

Ankenævnet for Forsikring

Den 9. august 2023 blev i sag nr. 99620:

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. Den forsikrede ejendom er opført i 1929 og tagkonstruktionen er udskiftet i 1994. Klageren overtog ejendommen den 30/8 2019 på baggrund af tilstandsrapport af 8/6 2019. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

Bemærkninger

1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?

Ja ☐ Nej ☒ Bygning _____

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

☒ ☐ A _____

Spærkonstruktionen på grund af isolering mellem spær.

Spidsloftet over hanebåndsloftet på grund af manglende loftlem. Skunke mod nordvest på grund af manglende mulighed for at komme til adgangslemmene.

— —

...

Bygn.: Karakter: Registrering og note:

A Beboelse

A. Primære bygningsdele

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1 Tagbelægning/rygning

K1

Angreb af borebiller i bræddegulvet og i spærhovederne på hanebåndsloftet.

Note: Borebiller er normalt forekommende i ældre trækonstruktioner og de udgør normalt kun en lille risiko for konstruktionerne.

I klageskema af 4/4 2023 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Under et eftersyn af vores tag på huset har vi konstateret at der er fejl i tagrygningen. Skaderne skyldes manglede drypnæse ved konstruktionen af tagrygningen.

Forsikringen bekræfter at forskalling ikke er tilbagetrukket i forhold til rygningsten. Den er altså ikke udført efter de bygningsstandarder der er gældende i henhold til information fra Teknologisk Institut (<https://www.mur-tag.dk/udfoerelse/tagoplaegning/rygninger-oggrater/>) - se også vedhæftet fil. Forsikringen afviser at det har betydning.

Forholdet burde have været oplyst ved den byggetekniske gennemgang så det kunne være blevet udbedret. Vi kan konstatere at der sket skader ved at forskallingen er eroderet med vandskader både som synlige udvendige skader på mørtel, men også ved at der er fugt ind i den underliggende struktur og underliggende konstruktion som har taget skade. Vi har gennemgået loftet intensivt og må konstatere at der er synligt fugt og skimmelsvamp på bjælkerne. Dette fremgår tydeligt af vedlagte billeder. Vi har over for forsikringen gjort gældende at der udover udbedringen af fejlen på tagryggen skal ske udbedring af de fugt- og skimmelskader som der er på loftet.

Der er tale om en byggeteknisk fejl som ikke er oplyst i tilstandsrapporten fra 2019.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

1. Udbedring af tagrygning, så den opfylder de byggetekniske vejledninger
2. Udbedring af skade som følge af fugt- og skimmelsvamp på loft

Begge forhold har været gældende da vi overtog ejendommen i 2019."

Selskabet har i brev af 4/5 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører rygningsten og opfugtning i tagrum, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 30. august 2019. I forbindelse med handlen tegner klager en 10-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ...

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A og tilstandsrapport som bilag B.

Den 18. september 2022 anmelder klager, at han under eftersyn af sit tag er blevet gjort opmærksom på, at rygningen ikke er udført korrekt. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag C

Den 27. september 2022 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag D.

Den 7. oktober 2022 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 5. december 2022 fastholder dækningsafslaget. Der foretages herefter en genbesigtigelse af ejendommen den 7. marts 2023, idet klager fremlægger nye oplysninger. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag E. Korrespondance er fremlagt af klager.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Ankenævnet *for* Forsikring

3.

99620

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække udgifter til udbedring af tagrygning og udbedring af skader som følge af fugt og skimmelsvamp i loftsrum.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 30. august 2019 var forhold ved tagrygningen, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om en muremestervilla fra 1929. Der er i 1994 ansøgt og givet tilladelse til udskiftning af tagkonstruktionen til tegltag med muret rygning med undertag.

At en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, kan ikke alene føre til, at der er tale om en dækningsberettigende skade under ejerskifteforsikringen. Afgørende er om der er opstået skader som følge af forholdet.

Basisdækning

Ved første besigtigelse konstaterer besigtigelseskonsulenten, at forskellingen langs rygningsssten flere steder er defekt og udfaldent. Ifølge besigtigelseskonsulenten er det forventeligt, at mørtlen over tid vil blive defekt. Derudover konstaterer besigtigelseskonsulenten tillige, at mørtlen ikke er tilbagetrukket under rygningssstenen.

Tagdækning og undertaget er udført i henhold til sædvanlig og almindelig byggeskik, men besigtigelseskonsulenten vurderer, at mørtlen ved rygningssstenen ikke er udført håndværksmæssigt korrekt. Ved besigtigelsen ses der ingen tegn på vandindtrængning i huset.

Klager fremlægger herefter billeder af fugtig isolering og spær med en hvid belægning, som kunne ligne skimmel i hanebåndsloftet, og DBF genbesigtiger ejendommen.

Ved genbesigtigelsen kan besigtigelseskonsulenten se løbere på undertaget fra små huller, som er opstået, da undertaget ikke er udført med undertagsstrammere, hvilket har medført, at undertaget kan blafre ved vindbelastning. Derudover kan der i det øverste spidsloft ses en hvid belægning på spærene, som ligner skimmel. Belægningen på spærene har ikke udspring fra rygningssstenene, men er derimod fordelt jævnt på spærene. Besigtigelseskonsulenten vurderer, at skimmeldannelsen kan tilskrives kondens fra opstigende varm rumluft. Tagrummene er udført uden dampspærre mod beboelsesrummene.

Da der ikke er opstået skader eller vandindtrængning som følge af forskellingens udførelse 29 år efter udførelsen af tagkonstruktionen og over 3 år efter overtagelsestidspunkt, gør DBF gældende, at der ikke er tale om et dækningsberettigende forhold, jf. pkt. 3.1. og 3.5. i forsikringsbetingelserne.

Klager har efter DBF's opfattelse ikke godtgjort, at revnerne og defekterne i mørtlen går ud over, hvad man må forvente af en udsat bygningsdel, og som over tid kræver jævnlig vedligeholdelse.

Udvidet dækning

Klager har tegnet udvidet dækning og henviser i sit klageskema til Ankenævnet for Forsikring, at udførelsen af forskellingen ikke er i overensstemmelse med dagældende bygningsstandarder ifølge Teknologisk Institut.

Ejerskifteforsikringens udvidede dækning indeholder i punkt 16.1. dækning af ulovlige bygningsindretninger, som er i strid med byggelov og dertilhørende forskrifter som for eksempel bygningsreglement. Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfablade med videre anses ikke for at være en ulovlig bygningsindretning.

Der henvises både i klagers klageskema og i besigtigelseskonsulentens notat (bilag D) til vejledninger og anvisninger for, hvordan man kan udføre en tegltagskonstruktion. Der er ikke angivet i dagældende bygningsreglement, hvordan forskellingen ved udførelse af tagrygning skal udføres, og da forholdet 29 år efter udførelsen ikke har medført skader på bygningen, gøres det af DBF gældende, at der ikke er tale om en ulovlig bygningsindretning.

At forskellingen muligvis ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, kan ikke alene føre til det resultat, at der er tale om en ulovlig bygningsindretning.

Klagers krav bør derfor afvises."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 13/3 2022 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Genbesigtigelse.

Fugt i tagrum pga. vandindtrængende ved rygning

...

Konklusion

Der er ved besigtigelsen ikke set tegn på vandindtrængen gennem undertaget, eller på forhold der i øvrigt kan relateres til husets rygninger.

Undertaget er ikke forsynet med undertagsstrammere, hvorved undertaget vil kunne blafre ved vindbelastning. Denne blafring har med tiden medført, at tagstenbindere enkelte steder har slidt hul i undertaget, og der ses lidt vandindtrængen ved disse huller.

I øverste tagrum ses skimmel på undersider af spær, og da tagrummene ikke er udført med dampspærre, tilskrives skimmelvækst kondens fra opstigende varm rumluft. Undertaget er overlappet ved kip, og tagrummet er ved kip ventileret via ventil i hvert 2. spærfag. Yderligere ventilation kan med fordel etableres.

Der er tillige observeret aktiv borebilleangreb i spær og hanebånd, og dette bør behandles. Der er endnu ikke udført reparation af rygninger.

Undertag og tagdækning er fra 1994, og følger sædvanlig og lovlig byggemetode. Det vurderes, at forholdet var til stede ved overtagelse.

...

Udbedring og økonomi

Borebiller og skimmel behandles med egnet middel.

Ekstra ventilation af tagrummet etableres.

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):

Overslagspris ca. kr. 10.000,00 inkl. moms"

Af selskabets besigtigelsesnotat af 29/9 2022 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold

Skader på mørtelrygning.

Skaden er opdaget i forbindelse renovering af husets vinduer, hvor fuldt facadestillads er opstillet.

...

Byggesag, digitale oplysninger, historik, rapporter

Der foreligger byggetilladelse fra 1994 på nyt tegltag med undertag.

...

Konklusion

Forskelling langs rygningsten er defekt flere steder på hovedtaget. Forholdet tilskrives almindeligt ælde, samt at mørtel ikke er tilbagetrukket under rygningstenen, jf. overstående skitse. Når forskelling ikke er tilstrækkeligt tilbagetrukket, vil regnvand kunne trænge ind mellem rygningsten og mørtel, hvorved mørtel opfugtes, og der opstår øget risiko for frostsprængninger.

I murerhåndbogen ses følgende arbejdsbeskrivelse:

- Mørtlen renskæres et par timer efter oplægningen. Hvis der skal efterfyldes, skal der anvendes samme mørtel, som den rygningen blev lagt i, og arbejdet skal udføres hurtigst muligt og i hvert fald samme dag. De frie mørtelflader på siderne skal stå med en let skråning indad, og såvel de langsgående kanter på stenene som de buede kanter ved overlapningen skal renskæres effektivt, så det forhindres, at der ledes vand ind i mørtelpuden. Når dette arbejde er afsluttet, bør stenene dækkes med våde sække, hvis der er fare for hurtig udtørring. Arbejdet bør ikke udføres i regnvejr eller i perioder, hvor der kan forventes frost. <small>(Ref Tegl 36)</small>

Tagdækning og undertaget er jf. byggetilladelse lagt i 1994, og følger sædvanlig og lovlig byggemetode, dog er forskelling på rygningen på hovedhuset ikke udført håndværksmæssigt korrekt. Forholdet vurderes at have været til stede i vist omfang ved overtagelse, men der ses ikke tegn på vandindtrængen i huset. Der foreligger ikke rapport eller lignende fra forsikringstagers rådgiver (byggesagskyndig).

...

Udbedring og økonomi

Forskelling ved rygning på hovedhus udbedres i nødvendigt omfang.

Huset er med ca. 55-60 gr. taghældning og adgang kan kræve ombygning af nuværende stillads.

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):

Overslagspris ca. kr. 40-50.000,00 inkl. moms."

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.

...

3.5

Dækningen er betinget af:

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

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

...

4.3

Forhold vedrørende bygningsdele eller installationer, hvis det er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, at den pågældende bygningsdel eller installation skønnes at være gjort utilgængelig for den bygningssagkyndige eller den sagkyndige, der har gennemgået el-installationerne.

...

4.6

Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1.

4.7

Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid.

...

16. Udvidet dækning

Såfremt det fremgår af policens forside, er forsikringen udvidet til at dække følgende:

16.1

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade etc. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af bygningslovgivningen.

Det er en betingelse for dækning, at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Undtagelser til pkt. 16.1:

- a) Ulovlige terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag) dækkes kun hvis betingelserne for dækning under pkt. 3.1 også er opfyldt
- b) Forhold vedrørende manglende lofthøjde.

Forsikringsbetingelsernes pkt. 1, 2, 3.4-3.6, 4-7 og 9-15 gælder tillige for dækningen under dette pkt. 16.1."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen den 30/8 2019. Ejendommen var opført i 1929 og tagkonstruktionen udskiftet i 1994 til tegltag med muret rygning og undertag. Den 18/9 2022 anmeldte klageren, at rygningen ikke var udført håndværksmæssigt korrekt.

Klageren ønsker udbedring af rygningen, der ikke opfylder kravene i de byggetekniske vejledninger. Klageren ønsker videre, at selskabet dækker udbedring af fugt og skimmelsvamp i loft- rum. Klageren har anført, at tagrygningen mangler drypnæse, og at forskellingen ikke er tilbage- trukket i forhold til rygningstenene. Forholdet har medført synlige udvendige skader på mørtel samt fugt i underliggende konstruktioner, idet forskellingen er eroderet på grund af vand. Klageren har anført, at forholdet ikke er anmærket i tilstandsrapporten.

Selskabet har anført, at defekterne i rygningens mørtel ikke går ud over, hvad der må forventes af en udsat bygningsdel, og at mørtelfuger over tid kræver jævnlig vedligeholdelse. Selskabets besigtigelseskonsulent har vurderet, at mørtlen ved rygningstenene ikke er udført hånd- værksmæssigt korrekt, men at der ikke er opstået skader eller vandindtrængning som følge af forskellingens udførelse. Ved selskabets anden besigtigelse konstateredes løbere på undertaget fra små huller, som er opstået, da undertaget ikke er udført med undertagsstrammere. Selska-

bet har anført, at belægningen – der ligner skimmel – på spærene ikke udspringer fra rygningstenene, at tagrummene er udført uden dampspærre mod beboelsen, og at skimmeldannelsen kan tilskrives kondens fra opstigende varm rumluft.

For så vidt angår den udvidede dækning har selskabet anført, at det ikke fremgår af dagældende bygningsreglement, hvordan forskellingen skal udføres, og at der ikke er tale om en ulovlig bygningsindretning.

Tagrygning og undertag

Nævnet bemærker, at det i henhold til almindelige forsikringsretlige principper er klageren, der skal bevise, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved bygningen, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

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

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

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at tagkonstruktionen har eksisteret siden 1994, og at der ikke er konstateret skader på ejendommen som følge af rygningen. Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at det af selskabets besigtigelsesnotat af 29/9 2022 fremgår, at forskellingen langs rygningstenene er defekt flere steder, men at forholdet må tilskrives almindeligt ælde.

Det forhold, at det af selskabets besigtigelsesnotat 29/9 2022 fremgår, at mørtel ikke er tilbagetrukket under rygningstenene, kan ikke føre til andet resultat, da det af selskabets besigtigelsesnotat af 13/3 2022 fremgår, at der ikke ses tegn på vandindtrængen, der kan relateres til rygningen.

Nævnet har også lagt vægt på, at en mørtelrygning er en udsat bygningsdel, som over tid kræver jævnlig vedligeholdelse.

Nævnet har også lagt vægt på, at det af selskabets besigtigelsesnotat af 13/3 2022 fremgår, at undertaget er ikke forsynet med undertagsstrammere, at undertaget vil kunne blafre ved vindbelastning, at tagstenbindere enkelte steder har slidt hul i undertaget, og at der alene ses lidt vandindtrængen ved disse huller.

Skimmelsvamp

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

Nævnet finder, at der ikke er godtgjort en dækningsberettigende skadeårsag, hvorfor den konstaterede skimmelsvamp ikke kan dækkes som en følgeskade. Spørgsmålet er herefter, om klagerne har godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet var tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv har en intensitet og et omfang, der nedsatte værdien eller brugbarheden af sær-

ligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

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

Nævnet har blandt andet lagt vægt på de fremlagte fotos og det oplyste om omfanget og karakteren af skimmelvæksten i loftrum, som alene er påvist på spær. Det er efter nævnets opfattelse ikke godtgjort, at forholdet går ud over, hvad der er sædvanligt for andre tilsvarende huse af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Nævnet har også lagt vægt på, at det af selskabets besigtigelsesnotat af 13/3 2022 fremgår, at tagrummene ikke er udført med dampspærre mod beboelsen, hvorfor skimmelvæksten i det væsentlige må tilskrives kondens fra opstigende varm rumluft.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren ikke har fremlagt målinger for skimmelsvamp i beboelsen til dokumentation for, at skimmelsvamp fra tagkonstruktionen skulle belaste indeklimaet i beboelsen nævneværdigt.

Udvidet dækning

Nævnet finder, at klageren på det foreliggende grundlag ikke har bevist, at tagrygningen udgør en ulovlig bygningsindretning i henhold til ejerskifteforsikringens udvidede dækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabets besigtigelseskonsulent har vurderet, at tagkonstruktionen – der er fra 1994 – følger sædvanlig og lovlig byggemetode.

Ankenævnet for Forsikring

12.

99620

Nævnet bemærker, at det af forsikringsbetingelsernes punkt 16.1 fremgår, at manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade etc. ikke er en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af bygningslovgivningen.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen
formand