

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 1. marts 2023 blev i sag nr. 98923:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klage af 7/11 2022 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Jeg skal herved klage over Dansk Boligforsikring A/S' afvisning af dækning af skade på mine klienter, [klagerne] sommerhus.

Sagsfremstilling

[Klagerne] købte ejendommen ... ved købsaftale af den 24.03.2014

Den for sagen omhandlende skade blev første gang anmeldt den 27. juli 2021. Skaden blev anmeldt til både ejendommens husforsikring og ejerskifteforsikring.

I forbindelse med anmeldelse af skaden til ejendommens husforsikring, blev der udarbejdet taksatorrapport af bygningstaksator ... Rapporten vedlægges som sagens bilag 1.

Af rapporten fremgår følgende:

'Underbeklædningen af obs-plader er rådne på 2 sider af huset, ca. 10-12m. Der er ses også råd i spær over pladerne, formentlig opstået, da der er plastfolie, som er lagt mellem spær og OSB-plade, samt at der ikke er nogen udluftning i udhænget.'

og

'Hvis konstruktionen på resten af huset ikke ændres så der er ventilation ved udhæng, så vil der fremadrettet komme forbehold/klausuler på forsikringen vedrørende rådskader'

Husforsikringen tilbyder derved at udskifte de dele af udhænget, som aktuelt er berørt af råd og angiver, at hvis hele konstruktionen ikke skiftes på nuværende tidspunkt, så vil forsikringen ikke dække fremadrettet.

[Klagerne] har løbende haft korrespondance med ejerskifteforsikringen, som kontinuerligt har afvist at dække skaden for så vidt angår den del af udhænget, som husforsikringen ikke aktuelt vil udskifte, men dog stiller krav om, skal udskiftes. Korrespondance fra perioden den 29. september 2021 – 24. maj 2022 vedlægges som bilag 2.

I forbindelse hermed, har [klagerne] indhentet selvstændig vurdering fra ingeniørfirmaet ... Rapporten vedlægges som bilag 3.

Heraf fremgår følgende:

'Der er konstateret nedbrud i tagudhæng ved bl.a. langs facader mod sydøst. Der er konstateret nedbrud i både OSB plader og bagvedliggende konstruktioner i bl.a. spær. Tagudhæng er isoleret og på undersiden er der monteret plastikdampspærre og afsluttet med tætlukkende OSB-plade.'

og

'Normalt udføres der ikke isolering af tagudhæng med dampspærre og tætlukkende beklædning og forhold skønnes ikke at være udført håndværksmæssigt korrekt. Undertegnet har aldrig set lignende eksempel if. isolering og dampspærre i tagudhæng, det er tværtimod altid ingen isolering og generelt altid ventilation mellem underbrædder er der udført luftspalte langs underbeklædning. Min umiddelbare påstand er at der har gået nogen folk på pladsen der ikke har været helt sikker på udførelsen langs tagudhæng og derfor har udført både dampspærre og isolering og afsluttet med en OSB plade som de eksempelvis alligevel havde i overskud fra taget. Undertegnet har ligeledes søgt i BYG-ERFA blade men kan ikke finde noget, og sikkert med god grund fordi denne konstruktion ikke ville blive udført af en professionel dansk håndværker.'

Skaden består således i en forkert opbygning af udhænget, herunder anvendelse af dampspærre og osb plader samt manglende ventilation, som medfører råd i konstruktionen.

På trods af, at der ikke er tvist herom vedlægges for fuldstændighedens skyld ejendommens tilstandsrapport og ejerskifteforsikringspolice som henholdsvis bilag 4 og bilag 5.

Anbringender

Dansk Boligforsikring A/S afviser, at konstruktionen er en skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet de ikke mener, at der er nærliggende risiko for skade, såfremt konstruktionen ikke ændres på hele ejendommen.

Af denne grund kan sagen skæres således til, at tvisten omhandler, hvorvidt der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, hvorfor der ikke nedenfor er taget stilling til andre forhold.

Hertil skal det anføres, at konstruktionen er ens på hele bygningen, og at den konstruktion der har medført omfattende råds-kader jf. bilag 1 altså tilsvarende er til stede på den resterende del af ejendommen.

Det gøres gældende,

- at fejlkonstruktionen og dermed skaden er opstået før mine klienter overtog ejendommen,
- at skaden dermed var til stede på overtagelsesdagen,
- at skaden ikke er angivet på ejendommens tilstandsrapport,

Hertil gøres det ift. skaden gældende, at udhænget på ejendommen er opbygget forkert, og at dette medfører en nærliggende risiko for skade. Dette er dokumenteret ved dels taksator for husforsikringens rapport og dels mine klienters egen indhentet rapport.

Som følge af, at forholdet allerede har medført skade på bygningen, er der utvivlsomt risiko for yderligere skader på bygningen, såfremt forholdet ikke udbedres.

Denne risiko bliver pålagt mine klienter som følge af, at husforsikringen fremover pålægger ejendommen forbehold/klausuler såfremt forholdet ikke berigtiges.

Ovenstående mener jeg tydeligt påviser, at der er en nærliggende risiko for skade, såfremt forholdet ikke udbedres for så vidt angår hele ejendommen.

Hertil skal jeg bemærke, at ejerskifteforsikringens formål er at beskytte forbrugeren mod netop denne situation, hvor mine klienter jf. [husforsikringsselskabets] taksatorrapport er nødsaget til at udbedre forholdet, idet mine klienter i modsat fald står uden forsikringsdækning når der opstår råds-kader i udhænget og spær i den øvrige del af bygningen.

Jeg skal således på vegne af mine klienter nedlægge påstand om, at udhænget udbedres som angivet af husforsikringen på den resterende del af huset, således at

*'Underbeklædning fjernes i de berørte områder og udskiftes, ca.10-12m
Spær der er berørt at råd udskiftes.
Genopbygning af udhæng med ventilation.'*

Selskabet har i brev af 14/12 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af Dansk Boligforsikring A/S (DBF) skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på denne klage, som bør afvises.

Indledning

Klagen vedrører fejlkonstrueret tagudhæng, som klagers husforsikring ikke har dækket og som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at konstruktionen ikke har ført til skader de pågældende steder.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 28. marts 2014. I forbindelse med handlen tegner klager en 10-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ...

Police med tilhørende forsikringsbetingelser og tilstandsrapporten er fremlagt af klager.

Den 27. juli 2021 anmelder klager, at husets tagudhæng er udført forkert og oplyser samtidig, at klagers husforsikring dækker råds-kader som følge heraf. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag A.

Den 10. og 27. august samt den 24. september 2021 besigtiger DBF, hvor der bl.a. foretages destruktivt indgreb i husets varmtagskonstruktion og hvor tagudhængende gennemgås sammen med taksator fra klagers husforsikring. Besigtigelsesnotat af den 16. august 2021 fremlægges som bilag B. Besigtigelsesnotat af den 27. august 2021 fremlægges som bilag C. Besigtigelsesnotat af den 24. september 2021 fremlægges som bilag D.

Den 29. september 2021 afviser DBF dækning af de øvrige tagudhæng, som klagers husforsikring ikke har dækket. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, der fastholder afgørelsen efter endnu en besigtigelse af taget den 11. august 2022. Besigtigelsesnotat af den 11. august 2022 fremlægges som bilag E. Supplerende korrespondance mellem klager og DBF fremlægges som bilag F.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække, at husets tagudhæng udbedres som angivet af husforsikringen på den resterende del af huset, ved at underbeklædningen og eventuel råds-kadede spær udskiftes og udhæng udføres med ventilation.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 28. marts 2014 var forhold ved husets tagudhæng, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et sommerhus fra 1949, som er blevet tilbygget i flere omgange – senest i 2002, hvor man i samme forbindelse udførte en ny og ensartet udseende tagkonstruktion med 30 graders taghældning og tagpapbelægning med listetækning på 150 mm udvendig isolering på underpap og træfiberplade/OSB (varmtagsløsning) ovenpå spærerne, som er ført ud i tagudhæng. Tagudhængene fremstår således med malede OSB ovenpå synlige spærrender. Byggesag fra 2002 fremlægges som bilag G.

Med henvisning til bilag C kunne der i forbindelse med DBF's besigtigelse den 27. august 2021 – hvor der blev foretaget destruktivt indgreb i tagfladen ved gavl (i overgangen mellem gavlvæg og udhæng) – ikke registreres forhøjet fugt i den del af varmtagskonstruktionen, som er udført på underpap (over husets rum). Ved husets facader (hvor der er monteret tagrender) er isoleringen ført helt ud i tagudhænget, der yderst er konstrueret med to tværgående stykker spærtræ/reglar, som fodbræt/masonitplade (hvor rendejernene er fastgjort til) er fastgjort til. Med de to stykker spærtræ/reglar er der således udført et 'rum' mellem hver spærfag yderst i tagudhænget med isolering i, hvor underpappen fra den øvrige varmtagsisolering er ført på oversiden af masonitpladen og under overpappen, og hvor der i stedet er udlagt på en plastfolie mellem isolering og underbeklædningen (bilag C, foto 30).

Her ses der råd i spærrender under udhæng ved tagrender og rendejern samt i underbeklædningen (OSB), som ifølge besigtigelseskonsulenten skyldes, at vand og fugt i 'rummet' ikke kan venti-

leres væk pga. plastfolien og i stedet ophobes. Der kan ved indstiksprøver i underbeklædningen og synlige spærrender ikke registreres råd i øvrige tagudhæng ved bl.a. gavle.

Klagers husforsikring har dækket alle råds-kader i husets tagudhæng, da der ved fællesbesigtigelse med taksator fra klagers husforsikring ikke kunne registreres yderligere råds-kader.

De af klagers husforsikring dækkede råds-kader og/eller årsagen til disse – de pågældende steder – udgjorde sandsynligvis også en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand på overtagelsestidspunktet, men er ikke dækningsberettigende under ejerskifteforsikringen, da de allerede er blevet dækket af klagers husforsikring jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.5 in fine.

I forhold til de øvrige tagudhæng (der formentlig er udført på samme måde som de råds-kadede tagudhæng) er DBF enig i, at disse ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, men der kan ikke registreres råds-kader i underbeklædningen i disse tagudhæng. Det er derfor DBF's opfattelse, at råds-kaderne skyldes en kombination af indtrængende vand/fugt via utætheder ved rendejernene og den i tagudhængskonstruktionen udførte plastfolie (der har holdt på fugten), som således ikke har været tilfældet ved de øvrige tagudhæng, hvorfor det heller ikke har været/er nødvendigt at udføre ventilationsspalter yderst i de øvrige tagudhæng for at undgå råds-kader.

Da der på baggrund af undersøgelserne ved 4 besigtigelser (ét med destruktivt indgreb og 2 med taksator fra klagers husforsikring) ikke er registreres råds-kader i de øvrige tagudhæng ca. 20 år efter tagkonstruktionens opførelse og 8 år efter overtagelsen, og da håndværksmæssigt forkert udført arbejde ikke i sig selv er dækningsberettigende under ejerskifteforsikringen, er der ikke grundlag for dækning i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1. eller 16.1, da den udførte tagudhængskonstruktion i øvrigt ikke er ulovlig i forhold til BRS 98.

Den omstændighed alene at klagers husforsikring fremadrettet vil tage forbehold for råds-kader, hvis ikke underbeklædningen på hele huset udskiftes og udføres med ventilation, kan ikke føre til andet resultat.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klagerens advokat har i brev af 28/12 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Indklagede, Dansk Boligforsikrings, brev af den 14. december 2022, giver anledning til uddybning af følgende forhold:

Indledningsvist oplyses det, at klager er fuldt bekendt med forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5, hvorfor nærværende sag ikke omhandler de skader, som dækkes af husforsikringen jf. også den klagens ordlyd.

Bevisbyrde

Det anerkendes, at bevisbyrden er forsikringstagers, idet der dog i det hele henvises til, at bevisbyrden er løftet ved de i sagen fremlagte rapporter og besigtigelsesrapporter.

Hertil bemærkes også, Dansk Boligforsikring anerkender, at opbygningen af konstruktionen er fejlbehæftet, samt at den mangelfulde konstruktion allerede har medført skader på en del af huset. Derved ligger det naturligt i forlængelse heraf, at der er nærliggende risiko for skader på den resterende del af huset med den samme opbygning.

Nærliggende risiko for skade

Besigtigelsesrapport af den 16. august 2021 påviser, at der er råd rundt i størstedelen af konstruktionen, herunder beskrives det, at :

Råd i udhæng. Forhold vedrører flere steder omkring husets udhæng.

...

Atter henvises der til, at konstruktionen er fejlagtigt opbygget, og at dette har resulteret i rådska-der i væsentlige dele af udhænget. Det konkluderes:

Konklusion: Konstruktionen som ses på 47, er ikke korrekt udført. Trækstruktionen er pakket ind i to lag dampspærre, der vil opstå kondens og råd.

Det kan ikke vurderes hvordan den øvrige del ved udhæng er lavet.

Der bør laves et destruktivt indgreb længere ud mod udhæng, så man kan se den øvrige konstruktion.

Det understreges her, at det tydeligt er taksators opfattelse, at der vil opstå kondens og råd. Der henvises ikke til nogen specifik del af bygningen, men til opbygningen af udhænget, som er ens på hele ejendommen.

Dette påviser atter, at der er en nærliggende risiko for skade på den del af udhænget, som ikke aktuelt er ramt af rådska-der.

Følgende fremgår af besigtigelsesrapport af den 27. august 2021:

Konklusion:

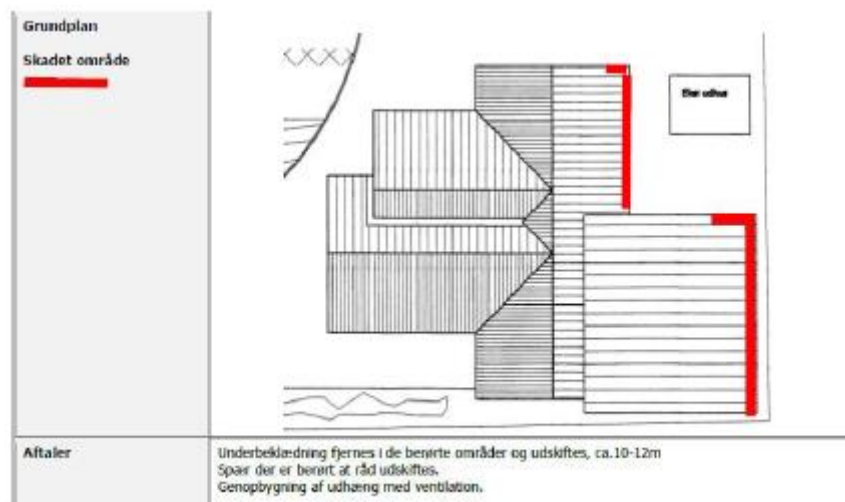
Der er lagt isolering ud i udhæng ved røndejern. Dette rum isoleret og lukket inde af folie og tagpap. Der vil uvilkaarligt opstå råd.

Jeg vil drøfte dette med nogle af de andre kollegaer, i henhold til udbedring.

Jeg ved ikke om vi har fået en afgørelse fra husforsikring.

Hermed konkluderer Dansk Boligforsikrings egen besigtigelseskonsulent, at der uvilkaarligt vil opstå råd. Dette må og skal læses som, at taksator mener, at der er en nærliggende risiko for skade i konstruktionen. Hertil bemærkes, at der ikke henvises til en specifik del af konstruktionen, men til konstruktionen i sin helhed.

Der henvises til nedenstående skitse, som viser hvilken del af udhænget, som aktuelt er ramt af råd, og som dækkes af husforsikringen. Der er tale om en stor del af udhænget på ejendommen, hvilket indikerer, at der ligeledes vil opstå råd i den resterende del af tagudhænget.



Med henvisning til ovenstående, fastholdes det, at der er nærliggende risiko for skade på den resterende del af udhænget på bygningen, idet der samtidig henvises til bekendtgørelsen for dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer, hvoraf fremgår:

c) Udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver **nærliggende** risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved »skade« forstår 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 vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

Der er ikke noget i definitionen på nærliggende risiko for skade, der henviser til den tidsmæssige sammenhæng ift. hvornår ejendommen er overtaget. Den nærliggende risiko for skade skal dermed udelukkende bedømmes på, om der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade. Det er der ingen tvivl om, at der vil ift. denne konstruktion, for det er allerede sket i dele af konstruktionen.

I nærværende tilfælde, er det tydeligt, at der vil udvikle sig en skade, hvis ikke der sker udbedring af forholdet og dette er dokumenteret ved både den aktuelle skade dækket af husforsikringen, husforsikringens forbehold, besigtigelsesrapporterne og klagers indhentede rapport."

Selskabet har i brev af 16/1 2023 til nævnet bl.a. anført:

"På vegne af Dansk Boligforsikring A/S (DBF) skal jeg hermed fremkomme med DBF's bemærkninger til klagers høringssvar af den 28. december 2022, som ikke giver anledning til ændring af selskabets opfattelse.

Klager anfører, at der ikke er noget i definitionen på nærliggende risiko for skade, der henviser til den tidsmæssige sammenhæng ift. hvornår ejendommen er overtaget.

Det præciseres, at ejerskifteforsikringen dækker forhold ved huset, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade (forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1) senest på overtagelsestidspunktet (forsikringsbetingelsernes pkt. 3.5).

Da der endnu ikke, mere end 5 år efter overtagelsen, kan konstateres råd i de øvrige tagudhæng ved den mere end 20 år gamle tagkonstruktionen, udgjorde disse derfor ikke en dækningsberettigende nærliggende risiko for skade.

Den omstændighed, at tagudhængende ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, udgør ikke i sig selv en nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

DBF har ikke yderligere bemærkninger, hvorfor klagen kan behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotos. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af skadesanmeldelsen af 27/7 2021 fremgår bl.a.:

"Hvordan blev skaden opdaget

Dryp fra udhæng på hjørnet af huset - ved nærmere undersøgelse viste det sig at træet var løst/vådt og kunne pilles ned. Derefter var der frit udsyn til rockwool batch og konstaterer ligeledes råd og fugt her.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)

Udhænget forskellige steder rundt om huset er ramt.

Er skaden anmeldt til andet forsikringsselskab (hvis ja, hvilket?)

[Husforsikringsselskabet]. Håndværkstaksator fra [husforsikringsselskabet] har besigtiget skaden og konstateret råd. [Husforsikringsselskabet] dækker hvad angår råd, men husets konstruktion/udhæng er forkert ifølge fagfolk, hvilket gør, at der vil opstå råd i resten af udhænget over tid."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 16/8 2021 fremgår bl.a.:

"Anmeldte forhold omhandler:

Råd i udhæng. Forhold vedrører flere steder omkring husets udhæng.

...

Beskrivelse/ årsag/konklusion:

Konstruktion/opbygning: Tagkonstruktionen er udført med tagpap som varmt tag. Tag c er udført med taghældning under 15 grader. Tag d og e er udført med saddeltag med 20-25 grader taghældning. Velux vinduer f har FT fået monteret. Solceller g har FT fået monteret. Underbeklædning ved udhæng som er synligt, er udført med OSB plader. Isolering fra det varme tag, er ført helt ud over udhæng. Disse plader er også synligt i redskabsskur.

Beskrivelse: Foto 29 viser område a. Her ses at OSB plader er med råd. Foto 30 viser område A, hvor jeg har trukket OSB plade ned, folie kommer til syne. Folie ligger under OSB plade, og der ligger isolering imellem. Foto 45,47 viser område b. OSB plade er med råd, 45x140 tømmer er med

begyndende trænedbrydning. Foto 52,53 viser loft i depot 1, OSB plader er opfugtet. Der måles fugt i plader foto 54. Foto 56,57,58 viser depot 2, her ses ingen fugt. FT påpeger ingen fugtskader ved lofter foto 59,60. På foto 40 viser FT hvor han har haft en tagdækker, til at åbne op for at se om der er fugtig. FT oplyser at der ikke var fugtig.

Konklusion: Konstruktionen som ses på 47, er ikke korrekt udført. Trækstruktionen er pakket ind i to lag dampspærre, der vil opstå kondens og råd. Det kan ikke vurderes hvordan den øvrige del ved udhæng er lavet. Der bør laves et destruktivt indgreb længere ud mod udhæng, så man kan se den øvrige konstruktion.

Alderen på det skadede: 19 år

Aktuelle skader: Råd og kondens skader

Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader: Ja, underliggende konstruktioner bliver opfugtet og skadet.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt): Nej

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?: Ja

Tilstandsrapport:

Relevante anmærkninger og bemærkninger i tilstandsrapport: Nej

Fra sælgeroplysninger: Ingen

Er anmeldte forhold 'klart forkert beskrevet i TR'?: Nej

Har anmeldte forhold været tydeligt for BS?: Nej

Er der grundlag for regres?: NEJ

Udbedring:

Beskrivelse af udbedring af det skadede: Kan ikke laves en samlet vurdering før der er lavet et destruktivt indgreb.

Omkostningerne til det skadede: Beløb: xxxx kr. ekskl. moms

Beskrivelse af udbedring af evt. følgeskader:

Omkostningerne til følgeskader: Beløb: xxxx kr. ekskl. Moms

Yderligere bemærkninger med relevans for sagen:

Oplyst af dig ved besigtigelsen:

Oplyst til dig ved besigtigelsen: FT oplyser at han ikke har forstand på byggeri, men at han godt kan se når taget bliver nedbrudt."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 27/8 2021 fremgår bl.a.: "Genbesigtigelse med tagdækker for at åbne varmt tag op.

Foto 1,2 viser område h, hvor der blev åbnet op. Her ses at tagpap er lagt ud i udhæng, gavlvæg starter 30 cm ind som ses på foto 4. Der er svejset tagpap på OSB, isolering er tør. Der indikeres en smule mere fugt på udhængssiden foto 6,7. Foto 19 viser hvor der er skruet plan Cembrit plade under udhæng, dette er blevet lavet tre steder, lige over indgang til redskabsskur. Foto 21 viser hvor vi har fjernet plan Cembrit plade, underliggende OSB plade er nedbrudt.

Konklusion: Jeg kan umiddelbart ikke vurdere hvorfor der er 2 fag i gavl (i) der er nedbrudt, måske har solceller nogen indflydelse, fordi der dannes skygge på dette område, det samme forholder sig med modsatte ende a. Foto 14 viser område b, hvor vi har fjernet isolering, træ er nedbrudt. Der er råd i spær under udhæng ved tagrender, det samme vedrører spær hvor rendejern er monteret.

Konklusion: Der er lagt isolering ud i udhæng ved rendejern. Dette rum isoleret og lukket inde af folie og tagpap. Der vil uvilkårligt opstå råd.

Jeg vil drøfte dette med nogle af de andre kollegaer, i henhold til udbedring.

Jeg ved ikke om vi har fået en afgørelse fra husforsikring."

Af besigtigelsesnotat af 24/9 2021 fremgår bl.a.:

"Genbesigtigelse den 24.09.21

...

Besigtigelse er lavet for at fastlægge hvordan skaderne fordeles.

Det som jeg nævner her, er oplyst til [håndværkstaksator] og FT.

Jeg oplyser at der er 2 forskellige forhold.

1. Vedrører udhæng ved tagrender, dette vedrører alle steder hvor der er tagrender. Her oplyser jeg at det ikke er noget forkert i at føre tagpap(dampspærre), som ligger på OSB plade, op over spær ved udhæng. Det vurderes derfor at det er den klare plastfolie som er lagt mellem spær og OSB plade, som er årsag til at der opstår råd i spær. Jeg oplyser at DBF vil forholde sig til den plastfolie, det vil sige at vi kun skal fjerne denne, og ikke andet. Råd som er opstået, må husforsikring forholde sig til.

2. Vedrører OSB plader som ses som underbeklædning ved udhæng ved gavle. Denne plade er flere steder ved at nedbryde. Jeg oplyser at der ikke er noget forkert i denne opbygning, i henhold til at den varme tagpap er ført helt ud i udhæng. Jeg oplyser at vi har haft åbnet op i konstruktionen, og at der ikke var skader at se på isolering. Jeg oplyser at det ikke har været hensigtsmæssigt at bruge OSB plader som underbeklædning, men at det var almindelig byggeskik på opførelsestidspunktet. Jeg oplyser også at plader bliver meget udsat, på grund af beliggenhed nær kystområde.

[Håndværkstaksator] vil lave et notat til [husforsikringsselskabet], og oplyse overnævnte til dem, og så måtte vi jo afvente hvordan de ville forholde sig til dette. Så i bund og grund har vi afvist det hele, og så må vi vente på afgørelse fra hus. Jeg oplyser at vi nok skulle kontakte FT eller hus."

Af tilsynsnotat af 25/4 2022 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Formål tilsyn: Vurdering af fugtproblemer i udhæng på sommerhus

...

Status på skader

Der er konstateret nedbrud i tagudhæng ved bl.a. langs facader mod sydøst. Der er konstateret nedbrud i både OSB plader og bagvedliggende konstruktioner i bl.a. spær. Tagudhæng er isoleret og på undersiden er der monteret plastik dampspærre og afsluttet med tætluukkende OSB-plade. Øvrige tagkonstruktionen skønnes at være udført generelt som en varm konstruktion og derfor ikke nødvendig med ventilation.

Hvorfor skønnes skader at være opstået

Normalt udføres der ikke isolering af tagudhæng med dampspærre og tætlukkende beklædning og

forhold skønnes ikke at være udført håndværksmæssigt korrekt. Undertegnet har aldrig set lignende eksempel if. isolering og dampspærre i tagudhæng, det er tværtimod altid ingen isolering og generelt altid ventilation mellem underbrædder er der udført luftspalte langs underbeklædning. Min umiddelbare påstand er at der har gået nogen folk på pladsen der ikke har været helt sikker på udførelsen langs tagudhæng og derfor har udført både dampspærre og isolering og afsluttet med en OSB plade som de eksempelvis alligevel havde i overskud fra taget. Undertegnet har ligeledes søgt i BYG-ERFA blade men kan ikke finde noget, og sikkert med god grund fordi denne konstruktion ikke ville blive udført af en professionel dansk håndværker.

Dansk Boligsikring

Pt. er der kun forslag om delvis udbedring, hvilket umiddelbart efterlader ejer i en gråzone hvor han ikke selv kan vurdere om skaden også bliver udbedret korrekt og der ikke opstår følgeskader eller at sommerhus blive devalueret i forbindelse med salg fordi der udføres en lappeløsning. Jeg er ikke enig med Dansk Boligsikrings vurdering af forhold og udførelse af en delvis lappeløsning. Notat fra Konsulent ... genbesigtigelse sammen med håndværkstaksator ... den 24 sep. 2021

Kommentarer forhold 1.

Det undrer mig at man kan udtale om at man ikke mener det er den klare plastfolie der er kilden til råd i spær, men det er jo en del af en fejlkonstruktion som ikke er udført håndværksmæssigt korrekt og der er tale om en uheldig kombination og sammensætning af forkerte materialer som resulterer i øget opfugtning med risiko for følgeskader på bagvedliggende konstruktioner.

Kommentarer forhold 2.

At OSB-plader anvendes som underbeklædning og det betragtes som almindelig gængs byggeskik er ikke korrekt og har ikke set det før som udført i pågældende sag. At det er kystnært område er korrekt og der er havgus, men at det skule være med til at nedbryde OSB-plader køber jeg ikke i øvrigt ligger de områder hvor der bl.a. er konstateret nedbrud mod sydøst altså i læ for en typisk vestenvind og slagregn.

Tilbud fra ... dateret den 14 jan. 2022

Afslutningsvis vil jeg anbefale løsninger 1 og 2 som tilbudt fra ..., det er umiddelbart ikke den billigste løsning men sikre til gengæld at man ikke står med de samme problemer om et par år igen. Ovenstående løsninger vil dog efterlade taget med en markant forskellighed i tagpap og dermed forringe værdien af sommerhus if. med evt. salg og derfor anbefales det, at der bliver lagt et ekstra lag tagpap som ligeledes er beskrevet i tilbud fra ..."

Af besigtigelsesnotat af 30/8 2022 fremgår bl.a.:

"I første samtale bliver områder ved tagrender nævnt, her var der ingen tvivl om at det ikke var korrekt udført. Jeg spurgte FT om han havde malet udhæng siden overtagelse, det havde han ikke. Jeg nævnede at maling ikke kunne ånde, det ville FT ikke gerne høre, vi var uenige om dette.

FT begynder så at nævne almindelig byggeskik, som vi skulle have nævnt i rapport. FT og [klagerens rådgiver] blev hurtigt enige om at det ikke var almindelig byggeskik at lave isolering ud over udhæng. Jeg blev også spurgt om jeg havde set det før, her måtte jeg svare at jeg ikke havde set det før. [Klagerens rådgiver] kunne heller ikke give en forklaring på, hvorfor der ikke var råd ved gavle, men kun ved tagfod. [Klagerens rådgiver] mente at der måske kunne løbe kondens på mellem OSB og første lag tagpap. FT ville have en afgørelse ved mig her og nu, jeg oplyste at det kunne han ikke få.

På foto 1 ses område 1 og 2. I område 2 var OSB plade ikke malet foto 5. På foto 10,11 ses den ubehandlede OSB plade, den fejler intet, selv om den ikke er malet. Jeg spurgte [klagerens rådgiver] om han kunne give mig en forklaring på, hvorfor denne plade intet fejlede, det kunne han så ikke. Foto 13 viser gavl 3 og 4, plader er intakte foto 14,15. Foto 17 viser gavl 4 ved tagfod, her er råd i plade. Foto 20 viser top ved gavl 5, OSB og træ er misfarvet lidt sort, dette ses mange steder. Jeg spørger FT om han har en fugtig klud. På foto 21 ses hvor jeg har rengjort et lille område, OSB plade er intakt. Foto 23 viser område 7, her er kun en enkelt plade med trænedbrydning, de andre plader ved tagfod fejler intet foto 25,26. Foto 31 viser område 8, her ses ingen trænedbrydning. Foto 33 viser område 9 ved tagfod, her er trænedbrydning.

Jeg synes ikke [klagerens rådgiver] kom med nogle gode forklaringer, hvorfor der ingen råd var i OSB ved gavle, det var som om det var afgjort at denne sag bare skulle køres helt ud, og at vi skulle betale.

FT syntes bare at vi ville trække sagen i langdrag, for at gøre en mør. FT var fast besluttet på at køre denne sag hård videre, det var min opfattelse.

På foto a 4 ses hvor der var lavet hul i tagpap. Her burde man have skåret hul i den nederste tagpap(dampspærre) for at kunne se om der var forskel på yderste og inderste del af OSB plade.

Jeg synes generelt at OSB-plader var intakte ved alle gavle.

[Klagerens rådgiver] og FT talte om mange andre sager, og mindre om taget."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvilke forhold er dækket

3.1 Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1949 med en tagkonstruktion, der er fra 2002 – den 28/3 2014. Den 27/7 2021 anmeldte klageren, at "dryp fra udhæng på hjørnet af huset - ved nærmere undersøgelse viste det sig at træet var løst/vådt og kunne pilles ned. Derefter var der frit udsyn til rockwool batch og konstaterer ligeledes råd og fugt her". Det fremgår af sagen, at husforsikringsselskabet dækker, at "underbeklædning fjernes i de berørte områder og udskiftes, ca.10-12m Spær der er berørt at råd udskiftes. Genopbygning af udhæng med ventilation". Klageren kræver, at selskabet dækker en udbedring af udhænget på den resterende del af huset, der er konstrueret på samme måde, som hvor der er konstateret råds-kader.

Klageren har anført, at fejlkonstruktionen af tagudhænget – og dermed skaden – er opstået før overtagelsen, at skaden således var til stede på overtagelsesdagen, og at skaden ikke er angivet i tilstandsrapporten. Fejlkonstruktionen medfører nærliggende risiko for skade, da der opstår skadelig fugt i konstruktionen. Der er utvivlsomt risiko for yderligere skader på bygningen, hvis forholdet ikke udbedres, hvilket understøttes af, at de allerede konstaterede råds-kader. Klageren har henvist til, at det fremgår af besigtigelsesrapporterne af 16/8 og 27/8 2021, at det er taksators opfattelse, at der vil opstå kondens og råd, og at der ikke henvises til nogen specifik del af bygningen, men til opbygningen af udhænget, der er ens på hele ejendommen.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der på baggrund af undersøgelserne ved fire besigtigelser – heraf et med destruktivt indgreb – ikke er registreret råds-kader i den øvrige del af tagudhænget cirka 20 år efter tagkonstruktionens opførelse og 8 år efter overtagelsen. Selskabet er enige i at de øvrige tagudhæng – der formentlig er udført på samme måde som de råds-kadede tagudhæng – ikke er udført håndværksmæssigt korrekt. Selskabet har anført, at de konstaterede råds-kader skyldes en kombination af indtrængende vand/fugt via utætheder ved rendejernene og plastfolien. Det må lægges til grund, at der i den del af udhængene, hvor der ikke er konstateret råds-kader, ikke sker indtrængning af vand. Det er derfor ikke godtgjort, at der skulle være nærliggende risiko for skade på tagudhænget, når der bortses fra de dele, hvor husforsikringen har dækket råds-kader.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved tagudhænget, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der bortses fra råds-kaderne der dækkes af klagerens husforsikringsselskab. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af sagen at tagkonstruktionen er fra 2002, at klageren konstaterede de stedvise rådgreb i 2021, og at der – bortset fra de råds-kadede områder, der er dækket af husejerforsikringen – ikke er konstateret råd eller fugtskader.

Nævnet har også lagt vægt på, at det må antages, at der næsten 20 år efter tagkonstruktionens udførelse ville være opstået fugt/og eller råds-kader i de omtvistede dele af tagudhænget, hvis der var konstruktionsbetingede skadelige fugtkoncentrationer.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Ankenævnet *for* Forsikring

15.

98923

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

Peter Thønnings