlighed. Det er i hvert fald ikke normal byggeskik at lægge etagebjælker af på sådanne underlag.

Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?:

Forhold 1. Anmeldte forhold har stået sådan siden 2001 – 02 altså fra før kunde har købt huset.

Forhold 2. Da tilbygningen er opført før kunden har købt huset, har det stået sådan som anmeldt fra før hans overtagelse.

Forhold 3. Ja anmeldte forhold har være til stede ved købet af huset.

Forhold 4. Som i de andre forhold har anmeldte forhold være til stede ved købet af huset.

TILSTANDSRAPPORT**Fra bemærkninger i tilstandsrapport:**

Bemærkninger:

2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængeligt, som ikke har kunnet besigtiges?

Gulve i stue, værelse i stueplan, stort værelse på 1. sal, lille værelse på 1. sal og trappe til 1. sal kunne ikke besigtiges pga. væg til væg tæppe.

Tag er kun besigtiget fra have-/vejside samt fra ovenlysvinduer grundet højden er over 3,5 m fra terræn.

Anmærkninger i tilstandsrapport: Ingen bemærkninger ift. anmeldte forhold i TR.

...

Fra sælgeroplysninger:

Generelle oplysninger

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, hvilket og hvornår?

Tilbyg køkken + toilet bad i tdl. Køkken 2001 – 2002 + ny kvist.

1.4 Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd, - svamp, - eller insektskader i:

- tage

Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?

Nyt garagetag og Nyt tagpap over køkken ca. 2012.

2.1 Er eller har taget været utæt (herunder ved skotrender eller inddækninger)?

Hvis ja, hvor? Er utæthederne udbedret?

Tagpap over køkken."

Af husforsikringens besigtigelsesrapport af 6/12 2021 fremgår bl.a.:

"Besigtigelsesdato: 01-12-2021 ...

Dækning: Ikke dækket

Årsag til afgørelse: Ikke dækket, da jeg ikke kunne konstatere nogen råds-kader, som har betydning for træets funktions- eller bæreevne.

Jeg vurderer at årsagen er denne fejlkonstruktion, da der er isoleret helt ud/op i spær felter og der derved ikke er nogen ventilation.

Ventilationshætter har ingen funktion, da der er isoleret helt op til dem.

Skimmel er ikke dækket, da årsagen er kondens og dette er undtaget i vores vilkår.

...

Skadebeskrivelse

Mørke aftegninger på bagside af tagplader og på overside af isolering."

Af forsikringsbetingelser W.1.1.15 fremgår bl.a.:

"3. Hvilke forhold er dækket

3.1

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

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

3.4

Forhold under 5000 kr. er ikke omfattet af forsikringen og kan ikke anmeldes.

3.5

Dækningen er betinget af:

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

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1

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

4.2

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

...

4.11

- Forsikringstagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten."

Fotos af ejendommen og de anmeldte forhold har været fremlagt for nævnet.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1935 med en tilbygning fra 2001/2002 med fladt tag. Ejendommen er overtaget af klageren den 30. januar 2017. Den 17/11 2021 anmeldte klageren, at den ene væg i tilbygningen var lavet med for korte lodrette bjælker, som ikke var monteret fast til taget/loftet, og at væggen derfor var løs. Klageren anmeldte senere, at der var for lidt ventilation i tagkonstruktionen som følge af, at dampspærre ikke var korrekt opsat og som følge af, at der ikke var 5 cm's ventilationsspalte. Han anmeldte også, at mur over døråbning i kælderen ikke havde tilstrækkelig bæreevne som følge af manglende overligger.

Klageren kræver dækning for udgifter til udbedring af de anmeldte forhold. Han har anført, at entreprenør den 25/11 2021 konstaterede, at krydsfinerpladerne under tagpaplaget var fugtige i store plamager med omfattende skimmeludvikling og i et omfang, som entreprenøren derfor vurderede skulle udskiftes. Klageren er uenig i, at krydsfinerpladerne ikke var fugtige ved selskabets anden besigtigelse den 9/12 2021. Klageren har anført, at taksatoren kun foretog fugtmålinger i spærkonstruktionen, som var tør, og ikke i tagpladerne. Ved det andet besigtigelsesmøde 9/12 2021 anviste klageren tydeligt, at det var pladerne, som sagen drejede sig om, men selskabet har ikke foretaget målinger heraf. Klageren er uenig i, at mørkfarvninger på pladerne skyldes en tidligere udbedret skade.

Selskabet har forligsmæssigt tilbudt klageren 20.000 kr. som kontanterstatning for forholdet vedrørende manglende ventilation og tilbudt klageren 12.000 kr. for udbedring af forholdet for så vidt angår overligger i kælder. I relation til facadevæggen har selskabet anført, at det anmeldte forhold ikke udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Væggen står ustabil efter klageren har fjernet den indvendige gipsbeklædning og udvendige træbeklædning i forbindelse med renovering. Klageren har ikke oplyst om revner i gipsbeklædningen indvendigt eller facadebeklædningen udvendigt forud for nedtagningen eller forhold i øvrigt, der relaterer til den ukonventionelle konstruktion. Hvad angår ventilation i tagkonstruktion har selskabet anført, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand som følge af mangelfuld ventilation i tagkonstruktionen, og at klager ikke er berettiget til dækning ud over den tilbudte kontanterstatning på 20.000, kr. Selskabet har anført, at der er en smule overfladeråd i udvendige spærender, som ikke nødvendiggør udskiftning af spærtræet. Indvendigt er der heller ikke konstateret skadelig opfugtning eller råd i spær og krydsfiner. For så vidt angår skimmeldannelse på krydsfineren er mængden ikke af et sådant omfang, at det på overtagelsestidspunktet har påvirket indeklimaet i beboelsesrummene negativt i sådan grad, at der er tale om en dækningsberettigende skade i sig selv. I forhold til dampspærre har selskabet anført, at der ikke kan konstateres nedbrud i træet som følge af dampspærrens udførelse.

Af selskabets besigtigelsesrapport af 23/11 2021 fremgår: "**Ude:** ... Forhold 2. ... Vi gennemgår flere af enderne på spærrene og der ses misfarvninger i træet, men ikke større rådskader så store rådskader at man skal til at udskifte træet. I forlængelse af denne gennemgang, kigger vi så også hvordan isoleringen i taget er lagt ind. Og kan konstatere at isoleringen ligger forhøjet ift. den ventilationsspalte på 5 cm. som er foreskrevet på denne type taget ikke er opfyldt. Se foto (19 - 50). Vi bliver enige om at kunde skal åbne mere op i taget for at se hvordan tagkonstruktionen ser ud længere inde. Dette gør kunden ugen efter, Her ses der områder med det som ligner skimmebelægninger. [Anden konsulent] forklarer mig at der ikke er tale om rådskader og det bør kunne behandles uden man tager hele taget af ... **Konklusion:** Forhold 1. Ift. anmeldte forhold omkring facaden mod sydøst, så har man ved opførelsen af tilbygningens lette facade konstruktion ikke opsat regler som er lange nok til at gå op til en top rem. Hvilket betyder at facaden ikke er fastnet korrekt da reglerne kun er fastgjort i bunden af facaden. Det som ind til nu har stabiliseret facaden har være de to beklædninger på henholdsvis inderside og ydersiden. Og når de fjernes, står reglerne meget ustabil. Pga. den mangelsen fastgørelse i toppen hele vejen hen ad facadesiden. Forhold 2. Ift. anmeldte forhold omkring dels råd i tagkonstruktion og manglende ventilationsspalte. Kan det konkluderes at der ikke er 5 cm ventilationsspalte, og der ses aftegninger på krydsfineren på skimmel. Der er ikke konstateret råd i nogle af den bærende tagbjælker I TR har sælger også oplyst at man har lagt nyt tagpap på i 2012, efter tidligere vandskade fra et tag som er opført i 2001 – 02, hvilket muligvis også er nogle af de skader vi så her set på bagsiden under denne renovering som kunden nu er i gang med. Forhold 3. ift. dampspærrende så er den ikke opsat som man typisk ville have gjort fra midten af 1990'erne, hvor man typisk ville have lavet en overlapning på små 50 cm. og slået den fast med klips ... **Konstruktiv betydning:** Forhold 1. Anmeldte forhold har konstruktiv betydning ift. at tag og facade ikke har kontakt til hinanden og derfor står facadedelen meget ustabil i dag, da man har fjernet gips og træbeklædning. Forhold 2. Anmeldte forhold har ikke påvist, skader af konstruktiv betydning. Ift. rådskader eller direkte brud på bærende konstruktioner i taget. Men der er tale om fugt/kondens ift. manglende ventilation og mulig tidligere vandskader fra 2012. Forhold 3. Det anmeldte forhold har ikke påviste skader, som entydigt kan beteg-

nes som skadet af konstruktiv betydning. Konstruktionen har stået sådan i 20 år og der ses ikke åbenlyst råd eller svigt i bærende bygningsdele ... **Aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor:** Forhold 1. Selvom facadevæggen ikke er udført håndværksmæssigt korrekt er der ved besigtigelsen ingen nedbøjning i det yderste spær, og kunden har ikke oplyst om revner i gips eller facadebeklædning. Forhold 2. Den aktuelle skade består i at, den ventilationsspalte som normalt skal være på min. 5 cm. i 2001 ikke er til stede der er kun stedvis ventilation igennem taget og enkle steder har isoleringen være trykket op mod krydsfineren. Så derfor er der opstået kondens, og fugt i mellemliggende lag. Og det får i vis omfang kunne give skimmel på undersiden af krydsfineren. Der ses dog ingen nedbrud eller råd i de organiske materialer. Forhold 3. Det aktuelle forhold handler om ukorrekt opsat dampspærre, det kan konstateres at den ikke er placeret korrekt ift. overlapninger og måden den er opsat på, håndværker forklarer at der var fugt ved åbningen af loft/vægge stedvis om det så har været utætheder udefra, kan nok ikke udelukkes. At træet skulle være affugtet i den mellemliggende tid kan godt være men så er har det jo ikke være meget fugt i konstruktionen årstiden taget i betragtning".

Af husforsikringens besigtigelsesrapport af 6/12 2021 fremgår: "Ikke dækket, da jeg ikke kunne konstatere nogen råds-kader, som har betydning for træets funktions- eller bæreevne. Jeg vurderer at årsagen er denne fejlkonstruktion, da der er isoleret helt ud/op i spær felter og der derved ikke er nogen ventilation. Ventilationshætter har ingen funktion, da der er isoleret helt op til dem. Skimmel er ikke dækket, da årsagen er kondens og dette er undtaget i vores vilkår".

Af tilsandsrapport af 31/8 2016 fremgår: "1.4 Har der været foretaget reparationer efter fugt, råd-, svampe- eller insektskader i: - tage ... Ja ... **Nyt tagpap over køkken ca. 2012. 2. Tager** 2.1 Er eller har taget været utæt (herunder ved skotrender eller inddækninger)? ... Ja ... **Tagpap over køkken**".

Nævnet bemærker, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at udførelsen af en bygningsdel ikke er udført efter producentanvisninger eller håndværksmæssigt optimalt. Det afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Nævnet bemærker, at det efter almindelige forsikringsretlige principper er klageren som skal bevise rigtigheden og størrelsen af sit krav.

Facadevæggen

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der var forhold ved facadevæggen, som på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.1. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der siden facadevæggens opførelse ikke har været konstateret revner, nedbøjninger fra tagkonstruktion eller andre fysiske forhold, som udgør skade eller giver nærliggende risiko for skade.

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabet ved besigtigelse konstaterede, at "Det som indtil nu har stabiliseret facaden har været de to beklædninger på henholdsvis inderside og ydersiden. Og når de fjernes, står reglerne meget ustabil. Pga. den mangelsen fastgørelse i toppen hele vejen hen ad facadesiden".

Nævnet har videre lagt vægt på, at forsikringen ikke dækker klagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4.11, herunder renoivering og ombygning af ejendommen.

Ventilation og fugt i tagkonstruktion

Klageren kræver udskiftning af tagkonstruktion som følge af manglende ventilation i tagkonstruktionen med opfugtning og skimmelsvamp til følge.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at fugtniveauerne og skimmelforekomster på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der bortses fra udbedringer, der kan foretages inden for de 20.000 kr., som selskabet yder i kontanterstatning. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det af selskabets besigtigelsesrapport af 23/11 2021 fremgår, at der på enderne af spærene sås misfarvninger i træet, men ikke større rådskader.

Nævnet har også lagt vægt på, at selvom der kun stedvist var ventilation igennem taget, var der ikke konstateret nedbrud af væsentlig betydning i krydsfinerpladerne under tagpapbelægningen.

Nævnet har desuden lagt vægt på, at konstruktionen har bestået i 20 år uden, at der er opstået større skader, og at der i tilstandsrapporten er oplysning om, at der omkring 2012 har været en utæthed i tagpaptaget, der er mulig årsag til en del af mørkfarvningen af krydsfinerpladerne.

Nævnet har herudover lagt vægt på, at det af husforsikringens besigtigelsesrapport fremgår, at der ikke kunne konstateres nogen rådskader, som har betydning for træet funktions- eller bæreevne.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren anmeldte forholdet den 17/11 2021 – ca. 4 år og 10 måneder efter overtagelsesdagen.

Nævnet har endelig lagt vægt på, at klageren ikke ved sagkyndig rapport e.l. har bevist, at der på overtagelsestidspunktet forekom skimmelsvampkoncentrationer i ejendommens beboelsesrum i et omfang, der påvirkede brugbarheden af disse nævneværdigt.

Ankenævnet for Forsikring

24.

97963

Nævnet bemærker, at selskabet har tilbudt klageren en kontanterstatning på i alt 20.000 kr. til udbedring "af det område, hvor der er en lokal utæthed, da det ikke kan udelukkes, at der er mere fugt lokalt på dette område, end hvad der er normalt forekommende".

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

Forkert monteret dampspærre

Klageren kræver en udskiftning af dampspærren. Klageren har henvist til, at hans håndværker vurderer, at dampspærren ikke er udført i overensstemmelse med gældende byggeskik om overlap og materialevalg.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at forholdet på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at der ikke er målt forhøjet fugt eller konstateret skadelig opfugtning af organiske materialer, herunder nedbrud i træværket som følge af forholdet.

Overligger i kælder

Nævnet har forstået klageren og selskabet således, at der er opnået enighed om kontanterstatning for dette forhold på 12.000 kr.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Ankenævnet for Forsikring

25.

97963

Klageren får ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales, da selskabet delvist har imødekommet klagerens krav under klagesagens behandling.



Jens Kruse Mikkelsen
formand