

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 12. april 2023 blev i sag nr. 98439:

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 4/7 2022 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Klager har anmeldt følgende dækningsberettiget skader og/eller nærliggende risiko for skader i loft- og tagkonstruktionen i ejendommen beliggende ..., som Indklagede har afvist at dække:

1. Der ikke er damspærre i tagkonstruktionen
2. Der er rådskader i tagkonstruktionen
3. Isoleringen (ALU thermo) ikke godkendt og i øvrigt ikke lagt efter producentens anvisninger, og dermed ikke overholder de tekniske bestemmelser i BR15 og efterfølgende bygningsreglementer
4. Gipslofterne monteret på taglæggerne ikke opfylder de tekniske bestemmelser i BR15 og efterfølgende bygningsreglementer
5. Der ikke er monteret vindplader

Parternes korrespondance fremgår af bilagene 8-22, hvori det fremgår, at Indklagede afviser Klagerens skadesanmeldelse.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Klager kræver dækning af følgende skader og/eller nærliggende risiko for skader vedrørende ejendommen beliggende ...:

1. Der ikke er damspærre i tagkonstruktionen
2. Der er rådskader i tagkonstruktionen

3. Isoleringen (ALU thermo) ikke godkendt og i øvrigt ikke lagt efter producentens anvisninger, og dermed ikke overholder de tekniske bestemmelser i BR15 og efterfølgende bygningsreglementer
4. Gipslofterne monteret på taglæggerne ikke opfylder de tekniske bestemmelser i BR15 og efterfølgende bygningsreglementer
5. Der ikke er monteret vindplader"

Klagernes advokat har i brev modtaget af nævnet 4/7 2022 videre bl.a. anført:

"Sagens indledende belysning:

Ejendommen er opført i år 1920 (bilag 1), og solgt som gennemrenoveret i perioden 2013-2017 (bilag 4 og 5), dvs. inden Klagers overtagelse, herunder med en større ombygning på 1 salen, hvor der er givet byggetilladelse i begyndelsen af år 2017 fra kommunen (bilag 2).

Som det fremgår af byggesagen fra år 2017 (bilag 2), herunder de i byggesagen fremlagte fotos, har hele 1. salen været rømmet, så alle tagsten har været synlige fra indersiden af huset, og renoveringen før Klagers ejertid må derfor betragtes som en væsentlige ombygning og renovering, herunder med bygning af to nye kviste og en udvidelse af etagearealet med 3 m² til i alt 132 m², hvorved kravene i de tekniske bestemmelser i BR15 skal overholdes og på daværende tidspunkt også muligt.

Følgende fremgår konkret i byggetilladelsen fra år 2017 (side 3 i bilag 2) om teknisk erklæring:

- *'Ansøger er ansvarlig for, at bygningen opføres i overensstemmelse med byggelovens formål og bygningsreglementets bestemmelser.'*
- *'Erklæring vedrørende teknisk dokumentation Undertegnede ansøger erklærer hermed: At bygningen er opført i overensstemmelse med byggelovens formål og bygningsreglementets bestemmelser At den fornødne dokumentation vedr. tekniske forhold er vedlagt denne erklæring.'*

Følgende fremgår ligeledes konkret i selve byggetilladelsen fra år 2017 (side 9 og 10 i bilag 2):

- *'Sammen med færdigmeldingen skal du indsende: o En underskrevet erklæring om, at de tekniske bestemmelser i BR15, kap. 3-8 er overholdt, jf. formular på [kommunes] hjemmeside på ...*
- *'Enfamiliehusets bruttoetageareal (jf. BR15, Bilag 1, om beregningsregler) stiger herved med ca. 3 m² til i alt ca. 132'*

Den væsentlige ombygning og renovering af tagkonstruktionen i perioden 2013-2017 skal således overholde de tekniske bestemmelser i BR15, jf. byggetilladelsen indhold (bilag 2).

Klager erhvervede ejendommen med overtagelse den 1. august 2017 og med disposition fra den 30. juni 2017 (bilag 6).

Klager har tegnet en udvidet ejerskifteforsikring i 10 år med udløb den 30. juni 2027 (bilag 7) i Frida Agentur Forsikring A/S (Indklagede).

Jævnfør tilstandsrapporten (bilag 4) er restlevetiden for selve tagbelægningen 5-10 år. Hertil fremhæves det særligt, at Klager ikke har anmeldt skader vedrørende selve tagbelægningen. Nærværende klage vedrører således ikke tagbelægningen, men de underliggende konstruktioner i tagkonstruktionen.

I tilstandsrapporten (bilag 4) er der vedrørende punkt 1. om tagkonstruktion/-belægning/skorsten alene konstateret en K1 anmærkning i form af *'Teglsten fra opførelsen er omlagt og fuget sammen – fremstår med enkelte skår/revner og diverse ujævnheder. Note: Almindelig vedligeholdelse må forventes.'*

Klagen:

Klager har anmeldt følgende dækningsberettiget skader og/eller nærliggende risiko for skader i loft- og tagkonstruktionen i ejendommen beliggende ..., som Indklagede har afvist at dække:

1. Der ikke er damspærre i tagkonstruktionen
2. Der er rådkader i tagkonstruktionen
3. Isoleringen (ALU thermo) ikke godkendt og i øvrigt ikke lagt efter producentens anvisninger, og dermed ikke overholder de tekniske bestemmelser i BR15 og efterfølgende bygningsreglementer
4. Gipslofterne monteret på taglæggerne ikke opfylder de tekniske bestemmelser i BR15 og efterfølgende bygningsreglementer
5. Der ikke er monteret vindplader

Parternes korrespondance fremgår af bilagene 8-22, hvori det fremgår, at Indklagede afviser Klagers skadesanmeldelse.

Ad 1 - Der ikke er damspærre i tagkonstruktionen

Klager gør gældende, at den damspærre der er lagt i forbindelse med sælgers renovering i perioden 2013-2017 er fejlbehæftet og har medført dækningsberettiget skader. Ligeledes er der en nærliggende risiko for, at der vil opstå yderligere dækningsberettiget skader.

I Indklagedes taksatorrapport udarbejdet den 1. april 2022 (bilag 9) fremgår følgende om den manglende damspærre:

- *'Udover en tvivlsom damspærre, grundet disse utætheder, anses konstruktionen som underisolert. Konstateret rådkader vurderes til at være opstået før den nye tagrenovation.'*
- *'5. Beskrivelse af skadesomfang'*
- *'Udskiftning af isolering og damspærre i tagkonstruktionen som helhed, hvilket indebærer nedtagning af indvendig gipsbeklædning for at sikre en tæt damspærre.'*

Det fremgår således af Indklagedes egen taksatorrapport, at damspærren er tvivlsom.

I Klagers indhentede byggetekniske rapport udarbejdet den 15. maj 2022 (bilag 18) fremgår følgende om den manglende damspærre:

- *'Opbygningen af tagkonstruktionen er så fejlbehæftet at det ikke ses muligt at rette fejlene på resten af konstruktionen. Spær-konstruktionen er på hele 1. sal synlig og isoleringskravet samt krav om korrekte damspærre i de tekniske bestemmelser i BR15 er dermed ikke overholdt.'*
- *'Ifølge billeder fra byggesag afsluttet i 2017 har hele 1. sal været rømmet så alle tagsten var synlige fra indersiden af huset og renoveringen må derfor opfattes som total, og kravene i de tekniske bestemmelser i BR15 må kræves overholdt og på daværende tidspunkt også muligt.'*
- *'Alle skråvægge er mellem spær beklædt med gips uden bagvedliggende damspærre, samt ingen godkendt isolering.'*
- *'Bud på løsning:'*
- *'Det anbefales at 1. sal. rømmes og al beklædning nedtages, da der på den nuværende konstruktion ikke kan etableres korrekte damspærre. Tagrummet er herefter klar til korrekt opbygning så-*

ledes det nuværende BR20 kan overholdes. Det er min vurdering at denne renovering igen må opfattes som total og kravene i de tekniske bestemmelser i BR20 må derfor kræves overholdt.

- *Bud på pris for udbedring, uden lægning af undertag samt nye lægter og tag sten. 700.000 kr.'*

Ad 2 - Der er rådskader i tagkonstruktionen

Klager gør gældende, at der er dækningsberettiget rådskader i tagkonstruktionen

I Indklagedes taksatorrapport udarbejdet den 1. april 2022 (bilag 9) fremgår følgende om rådskaderne:

- *'Konstateret rådskader vurderes til at være opstået før den nye tagrenovation.'*

I Klagers indhentede byggetekniske rapport udarbejdet den 15. maj 2022 (bilag 18) fremgår følgende om rådskaderne:

- *'Ved ankomst til ejendommen var den ene side af taget åbnet, og enkelte lægter fjernet. Der kunne ved tagfod konstateres megen fugt, flere steder kunne der konstateres deciderede våde spær-ender. Konstruktionen er opbygget meget kontroversielt da det isoleringsmateriale (Aluthermo) aldrig er blevet godkendt som bygnings-isolering og dermed er de tekniske bestemmelser i BR15 ikke overholdt.*
- *Hertil skal nævnes, at det anvendte produkt Aluthermo heller ikke er monteret efter producentens anvisninger. Der ses flere steder manglende luft omkring produktet samt manglende tape på flere samlinger.*
- *Den manglende luft omkring Aluthermo produktet er højst sandsynligt grunden til det meget våde miljø ved tagfoden, med en kombination af manglende ventilation af tagrummet under teglstenene.'*

Ad 3 - Isoleringen (Aluthermo) ikke godkendt og i øvrigt ikke lagt efter producentens anvisninger, og dermed ikke overholder de tekniske bestemmelser i BR15 og efterfølgende bygningsreglementer

Klager gør gældende, at isoleringen med Aluthermo ikke godkendt og udgør en ulovlig bygningsdel, som ikke overholder de tekniske bestemmelser i BR 15 og efterfølgende bygningsreglementer. Udbedring er dækningsberettiget henset til Klagers udvidede dækning.

I Indklagedes taksatorrapport udarbejdet den 1. april 2022 (bilag 9) fremgår følgende om den ikke godkendte og mangelfulde isolering Aluthermo:

- *'Der er tale om en ejendom fra 1920, hvor tagkonstruktionen er opbygget som helvalmet og tækket med tegl. Ifølge det oplyste har sælger renoveret taget i perioden 2013-2017, hvor der er anvendt Aluthermo måtter som eneste isoleringsmateriale i tagkonstruktionen. Tagsten, som er genanvendt, er fuget på oversiden.'*
- *'4. Årsag til skade*
- *Produktet er generelt lagt efter producentens anvisninger (se nedenstående billeder fra producentens montageanvisning), men i blotlagte område af tagoverflade ses der mindre spalter/utætheder omkring spær, grat og rem. Udover en tvivlsom dampspærre, grundet disse utætheder, anses konstruktionen som underisoleret. Konstateret rådskader vurderes til at være opstået før den nye tagrenovation.'*
- *'5. Beskrivelse af skadesomfang*
- *Udskiftning af isolering og dampspærre i tagkonstruktionen som helhed, hvilket indebærer nedtagning af indvendig gipsbeklædning for at sikre en tæt dampspærre.'*

I Klagers indhentede byggetekniske rapport udarbejdet den 15. maj 2022 (bilag 18) fremgår følgende om den ikke godkendte og mangelfulde isolering ALU thermo:

- *'Ved ankomst til ejendommen var den ene side af taget åbnet, og enkelte lægter fjernet. Der kunne ved tagfod konstateres megen fugt, flere steder kunne der konstateres deciderede våde spær-ender. Konstruktionen er opbygget meget kontroversielt da det isoleringsmateriale (Alu-thermo) aldrig er blevet godkendt som bygnings-isolering og dermed er de tekniske bestemmelser i BR15 ikke overholdt.*
- *Hertil skal nævnes, at det anvendte produkt Aluthermo heller ikke er monteret efter producentens anvisninger. Der ses flere steder manglende luft omkring produktet samt manglende tape på flere samlinger.*
- *Den manglende luft omkring Aluthermo produktet er højst sandsynligt grunden til det meget våde miljø ved tagfoden, med en kombination af manglende ventilation af tagrummet under teglstenene.*
- *Opbygningen af tagkonstruktionen er så fejlbehæftet at det ikke ses muligt at rette fejlene på resten af konstruktionen. Spær-konstruktionen er på hele 1. sal synlig og isoleringskravet samt krav om korrekte dampspærre i de tekniske bestemmelser i BR15 er dermed ikke overholdt.*
- *Ifølge billeder fra byggesag afsluttet i 2017 har hele 1. sal været rømmet så alle tagsten var synlige fra indersiden af huset og renoveringen må derfor opfattes som total, og kravene i de tekniske bestemmelser i BR15 må kræves overholdt og på daværende tidspunkt også muligt.*
- *Alle skråvægge er mellem spær beklædt med gips uden bagvedliggende dampspærre, samt ingen godkendt isolering.*
- *Bud på løsning:*
- *Det anbefales at 1. sal. rømmes og al beklædning nedtages, da der på den nuværende konstruktion ikke kan etableres korrekte dampspærre. Tagrummet er herefter klar til korrekt opbygning således det nuværende BR20 kan overholdes. Det er min vurdering at denne renovering igen må opfattes som total og kravene i de tekniske bestemmelser i BR20 må derfor kræves overholdt.*
- *Bud på pris for udbedring, uden lægning af undertag samt nye lægter og tag sten. 700.000 kr.*
- *Her til skal sikres om det er muligt at få tilladelse fra kommunen, til at hæve taget, at hæve taget så lidt at beboelsen inddrages til isolering. Hvis taget ændres må det også forventes at boligens udregnede bolig areal i BBR vil blive højere selvom det faktiske areal bliver mindre.'*

Ad 4 - Gipslofterne monteret på taglæggerne ikke opfylder de tekniske bestemmelser i BR15 og efterfølgende bygningsreglementer

Klager gør gældende, at gipslofterne monteret på taglæggerne ikke overholder de tekniske bestemmelser i BR 15 og efterfølgende bygningsreglementer. Udbedring er dækningsberettiget henset til Klagers udvidede dækning.

I Indklagedes taksatorrapport udarbejdet den 1. april 2022 (bilag 9) fremgår følgende om gipslofterne monteret på taglæggerne:

- *'5. Beskrivelse af skadesomfang*
- *Udskiftning af isolering og dampspærre i tagkonstruktionen som helhed, hvilket indebærer nedtagning af indvendig gipsbeklædning for at sikre en tæt dampspærre.'*

I Klagers indhentede byggetekniske rapport udarbejdet den 15. maj 2022 (bilag 18) fremgår følgende om gipslofterne monteret på taglæggerne:

- *'Alle skråvægge er mellem spær beklædt med gips uden bagvedliggende dampspærre, samt ingen godkendt isolering.*
- *Bud på løsning:*

- *Det anbefales at 1. sal. rømmes og al beklædning nedtages, da der på den nuværende konstruktion ikke kan etableres korrekte dampspærre. Tagrummet er herefter klar til korrekt opbygning således det nuværende BR20 kan overholdes. Det er min vurdering at denne renovering igen må opfattes som total og kravene i de tekniske bestemmelser i BR20 må derfor kræves overholdt.*
- *Bud på pris for udbedring, uden lægning af undertag samt nye lægter og tag sten. 700.000 kr.'*

Ad 5 - Der ikke er monteret vindplader

Klager gør gældende, at der ikke er monteret vindplader, hvorfor forholdet ikke overholder de tekniske bestemmelser i BR15 og efterfølgende bygningsreglementer samt at udbedring er dækningsberettiget. Udbedring er dækningsberettiget henset til Klagers udvidet dækning.

I Klagers indhentede byggetekniske rapport udarbejdet den 15. maj 2022 (bilag 18) fremgår de manglende vindplader i foto nr. 1-5 med tilhørende beskrivelse."

Selskabet har i brev af 15/8 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Som advokat for Domus Forsikring A/S, c/o Frida forsikring Agentur A/S skal jeg ved nærværende fremkomme med selskabets bemærkninger til klage, som indleveret af forsikringstagerne ved disses advokat ...

i) Indledning

Klagerne overtog den af sagen omhandlede ejendom beliggende ..., med overtagelsesdag 1. august 2017, se herved sagens bilag 6.

I anledning af at Qudos Insurance A/S i december måned 2018 blev erklæret konkurs indtegnede klagerne efterfølgende restperiodeforsikring for ejerskifte, se herved sagens bilag 7.

Restperiodeforsikringen for ejerskifte er tegnet med udvidet dækning, se herved sagens bilag 7 og med en selvrisiko pr. skade på kr. 5.000, dog samlet kr. 25.000.

Adskillige år efter ejendommens overtagelse har forsikringstagerne anmeldt de af sagen omhandlede forhold. Skadeanmeldelsen fremlægges som sagens bilag A.

ii) Byggelovens § 2

Klagerne har overordnet gjort gældende, at de af sagen omhandlede forhold skal bedømmes i forhold til bygningsreglement (BR15), som var gældende på tidspunktet for, at tidligere ejer fik byggetilladelse til udskiftning af kviste i forbindelse med renovering af eksisterende beboelseshus.

Indklagede bestrider at klagerne har ført bevis for, at byggelovens § 2 indebærer, at de af sagen omhandlede klageforhold skal bedømmes i forhold til BR15, herunder at de af sagen omhandlede forhold er omfattet af byggetilladelsen af 9. februar 2017, fremlagt som sagens bilag 2.

Det fremgår af byggetilladelsen af 9. februar 2017, fremlagt som sagens bilag 2, at tilladelsen vedrørte udskiftning af kviste i forbindelse med renovering af eksisterende beboelseshus.

Det fremgår endvidere af byggetilladelsen af 9. februar 2017, at denne blandt andet var givet på baggrund af ansøgning af 5. oktober 2016, hvilken ansøgning er en del af sagens bilag 2 og hvoraf fremgår under afsnittet 'ansøgningstyper' at der var tale om en ombygning eller forandring der ikke medførte udvidelser af tagarealet eller en væsentlig anvendelsesændring.

Af samme bilag under afsnittet 'planlagt arbejde' fremgik at der ikke blev ændret på de originale spær eller bjælker samt at kvistene skulle etableres på den oprindelige konstruktion (hvor der oprindeligt var kviste). Byggelovens § 2, stk. litra b indeholder bestemmelse om, at loven finder anvendelse ved ombygning af og andre forandringer i bebyggelse, som er væsentlige i forhold til bestemmelser i loven eller de i medfør af loven udførte bestemmelser.

Byggetilladelsen af 9. februar 2017 (bilag 2) kan i overensstemmelse med dens indhold og i henhold til de ansøgninger der lå til grund for byggetilladelsen udstedelse, alene antages at omfatte udskiftning af kviste i forbindelse med renovering af eksisterende beboelseshus, og der er således ikke af klagerne fremlagt dokumentation for at byggetilladelsen indebar at de af nærværende klage omfattede forhold blev omfattet af byggelovens § 2 med den konsekvens, at reglerne i BR15 skulle overholdes.

Indklagede henviser i den forbindelse til AK97.675, der fremlægges som sagens bilag B, hvoraf blandt andet fremgår:

'Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det ikke med fornøden klarhed fremgår af de kommunale bilag, at udskiftningen af tagbelægningen på den eksisterende ejendom skulle have overholdt BRS 98. Nævnet har hertil lagt vægt på, at det af kommunens byggetilladelse af 31/7 2007 fremgår det, at "du har ... søgt om tilladelse til at opføre en tilbygning på 16 m2 bebygget- /etageareal til eksisterende enfamiliehus samt en overdækket terrasse på 15 m2.

Endvidere udskiftes tagbeklædningen og det eksisterende udhus nedrives. ... Bærende konstruktioner og bygningskonstruktioner skal udføres i henhold BRS 98, afsnit 4, DS 409/410, de respektive materialenormer indenfor beton, stål, træ, murværk, fundering, letbeton m.m. samt SBI-anvisning.

189'. Nævnet finder desuden, at klagerne ikke har godtgjort, at udskiftningen af tagbelægningen på den eksisterende ejendom i medfør af byggelovens § 2 skulle opfylde det på udførelsestidspunktet gældende bygningsreglement.

Nævnet har herudover også lagt vægt på, at klagerne ikke har bevist, at der ikke ville kunne opnås dispensation for eventuelle ulovligheder, jf. betingelserne for den udvidede dækning punkt 21A.

Nævnet har derfor ikke grundlag for at kritisere, at selskabet tillige har afvist dækning i medfør af forsikringens udvidede dækning.'

iii) De enkelte klagepunkter i øvrigt

Med hensyn til de enkelte klagepunkter i øvrigt behandles disse særskilt nedenfor i overensstemmelse med den kronologi, som er indeholdt i klagen.

a) Dampspærre i tagkonstruktionen

Indledningsvist bemærkes, at taksatorrapporter fra et forsikringsselskab er interne arbejdsredskaber, som indeholder en taksators bemærkninger af faglig teknisk karakter, som indgår i forsik-

ringselskabets behandling af skadeanmeldelser og vurdering af hvorvidt et givent forhold opfylder betingelserne for dækning, i dette tilfælde under en ejerskifteforsikring.

Det må efter indklagedes opfattelse lægges til grund, at der er etableret dampspærre.

Indklagedes taksator har, som det fremgår af sagens bilag 9 i taksatorrapporten beskrevet dampspærren som 'tvivlsom' i faglig teknisk henseende.

Forholdet har i midlertid dags dato bevisligt ikke medført skader i tagkonstruktionen og henset til, at der er tale om et forhold som har bestået i adskillige år er det ikke sandsynliggjort at der på overtagelsesdagen forelå nærliggende risiko for skade.

Det er fast antaget i den juridiske teori og ankenævnspraksis at det forhold at en bygningsdel helt eller delvis måtte være udført i strid med god håndværksmæssig skik ikke i sig selv udgør en skade, idet det afgørende er om ejerskifteforsikringens skadesbegreb er opfyldt.

Indklagede henviser i den forbindelse til AK73.108, hvor en ejerskifteforsikring ikke skulle dække at et undertag der var oplagt i strid med producentens oplægningsvejledning fordi forholdet ikke havde medført skade i form af vandindtrængen.

Indklagede henviser i øvrigt til AK76.500, hvor en ejerskifteforsikring ikke skulle dække byggetekniske fejl ved et hus fra 1996, idet huset trods fejlene havde fungeret upåklageligt.

Følgelig er det fortsat indklagedes opfattelse, at klagerne ikke har løftet bevisbyrden for, at forholdet på tidspunktet for ejendommens overtagelse udgjorde en retlig relevant skade.

Indklagede er usikker på, hvorvidt klagerne skal forstås således, at man mener at forholdet vedrørende dampspærren skal dækkes under ulovlighedsdækningen.

For god ordens skyld bemærker indklagede derfor at indklagede ikke mener, at der er ført bevis for at krav i BR15 i forbindelse med renoveringen af ejendommen skulle opfyldes, i hvilken forbindelse indklagede henviser til i afsnit ii) anførte.

b) Rådskader i tagkonstruktionen

Indledningsvis bemærkes at indklagede, som det fremgår af sagens bilag 12 har anerkendt dæknin vedrørende rådskade i træværk, hvor der er konstateret en væsentlig svækkelse af træværket.

Derudover gøres det gældende at klagerne ikke har ført bevis for dækningsberettigede forhold.

Med hensyn til klagers bemærkning omkring de monterede Alu-Thermoisoleringsmåtter bemærkes at disse generelt vurderes at være lagt i overensstemmelse med producentens anvisninger, se herved sagens bilag 9, men at der i mindre områder af tagoverfladen kan ses spalter utætheder omkring spær, grat og rem.

Forholdet har imidlertid ikke medført skader, trods det at forholdet har bestået i adskillige år og på overtagelsesdagen var der således ikke nærliggende risiko for skade.

c) Isolering med Alu-Thermo

Således som indklagede forstår klagen vedrørende dette punkt (punkt 3 i klagen) er klagers synspunkt at isoleringen med Alu-Thermo udgør en dækningsbegivenhed i henhold til ulovlighedsdækningen under ejerskifteforsikringen.

Indklagede er ikke enig i, at klager har ført bevis herfor.

For det første bemærkes, at Alu-Thermomåtterne generelt er udlagt og anvendt i overensstemmelse med producentens anvendelse, se herved taksatorrapporten fremlagt som sagens bilag 9.

I supplement hertil fremlægges som sagens bilag C uddrag fra Alu-Thermo, hvoraf blandt andet fremgår at Alu-Thermo er anvendelig på tage ude og indefra, uden at udgøre isolering af dampspærre på en gang.

Det gøres således gældende at klager hverken har ført bevis for, at der på overtagelsestidspunktet forelå en retlig relevant skade, henholdsvis krav på dækning under ulovlighedsdækningen.

Indklagede henviser i den forbindelse til AK95.432, der fremlægges som sagens bilag D og hvoraf blandt andet fremgår:

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

Nævnet finder endvidere, at klageren ikke har godtgjort, at det anmeldte forhold omfattes af ulovlighedssækningen. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det ikke er godtgjort, at der er forhold i strid med bygningslovgivningen. Det bemærkes i øvrigt at der kan opnås dispensation for en eventuel ulovlighed hos den relevante myndighed.'

d) Gipslofter monteret på taglægter

Således som indklagede forstår klagen gør klager gældende at gipslofterne ikke er monteret i overensstemmelse med bestemmelserne i i BR15.

Indledningsvis bemærkes at klager ikke har ført bevis herfor.

Derudover bemærkes, i hvilken forbindelse der henvises til det af afsnit ii) anførte at Byggelovens § 2 samt den udstedte byggetilladelse af 9. februar 2017 (bilag 2) efter indklagedes opfattelse ikke ses at indebære at gipslofter skulle udføres i i overensstemmelse med bestemmelserne i BR15.

e) Vindspærreplader

Indklagede antager at klager med udtrykket 'vindplader' mener vindspærreplader.

Indklagede forstår klagen således, at klager mener, at der er krav på dækning under den udvidede ejerskifteforsikring, som følge af klagers synspunkt om, at BR15 skulle finde anvendelse på forholdet.

Indklagede kan i den forbindelse henvise til det under afsnit ii) anførte vedrørende Byggelovens § 2, hvorefter indklagede gør gældende at Byggelovens § 2 samt den udstedte byggetilladelse (bilag 2) ikke indebærer at der skulle etableres vindspærre plader i overensstemmelse med BR15 reglementet.

Med hensyn til de forhold hvor klager gør krav på dækning under den udvidede dækning gør indklagede således generelt gældende, at klager ikke har ført bevis for at BR15 finder anvendelse på de pågældende forhold, ligesom klager ikke i øvrigt har ført bevis for at dækningsbetingelserne under den udvidede dækning er opfyldt.

Det fremgår således udtrykkeligt, at forsikringsbetingelserne, se herved sagens bilag 7 side 16 at: *'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.'*

Af forsikringsbetingelserne fremgår således udtrykkeligt, at manglende overholdelse af producentanvisning, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade ikke betragtes som en ulovlig bygningsindretning, ligesom det af forsikringsbetingelserne udtrykkeligt fremgår, at det i øvrigt er en betingelse for dækning under ulovlighedsdækningen, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne."

Selskabet har i mail af 24/8 2022 til nævnet bl.a. anført:

"I fortsættelse af indklagedes indlæg af 15. august 2022 til Ankenævnet for Forsikring fremlægges, som klagesagens bilag E, Ankenævnets kendelse, AK97.628.

Indklagede henleder opmærksomheden på den del af afgørelsen, der vedrører spørgsmålet om dækning under ejerskifteforsikringens udvidede dækning i relation til byggelovens § 2 stk. 1, litra b, hvor Ankenævnet i denne sag (se kendelsen side 36) bemærkede følgende:

'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 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.'

Til dette har klagerens advokat fremsendt brev af 12/9 2022, hvori det bl.a. er anført:

"På vegne af [klagerne] indleveret følgende supplerende bemærkninger til sagen i forlængelse af indklagedes indlæg dateret den 15. august 2022 og supplerende bemærkninger den 24. august 2022.

Byggelovens § 2

Jeg bemærker indledningsvis, at der er enighed om, at BR15 var gældende bygningsreglement på tidspunktet, da den tidligere ejer fik byggetilladelsen den 9. februar 2017 til udskiftning af kviste i forbindelse med renovering af eksisterende beboelseshus.

Indklagedes advokat anfører følgende: *'Det fremgår endvidere af byggetilladelsen af 9. februar 2017, at denne blandt andet var givet på baggrund af ansøgning af 5. oktober 2016, hvilken ansøgning er en del af sagens bilag 2 og hvoraf fremgår under afsnittet 'ansøgningstyper' at der var tale om en ombygning eller forandring der ikke medførte udvidelser af tagarealet eller en væsentlig anvendelsesændring.'*

Hertil bemærkes det for en god ordens skyld, at byggetilladelsen dateret den 9. februar 2017 er givet på baggrund følgende af 3 ansøgninger, jf. byggesagen fra 2017, side 8 (bilag 2):

- *'Vi giver hermed byggetilladelse til dit byggeri på baggrund af dine ansøgninger fra den 5. og 21. oktober samt fra den 12. december 2016 på adressen'*

I byggetilladelsen dateret den 9. februar 2017 fremgår følgende om ansøgers forpligtelse til at overholde BR15, jf. byggesagen fra 2017, side 9 (bilag 2).

- *'Sammen med færdigmeldingen skal du indsende:*

o En underskrevet erklæring om, at de tekniske bestemmelser i BR15, kap. 3-8 er overholdt, jf. formular på ...

o Dokumentation vedrørende de tekniske forhold.'

I byggetilladelsen dateret den 9. februar 2017 fremgår det ligeledes, at enfamiliehusets bruttoetageareal som følge af projektet forøges med 3 m², jf. byggesagen fra 2017, side 10 (bilag 2) følgende:

- *'Enfamiliehusets bruttoetageareal (jf. BR15, Bilag 1, om beregningsregler) stiger herved med ca. 3 m² til i alt ca. 132 m².'*

Hertil fremhæves de to tegninger på side 49 og 52 i byggesagen fra 2017 (bilag 2), hvor det fremgår, at kvisten flyttes i begge sider.

Det er således uden betydning for Nævnets pådømmelsen af nærværende sag, at følgende er anført i byggeansøgningen dateret den 5. oktober 2016 og efterfølgende ændrede byggeansøgninger dateret den 21. oktober 2016 og 12. december 2016:

- *"Enfamiliehus, dobbelthuse og sammenbyggede enfamiliehuse - ombygning eller forandring, der ikke medfører udvidelse af etagearealet eller en væsentlig anvendelsesændring."*

Nævnet kan således lægge til grund, at der ikke i denne sag er tale om *'den blotte bygningsvedligeholdelse, dvs. arbejder der alene tilsigter at opretholde eller reetablere en bygnings tidligere tilstand i henseende til sammensætning, inddeling og beskaffenhed efter slid og forringelse som følge af bygningens brug'*, men at Nævnet kan lægge til grund, at byggetilladelsen dateret den 9. februar 2017 (bilag 2) efter den dens indhold vedrører forhold, der er omfattet af byggelovens § 2 med den konsekvens, at reglerne i BR15 skulle overholdes, da *'enfamiliehusets bruttoetageareal (jf. BR15, Bilag 1, om beregningsregler) stiger herved med ca. 3 m² til i alt ca. 132 m².'*, jf. byggesagen fra 2017, side 10 (bilag 2).

Nævnet kan således også lægge til grund, at kendelserne AK97.675 og AK97.628 som Indklagede henviser til, ikke har relevans for pådømmelsen af nærværende sag, da de to kendelser vedrører 'den blotte bygningsvedligeholdelse', hvilket ikke er tilfældet i nærværende sag.

Med henvisning til de konkrete vilkår i byggetilladelsen dateret den 9. februar 2017 kan Nævnet lægge til grund, at Klagerne har ført tilstrækkeligt bevis for, at de sagen omhandlede klageforhold skal bedømmes i forhold til BR15.

I relation til muligheden for at søge om dispensation for ulovligheder gøres det gældende, at Indklagede ikke har sandsynliggjort, at der kan søges om dispensation. Endvidere har Indklagede på intet tidspunkt anmodet Klagerne om en fuldmagt til at søge en eventuel dispensation.

Den utætte dampspærre i tagkonstruktionen

Det gøres gældende, at der henset til taksatorrapporten dateret 1. april 2022 (bilag 9) er enighed om, at dampspærre i tagkonstruktionen er udført i strid med god håndværksmæssig og byggeteknisk skik. I taksatorrapporten side 3 (bilag 9) fremgår følgende:

- *'Udover en tvivlsom dampspærre, grundet disse utætheder, anses konstruktionen som underisoleret. Konstateret råds-kader vurderes til at være opstået før den nye tagrenovation.'*

- *'5. Beskrivelse af skadesomfang'*

- *'Udskiftning af isolering og dampspærre i tagkonstruktionen som helhed, hvilket indebærer nedtagning af indvendig gipsbeklædning for at sikre en tæt dampspærre.'*

I rapporten dateret 15. maj 2022 fra bygningsrådgiver, ... (bilag 18) fremgår følgende:

- *'Ved ankomst til ejendommen var den ene side af taget åbnet, og enkelte lægter fjernet. Der kunne ved tagfod konstateres megen fugt, flere steder kunne der konstateres deciderede våde spær-ender. Konstruktionen er opbygget meget kontroversielt da det isoleringsmateriale (Aluthermo) aldrig er blevet godkendt som bygnings-isolering og dermed er de tekniske bestemmelser i BR15 ikke overholdt.'*

- *'Den manglende luft omkring Aluthermo produktet er højst sandsynligt grunden til det meget våde miljø ved tagfoden, med en kombination af manglende ventilation af tagrummet under teglstenene.'*

- *'Opbygningen af tagkonstruktionen er så fejlbehæftet at det ikke ses muligt at rette fejlene på resten af konstruktionen. Spær-konstruktionen er på hele 1. sal synlig og isoleringskravet samt krav om korrekte dampspærre i de tekniske bestemmelser i BR15 er dermed ikke overholdt.'*

- *'Det anbefales at 1. sal. rømmes og al beklædning nedtages, da der på den nuværende konstruktion ikke kan etableres korrekte dampspærre. Tagrummet er herefter klar til korrekt opbygning således det nuværende BR20 kan overholdes. Det er min vurdering at denne renovering igen må opfattes som total og kravene i de tekniske bestemmelser i BR20 må derfor kræves overholdt.'*

Henset til ovenstående uddrag gøres det gældende, at det er dokumenteret, at den utætte dampspærre har forårsaget fugtskader i tagkonstruktionen, hvor der er konstateret et meget fugtigt miljø med nærliggende risiko for yderligere skadesudvikling. Subsidiært gøres det gældende, at den utætte dampspærre medfører en nærliggende risiko for skader i ejerskifteforsikringens forstand, da det, henset til indholdet i den byggetekniske rapport (bilag 18), må formodes at forholdet vil udvikle sig yderligere i form af trænedbrydende fugtskader, samt at forholdet alene har eksisteret i 5 år på anmeldelsestidspunktet, da ombygningen af tagkonstruktionen er udført i år 2017.

I relation til ankenævnskendelse AK73.108 og AK76.500 gøres det gældende, at den nævnte kendelse vedrører ikke sammenlignelige forhold, da der jo netop i nærværende sag er konstateret fugtskader i tagfoden og spær-enderne.

Indklagede anfører, at den utætte dampspærre bevisligt ikke har medført skader i tagkonstruktionen. Dette bestrides henset til ovenstående bemærkninger.

For en god ordens skyld præciseres det, at Klagerne gør gældende, at der er konstateret en skade, subsidiært en nærliggende risiko for en skade, samt gør gældende, at den manglende dampspærre er dækket under lovlighedsdækningen.

I relation til lovlighedsdækning gøres det gældende, at den manglende dampspærre er ulovlig, da forholdet ikke overholder gældende byggelovgivning på udførelsestidspunktet.

Klagerne afventer pt. en skriftlig tilkendelse fra [kommunen], hvori kommunen tilkendegives, at forholdet er i strid med byggelovgivningen på udførelsestidspunktet, samt at der ikke kan gives dispensation henblik på lovliggørelse af forholdet. Når den skriftlige tilkendelse fra kommunen foreligger, vil denne blive fremlagt i sagen.

Rådskader i tagkonstruktionen

Klagerne gør fortsat gældende, at der er konstateret dækningsberettiget rådskader i tagkonstruktionen. I Indklagedes taksatorrapport udarbejdet den 1. april 2022 (bilag 9) fremgår følgende om rådskaderne:

- *'Konstateret rådskader vurderes til at være opstået før den nye tagrenovation.'*

I Klagernes indhentede byggetekniske rapport udarbejdet den 15. maj 2022 (bilag 18) fremgår følgende om rådskaderne:

- *"Ved ankomst til ejendommen var den ene side af taget åbnet, og enkelte lægter fjernet. Der kunne ved tagfod konstateres megen fugt, flere steder kunne der konstateres deciderede våde spær-ender. Konstruktionen er opbygget meget kontroversielt da det isoleringsmateriale (Aluthermo) aldrig er blevet godkendt som bygnings-isolering og dermed er de tekniske bestemmelser i BR15 ikke overholdt.*
- *Hertil skal nævnes, at det anvendte produkt Aluthermo heller ikke er monteret efter producentens anvisninger. Der ses flere steder manglende luft omkring produktet samt manglende tape på flere samlinger.*
- *Den manglende luft omkring Aluthermo produktet er højst sandsynligt grunden til det meget våde miljø ved tagfoden, med en kombination af manglende ventilation af tagrummet under teglstenene."*

Ikke godkendt isolering med Aluthermo

Det gøres gældende, at der henset til taksatorrapporten dateret 1. april 2022 (bilag 9) er enighed om, at isoleringen bør skiftes.

I taksatorrapporten side 3 (bilag 9) fremgår følgende:

- *'5. Beskrivelse af skadesomfang*
- *Udskiftning af isolering og dampspærre i tagkonstruktionen som helhed, hvilket indebærer nedtagning af indvendig gipsbeklædning for at sikre en tæt dampspærre.'*

I rapporten dateret 15. maj 2022 fra bygningsrådgiver, ... (bilag 18) fremgår følgende:

- *'Ved ankomst til ejendommen var den ene side af taget åbnet, og enkelte lægter fjernet. Der kunne ved tagfod konstateres megen fugt, flere steder kunne der konstateres deciderede våde spær-ender. Konstruktionen er opbygget meget kontroversielt da det isoleringsmateriale (Aluthermo) aldrig er blevet godkendt som bygnings-isolering og dermed er de tekniske bestemmelser i BR15 ikke overholdt.'*
- *'Den manglende luft omkring Aluthermo produktet er højst sandsynligt grunden til det meget våde miljø ved tagfoden, med en kombination af manglende ventilation af tagrummet under teglstenene.'*
- *'Opbygningen af tagkonstruktionen er så fejlbehæftet at det ikke ses muligt at rette fejlene på resten af konstruktionen. Spær-konstruktionen er på hele 1. sal synlig og isoleringskravet samt krav om korrekte dampspærre i de tekniske bestemmelser i BR15 er dermed ikke overholdt.'*
- *'Det anbefales at 1. sal. rømmes og al beklædning nedtages, da der på den nuværende konstruktion ikke kan etableres korrekte dampspærre. Tagrummet er herefter klar til korrekt opbygning således det nuværende BR20 kan overholdes. Det er min vurdering at denne renovering igen må opfattes som total og kravene i de tekniske bestemmelser i BR20 må derfor kræves overholdt.'*

Henset til ovenstående uddrag gøres det gældende, at det er dokumenteret, at den nuværende ikke godkendte Aluthermo isolering er medvirkende årsag til de konstaterede råds-kader og fugt-skader i tagkonstruktionen, hvor der er konstateret et meget fugtigt miljø. Subsidiært gøres det gældende, at den nuværende ikke godkendte Aluthermo isolering medfører en nærliggende risiko for skader i ejerskifteforsikringens forstand, da det, henset til indholdet i den byggetekniske rapport (bilag 18), må formodes at forholdet vil udvikle sig yderligere i form af trænedbrydende fugt-skader, samt at forholdet alene har eksisteret i 5 år på anmeldelsestidspunktet, da ombygningen af tagkonstruktionen er udført i år 2017.

For en god ordens skyld præciseres det, at Klagerne gør gældende, at der er konstateret en skade, subsidiært en nærliggende risiko for en skade, samt gør gældende, at den ikke godkendte Aluthermo isolering er dækket under lovlighedsdækningen.

Såfremt Indklagede er af den opfattelse, at Aluthermo på daværende tidspunkt var godkendt som bygningsisolering opfordres Indklagede til at fremsætte bevis herfor.

I relation til lovlighedsdækning gøres det gældende, at den anvendte Aluthermo er ulovlig anvendt i tagkonstruktionen, da forholdet ikke overholder gældende byggelovgivning på udførelsestidspunktet.

Klagerne afventer pt. en skriftlig tilkendelse fra [kommunen], hvori kommunen tilkendegives, at forholdet er i strid med byggelovgivningen på udførelsestidspunktet, samt at der ikke kan gives dispensation henblik på lovliggørelse af forholdet. Når den skriftlige tilkendelse fra kommunen foreligger, vil denne blive fremlagt i sagen.

Ulovlige gipslofter monteret på taglægter

Det gøres gældende, at der henset til taksatorrapporten dateret 1. april 2022 (bilag 9) er enighed om, at gipslofterne bør skiftes. I taksatorrapporten side 3 (bilag 9) fremgår følgende:

- *'5. Beskrivelse af skadesomfang*

- *Udskiftning af isolering og dampspærre i tagkonstruktionen som helhed, hvilket indebærer nedtagning af indvendig gipsbeklædning for at sikre en tæt dampspærre.'*

I rapporten dateret 15. maj 2022 fra bygningsrådgiver, ... (bilag 18) fremgår følgende:

- *'Ved ankomst til ejendommen var den ene side af taget åbnet, og enkelte lægter fjernet. Der kunne ved tagfod konstateres megen fugt, flere steder kunne der konstateres deciderede våde spær-ender. Konstruktionen er opbygget meget kontroversielt da det isoleringsmateriale (Aluthermo) aldrig er blevet godkendt som bygnings-isolering og dermed er de tekniske bestemmelser i BR15 ikke overholdt.'*
- *'Den manglende luft omkring Aluthermo produktet er højst sandsynligt grunden til det meget våde miljø ved tagfoden, med en kombination af manglende ventilation af tagrummet under teglstenene.'*
- *'Opbygningen af tagkonstruktionen er så fejlbehæftet at det ikke ses muligt at rette fejlene på resten af konstruktionen. Spær-konstruktionen er på hele 1. sal synlig og isoleringskravet samt krav om korrekte dampspærre i de tekniske bestemmelser i BR15 er dermed ikke overholdt.'*
- *'Det anbefales at 1. sal. rømmes og al beklædning nedtages, da der på den nuværende konstruktion ikke kan etableres korrekte dampspærre. Tagrummet er herefter klar til korrekt opbygning således det nuværende BR20 kan overholdes. Det er min vurdering at denne renovering igen må opfattes som total og kravene i de tekniske bestemmelser i BR20 må derfor kræves overholdt.'*

Klagerne gør gældende, at gipslofterne monteret på taglæggerne ikke overholder byggelovgivningen, herunder de tekniske bestemmelser i BR 15 og efterfølgende bygningsreglementer. Udbedring er dækningsberettiget henset til Klagerens udvidet dækning.

Klagerne afventer pt. en skriftlig tilkendelse fra [kommunen], hvori kommunen tilkendegives, at forholdet er i strid med byggelovgivningen på udførelsestidspunktet, samt at der ikke kan gives dispensation henblik på lovliggørelse af forholdet. Når den skriftlige tilkendelse fra kommunen foreligger, vil denne blive fremlagt i sagen.

Henset til ovenstående uddrag gøres det derudover gældende, at ejerskifteforsikring skal dække udskiftning af gipslofterne i forbindelse med udbedringen af de ovenstående nævnte dækningsberettiget skader.

Manglende vindspærreplader (vindplader)

Der henvises til bemærkningerne herom i klagen.

I Klagerens indhentede byggetekniske rapport udarbejdet den 15. maj 2022 (bilag 18) fremgår de manglende vindplader i foto nr. 1-5 med tilhørende beskrivelse.

Klagerne gør gældende, at der ikke er monteret vindplader, hvorfor forholdet ikke overholder byggelovgivningen, herunder de tekniske bestemmelser i BR15 og efterfølgende bygningsreglementer

samt at udbedring er dækningsberettiget. Udbedring er dækningsberettiget henset til Klagers udvidet dækning.

Klagerne afventer pt. en skriftlig tilkendelse fra [kommunen], hvori kommunen tilkendegives, at forholdet er i strid med byggelovgivningen på udførelsestidspunktet, samt at der ikke kan gives di-

spensation henblik på lovliggørelse af forholdet. Når den skriftlige tilkendelse fra kommunen foreligger, vil denne blive fremlagt i sagen.

Henset til ovenstående uddrag gøres det derudover gældende, at ejerskifteforsikring skal dække opsætning af vindspærreplader (vindplader) i forbindelse med udbedringen af de ovenstående nævnte dækningsberettiget skader."

Herefter har selskabet i mail af 13/10 2022 til nævnet bl.a. anført:

"I ovennævnte sag har undertegnede efter det seneste indlæg fra klagerne, efter at have drøftet sagen med min klient, fremsendt ønske overfor forsikringstagerne (klagerne) om at OBH Ingeniørservice A/S, som er min klients eksterne tekniske rådgiver, fik lejlighed til at besigtige ejendommen på ny.

Den 11. oktober 2022 har jeg fra OBH Ingeniørservice A/S modtaget besked om at den ene af klagerne, ... har oplyst, at taget/tagkonstruktionen er renoveret og Aluthermo isoleringen i den forbindelse er blevet fjernet, og dermed væsentlige dele af beviset i sagen er fjernet.

Det er en ny oplysning, som jeg har behov for at drøfte med min klient, herunder om det i det lys giver mening at lade OBH Ingeniørservice A/S besigtige ejendommen.

Jeg har ikke haft lejlighed til at vende problemstillingen med min klient endnu, men forventer at dette sker i løbet af den kommende uge, alternativt primo uge 43 (uge 42 har for en række mennesker efterårsferie) og skal anmode om udsættelse i 14 dage på en stillingtagen til det videre forløb."

Heroverfor har klagerens advokat i brev af 20/10 2022 til nævnet bl.a. anført:

"På vegne af [klagerne] indleveres følgende supplerende bemærkninger til sagen med tilhørende mailkorrespondancen i perioden 12.09.2022-30.09.2022 mellem [kommunens] byggesagsafdeling og undertegnede (bilag 23).

Udbedring af forholdene

Henset til risikoen for vandskader ved den åbne tagkonstruktion har klagerne været nødsaget til at udbedre skaderne og færdiggøre tagkonstruktionen.

Bevismæssigt har ankenævnet dog følgende rapporter, der konkret beskriver forholdene i tagkonstruktionen inden klagerens udbedring:

Bilag 9 - Taksatorrapport 01.04.2022

Bilag 18 - Byggeteknisk rapport 15.05.2022

Hertil bemærkes det, at Indklagede forinden udbedring var opfordret til at deltage i en fælles besigtigelse, hvilket Indklagede afviste at deltage i.

Den utætte dampspærre i tagkonstruktionen

Det gøres supplerende gældende, at [kommunen] den 20.09.2022 i en mail til undertegnede (bilag 23) har meddelt følgende om den manglende dampspærre:

'BR15 4.5 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.' samt BR15 4.5 stk. 2 'Bygninger skal sikres mod skadelig akkumulering af kondensfugt som følge af fugttransport fra indeluften.' - Gør den manglende dampspærre at bygningen ikke kan leve op til BR15 4.5 stk. 1 og 2, er forholdet i strid med byggeloven.'

I forlængelse af ovennævnte gøres det gældende, at Ankenævnet kan lægge til grund, at dampspærre som beskrevet i taksatorrapporten af 01.04.2022 (bilag 9) og byggeteknisk rapport af 15.05.2022 (bilag 18), ikke overholder kravene i BR15, hvorfor forholdet er i strid med byggeloven, og således dækningsberettiget henset til den udvidet ejerskifteforsikringsdækning.

Endvidere kan Ankenævnet lægge til grund, at der jævnfør praksis ikke kan meddeles dispensation fra det ulovlige forhold, jf. mail af 30.09.2022 fra [kommunen] (bilag 23).

Ikke godkendt isolering med Alu-Thermo

Det gøres gældende, at der er enighed om, at det omtvistede isoleringsmateriale er Alu-Thermo, jf. taksatorrapporten af 01.04.2022 (bilag 9).

Henset til mail af 20.09.2022 fra [kommunen] (bilag 23) gøres det gældende, at det anvendte isoleringsmateriale Alu-Thermo skal være CE-godkendt og i modsat fald vil det ikke overholde BR15.

Henset til byggeteknisk rapport af 15.05.2022 (bilag 18) gøres det gældende, at isoleringsmaterialet ikke er CE-godkendt.

I forlængelse af ovennævnte gøres det gældende, at Ankenævnet kan lægge til grund, at isoleringsmaterialet Alu-Thermo som beskrevet i byggeteknisk rapport af 15.05.2022 (bilag 18), ikke er CE-godkendt og dermed i strid med BR15, jf. mailen af 20.09.2022 fra [kommunen], hvorfor forholdet er i strid med byggeloven, og således dækningsberettiget henset til den udvidet ejerskifteforsikringsdækning.

Endvidere kan Ankenævnet lægge til grund, at der jævnfør praksis ikke kan meddeles dispensation fra det ulovlige forhold, jf. mail af 30.09.2022 fra [kommunen] (bilag 23).

Ulovlige gipslofter monteret på taglægter

Det gøres gældende, at Ankenævnet kan lægge til grund, at gisplofterne monteret direkte på taglægterne sammenholdt med tagets opbygning, som beskrevet i byggeteknisk rapport af 15.05.2022 (bilag 18), er i strid med BR15, jf. mailen af 20.09.2022 fra [kommunen], hvorfor forholdet er i strid med byggeloven, og således dækningsberettiget henset til den udvidet ejerskifteforsikringsdækning.

Endvidere kan Ankenævnet lægge til grund, at der jævnfør praksis ikke kan meddeles dispensation fra det ulovlige forhold, jf. mail af 30.09.2022 fra [kommunen] (bilag 23).

Manglende vindspærreplader (vindplader)

Det gøres gældende, at Ankenævnet kan lægge til grund, at de manglende vindspærreplader, som beskrevet i byggeteknisk rapport af 15.05.2022 (bilag 18), er i strid med BR15, jf. mailen af

20.09.2022 fra [kommunen], hvorfor forholdet er i strid med byggeloven, og således dækningsberettiget henset til den udvidet ejerskifteforsikringsdækning.

Endvidere kan Ankenævnet lægge til grund, at der jævnfør praksis ikke kan meddeles dispensation fra det ulovlige forhold, jf. mail af 30.09.2022 fra [kommunen] (bilag 23)."

Selskabet har herefter i brev af 14/12 2022 til nævnet bl.a. anført:

"I ovennævnte sag har OBH Rådgivende Ingeniører A/S foretaget supplerende besigtigelse.

OBH Rådgivende Ingeniører A/S kan bekræfte, at selve tag og tagkonstruktion er blevet udbedret af forsikringstager, og som sagens bilag F fremlægges foto.

Dampspærreløsningen

Beviset er fjernet, uden at der er sket egentlig bevissikring, og det vides derfor ikke præcist, hvorledes dampspærreløsningen i ejendommen fra 1920 var opført.

Der er tale om en ejendom fra 1920, hvor indklagedes eksterne tekniske rådgiver vurderer, at de indvendige gipsoverflader mellem spær ikke er fra 1920, men formentlig opsat engang i 1990'erne.

Derudover har der tidligere og forud for den nu af klagerne iværksatte udbedring været benyttet Aluthermo.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klagerne at sandsynliggøre at der forelå en dækningsberettiget skade, henholdsvis et forhold omfattet af ejerskifteforsikringens ulovlighedsdækning, hvilket ikke er bevist på det foreliggende grundlag.

Med hensyn til sagens bilag 23 udgør mailen af 30. september 2022 ikke bevis for, hverken at der forelå forhold i strid med BR 15 endsige forhold, som skulle være udført i overensstemmelse med BR 15, ligesom den lokale bygningsmyndighed ikke har taget konkret stillingtagen til, om dispensation kunne opnås.

Sidstnævnte må da også forudsætte, at den lokale bygningsmyndighed var af den opfattelse, at BR 15 skulle overholdes, hvilket bl.a. forudsætter, at den lokale bygningsmyndighed blev forelagt korrekte, faktuelle oplysninger med hensyn til den samlede konstruktions opbygning.

Sagens bilag 23 i form af mail af 30. september 2022 fra den lokale bygningsmyndighed kan således efter indklagedes opfattelse ikke tillægges bevismæssig værdi.

Indklagede kan henholde sig til det i tidligere indlæg anførte.

Aluthermo anvendt som isoleringsmateriale

Som anført i tidligere indlæg er der ikke ført bevis for, at byggelovens § 2 indebærer, at de af sagen omhandlede klageforhold skal bedømmes i forhold til BR 15.

I byggetilladelsen af 9. februar 2017 fremgår alene, at tilladelsen vedrører udskiftning af kviste i forbindelse med renovering af eksisterende beboelseshus, se herved sagens bilag 2.

Byggetilladelsen af 9. februar 2017 fremlagt som sagens bilag 2 kan således i overensstemmelse med dets indhold og i henhold til de ansøgninger, der lå til grund for byggetilladelsen, alene antages at omfatte udskiftning af kviste i forbindelse med renovering af eksisterende beboelseshus.

I relation til den anvendte Aluthermo ses BR 15 således ikke at være gældende, og forholdet ses ikke omfattet af byggetilladelsen.

Det kan derfor ej heller lægges til grund, at Aluthermo, for at kunne anvendes, skulle være CE-godkendt, og der er i øvrigt intet grundlag for at antage, at anvendelse af Aluthermo i sig selv skulle være fagligt ukorrekt, se herved sagens bilag C.

Idet der ikke er tale om et forhold omfattet af BR 15, er der ikke tale om et forhold omfattet af den udvidede dækning, idet det i den udvidede dækning præciseres, at manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa-blade m.v. ikke i sig selv er en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning, hvilket ikke er tilfældet.

Der henvises til police med forsikringsbetingelser, klagesagens bilag 7 (forsikringsbetingelsernes punkt 21).

Indklagede kan i øvrigt henholde sig til det i tidligere indlæg anførte.

Gipslofter monteret på taglægter

Det bestrides, at Ankenævnet kan lægge til grund, at gipslofter monteret direkte på taglægter sammenholdt med tagets opbygning er i strid med BR 15.

Der henvises til tidligere indlæg, idet samtidig bemærkes, at den lokale bygningsmyndighed i mail af 20. september 2022 (bilag 23) bemærker, at der ikke umiddelbart er noget problem i at montere gipslægter direkte på taglægter.

Vindspærreplader

Det er ukorrekt, når klagerne anfører, at det kan lægges til grund, at manglende vindspærreplader er i strid med BR 15.

Uagtet uenighed om, hvorvidt tagkonstruktionen skulle overholde krav i BR 15 eller ej, fremgår det af mail af 20. september 2022 fra den lokale bygningsmyndighed (bilag 23), at den lokale bygningsmyndighed – selv hvis hele tagkonstruktionen skulle opføres i henhold til BR 15-krav - ikke ville stille krav om vindspærre ved denne type byggerier, da der godt kan opretholdes et sundhedsmæssigt tilfredsstillende termisk indeklima uden vindspærre, men ved brug af andre materialer.

Indklagede kan i øvrigt henholde sig til det tidligere anførte.

Hertil har klagernes advokat i brev af 20/12 2022 til nævnet bl.a. anført:

"På vegne af [klagerne] indleveres følgende supplerende bemærkninger til sagen.

Indklagede i sit indlæg af 14. december 2022: 'Beviset er fjernet, uden at der er sket egentlig bevissikring, og det vides derfor ikke præcist, hvorledes dampspærreløsningen i ejendommen fra 1920 var opført.'

Hertil bemærkes det, at henset til risikoen for vandskader ved den åbne tagkonstruktion har klagerne været nødsaget til at udbedre skaderne og færdiggøre tagkonstruktionen.

Bevismæssigt er følgende imidlertid fremlagt for Ankenævnet, der konkret beskriver forholdene i tagkonstruktionen inden klagernes udbedring samt mulighederne for dispensation fra [kommunen] vedrørende de ulovlige forhold:

- Bilag 2 - Den kommunale byggesag fra år 2017, herunder fotos
- Bilag 9 - Taksatorrapport 01.04.2022
- Bilag 18 - Byggeteknisk rapport 15.05.2022
- Bilag 23 – Korrespondance med [kommunen] om mulighed for dispensation

Hertil bemærkes det, at Indklagede forinden udbedring var opfordret til at deltage i en fælles besigtigelse, hvilket Indklagede afviste at deltage i.

Som bilag 24 fremlægges en faktura fra klagers bygningsrådgiver med en udgift på kr. 4.500 inkl. moms, som indklagede skal erstatte.

Derudover fremlægges bilag 25 der udgør tre fakturaer fra klagers advokat med en udgift på i alt kr. 17.875 inkl. moms, som indklagede skal erstatte.

Sammenfattende anbringender:

Til støtte for klagernes påstand om dækning af de anmeldte skader og ulovlige forhold gøres nedenstående sammenfattende gældende:

1. at den tegnede ejerskifteforsikring dækker skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, 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 vedligeholdelsestilstand,
2. at den udvidet dækning derudover dækker forhold der er i strid med byggelovgivningen, herunder lovliggørelsen af henholdsvis (1) den utætte dampspærre i tagkonstruktionen, (2) isolering med det ikke godkendte isoleringsmateriale Alu-Thermo, (3) de ulovlige gipslofter direkte monteret på taglægter, og (4) de manglende vindspærreplader (vindplader),
3. at klagerne har dokumenteret de anmeldte skader og ulovlige forhold ved fremlæggelsen af kommunale byggesag fra år 2017 (bilag 2), taksatorrapporten (bilag 9), rapporten fra indklagedes bygningsekspert (bilag 18), samt korrespondancen med [kommunen] (bilag 23),
4. at de anmeldte skader nedsætter bygningens brugbarhed og dermed værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand, er der tale om en dækningsberettiget skade omfattet af forsikringsbetingelserne,
5. at indklagede selskab ved sin handlemåde har gjort det nødvendigt for klagerne at afholde udgifter til egen bygningsrådgiver inden sagens indbringelse for Ankenævnet for Forsikring, og den

udførte rådgivning har derfor været rimelig og nødvendig, og udgifterne derfor erstattes af indklagede i henhold til praksis herom,

6. at indklagede selskab ved sin handlemåde har gjort det nødvendigt for klagerne at afholde udgifter til advokat forud for sagens indbringelse for Ankenævnet for Forsikring den 4. juli 2022, og den udførte advokatbistand har derfor været rimelig og nødvendig, herunder også henset til indklagedes løbende afvisning af klagernes krav, og udgifterne derfor erstattes af indklagede i henhold til bestemmelsen i forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3."

Hertil har selskabet i brev af 9/1 2023 til nævnet bl.a. anført:

"I anledning af klagernes indlæg af 20. december 2022 bemærkes supplerende, på vegne af indklagede, følgende.

Beviset fjernet

Klagerne har ensidigt, og uden forudgående accept fra indklagede valgt at fjerne beviset.

Det følger af gældende forsikringsbetingelser, fremlagt som sagens bilag 7.6, at udbedring af et forhold ikke må finde sted før, i dette tilfælde, indklagede skriftligt har accepteret det.

Baggrunden herfor er blandt andet, at indklagede som forsikringsselskab skal have mulighed for at foretage relevante undersøgelser både med hensyntagen til stillingtagen til dækningsberettigede forhold samt eventuelle relevante udbedringsmetoder.

Det er velkendt at en sag kan udvikle sig over tid, alt afhængig af parternes synspunkter kan der være behov for supplerende besigtigelse, hvilket indklagede har vurderet i denne sag, hvilket var baggrund for ønsket om at OBH Ingeniørservice A/S skulle foretage supplerende besigtigelse.

Klagerne har valgt ensidigt at fjerne beviset, og dette må nødvendigvis bevismæssigt komme klagerne til skade, idet det samtidig bemærkes at der ikke i denne sag er fremlagt nogen dokumentation for at der forelå forhold (i relation til dækning under ejerskifteforsikringen) der indebar nærliggende risiko for vandskade og som derfor nødvendiggjorde straks afhjælpning.

Udgifter til advokatbistand

Det bestrides at klagerne i denne sag har ført bevis for nødvendigheden af udgifter til advokatbistand, herunder at der efter praksis på området, herunder Ankenævnspraksis er belæg for at klagerne skal have erstattet udgifter til advokatbistand, herunder i en størrelsesorden stor kr. 17.875,10.

Klagerne har ikke udover det indklagede anerkendt at påvise dækningsberettigede forhold under ejerskifteforsikringen, og sagen er i øvrigt ikke i særlig grad kompliceret.

Udgifter til teknisk rådgiver

Klagerne har som sagens bilag 24 fremlagt faktura på kr. 4.500 for [klagernes byggerådgiver] vedrørende byggeteknisk gennemgang af taget inkl. rapport, der haves ikke bemærkninger til selve beløbsangivelsen i rapporten, men i lyset af at indklagede ikke mener at klagerne har påvist dækningsberettigede forhold vedrørende taget gør indklagede gældende at denne ej heller er pligtig at dække udgifterne til rekvirering af den byggetekniske rapport."

Herefter har klagerens advokat i brev af 11/1 2023 bl.a. anført:

" I forlængelse af indklagedes indlæg den 9. januar 2023 har klagerne, ..., nedenstående bemærkninger og henviser i øvrigt til det allerede anførte i sagen, senest i klagerens indlæg af 20. december 2022.

I forhold til indklagedes anke om dokumentation for, hvorvidt der forelå forhold, der indebar en nærliggende risiko for vandskade, som nødvendiggjorde straks afhjælpning, henvises der til indholdet af taksatorrapporten af 01.04.2022 (bilag 9) og byggeteknisk rapport af 15.05.2022 (bilag 18), hvori det i begge rapporter utvivlsomt fremgår, at den ene side af tagkonstruktionen var åbnet op og dermed udsat for vandpåvirkning med risiko for yderligere vandskader.

Derudover er skaden anmeldt i marts måned 2022 til indklagede, hvorfor indklagede har haft rigelig med tid til foretagne de fornødne besigtigelser, også udover taksatorbesigtigelsen. Indklagede har på intet tidspunkt anmodet om en besigtigelse, udover taksatorbesigtigelsen, hvortil i øvrigt bemærkes, at indklagede afviste at ville deltage i en yderligere besigtigelse i maj måned 2022, Det gøres således gældende, at indklagede haft rigelige af muligheder for at foretage supplerende besigtigelser af skaderne i tagkonstruktionen, hvilket indklagede selv har forpurret, hvilket naturligvis ikke skal komme klagerne til skade."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotos fra byggesagen Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af "ansøgning for andre byggearbejder" af 5/10 2016 fremgår bl.a.:

"Ansøgning for Andre byggearbejder

...

Ansøgningstyper

Enfamiliehus, dobbelthuse og sammenbyggede enfamiliehuse - ombygning eller forandring, der ikke medfører udvidelse af etagearealet eller en væsentlig anvendelsesændring

...

Planlagt arbejde

Redegørelse:

Udskiftning af eksisterende kviste.

Jeg ber om nåde da jeg har set at tilladelsen har glippet.

Vi købte en gammelt hus som stod til nedrivning men besluttede at bevare det da det havde en masse charme.

Vi måtte totalrenovere huset da standen var meget ringe.

Kvistene var i så dårlig stand at de ikke var til at rede og så vi besluttede at optimere dem så de kunne vi kunne få en god isolering og mere dagslys ind i huset.

Der er ikke ændret på de originale spær eller bjælker.

Vi har bygget kvistene på den oprindelige konstruktion.

Vi valgte at flytte kvisten ud til ydervæg (REM) for at kunne få mere lys og luft ind i huset.

Den er bygget på i 45*120mm lægter og med krydsfiner på ydersiden som er pudset på med Maxit hvispuds som resten af huser.

Den har fladt tag med 10% fald og 2 lag tagpap.

Vi har isoleret med 2 lag Quatro Aluflex som tilsvarende 400mm isolering og 2 lag gips på indersiden.

Der er monteret 1 stk dobbelt terrassedør.

Altanen er bygget på på 4 stk 100*200 * 3200mm bjælker som ligger af på remmen og er boltet fast med 22mm bolte og bull skiver til de eksisterende bjælker.

Altanen rækker 1000mm ud over remmen og resten af de bærende bjælker 2200mm er fastmonteret på den eksisterende bjælkekonstruktion.

Der vil blive monteret et smedjejern gelænder i 1000mm højde."

Af byggetilladelse af 9/2 2017 fremgår bl.a.:

"Byggetilladelse

...

Vi giver hermed byggetilladelse til dit byggeri på baggrund af dine ansøgninger fra den 5. og 21. oktober samt fra den 12. december 2016 på adressen ...

Tilladelsen omfatter udskiftning af kviste i forbindelse med renovering af eksisterende beboelseshus.

De følgende sider i tilladelsen indeholder vigtige vilkår og oplysninger om din byggesag, som du kan læse om under følgende punkter:

- Tidsfrister, dokumentation og byggesagsgebyr
- Beskrivelse af projektet.
- Baggrund for byggetilladelsen

Bilag:

- Godkendt ansøgningsmateriale for dit byggeri

...

Beskrivelse af projektet

Tilladelsen omfatter udskiftning af eksisterende kviste såvel mod syd som mod nord i forbindelse med renovering af det eksisterende beboelseshus.

Kvistene opbygges på den oprindelige konstruktion, men rykkes ud til ydervæg, og der monteres dobbelt terrassedør. Kvistene har fladt tag med en hældning på 10 %. Beklædes med tagpap.

I tilknytning til kvisten mod syd (mod vej) udføres en altan med værn af smedjernen.

Enfamiliehusets bruttoetageareal (jf. BR15, Bilag 1, om beregningsregler) stiger herved med ca. 3 m² til i alt ca. 132 m².

På grund af kvistenes størrelse i forhold til tagfladen, betragtes etagen som en fuld etage."

Af selskabets taksatorrapport af 1/4 2022 fremgår bl.a.:

"Anmeldelse: I forbindelse med ved fjernelse af tagsten grundet igangværende renovering af tag konstateres der en tvivlsom konstruktionsopbygning med manglende isoleringsmateriale og dampspærre. NB. Tagsten er pt delvist fjernet og området afdækket med presenning.

Hvilken bygningsdel samt alder: Der er tale om en ejendom fra 1920, hvor tagkonstruktionen er opbygget som helvalmet og tækket med tegl. Ifølge det oplyste har sælger renoveret taget i perioden 2013-2017, hvor der er anvendt ALU-thermo måtter som eneste isoleringsmateriale i tagkonstruktionen. Tagsten, som er genanvendt, er fuget på oversiden.

...

4. Årsag til skade

Produktet er generelt lagt efter producentens anvisninger (se nedenstående billeder fra producentens montageanvisning), men i blotlagte område af tagoverflade ses der mindre spalter/utætheder omkring spær, grat og rem. Udover en tvivlsom dampspærre, grundet disse utætheder, anses konstruktionen som underisoleret. Konstateret råds-kader vurderes til at være opstået før den nye tagrenovation.

...

5. Beskrivelse af skadesomfang

Udskiftning af isolering og dampspærre i tagkonstruktionen som helhed, hvilket indebærer nedtagning af indvendig gipsbeklædning for at sikre en tæt dampspærre.

6. Aftale med kunden

Der er ikke truffet nogen aftaler med kunden."

Af mail af 2/5 2022 fra selskabet til klagernes advokat fremgår det bl.a.:

"Som beskrevet i vores oprindelige afgørelse, er det vores vurdering at der, foruden enkelte mindre råds-kader, ikke ses at være forhold ved ejendommens tagkonstruktion, der opfylder skadesbegrebet på ejerskifteforsikringen.

Der er konstateret mindre råds-kader med svækkelse af træværk som følge. Dette vurderes af taksator at være opstået før den tidligere ejers renovering af ejendommen, og har derfor ingen sammenhæng med den nuværende tagkonstruktions opbygning.

Dækningen vedrørende råds-kadet træværk omhandler træværk hvor der kan konstateres en væsentligt svækkelse af træværket."

Af byggeteknisk gennemgang af 15/5 2022 indhentet af klagerne fremgår bl.a.:

"Ved ankomst til ejendommen var den ene side af taget åbnet, og enkelte lægter fjernet. Der kunne ved tagfod konstateres megen fugt, flere steder kunne der konstateres deciderede våde spær-ender. Konstruktionen er opbygget meget kontroversielt da det isoleringsmateriale (Alu-thermo) aldrig er blevet godkendt som bygnings-isolering og dermed er de tekniske bestemmelser i BR15 ikke overholdt.

Hertil skal nævnes, at det anvendte produkt Aluthermo heller ikke er monteret efter producentens anvisninger. Der ses flere steder manglende luft omkring produktet samt manglende tape på flere samlinger.

Den manglende luft omkring Aluthermo produktet er højst sandsynligt grunden til det meget våde miljø ved tagfoden, med en kombination af manglende ventilation af tagrummet under teglstenerne.

Opbygningen af tagkonstruktionen er så fejlbehæftet at det ikke ses muligt at rette fejlene på resten af konstruktionen. Spær-konstruktionen er på hele 1. sal synlig og isoleringskravet samt krav om korrekte dampspærre i de tekniske bestemmelser i BR15 er dermed ikke overholdt.

Ifølge billeder fra byggesag afsluttet i 2017 har hele 1. sal været rømmet så alle tagsten var synlige fra indersiden af huset og renoveringen må derfor opfattes som total, og kravene i de tekniske bestemmelser i BR15 må kræves overholdt og på daværende tidspunkt også muligt.

Alle skråvægge er mellem spær beklædt med gips uden bagvedliggende dampspærre, samt ingen godkendt isolering.

Bud på løsning:

Det anbefales at 1. sal. rømmes og al beklædning nedtages, da der på den nuværende konstruktion ikke kan etableres korrekte dampspærre. Tagrummet er herefter klar til korrekt opbygning således det nuværende BR20 kan overholdes. Det er min vurdering at denne renovering igen må opfattes som total og kravene i de tekniske bestemmelser i BR20 må derfor kræves overholdt.

Bud på pris for udbedring, uden lægning af undertag samt nye lægter og tag sten. 700.000 kr.

Her til skal sikres om det er muligt at få tilladelse fra kommunen, til at hæve taget, at hæve taget så lidt at beboelsen inddrages til isolering. Hvis taget ændres må det også forventes at boligens udregnede bolig areal i BBR vil blive højere selvom det faktiske areal bliver mindre."

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.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

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.

Undtagelser:

A. Forhold vedrørende manglende lofthøjde.

B. Forhold vedrørende terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag og etageadskillelser)."

Nævnet udtaler:

Klagerne overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1920 – den 1/8 2017. Klagerne anmeldte den 25/3 2022, at det i forbindelse med renovering af taget blev opdaget, at taget ikke var udført i overensstemmelse med BR15, hvor sælger indsatte nye kviste og renoverede første salen. Klagerne kræver, at selskabet dækker manglende/utilstrækkelig dampspærre i tagkonstruktionen og rådskader i tagkonstruktionen: Klagerne gør endvidere gældende, at isoleringen i form af Alu-thermo ikke er godkendt og ikke overholder de tekniske bestemmelser i BR15, at gipslofterne – der er monteret på taglægterne – ikke opfylder de tekniske bestemmelser i BR15 og efterfølgende bygningsreglementer, og at der ikke er monteret vindplader. Klagerne kræver også dækket udgifter til teknisk bistand og advokatomkostninger.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der er en sådan usikkerhed om bedømmelsen af oplysningerne i sagen, og at sagen har en sådan kompleksitet, at den ikke skønnes egnet til afgørelse i nævnet på skriftligt grundlag. Stillingtagen til tvisten må som følge heraf i givet fald ske ved domstolene, hvor der er mulighed for parts- og vidneafhøringer og syn og skøn efter reglerne i retsplejeloven herom, herunder med supplerende mundtlig forklaring fra skønsmanden. Det følger af vedtægternes § 4, stk. 3, nr. 3, at nævnet herefter må afvise at afgøre sagen.

Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at sagen vedrører ganske komplekse byggetekniske forhold vedrørende tagkonstruktionen, og at parternes korrespondance for nævnet har haft en omfattende karakter. For så vidt angår isoleringen med Alu-Thermo, bemærker nævnet, at anvendelsen af denne form for isolering i en situation som den foreliggende synes problematisk og kan have medvirket til at forårsage skader. Det er dog vanskeligt på det foreliggende grundlag at bedømme rækkevidden og betydningen heraf og Alu-Thermo isoleringens lovlighed. Nævnet bemærker, at isoleringen ikke ses CE-mærket, og at der nu er foretaget udbedring.

Nævnet har også henset til, at det på skriftligt grundlag uden parts- og vidneforklaringer kan være vanskeligt at bedømme karakteren og omfanget af renoveringen af ejendommen.

Ankenævnet *for* Forsikring

28.

98439

Nævnet finder på den baggrund, at sagen i sin helhed er uegnet til ankenævnsbehandling, men bør finde sin afgørelse ved domstolene.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Klagegebyret tilbagebetales.



Svend Bjerg Hansen