

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 4. januar 2023 blev i sag nr. 98796:

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 ejerskifteforsikring. I klageskema af 6/10 2022 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Ved opskæring af taget to steder 18/08/2022, udført af tagvirksomhed, er følgende konstateret:

1) Isolering i taget er ikke regelmæssig, dette være sig manglende isolering eller isolering som formodentlig mus har flyttet på eller spist. Der er konstateret museekskrementer og elementer fra naturen som mus formodentlig har brugt til rede bygning.

2) Der mangler konsekvent dampspærre 6-10 cm øverst i taget. Tagkonstruktionen er oprindeligt opført med fibercement herunder asbest jf. BBR. Det kan fra tidligere ejer bekræftes at bygning 1, før ombygningen i 2005, havde fibercement tagsten på. Jeg har på ejendommen selv fundet store mængder fibercement tagsten henlagt bag skur.

I 2005 undergik bygningen en ombygning hvor samtlige facader, vinduer og taget blev udskiftet. Fibercementtaget blev udskiftet med tagpap – formodentlig for at matche den hovedbygning (bygning 2, jf. BBR) der blev opført i samme ombæring af samme virksomhed Hovedbygningen er opført med tagpap. Jeg har bekræftet dette med [virksomhed]. De har dokumentation for at arbejdet er udført i 2005.

Jeg anmelder første gang skaden til Frida Forsikring i juni måned 2020, da annekset undergår udbedring af skader forårsaget af mus i bygningen. Derfor opholder jeg mig i bygningen, i modsætning til tidligere hvor jeg kun selv har benyttet hovedhuset.

Som dokumentation for det neddyppende vand fra loftet har jeg både video-og billedmateriale, som er indsendt til Frida Forsikring. Se bilag. Skaden i bygningen, som er forsikringsdækket af Frida Forsikring, vedrører isolering under gulvet i hele huset, da mus har spist 90% af den. Skaden

vedrører også isolering i ca 80% af væggene, da mus på lignende vis har boet og spist isoleringen i væggene i stort set hele huset. På dette tidspunkt bliver der ikke undersøgt yderligere i tagkonstruktionen, om mus også skulle have boet der og spist af isoleringen i taget.

I forbindelse med udbedring af skaderne i annekset betaler jeg for musesikring i form af specielle plader under isoleringen (cembrit windstopper), så mus ikke kan komme til isoleringen under gulvet i krybekælderen. Jeg har yderligere fået sikret samtlige udluftningskanaler i krybekælderen så mus umuligt kan få adgang til krybekælderen. Derfor anser jeg det for usandsynligt at mus efterfølgende skulle indfinde sig i huset, herunder tagkonstruktionen. Skaderne i taget ligner de skader som blev dækket i 2020. Jeg har et meget stort billedmateriale fra 2020 at sammenligne med. Jeg er af den overbevisning at skaderne er opstået i samme periode hvor huset ikke har været muse-sikret. Se bilag.

5 maj 2021: Frida Forsikring skriver at taksator mener der er skiftet pap og isolering i forbindelse med ombygningen i 2005. Da den nuværende konstruktion er en varm konstruktion og da der tidligere har været fibercement kræver det en ny konstruktion for at skifte til tagpap. Det vil være højst usandsynligt at der ikke i samme ombæring er skiftet dampspærre i taget og den har iøvrigt den samme folielignende overflade som er fundet i huset fra 2005. Derfor antager jeg at der som minimum er skiftet dampspærre, isolering, plader under pap og yderbeklædning i form af tagpap.

Dampspærre:

Nuværende tagkonstruktion er med tagpap - en varm konstruktion uden ventilation. Derfor er det vigtigt at dampspærre og isolering er intakt. Hvis dampspærren ikke er intakt vil fugten i den varme konstruktion trænge ned i både tag og loft med risiko for ødelæggelse af trækonstruktion og loft.

Dampspærren i annekset er mangelfuld da den mangler i den vigtigste del af undertaget, som er hvor taget er højest, da det er her luften er varmest (varm luft er lettere end kold luft og stiger derfor til vejrs). Det er formodentlig også årsagen til kondens der drypper ned inde i huset. Den varme luft samler sig i den øverste del af taget og kondenserer (bliver til vanddråber) og dryppen ned i huset da der ikke er dampspærre her. Det skaber brune aflejringer i loftet i køkkenalrum og i de to værelser. I det ene værelse ses der tegn på tidligere råd i den ene bjælke i loftet som er malet over – se bilag.

Jeg antager at samtidens forskrifter finder anvendelse for ombygningen, da denne kan kategoriseres som en bygningsændring der skal leve op til gældende faglige forskrifter. Et eksempel herpå er fx ankenævnets afgørelse i 86.079 som vedrører et undertag. Når der som i dette tilfælde skiftes fra fibercement tag til tagpap er det oplagt at dette er en bygningsændring. Dampspærre mangler konsekvent i den øverste del af undertaget som dokumenteret på billedmateriale.

I 2005 var bygningsreglementet fra 1998 gældende og under afsnit 4.5.4 - Tage – står følgende: *Overgangen mellem opvarmede rum og tagkonstruktionen skal udføres på en sådan måde, at der ikke opstår skadelig kondens og sådan, at luftgennemgang forhindres. Såfremt der anvendes en dampspærre til at forhindre luftgennemgang, anbringes den på den side af varmeisoleringen, der vender mod det opvarmede rum. Dampspærren udføres, så den slutter tæt til ydervægge og alle former for gennembrydninger i loftsfladen. Ombygningen lever ikke op til dette krav om er derfor en ulovlig bygningsindretning.*

Isolering:

Da isoleringen i taget delvist er spist af mus og da den ikke forefindes i tagkonstruktionen som værende konsistent, men mangelfuld og ujævn, nedsætter det isoleringsevnen og derved bygningens værdi.

Følgende afgørelser er eksempler herpå: 80.028, 73.726 og 58.968

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg ønsker at Frida Forsikring Agentur A/S anerkender forhold ved taget på bygning 1, beliggende ... , som værende dækningsberettiget og yder erstatning for udbedring af manglende isolering og etablering af tæt dampspærre.

Bygningen er angivet på BBR som bygning 1, opført i 1969, 55 m2 og oprindeligt udstyret med tag af fibercement herunder asbest, jf. BBR.dk.

På ejendommen forefindes to bygninger og et skur."

Selskabet har den 10/11 2022 bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagsfremstilling

Klager købte et sommerhus opført i 1969 beliggende på ... med overtagelsesdato den 1. august 2018. I forbindelse med handlen var der oprindeligt tegnet en ejerskifteforsikring hos Qudos Insurance A/S, som efterfølgende gik konkurs. Der var herefter af klager den 21. juni 2019 tegnet en udvidet 5-årig restperiodeforsikring ejerskifteforsikring hos Domus Forsikring v/Frida Forsikring Agentur A/S med vilkårene RE100. Policen og vilkårene fremlægges som bilag 1.

Tilstandsrapporten udarbejdet den 8. juni 2018 vedlægges som bilag 2.

Klager anmeldte den 11. juni 2020 følgende: 'loft midt i anneks er fugtigt og der er vand på gulvet. Jeg har været oppe på taget og vedhæftet billeder af både inde og ude. Der er misfarvninger i loftet som indikerer det har været der før sidst foretagne maling af loft' (bilag 3).

Taksator fra Frida Forsikring besigtigede efterfølgende den 24. juni 2020 det anmeldte forhold og den 24. juni 2020 vendte taksatoren tilbage og afviste forholdet, da der alene var tale om sommerkondens fra taget, som ikke var usædvanligt for sommerhuse med samme tagkonstruktion (bilag 4).

Herefter fremsendte klager en indsigelse den 9. juli 2020 (bilag 5), hvorefter en ny taksator fra Frida Forsikring besigtigede det anmeldte forhold den 20. november 2020. Taksatorens oplysninger om besigtigelsen fremlægges som bilag 6.

Efterfølgende vendte taksatoren, som havde genbesigtiget ejendommen, tilbage og oplyste, at han ligesom taksatoren, som tidligere havde besigtiget ejendommen, vurderede, at der alene var tale om sommerkondens.

Hertil vurderede han, at forholdet ikke havde været til stede ved overtagelsen i 2018. Når der ikke var tale om nogen former for skader, som følge af det anmeldte forhold fastholdt han, at forholdet hverken var dækket over basisdækningen samt den udvidede dækning (bilag 7).

Klager fremsendte herefter den 27. april 2021 en indsigelse til Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling (bilag 8), hvorefter afdelingen den 5. maj 2021 fastholdt afgørelsen (bilag 9).

Derefter vendte klager tilbage den 22. maj 2021 og klagede over afgørelsen, hvorefter Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling fastholdt afgørelsen den 9. juni 2021 (bilag 10).

Klager fremsendte efterfølgende den 22. august 2022 endnu en indsigelse, hvor han bl.a. meddelte, at hans tømrer havde åbnet op to steder og fundet frem til div. fejl og mangler ved tagkonstruktionen (bilag 11). Billederne vedlagt mailen har klager fremlagt sammen med sit høringsindlæg til ankenævnet.

Klagen inkl. billeder blev herefter fremsendt til vurdering hos taksatoren, som stod for en første besigtigelse. Taksatoren oplyste, at 'der er nok ikke så meget tvivl om at der har være mus. Men at det er et gammelt sommerhus, er det vel ikke underligt at der er mus. At dampspærren er mangelfuld og der ikke er isolering i området, tænker jeg ikke udgøre en nærliggende risiko og/eller nedsætter bygningens værdi væsentligt' (bilag 12).

På baggrund af taksatorens vurdering, vendte Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling tilbage den 27. september 2022 og fastholdt afvisningen (bilag 13).

Fridas opfattelse af sagen

Taksatoren, som har foretaget den første besigtigelse den 24. juni 2020, har konstateret følgende: *Ved besigtigelsen ses det at det drypper ned fra loftet ved kip i stue/alrum. Ved besigtigelse af de andre rum i annekset set løbere fra tidligere vanddryp. Ved besigtigelse af tag og udhæng er der ikke synlige tegn på at det er en ventileret konstruktion. Ved gennemsyn af tegninger af tag på hovedhuset, vurderes tagkonstruktionen udført på samme måde, hvilket tyder på en varm tagkonstruktion som ikke kræver ventilation. Tagkonstruktionen for annekset, loftsbrædder, dampspærre og spær vurderes at være fra opførelsen i 1969, mens isolering og tagpakonstruktion er fra 2005.*

Med hensyn til årsagen til vanddryppene vurderer taksatoren følgende: *Efter granskning af Byg-Erfa-blad 98 05 27, vedhæftet, vurderes forholdet at skyldes sommerkondens. Sommerkondens stammer fra fugt på taget, som ved solpåvirkning af tagfladen drives ned i konstruktionen, hvor den kondenserer på dampspærre/loft. Er der huller i dampspærren kan det medføre dryp.*

Med hensyn til genbesigtigelse af den nye taksator fra Frida Forsikring den 20. november 2020 har taksatoren bemærket følgende: *Ved besigtigelsen kunne der konstatere tidligere vanddråber på kip-bjælke i køkken/alrum og enkelte loftbrædder ved kippen i køkken/spiseplads var med ældre fugtskjolder. Disse skjolder vurderes ikke at have udviklet sig i forhold til billeder fremsendt af FT. Der kunne ikke konstateres forhøjet fugt i kip-bjælke eller loftbrædder. Der kunne ikke konstateres nogen skade på gulvbrædder.*

Basisdækningen

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

Hertil fremgår af vilkårenes punkt 4B, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede

bygninger eller bygningsdele. Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Der er tale om et sommerhus opført i 1969, hvor tagbelægningen jf. taksatorernes oplysninger er blevet udskiftet i 2005 inkl. isolering.

Der er således tale om de oprindelige lofter og dampspærre fra 1969, der er tale om.

Begge taksatorer vurderer, at vanddryppene alene skyldes sommerkondens som er helt almindeligt forekommende for sommerhuse, bl.a. da de ikke er opvarmet året rundt. At vandløberne skyldes alm. Forekommende sommerkondens, dokumenteres af, at der ved besigtigelsen af taksator 2. i november 2020 var tale om helt tørt og løberne var tørret ind og der alene var tale om fugt i loftet ved første besigtigelse i sommeren 2020.

Hertil er der ved begge besigtigelser ikke konstateret nogen former for skader i form af rådskader eller lign. i såvel tagkonstruktionen eller følgeskader i beboelsen, som følge af det anmeldte forhold. Begge taksatorer vurderer derfor, at der ikke er tale om nærliggende risiko for skade.

Dertil er der i forbindelse med klagers tømrers åbning af taget to steder i august 2022 ikke konstateret nogen former for skader, som følge af den konstaterede sommerkondens i tagkonstruktionen, men alene spor efter mus samt at isolering lå forskelligartet samt mangler ved dampspærren, som ikke er usædvanligt i forhold til, at der er tale om et sommerhus opført i 1969.

Når der nu 53 år efter opførelsen af sommerhuset og 17 år efter renoveringen af tagbelægningen og 4 år efter overtagelsen af ejendommen ikke er tale om alvorlige skader, som følge af den konstaterede sommerkondens fastholder vi, at det anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen, da forholdet på overtagelsestidspunktet ikke udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 4A og B.

Ankenævnspraksis

Vi har vedhæftet en kopi af ankenævnskendelsen 96158 (bilag 14). Sagen drejede sig om et sommerhus opført i 1971, hvor taget var renoveret i 2010. Som det fremgår af kendelsen, konstaterede klageren på selve overtagelsesdagen, at der var tale om kondens på to loftplader over køkkenområdet. I den forbindelse oplyste klageren, at 'Til at starte med var det dannelse af vand, der var problemet, men over et større område begyndte at brede sig, hvad der må antages at være skimmelsvamp ... Vi har gentagne gange efterfølgende oplevet dannelse af kondens ligesom der har været aftegning af vand, når vi er kommet til sommerhuset efter en periode'.

Nævnet lagde i kendelsen bl.a. vægt på, at kondensen var konstateret i forsommeren i tørvejr, og at sommerkondens ikke er et usædvanligt fænomen i sommerhuse, der ikke opvarmes eller kun periodevist opvarmes, samt at klageren ikke har bevist forhold ved dampspærren, ventilationen af taget eller tagbelægningen, der havde medført skadelig opfugtning af tagkonstruktionen eller nærliggende risiko herfor.

Set i forhold til, at der i denne verserende sag ved ankenævnet ikke er konstateret skadelig opfugtning af tagkonstruktionen eller nærliggende risiko herfor, samt at der alene er konstateret sommerkondens, som er helt normalt forekommende for tilsvarende sommerhuse af samme al-

der og konstruktion, finder vi kendelsen direkte sammenlignelig med denne verserende sag ved ankenævnet.

Ulovlighedsdækningen

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

Klager har i sit høringssvar bl.a. henvist til, at bygningsreglementet fra 1998 burde overholdes i forbindelse med udskiftningen af tagbelægningen og isoleringen tilbage til 2005.

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

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

Såfremt BR1998 skulle overholdes i forbindelse med etableringen af den nye tagbelægning i 2005, hvilket vi ikke mener er tilfældet, er der efter vores opfattelse ikke tale om en ulovlig konstruktion på udførelsestidspunktet, da konstruktionen netop er udført, så der ikke er tale om skadelig kondens jf. afsnit 4.5.4 i BR1998, da der nu 17 år efter renoveringen i 2005 ved begge besigtigelser af taksatorerne ikke er konstateret alvorlige følgeskade af kondens eks. i form af råd.

Vi fastholder samlet, at der ikke er tale om en ulovlig bygningsindretning jf. vilkårenes pkt. 21A og det anmeldte forhold derfor heller ikke er dækket af den udvidede dækning.

Ankenævnspraksis

I kendelsen 97.628 (bilag 15) var der tale om problemer med kondens og ventilation i et tagrum, hvor tagbelægningen var skiftet i 2012. Når der ligesom i denne sag var tale om et tæt tag og ingen alvorlige skader i form af råd mv., fandt ankenævnet ikke, at den manglende ventilation udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Hertil fandt nævnet ikke, at der var tale om en ulovlig bygningsindretning, da udskiftningen af tagbelægningen ikke udgjorde en væsentlig ombygning jf. byggelovens § 2 og det derfor alene var lovgivningen på tidspunktet for husets opførelse, som skulle følges.

Det er vores opfattelse, at kendelsen er sammenlignelig med problemstillingen i denne sag.

Vi fastholder vores afgørelse

Vi fastholder, at de anmeldte forhold hverken er dækket over basisdækningen eller den udvidede dækning. Klagerens krav bør derfor afvises af de anførte grunde."

Ankenævnet for Forsikring

7.

98796

Klageren har den 13/11 2022 bl.a. anført:

"Jeg har følgende få kommentarer til selskabets høringssvar:

1) Store dele af isoleringen i taget er ødelagt/mangler pga mus. Dette er, jf. tidligere omtalte kendelser og i overensstemmelse med selskabets tidligere dækning, et dækningsberettiget forhold da det nedsætter isoleringsevnen og derfor bygningens værdi nævneværdigt. Årsagen og formodentlig skaden har været til stede ved overtagelse af ejendommen. Jeg skal henvise til min første skrivelse.

2) Jeg skal henvise til indsendt bilag vedrørende råd i loft og til at det er min opfattelse at hele tagkonstruktionen er skiftet i 2005. Fra fibercement til tagpap.

3) Kendelsen 97628 vedrører hverken dampspærre eller manglende isolering og forsikringen i 96.158 er ikke tegnet med udvidet dækning. Kan ikke finde relevans for denne sag i de to kendelser."

Af selskabets besigtigelsesrapport af 24/6 2020 fremgår bl.a.:

"Beskrivelse af skade:

Ved besigtigelsen ses det at det drypper ned fra loftet ved kip i stue/alrum. Ved besigtigelse af de andre rum i annekset set løbere fra tidligere vanddryp.

Ved besigtigelse af tag og udhæng er der ikke synlige tegn på at det er en ventileret konstruktion. Ved gennemsyn af tegninger af tag på hovedhuset, vurderes tagkonstruktionen udført på samme måde, hvilket tyder på en varm tagkonstruktion som ikke kræver ventilation.

Tagkonstruktionen for anekset, loftsbrædder, dampspærre og spær vurderes at være fra opførelsen i 1969, mens isolering og tagpapkonstruktion er fra 2005.

...

Årsag:

Efter granskning af Byg-Erfa-blad 98 05 27, vedhæftet, vurderes forholdet at skyldes sommerkondens.

Sommerkondens stammer fra fugt på taget, som ved solpåvirkning af tagfladen drives ned i konstruktionen, hvor den kondenserer på dampspærre/loft. Er der huller i dampspærren kan det medføre dryp.

Afhjælpning:

Der henvises til vedhæftede erfa-blad.

Forholdet er ikke omfattet af ejerskifteforsikringens dækning.

Vi kan desværre ikke tilbyde erstatning af forholdet da forholdet ikke er unormalt for denne type konstruktioner

Af selskabets besigtigelsesrapport af 20/11 2020 fremgår bl.a.:

"3. Anmeldelse + foto af forholdet med beskrivelse

Beskrivelse: Ved besigtigelsen kunne der konstateres tidligere vanddråber på kip-bjælke i køkken/alrum og enkelte loftbrædder ved kippen i køkken/spiseplads var med ældre fugtskjolder. Disse skjolder vurderes ikke at have udviklet sig i forhold til billeder fremsendt af FT. Der kunne ikke konstateres forhøjet fugt i kip-bjælke eller loftbrædder. Der kunne ikke konstateres nogen skade på gulvbrædder.

Beskrivelse: Enkelte dråber ved kip mod værelse.

...

Beskrivelse: Enkelte dråber på kipbjælke ved køkken

Beskrivelse: Ingen skader på trægulv

...

Beskrivelse: Ingen forhøjelse af fugt i lofter

Beskrivelse: Ingen fugt i lofter

4. Årsag til skade

Årsagen vurderes at skyldes 'sommerkondens' jf. ... tidligere afgørelse.

Der kan ikke konstateres nogen skade, kun skjolder efter tidligere kondens.

5. Beskrivelse af skadesomfang

Der er ingen skader.

6. Afgørelse (førstehåndsvurdering)

Forholdet vedr. sommerkondens er normal forekommende i denne type konstruktioner og mener generelt ikke at forholdet har været tilstede ved overtagelsen."

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.

...

20. Udvidede dækning

Alle Ejerskifteforsikringens øvrige punkter gælder også for den udvidede dækning, der er tilknyttet Ejerskifteforsikringen. Dækningen er en udvidelse af forsikringsdækningen i forhold til Lov om Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Du kan se, om du har valgt den udvidede dækning på din police.

...

Den udvidede dækning dækker følgende:

A Ulovlig 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 Forsikring fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne og at dispensationen ikke kan opnås."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er et sommerhus fra 1969, der blev renoveret i forbindelse med en tilbygning i 2005. Ved renoveringen blev tagbelægningen på den oprindelige bygning skiftet fra tagsten til tagpap. Ejendommen har en såkaldt varm tagkonstruktion. Klageren overtog ejendommen den 1/8 2018. Han anmeldte den 11/6 2020, at loftet i annekset, som er en del af den oprindelige bygning, var fugtigt, og at der var vand på gulvet. Der var ligeledes misfarvninger i loftet. Klageren har anført, at årsagen til forholdet er en mangelfuld dampspærre. Klageren har anført, at der er tale om en ulovlig bygningsindretning i henhold til BR98, som var gældende på tidspunktet for renoveringen. Klager har anført, at det ligeledes er konstateret, at isoleringen i taget er delvist spist af mus og er mangelfuld og ujævn.

Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at der ikke er konstateret en dækningsberettigende skade. Selskabet har anført, at den konstaterede fugt er sommerkondens, som er almindeligt forekommende i lignende huse. Selskabet har anført, at der ved besigtigelse i november 2020 ikke kunne konstateres fugt i loftet, og at der i øvrigt ikke er konstateret alvorlige skader. Selskabet har anført, at udskiftning af tagbelægning ikke er en væsentlig forandring, hvorfor det ikke er bygningsreglement på udførelsestidspunktet, som skal overholdes. Selskabet har bemærket, at såfremt BR98 skal overholdes, så er der ikke tale om en ulovlig konstruktion, da der ikke er konstateret skadelig kondens.

Af selskabets besigtigelsesrapport af 24/6 2020 fremgår: "Ved besigtigelsen ses det at det drypper ned fra loftet ved kip i stue/alrum. Ved besigtigelse af de andre rum i annekset set løbere fra tidligere vanddryp. Ved besigtigelse af tag og udhæng er der ikke synlige tegn på, at det er en ventileret konstruktion. Ved gennemsyn af tegninger af tag på hovedhuset, vurderes tagkonstruktionen udført på samme måde, hvilket tyder på en varm tagkonstruktion som ikke kræver ventilation. Tagkonstruktionen for anekset, loftsbrædder, dampspærre og spær vurderes at være fra opførelsen i 1969, mens isolering og tagpakkonstruktion er fra 2005. Efter granskning af Byg-Erfa-blad 98 05 27, vedhæftet, vurderes forholdet at skyldes sommerkondens. Sommerkondens stammer fra fugt på taget, som ved solpåvirkning af tagfladen drives ned i konstruktionen, hvor den kondensere på dampspærre/loft. Er der huller i dampspærren kan det medfører dryp".

Af selskabets besigtigelsesrapport af 20/11 2020 fremgår: "Ved besigtigelsen kunne der konstateres tidligere vanddråber på kip-bjælke i køkken/alrum og enkelte loftbrædder ved kippen i køkken/spiseplads var med ældre fugtskjolder. Disse skjolder vurderes ikke at have udviklet sig i forhold til billeder fremsendt af FT. Der kunne ikke konstateres forhøjet fugt i kip-bjælke eller loftbrædder. Der kunne ikke konstateres nogen skade på gulvbrædder. ... Årsagen vurderes at skyldes 'sommerkondens' jf. ... tidligere afgørelse. Der kan ikke konstateres nogen skade, kun skjolder efter tidligere kondens. ... Forholdet vedr. sommerkondens er normal forekommende i denne type konstruktioner og mener generelt ikke at forholdet har været tilstede ved overtagelsen".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 4A, at forsikringen dækker "skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden" samt af 4B "udbedring af aktuelle bygnings-skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter

bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand." Det fremgår af punkt 20A, at den udvide- de dækning dækker "ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslov- givningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses- /udførelsestidspunktet".

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

Dampspærre

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

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

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er godtgjort væsentlige skader som følge af den konstaterede kondens i form af opfugtning, råd eller nedbrud.

Nævnet har også lagt vægt på, at der ved besigtigelsen i november 2020 ikke er konstateret forhøjet fugtniveauer i loftet, hvorfor det må lægges til grund, at der er tale om sæsonbetinget kondens, hvilket ikke er ualmindeligt for lignende sommerhuse.

Hvad angår forsikringens udvidede dækning, kan der opnås dækning for 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 udskiftningen af tagbelægning fra fibertagsten til tagpap er en væsentlig forandring af bygningskonstruktionen, hvorfor udskiftningen af taget skal være udført efter det bygningsreglement, der var gældende på ændringstidspunktet. Nævnet finder imidlertid, at klageren ikke har bevist, at tagkonstruktionen er opført i strid med det dagældende bygningsreglement.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det følger af BR98 punkt 4.5.4, at "overgangen mellem opvarmede rum og tagkonstruktionen skal udføres på en sådan måde, at der ikke opstår skadelig kondens og sådan, at luftgennemgang forhindres", og at der 17 år efter renoveringen fortsat ikke er konstateret kondens, der har beskadiget bygningen.

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

Isolering

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

Ankenævnet *for* Forsikring

13.

98796

Nævnet har lagt vægt på, at selvom isoleringen efter angreb fra mus fremstår "ujævn", så har klageren ikke bevist, at isoleringsevnen er nedsat i en sådan grad, at sommerhuset brugbarhed og værdi er nævneværdigt nedsat sammenlignet med andre sommerhuse af lignende alder.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', is written over a light blue rectangular background.

Peter Thønnings