

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 7. februar 2024 blev i sag nr. 100178:

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. I klageskema af 31/7 2023 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

1: Mail fra Dansk Boligforsikring til mig D.3/1-2020 Police modtaget.
(2 bilag vedhæftet)

2: Mail fra Dansk Boligforsikring til mig D.3/1-2020
I erkender at der er for meget fugt på mit loft og I vurderer at dette skyldes manglende ventilation.
I beder mig indhente tilbud på etablering af ekstra ventilation (Beskrevet af jer)
(1 bilag vedhæftet)

3: Mail fra mig til Dansk Boligforsikring D.24/2-2020
Jeg sender tilbud til jer fra [byggefirma] på etablering af ekstra ventilation. 46882 kr + Moms = 58603 kr
(2 bilag vedhæftet)

4: Mail fra Dansk Boligforsikring til mig D.25/2-2020
I godkender tilbuddet fra [byggefirma], og skriver at arbejdet kan igangsættes.
Ekstra ventilation bliver efterfølgende etableret. (1 bilag vedhæftet)

5: Mail fra mig til Dansk Boligforsikring D.18/1-2021
Jeg kontakter jer igen, da der stadig er meget fugt på loftet. Og den ekstra ventilation er jo etableret.
(1 bilag vedhæftet)

Ankenævnet for Forsikring

2.

100178

6: Mail fra Dansk Boligforsikring til mig D.19/1-2021

Uden i har været ude og se på problemet, afviser i sagen, da den ekstra ventilation ikke har haft mulighed for at virke endnu.

(1 bilag vedhæftet)

7: Mail fra mig til Dansk Boligforsikring D.9/1-2022

Jeg kontakter jer igen, da der stadig er meget fugt på loftet. (5 bilag vedhæftet)

8: Mail fra Dansk Boligforsikring til mig D.18/2-2022 I har genbesigtiget loftrummet 1/2-2022

I erkender at den ekstra ventilation er lavet som aftalt.

I afviser igen, da i mener at ventilationen er tilstrækkeligt. I vedhæfter en ventilationsberegning.

(2 bilag vedhæftet)

9: Mail fra mig til Dansk Boligforsikring D.20/12-2022

Jeg kontakter jer igen, da jeg stadig oplever rigtig meget fugt på loftet.

(22 bilag vedhæftet)

10: Mail fra Dansk Boligforsikring til mig D.16/1-23 I har genbesigtiget loftrummet 10/1-2023

I afviser igen.

I mener der er ventilation nok på loftrummet. (2 bilag vedhæftet)

11: Mail fra mig til Dansk boligforsikring D.15/2-2023

Jeg er ikke enig med jer - Jeg summere sagens forløb op.

Jeg vedhæfter en ventilationsberegning som viser at jeres ventilations beregning ikke er korrekt.

(2 bilag vedhæftet)

12:

Mail fra Dansk boligforsikring til mig D.21/2-23

I afviser sagen igen, da i ikke mener at der er kommet nye oplysninger i sagen. (Selvom jeg har vedhæftet en ventilations beregning.

I sener sagen videre til intern klageafdeling. (1 bilag vedhæftet)

13: Mail fra Dansk boligforsikring til mig D.13/3-23 Afvisning fra klageafdeling.

(1 bilag vedhæftet)

14: Lige før vi skulle på ferie, var jeg oppe og rense tagrender.

Der kunne jeg se at 'det orange' på tagstenene mangler/er skallet af på stort set alle sten.

Dette har jeg ikke sendt til Dansk Boligforsikring. (7 bilag vedhæftet)

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Konklusion:

Dansk Boligforsikring erkender at der er for meget fugt/vand på mit loft og tilbyder at dække/udbedre dette. De mener at det er pga. manglende ventilation. Ekstra ventilation bliver lavet og bliver godkendt af Dansk Boligforsikring.

Ekstra ventilation er lavet - Men dette har ikke afhjulpet mit problem, da der stadig fuldstændig det samme fugt/vand på mit loft som fra starten af.

Jeg vil have udbedret problemet med at der er vand på mit loft.
Og dette har Dansk boligforsikring også erkendt fra starten af, at dette er for meget."

Selskabet har i brev af 29/9 2023 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 fugt- og vandforekomster i loftsrum, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at der er tale om sædvanlige konstruktions- og aldersbetingede kondensforekomster, som ikke har givet anledning til skader på huset.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 25. marts 2018. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ...

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

Den 21. juni 2019 anmelder klager våde spær. Skadeanmeldelsen fremlægges som **bilag B**.

Den 2. juli 2019 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat af den 3. juli 2019 fremlægges som **bilag C**.

Den 18. juli 2019 afviser DBF dækning. Klager er uenig og fremsender nye fotos af våde lægter. Supplerende korrespondance mellem klager og DBF fremlægges som **bilag D**.

Den 12. august 2019 genbesigtiger DBF. Besigtigelsesnotat af den 16. august 2023 fremlægges som **bilag E**.

Den 21. august 2019 dækker DBF udskiftning af tudsten på husets nordvendte tagflade.

Den 3. december 2019 anmelder klager våde lægter mod syd og vest, som DBF besigtiger den 18. december 2019. Besigtigelsesnotat af den 19. december 2019 fremlægges som **bilag F**.

Den 3. januar 2020 dækker DBF etablering af ventilation mm., som udbedres i oktober 2020.

Den 18. januar 2021 oplyser klager, at lægterne igen er våde og fremsender fotos heraf. DBF meddeler, at der er tale om årstidsbetinget kondens.

Den 19. januar 2022 oplyser klager, at alle lægter mod nord er våde igen og anmoder om genbesigtigelse, som DBF foretager den 1. februar 2022. Besigtigelsesrapport af den 8. februar 2022 fremlægges som **bilag G**.

Den 18. februar 2022 afviser DBF yderligere dækning med henvisning til, at der nu er udført tilstrækkelig ventilation af tagkonstruktionen og at der ikke er skader i tagkonstruktionen som følge af skadelig opfugtning.

Den 20. december 2022 oplyser klager, at alle lægter på nord- og vestsiden er våde og at der drypper vand af. DBF genbesigtiger den 10. januar 2023. Besigtigelsesnotat af den 10. januar 2023 fremlægges som **bilag H**.

Den 16. januar 2023 afviser DBF dækning med henvisning til, at der er tale om konstruktions- og vejrmæssig betinget kondensdannelse. Klager er uenig og påklager afgørelsen til DBF's interne klageafdeling, som fastholder afgørelsen den 14. marts 2023.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække en udbedring af problemet, med at der kommer vand på loftet.

Klager har til støtte for sin påstand fremlagt foto- og videodokumentation af opfugtede/våde taglægter.

Der er tale om et etplans typehus fra 1997 med sammenbyggede og valmede tagflader, hvor husets oprindelige tagbeklædningen udgøres af bitumenunderstrøget betontagsten på gitterspær med ca. 30 graders taghældning udført efter datidens byggeskik.

DBF har i perioden fra den 2. juli 2019 til den 10. januar 2023 besigtiget taget og loftsrummet 5 gange, hvor de seneste 3 besigtigelser blev foretaget i december eller januar måned. DBF har i denne forbindelse ikke kunnet registrere utætheder i tagbeklædningen udover de i tilstandsrapporten anførte revnede tagsten og de i den nordvendte tagflade oprindeligt monterede tudtagsten, hvor sidstnævnte gav anledning til klagers oprindelige skadeanmeldelse den 21. juni 2019.

DBF har, ligesom det af klager fremlagte billedmateriale, i forbindelse med de seneste 3 besigtigelser af loftsrummet kunnet registrere markante kondensdannelser på undersiden af de bitumenunderstrøgede betontagsten (der løber af og opfugter de underliggende taglægter) på særligt husets nordvendte tagflade.

Kondensdannelserne forekommer erfaringsmæssigt ved bitumenunderstrøgede betontagstensbelægninger lagt på 30 graders gitterspærstagkonstruktion under særlige vejrmæssige forhold i vintermånederne (der har været kendetegnende de seneste vintre i Danmark) - når den om dagen varmere og meget fugtige udeluft i loftsrummet fortætter mod betontagstenene, i takt med at disse hurtigt nedkøles efter solnedgang. Dertil kommer, at ældre betontagsten på særligt nordvendte tagflader fugtmættes om vinteren, da de kun udsættes for meget begrænset sollys og -varme. Der er således tale om for denne type tagkonstruktioner/-belægninger sædvanlige konstruktions- og vejrbetingede kondensdannelser.

DBF henviser til den af klager fremlagte artikel fra betontagstensproducenten

DBF har på baggrund af besigtigelserne dækket udskiftning af 3 tudtagsten på nordvendt tagflade samt etablering af ventilation ved tagfoden på hele tagkonstruktionen. Erstatningen blev opgjort

på baggrund af tilbud ... (fremlægges som **bilag I**) og ... (fremlægges som **bilag J**) fra [byggefirma] og udbetalt ved udbedringen.

DBF har afvist at dække kondensdannelserne på undersiden af betontagstenene, da tagbeklædningen og tagkonstruktionen er tæt og udført efter datidens byggeskik, og da de korte og få perioder med markante kondensdannelser ikke siden husets opførelse har givet anledning til skader i tagkonstruktionen eller medført en nævneværdig nedsættelse af husets brugbarhed sammenlignet med tilsvarende huse i almindelig god stand.

Der er efter 5 besigtigelser ikke udover tudtagstenene på den nordlige tagflade og den oprindeligt udførte ventilation fundet forhold ved taget, som på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand (jf. pkt. 3.1 og 3.5), ligesom bevisbyrden herfor i øvrigt påhviler klager.

Som følge heraf bør klagers krav afvises."

Klageren har i mail modtaget af nævnet 6/10 2023 bl.a. anført:

"Hermed svar/kommentarer på Dansk Boligforsikring kommentarer som de har uploadet D.29/9-23 Det giver jo ingen mening det der!!

Dansk Boligforsikring har erkendt problemet D.3/1-20 (Se tidligere vedhæftet mail). De sagde at problemer skyldes manglende ventilation. Den manglende ventilation er efterfølgende blevet etableret, samt godkendt af Dansk Boligforsikring.

Jeg kontakter igen Dansk Boligforsikring D.18/1-21 (Se tidligere vedhæftet mail), da samtlige lægter i luftrummet imod nord samt vest var plaskvåde. Fuldstændig det samme som før den ekstra ventilation blev etableret – Den ekstra ventilation har overhovedet ikke hjulpet.

Dagen efter D.19/1-21 (Se tidligere vedhæftet mail), afviser Dansk Boligforsikring dette, da den ekstra etableret ventilation ikke har haft mulighed for at virke endnu. Denne afvisning var i øvrigt uden at Dansk Boligforsikring havde være ude og se problemet.

D.9/1-22 kontakter jeg igen Dansk Boligforsikring da samtlige lægter på loftrummet imod nord samt syd er plaskvåde. Fuldstændig det samme som da jeg kontaktede Dansk Boligforsikring D.19/1-21 samt fuldstændig det samme som før den ekstra ventilation blev etableret.

Fra nu af og fremad, afviser Dansk Boligforsikring sagen igen og igen, med begrundelse at der er ventilation nok på loftet. (Se tidligere vedlagt dokumentation)

Det er meget muligt at der er nok ventilation nok på loftet – Men da dette ikke har løst problemet, som Dansk Boligforsikring erkendte D.3/1-20, så er det nok fordi at den manglende ventilation ikke er årsagen til problemet.

Problemet er fuldstændig det samme nu, som inden den ekstra ventilation blev etableret. Samtlige lægter i loftrummet imod nord samt syd er plaskvåde. Dansk Boligforsikring kalder dette for fugt – Det er bestemt en kæmpe underdrivelse at kalde dette for fugt - De er plaskvåde (Se tidligere vedlagte billeder samt videoklip)

Ankenævnet for Forsikring

6.

100178

Dansk Boligforsikring har erkendt problemet og har vurderet problemet til at skyldes manglende ventilation. De har dækket etablering af ventilation for 58602,50 kr.
Dette har ikke afhjulpet problemet som Dansk Boligforsikring tidligere har erkendt.

Jeg har stadig fuldstændig det samme problem som før.
Derfor skal denne klage IKKE afvises, som Dansk Boligforsikring skriver. Dansk Boligforsikring skal løse det problem som de tidligere har erkendt."

Selskabet har i brev af 29/10 2023 til nævnet bl.a. anført:

"På vegne af Dansk Boligforsikring A/S (DBF) skal jeg hermed fremkomme med selskabets bemærkninger til klagers seneste høringssvar, som ikke giver anledning til ændring af selskabets opfattelse af sagen.

DBF er enig i, at der er tale om markante kondensdannelser, hvor der ses blankt vand på de nordvendte lægter.

Disse periodevise og markante kondensdannelse i dele af loftsrummet skyldes et sammenfald af flere forhold herunder eksterne (høj luftfugtighed, lav temperatur og lidt sollys), som ikke består i egentlig konstruktionsfejl, men som i nogen grad kan modvirkes ved etablering af yderligere konstruktion (jf. fremlagte artikel fra [tagstensproducenten]), hvilket DBF har meddelt dækning for.

Uanset at der efter etableringen af yderligere ventilation af den nordvendte tagflade kan registreres markante kondensdannelser i de efterfølgende vintre, er der tale om så kortvarige kondensdannelser, som hurtigt bortventileres eller fordamper, da der fortsat ikke kan registreres relaterende fugtskader i den mere end 25 år gamle tagkonstruktion i form af nedbrud eller svamp i de berørte lægter og spær mv.

Da tagbeklædningen er tæt, fastholder DBF derfor, at der ikke på overtagelsestidspunktet var forhold ved tagkonstruktionen, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade, idet de periodevise om end markante kondensdannelser på nogle af taglægterne i loftsrummet ikke i sig selv udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klagen kan derfor behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Til dette har klageren fremsendt mail modtaget af nævnet 7/11 2023, hvori det bl.a. er anført:

"Bemærkninger til Dansk Boligforsikrings svar på 'Selskabets 2. Høringssvar'

En rettelse!!

Dansk Boligforsikring skriver at problemet kun er de nordvendte lægter. Dette er ikke korrekt. Problemet er, at samtlige lægter imod nord og vest er plaskvåde.

D.3/1-20 har Dansk Boligforsikring erkendt problemet med at samtlige lægter imod nord og vest er plaskvåde.

Dansk Boligforsikring vurderede, at problemet skyldes manglende ventilation.

Den manglende ventilation er blevet etableret efter Dansk Boligforsikring anvisning.

D.19/1-21 afviser Dansk Boligforsikring mig, da jeg igen kontakter dem D.18/1-21, da problemet stadig er fuldstændig det samme.

Samtlige lægter imod nord og vest er plaskvåde.

Det har overhovedet ikke hjulpet at etablere ekstra ventilation.

Dansk Boligforsikring afviser mig, med begrundelsen, at den ekstra ventilation ikke har haft tid til at virke endnu.

D.9/1-22 kontakter jeg igen Dansk Boligforsikring, da problemet stadig er det samme. Samtlige lægter på loftrummet imod nord og vest er plaskvåde.

Fuldstændig det samme som da jeg kontaktede Dansk Boligforsikring D.18/1-21 samt fuldstændig det samme som før den ekstra ventilation blev etableret.

Intet har ændret sig.

Fra nu af og fremad, afviser Dansk Boligforsikring sagen igen og igen, med begrundelse at der er ventilation nok på loftet.

Dansk Boligforsikring har erkendt problemet D.3/1-20. De har forsøgt at løse dette med ekstra ventilation, hvilket ikke lykkedes.

Problemet er fuldstændigt det samme. Samtlige lægter imod nord og vest er plaskvåde. Årsagen til problemet må skyldes noget andet.

Derfor skal Dansk Boligforsikring naturligvis løse problemet de har erkendt.

Alt ovenstående er dokumenteret i tidligere vedhæftet bilag.

Bemærk!!

Jeg har lavet en lille tastefejl i 'D.6-10-23 – [klagerens] svar på klage' dokumentet jeg uploadet samme D.6/10-23 Jeg er kommet til at skrive et sted i dokumentet, at samtlige lægter imod nord og syd er plaskvåde, dette er en tastefejl.

Det er samtlige lægter imod nord og vest, der er plaskvåde. Beklager fejlen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 20/2 2018. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af skadesanmeldelse af 21/6 2019 fremgår bl.a.:

"Hvordan blev skaden opdaget

Jeg var oppe på loftet med nogle ting (Børnelegetøj der skulle gemmes) Tilfældigvis regner det da jeg var oppe på loftet. Der opdager jeg at der er nogle spær der er våde. Derfor kontrollerer jeg om der skulle være flere steder der var våde. Jeg finder ialt 6 steder hvor der er spær der er våde."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 3/7 2019 fremgår bl.a.:

"Anmeldte forhold omhandler:

Forhold 1:

At der er nogle spær der er våde.

Derfor kontrollerer jeg om der skulle være flere steder der var våde.

Ankenævnet for Forsikring

8.

100178

Jeg finder ialt 6 steder hvor der er spær der er våde.

Forhold 2:

Da vi er oppe på loftet opdager vi at der er råd i skotrenden ved tagfod, mod Syd/vest. Bygning A

Beskrivelse/årsag/konklusion:

Vi er på loftet bygning A og ved skotrende syd/vest også bygning A.

...

Konstruktion/opbygning:

Forhold 1:

Udefra:

Beton tagsten der er understrøget med fugemasse Lægter 38x56

Spær

Isolering Rustiklofter

Beskrivelse:

Inde:

Vi står oppe på loftet bygning A:

Der står en del baljer rundt på loftet. Der er kun en af dem der er lidt vand i (se foto 10). Man kan kigge ud ved rygning flere steder (se Foto 2-3).

Man kan godt se der er løbet lidt vand ind på nogen af lægterne. (se foto 15). Man kan se der kommer lidt lys ind nogen steder ved understrygning. (se foto 7). Men ellers ser loftrummet tør ud.

Ude:

Vi står omme ved terrassen syd/vest bygning A hvor forhold 2 også er, Der er en del mos på taget. (se foto 17)

Konklusion:

Når det virkelig regner og blæser kan der komme lidt vand ind af de små huller der er i understrygning, som jo også kun har en levetid på 20-30 år (se pdf tag understrygning) huset er 22 år gammel.

Alderen på det skadede:

1997

Konstruktiv betydning:

Ikke den store når der ikke kommer mere vand ind end der gør så når det og tørre ud.

Aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor:

Der er ingen skade

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Ja den er helt lovlig. basisdækning

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Nej. Der er ikke noget og se på træværket.

Konstruktion/opbygning:

Forhold 2:

Blik

25x125 mm tryk imprægneret træ Spær isolering
rustikbrædder

Beskrivelse:

Inde:

Vi står oppe på loftet bygning A:

Vi ser på forhold 1 da forsikringstager ser der er råd i bunden af skotrenden (det blik vandet løber i fra to tilstødende tage se foto 16) (se foto 8)

Vi står værelset under skotrenden man kan se der har været løbet vand ind. (se foto 19-21)

Ude:

Vi står omme på terrassen og kigger på bygning As skotrende mod syd vest:

Man kan se at den er tagkit helt ud til kanten af tagstenen (se foto 18) det er lave pænt, men man plejer og ligge det en 3 cm tilbage så det ikke ses.

Det ser ikke ud til der er utætheder i det

Konklusion:

At det er en gammel skade der er blevet udbedret af tidligere ejer han har fået lagt noget mere tagkit i.

Alderen på det skadede:

Ud fra at tagkit stadig er lidt blød ca. 5 år

Konstruktiv betydning:

Det har ingen for det er udbedret

Aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor:

Der er ingen for der kommer ikke vand ind mere.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Det er en helt lovlig konstruktion basisdækning

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Ja det er ikke noget forsikringstager har lavet.

Tilstandsrapport:

Fra bemærkninger i tilstandsrapport:

Ingen bemærkninger

Anmærkninger i tilstandsrapport:

Forhold 1:

1.1 Tagbelægning/rygning

K3 Der er enkelte revnede tagsten. Ses fx. mod nord og øst.

Note: Der er risiko for fugtindtrængning og dermed følgeskader på andre Bygningsdele

Ankenævnet for Forsikring

10.

100178

K1 Rygningsmørtel/kit

er revnet og faldet ud enkelte steder. Ses fx. mod øst. Note: Skaden er af mindre omfang.

Policeforbehold:

Der er ingen forbehold i policen.

Fra sælgeroplysninger:

Ingen bemærkninger

Er anmeldte forhold "fejlnævnt i TR, har det været klart tydeligt for BS?

Han har ikke set der er råd i skotrenden det burde han have kontrolleret.

Regres:

Udbedring:

Beskrivelse af udbedring af det skadede og evt. følgeskader:

Forhold 1.

Hvis vi skal udbedre taget er der firmaer der gør det og det vil ikke tage en dag.

Forhold 2: er udbedret

Hvad er omkostningerne til det skadede og evt. følgeskader:

Forhold 1 7000 +Moms.

Yderligere bemærkninger med relevans for sagen:

Hvad er oplyst af dig ved besigtigelsen:

At der ikke er nogen skade så vi dækker ikke.

Hvad er oplyst til dig ved besigtigelsen:

At han mener hele taget er utæt og vil jævnligt kontrollere det"

Af selskabets besigtigelsesnotat af 16/8 2019 fremgår bl.a.:

"Anmeldte forhold omhandler:

Utæt tag jævnfør skadeanmeldelse.

Beskrivelse/årsag/konklusion:

Utætheder jævnt fordelt på hele loftet, se skadeanmeldelse

Konstruktion/opbygning:

Typehus med bitumen eller asfaltunderstrøgne betontagsten. Garagen er senere inddraget til beboelse. Byggesagen er med lukket adgang, så det er ikke muligt at finde tegninger.

Skadebeskrivelse:

Inde:

Ved skotrende 1 som ligger tættest på vejen, ses lægter rådne i bunden, og der er målt forhøjet fugt, op til ca 30% foto 25

Der er her set tidligere reparation med hvid fugemasse, foto 23-24

På nordlig tagside, foto 44 ses lægterne opfugtede lige omkring udluftningerne, foto 31-33 og der er opstillet spande til vandoptag, foto 35

I underliggende værelse i tidligere garage, er der ikke målt fugt, foto 15-19, men der set gamle tørre fugtskjolder på loftbrædderne.

Ved skotrende 2 længst fra vejen i vestlig retning ses indefra forhøjet fugt på 46% i lægter og skotrendebrædder, foto 40-43

På østlig valm mod vejen, har nuværende ejer set vand slå ind flere steder. Der er ikke set vand ved besigtigelsen. Der ses lysindfald en del steder på loftet, uden dette behøver være et udtryk for vandgennemtrængen.

Der er stadig udlagt plader på isoleringen flere steder.

Ude:

Ses både ved skotrende 1 og 2 med reparationer med tagkit, se foto 2-9 +11-12 Alle udluftninger ses med vandret eftermonteret silikonepølse nederst, foto 10 Der er set en enkelt knækket tagsten på østlig valm, se foto 45

Konklusion:

Skotrendebunden ved skotrende 1 tættest på vejen ses tidligere repareret, men det må være længe siden. Lægterne er ret rådne og godt og vel opfugtede. Vandet kan muligvis stamme fra dårligt forsøg på overstrykning med tagkit.

Jeg har ikke umiddelbart kunne se utætheder i selve skotrenden. Det samme er set ved skotrende 2, dog uden synlig råd.

Der er ikke kun tale om et par dråber her og der, men så meget at det opsamles ved hjælp af spande, typisk lige i nærheden af tudsten, og selvfølgelig ved skotrenderne. Jeg har ikke før set tudsten med eftermonteret gummifuge. Det kan tyde på der tidligere har været problemer omkring tudstenene. Vandet må kunne slå ind på en eller anden måde her. Løsningen har jeg ikke umiddelbart kunne finde. Det er ikke hensigtsmæssigt, at lukke tudstenene da dette vil minimere tagrummets ventilation.

Alderen på det skadede: Husets alder 22 år

Konstruktiv betydning: Råd har konstruktiv betydning.

Aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor: Det vil fortsætte, hvis det ikke udbedres. Konstruktioner skal ikke opfugtes utilsigtet.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunktet): Ja, men åbenbart ikke vedligeholdet.

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

Tilstandsrapport:

Fra bemærkninger i tilstandsrapport: Pkt 2

Anmærkninger i tilstandsrapport: Pkt 1.1 K3 Har kun fundet en revnet sten, lavt på østlig side.

Policeforbehold: Intet

Fra sælgeroplysninger: Intet

Er anmeldte forhold "fejlnævnt i TR, har det været klart tydeligt for BS? TR ok

Regres: Næppe

Udbedring:

Beskrivelse af udbedring af det skadede og evt. følgeskader: Det vil kræve en nærmere undersøgelse af årsagen til utæthederne ved skotrendebundene.

Hvad er omkostningerne til det skadede og evt. følgeskader: Ikke prissat.

Yderligere bemærkninger med relevans for sagen:

Hvad er oplyst til dig ved besigtigelsen:

- at man ikke var helt glad for første besøg.
- at man melder råd til husforsikringen.

Hvad er oplyst af dig ved besigtigelsen:

- at råd skal meldes til husforsikringen.
- at jeg ikke 100% sikkert kan lokalisere utætheden, men at der er tydeligt utæt ved skotrende 1&2 i sydlig retning.
- at husforsikringen ofte tager råd, og DBF typisk tager årsagen, som jeg desværre ikke klart kan fastslå årsagen til. Det vil sikkert være mere klart, når råddelen udbedres."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 19/12 2019 fremgår bl.a.:

"Anmeldte forhold omhandler:

FT. Har anmeldt 6 steder hvor spær/lægter er våde.

Ved besigtigelsen anmelder han opfugtning af alle lægter på øst, nord og vest siden.

Beskrivelse/årsag/konklusion:

Den anmeldte skade er i loftrummet i bygning litra A. Områderne markeret med rødt er ikke tilgængelige pga. manglende gangbro.

...

Konstruktion/opbygning:

IBF betontagsten understrøget med bitumen, monteret på taglægter på gitterspærskonstruktion. 200 mm glasuld, dampspærre, forskalling og loft (foto 25)

Beskrivelse:

Inde(loftrum)

Øst:

Lægter opfugtet enkelte steder. Der måles lidt fugt i lægter/spær (foto 2/ 4)

Vindplade udført så der kun er minimal ventilation ved tagfod (foto 41,42,43) Der ventileres kun mellem lægt og tagsten hvilket er for lidt (foto 42)

Nord:

Tagsten fugtige på bagsiden på størstedel af tagfladen (foto 8,9, 10,11, 12) Største del af lægter er opfugtet (foto 5,13) Der måles lidt fugt i spær (foto7,15) Vindplade udført så der kun er minimal

ventilation ved tagfod (foto 41,42,43) Der ventileres kun mellem lægt og tagsten hvilket er for lidt (foto 42)

Vest:

Tagsten fugtige på bagsiden på størstedel af tagfladen (foto 18,19) Største del af lægter er opfugtet som nord side (foto desværre for rystede) Der måles lidt fugt i spær som nord side (foto desværre for rystede) Vindplade udført så der kun er minimal ventilation ved tagfod (foto 41,42,43) Der ventileres kun mellem lægt og tagsten hvilket er for lidt (foto 42)

Syd:

Tagsten mindre fugtige end på nord siden (foto 21) Der måles mindre fugt i lægter/spær (foto 20, 22) Dog forhøjet et enkelt sted (foto 24) Vindplade udført så der kun er minimal ventilation ved tagfod (foto 41,42,43) Der ventileres kun mellem lægt og tagsten hvilket er for lidt (foto 42)

Generelt:

Vindplade løsningen er ens/gældende for alle tagflader, derfor henvises der til samme billede på alle tagflader.

Ude:

Generelt for alle tagflader:

Betontagsten lettere alge bevoksede (foto 47) Tagfladerne fremstår intakte og tætte. Udhæng og stjern er udført som tæt konstruktion uden mulighed for ventilation af tagrum (foto 26,29,31,33,36) Ventilation af tagrum sker mellem første lægte/på foringsliste og tagsten (foto 37,38,45,46)

Konklusion:

Årsagen til fugt på bagsiden af tagsten og opfugtede lægter skyldes en kombination af meget regn og der af høj luftfugtighed samt manglende ventilation af tagrum. Det at syd siden er mindre opfugtet skyldes at solen/varmen er kraftigere mod syd.

Alderen på det skadede:

Huset opført 1997

Konstruktiv betydning:

Ja der opstår råd og svamp

Aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor:

Manglende ventilation af tagrum med opfugtning af lægter til følge.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Ja konstruktionen er lovlig og sædvanlig BR85 beskriver:

4.1.3 Tagkonstruktioner, ydervægskonstruktioner og kryberum, hvori der er mulighed for skadelig kondensfugt, skal ventileres.

I dette tilfælde er tagkonstruktionen ventileret, dog ikke tilstrækkeligt.

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Ja der er ikke ændret ved konstruktionen.

Tilstandsrapport:**Fra bemærkninger i tilstandsrapport:**

2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?
Tagrum er begrænset besigtiget pga delvis manglende gangbro i loftrum, samt tagrum over værelse mod sydøst og stue mod sydvest er ikke besigtiget pga. manglende gangbro.

Anmærkninger i tilstandsrapport:

Ingen

Policeforbehold:

Ingen

Fra sælgeroplysninger:

Ingen

Er anmeldte forhold 'fejlnevnt i TR, har det været klart tydeligt for BS?

Anmeldte forhold ikke nævnt. Den manglende ventilation af tagrummet burde være bemærket. Om vejret/temperaturen har forårsaget kondens på besigtigelses dag, vides ikke (TR udarbejdet 20.02.2018)

Regres:

Ja

Udbedring:**Beskrivelse af udbedring af det skadede og evt. følgeskader:**

For at opnå den nødvendige ventilation af tagrummet skal der etableres huller på Ø40-50mm i vindplade. Min. Svarende til 2 huller pr spærfaq (foto 43) Isoleringen holdes bort fra hullerne med et forskallingsbræt fastgjort til vindpladen

Udvendigt ved udhæng/underbeklædning etableres en ventilationsspalte på 20mm langs sternkanten (foto33) Her i monteres insektstop.

Hvad er omkostningerne til det skadede og evt. følgeskader:

Omkostninger ved udbedring af ventilation af tagrummet. Anslået til mellem 18.000-23.000

Alle priser skal angives som, +Moms."

Af selskabets mail af 3/1 2020 til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg har nu modtaget besked fra konsulent ... som har været på ejendommen den 18. december 2019.

Konsulenten oplyser, at der generelt i tagrummet kan måles fugt på en del lægter og nogle spær. På sydsiden er fugtindholdet i lavere end ved de øvrige tagflader, hvilket skyldes solens varme. En del af tagrummet (mod syd og øst) har ikke været tilgængelige, da der ikke er etableret en gangbro. Områderne er derfor besigtiget på afstand. Der er isoleret med 200 mm mineraluld på hele tagrummet. Ved tagfoden ses en vindplade monteret således at ventilationen alene sker mellem lægte og tagsten. Dette er ikke tilstrækkelig ventilering ved en tagfod. På tagfladen sker ventilationen via tudsten. Udvendigt ses udhænget at være udført som en tæt konstruktion.

Fugten i tagrummet må tilskrives den manglende ventilation, som især i vinterhalvåret vil medføre, at kondens opfører sig i tagrummet.

Forholdet udbedres ved, at der sikres tilstrækkelig ventilation ved tagfoden. Dette sker ved, at der udvendigt ved udhængsbrædder etableres 20mm ventilationsspalte langs sternkanten, hvori der monteres insektstop. I tagrummet skal der etableres ventilationshuller med omkreds på 40-50 mm. i vindpladerne. Der skal være 2 ventilationshuller pr. spærfag. Endvidere skal der monteres et forskallingsbræt til vindpladen, således at isoleringen holdes bort fra ventilationshullerne.

Ejerskifteforsikringen kan derfor tilbyde dækning til etablering af ventilationsspalte ved sternkant i udhæng, montering af insektstop, etablering af ventilationshuller i vindplader (2 pr. spærfag af 45-50 mm), samt fastgørelse af forskallingsbræt til vindplader.

Til brug for opgørelse af erstatningen, bedes du indhente et tilbud på dette arbejde. Tilbuddet kan indsendes til mig via ...

Du bedes vente med at igangsætte arbejdet, til erstatningen er opgjort.

Det bemærkes, at din selvrisiko på 5000 kr. fratrækkes ved udbetaling af erstatningen. Skulle du have spørgsmål, er du velkommen til at kontakte mig."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 8/2 2022 fremgår bl.a.:

"Anmeldte forhold omhandler:

Det anmeldte forhold omhandler 4. genbesigtigelse af kondensproblem i tagrum jf. skadeanmeldelsen Det anmeldte forhold omhandler i Litra A jf. TR.

...

Beskrivelse/ årsag/konklusion:

Konstruktion/opbygning:

Gitterspær konstruktion, taglægter og IBF dobbelt S betontagstens tag, som er understrøget med bitumen. Tagrummet er frit med vandrette lofter over hele huset.

Beskrivelse:

I loftrummet:

Der måles ikke usædvanlig fugt i spærtræ på denne årstid. (foto 2)

Der måles opfugtet taglægter 2 steder på nordsiden, hvor målinger i taglægterne på sydsiden derimod er normalt for årstiden. (foto 3-6)

Tudsten i tagfladerne langs rygningen ser frie og fine ud, hvor der ligeledes mærkes fint luftcirkulation/ventilation i tagrummet. (foto 7-8)

De etablerede ventilationshuller i vindpladerne ses fornuftigt frie og forefindes som aftalt 2 huller/spærfag. Dog ligger efterisolering lige tæt på nogle steder, men vurderes ikke til at have betydning for ventilation af tagrummet. (foto 9-13)

Generelt ses alle tagflader undtagen nordside fine og tørre ud, selvom taglægterne måles opfugtet på nordsiden, så ser den tagflade også ganske fornuftig ud og taget ikke specielt vådt ud, årstiden taget i betragtning. (foto 14-19)

Udvendigt:

Der ses 10 tudsten i alt jævnt fordelt i alle tagflader for tagrumsventilation. (foto 20-25). Den etablerede ventilationsspalte i udhænget ser rigtig fint ud og giver i hvert fald den nødvendige ventilation i tagfoden på 100cm²/m og ventilationsspalten er med gitter mod skadedyr. (foto 26-29)

Jeg har ifm. besigtigelsen lavet en ventilationsberegning af tagrummet, hvilket overholder det samlede ventilationskrav på 1/500 del af boligarealet.

Konklusion:

Den etablerede ventilation er tilstrækkeligt og det bekræftes også af min ventilationsberegning. Det er tydeligt på nordsiden, hvor taglæggerne opfugtes i periodevis, hvilket er helt normalt, da Dette er den koldeste tagflade i loftrummet grundet solens varme primært fra syd. Yderligere er et understrøget tagstens tag altid mere udfordret overfor fugt end et åbent tagstens tag uden understrøgning, men da der ikke ses nogen tegn på skader eller skadeudvikling siden sidste besigtigelse i dec2019, så anses det anmeldte fugt i taglægger på nordsiden for normalt for årstiden.

Alderen på det skadede:

Huset er opført i 1997.

Aktuelle skader:

Umiddelbart ikke nogen skade, da fugten i taglæggerne anses normalt for årstiden.

Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader:

Den resterende opfugtning vurderes ikke at have nogen konstruktiv betydning og giver ikke nærliggende risiko for skader.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Ja, konstruktionen ses sædvanlig for et hus fra den oprindelse.

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

Ja, men er siden hen udbedret i efteråret 2020 af [byggefirma]. (se tidligere på denne sag)

Tilstandsrapport:**Fra bemærkninger i tilstandsrapport:**

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

Tagrum er begrænset besigtiget pga delvis manglende gangbro i loftrum, samt tagrum over værelse mod sydøst og stue mod sydvest er ikke besigtiget pga. manglende gangbro.

Anmærkninger i tilstandsrapport:

Ingen

Policeforbehold:

Ingen

Fra sælgeroplysninger:

Ingen

Er anmeldte forhold "fejlnævnt i TR, har det været klart tydeligt for BS?

Anmeldte forhold ikke nævnt. Den manglende ventilation af tagrummet burde være bemærket.

Om vejret/temperaturen har forårsaget kondens på besigtigelses dag, vides ikke (TR udarbejdet 20.02.2018)

Regres:

Ja

Udbedring:

Beskrivelse af udbedring af det skadede:

Ingen yderligere udbedring, da ventilation nu konstateres tilstrækkelig.

Omkostningerne til det skadede:

Beløb: xxxx kr. ekskl. moms

Beskrivelse af udbedring af evt. følgeskader:

Ingen

Omkostningerne til følgeskader:

Beløb: xxxx kr. ekskl. Moms

Yderligere bemærkninger med relevans for sagen:

Oplyst af dig ved besigtigelsen:

- At selvom jeg måler opfugtning af taglæggerne på nordsiden, så ser det faktisk fint ud.
- Jeg vil lave ventilationsberegning og undersøge, om det nu er tilstrækkeligt.

Oplyst til dig ved besigtigelsen:

- Han har fået efterisoleret loftet af [byggefirma] – dog uden at lave vindplader eller at hæve gangbroen."

Af selskabets mail af 18/2 2022 til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg har modtaget tilbagemelding fra konsulent ..., der var på besigtigelse hos dig den 1. februar 2022.

Konsulenten oplyser, at han ved besigtigelse i loftrummet kunne konstatere, at den etablerede ventilation er udført, som det tidligere i sagens forløb er blevet aftalt.

Både ud fra besigtigelsen og ud fra hans beregning finder han, at ventilation i loftrummet er tilstrækkelig.

Dette gælder også, selvom han kunne konstatere, at 2 taglægger på nordsiden var opfugtet. En sådan opfugtning er der ikke noget usædvanligt i, idet det er helt normalt, at der kan forekomme periodevis opfugtning, da nordsiden er den koldeste tagflade i loftrummet og eksempelvis ikke bliver opvarmet af sol. Den opfugtning han kunne konstatere anses for at være normalt for årstiden.

Konklusionen er, at der ved konsulentens besigtigelse ikke er konstateret forhold i loftrummet, der udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand og at den tidligere etablerede ventilation i loftrummet er tilstrækkelig.

Jeg kan derfor ikke tilbyde yderligere dækning i sagen.

Konsulentens ventilationsberegning medsendes for din orientering. For god ordens skyld skal det nævnes, at konsulenten i hans ventilationsberegning bl.a. henviser til SBI 189 Småhuse. Denne SBI-anvisning er udgivet i 1999 og indeholder vejledninger og eksempler på hvordan konstruktioner kan udformes for at opfylde bygningsreglement BR-S 98. For din ejendom er det bygningsreg-

Ankenævnet for Forsikring

18.

100178

lementet BR 85, der er gældende, og deri er der ikke specifikke krav til hvordan ventilation i tagkonstruktion skal være udført.

Konsulentens ventilationsberegning viser, at selv ud fra krav i nyere bygningsreglement end hvad der gælder for din ejendom, ses ventilation i loftrummet at være tilstrækkeligt.

Du har tegnet ejerskifteforsikringen med basisdækning, og i den dækning forholdes det alene til, om der er forhold i ejendommen der på overtagelsestidspunktet udgjorde en aktuel skade eller forhold der udgjorde en nærliggende risiko for at der ville ske en skade i bygningen. I og med at der er blevet etableret yderligere ventilation i loftrummet i henhold til tilbud fra den 21. februar 2020 og der derefter ikke er konstateret skade i konstruktionen, er der ikke konstateret forhold, der indgår under ejerskifteforsikringens dækning."

Af ventilationsberegning af 8/2 2022 og fremsendt til klageren i mail af 18/2 2022 fremgår bl.a.:

"Ventilationsberegning af de faktiske forhold – ...

Grundareal ud fra salgsmateriale = $193\text{m}^2 \times 10.000 = 1.930.000 / 500 = 3860\text{cm}^2$ samlet ventilationskrav.

(Grundareal / $1/500\text{del}$ = ventilationsareal)

Det konstaterede ventilations åbninger ved besigtigelse:

10 tudsten jævnt fordelt i tagfladerne á 65cm^2 jf. IBF deklaration = 650cm^2

Omkreds hus = 64m – her bølger fra i tagsten dobb.s = anslået 0,5cm bred spalte = $64 \times 50 \times 1 = 3200\text{cm}^2$

Anslået ca. 50spærfag m/ 2 stk. Ø50mm huller (udført af [byggefirma] ifm. skadeudbedring)

100 stk. Ø50mm huller á $19,6\text{cm}^2 = 1960\text{cm}^2$

Den faktiske ventilations areal ialt = $650 + 3200 + 1960 = 5810\text{cm}^2$ ialt

Ifølge SBI 189 Småhuse:

Så skal ventilationsarealet være min. $1/500\text{del}$ af grundarealet på huset, hvor ventilationsluften skal kunne fordele sig jævnt i tagrummet.

Det anses hermed for opfyldt på den pågældende sag."

Af selskabets "notat til skadebehandler" af 10/1 2023 fremgår bl.a.:

"Ved den korte besigtigelse dags dato konstateres nord tagfladen voldsomt opfugtet, hvor der også i dag hænger vanddråber på tagstenene.

Bemærk lige, hvor stor forskel der er på nord og syd tagfladerne, for det er simpelthen helt utroligt.

Der ses ingen vand eller tegn på skader i loftisolering dags dato.

Jeg oplyste under besigtigelsen, at jeg egentlig slet ikke er tilknyttet sagen og at I på kontoret bare ønskede dokumentation for, hvordan taget ser ud i dag i det milde vejr."

Af selskabets mail af 16/1 2023 til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg vender hermed tilbage i sagen, idet jeg har modtaget en tilbagemelding fra ..., der var på genbesigtigelse hos dig den 10. januar 2023.

Ventilationsforhold i tagkonstruktionen er både tidligere og ved denne besigtigelse set at være tilstrækkelig. Der er tidligere i sagens forløb etableret ventilationshuller, ventilationsspalte ved sternkant samt udskiftet revnede tagsten.

Ved genbesigtigelse i sidste uge blev der ikke konstateret andre forhold, der udgør fejl/mangler i tagkonstruktionen eller tagbelægningen.

Tagsten ses at være understrøget med sort fugemasse (bitumen), hvilket har været helt sædvanlig udførelse på husets opførelsestidspunkt.

Det er vores konklusion, at årsagen til at tagsten er mættet af vand skyldes vejrforhold med udefrakommende nedbør.

Svingende temperaturer kan endvidere have en indflydelse på, at tagsten bliver mættet af vand for på et tidspunkt at være så mættet, at vand trænger igennem og opfugter inde i tagrummet. Efterhånden som der forekommer mere og mere nedbør, vil opfugtning af tagsten blive oftere forekommende.

Der er ved den seneste genbesigtigelse ikke fundet forhold, der udgør en skadeforhold i tagkonstruktionen, der kan henføres til forsikringens dækningsomfang, hvorfor jeg ikke kan tilbyde yderligere dækning under forsikringen. De anvendte tagsten var sædvanligt anvendt ved byggeri i 1997 og adskiller sig ikke fra tilsvarende bygninger af samme alder og konstruktion. At usædvanlige vejrforhold medfører, at der kan forekomme vandgennemtrængning i tagbelægning i større eller mindre omfang er uheldigt, men er ikke et forhold, der udgør en skade under en ejerskifteforsikring.

For din orientering medsender jeg artikel fra tagstensproducent ..., der har forholdt sig til en tilsvarende problematik på betontagsten.

Selvom jeg ikke kan tilbyde dækning under forsikringen, vil jeg viderebringe til dig, at ... oplyser, at han er bekendt med, at der kan udføres imprægnering af udvendige tagflader og at det evt. kan være en mulighed ved dit tag. I branchen regnes der med, at en sådan imprægnering har en forventelig holdbarhed på omkring 10 år og en udgift i størrelsesorden 10.000-12.500 kr. med moms."

Af ventilationsberegning indhentet af klageren og fremsendt til selskabet i mail af 15/2 2023 fremgår bl.a.:

"Ventilation af tagkonstruktion:

Nærværende notat gennemgår ventilationen af tagrummet på ovenstående adresse.

Udgangspunktet for notatet er oplysninger i ventilationsberegning fra forsikringsselskabet, dateret 08.02.2022, samt gennemgang af de udførte tiltag for etablering af ventilation af tagrummet på adressen.

Oplysninger fra allerede udført ventilationsberegning:

Bebygget areal: 193 m²

Omkreds af hus: 64 m
Anslået spærfag: 50 stk, ved tagfod
Ventilation fra tudtagsten: 650 cm²

Ventilationsbehov:

I forbindelse med vurdering af ventilationsforholdene i tagkonstruktionen på ovenstående adresse ses 2 mulige tilgange som følger:

1. Brancheanerkendt tilgang med 1/500 del-reglen.
2. Beregning af ventilationsarealet i overensstemmelse med BYG-ERFA, erfaringsblad (27) 22 12 16.

1: 1/500 del-reglen:

Nødvendigt ventilationsareal: $193 \text{ m}^2 \times 10.000 \text{ cm}^2/\text{m}^2 / 500 = 3.860 \text{ cm}^2$

BYG-ERFA erfaringsblad:

150 cm² pr. spærfag ved tagfod samt 100 cm² i kip

Anslået spærfag: 50

Nødvendigt ventilationsareal:

$50 \text{ spærfag} \times 150 \text{ cm}^2/\text{spærfag} + 100 \text{ cm}^2 \times 50 \text{ spærfag} / 2 \text{ tagfødde} = 10.000 \text{ cm}^2$

Hertil kommer anbefaling om at der normalt skal være mindst 70 mm høj ventilationssplate (inklusive mindst 38 mm høje lægter) mellem isolering og underside af tagdækning for at sikre tilstrækkelig ventilation.

Samlet set må der konkluderes værende et ventilationsbehov på min. 3.860 cm² og et anbefalet behov på 7.500 cm².

Faktiske forhold:

Ventilationsåbning i underbeklædning på udhæng:

[Foto]

Der er etableret en cirka 2 cm bred spalte mellem ydervæggen og udhænget.
I henhold til forsikringselskabets anbefaling er over spalten monteret et gitter.

Som det fremgår af billedet, ses gitteret at reducere ventilationsarealet betydeligt.
En umiddelbar vurdering er at det samlede ventilationsareal udgør maksimalt 25 % af spalten.

Ventilationsareal i underbeklædning: $(64 \text{ m} \times 100 \text{ cm}/\text{m} \times 2 \text{ cm}) \times 0,25 = 3.200 \text{ cm}^2$

Ventilation fra tudtagsten:

Ventilation i vindbrædder:

[Foto]

Der er boret 2 huller i vindbrædderne i hvert spærfag.

Ifølge tidligere ventilationsberegning er hullerne med en diameter på 50 mm.

Ankenævnet for Forsikring

21.

100178

Hulareal: $\pi \times 2,5 \text{ cm} = 19,6 \text{ cm}^2$

Ventilation i vindbrædder: $50 \text{ fag} \times 19,6 \text{ cm}^2/\text{hul} \times 2 \text{ stk/fag} = 1.960 \text{ cm}^2$

Konklusion:

I den af forsikringsselskabet udførte ventilationsberegning er åbninger i 'bølgerne' på tagstenene taget i beregning, som en del af ventilationsarealet.

Denne åbning tages normalt ikke i beregning og er i nærværende beregning heller ikke indregnet.

Det samlede ventilationsareal udgøres af det mindste ventilationsareal mellem tagrummet og det fri nedenfor udhænget med tillæg for tudtagsten.

I dette tilfælde er det ventilationsåbningerne i vindbrædderne.

Samlet ventilation: $1.960 \text{ cm}^2 + 650 \text{ cm}^2$
 2.610 cm^2

=

Ventilationsarealet er mindre end minimumsarealet i henhold til 1/500-reglen der foreskriver 3.860 cm^2 .

Hertil skal ses at flere anvisninger i BYG-ERFA erfaringsbladet ikke ses tilgodeset."

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, deformation, 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."

Nævnets sekretariat har gennemset 3 videoklip fremlagt af klageren og nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1997 – den 25/3 2018. Klageren anmeldte den 21/6 2019, at han – da han var oppe på loftet, mens det regnede – opdagede, at der var seks steder, hvor der er spær, der er våde. Selskabet har anerkendt dækning af udskiftning af 3

tudtagsten på nordvendt tagflade samt etablering af ventilation ved tagfoden på hele tagkonstruktionen og opgjort og udbetalt erstatning på baggrund af to tilbud fra et byggefirma.

Klageren har oplyst, at den ekstra ventilation overhovedet ikke har hjulpet. Problemet er det samme som før den ekstra ventilation blev etableret.

Klageren har anført, at det er muligt, at der er nok ventilation på loftet, som selskabet siger, men at den manglende ventilation så nok ikke er årsagen til problemet. Det er en kæmpe underdrivelse, når selskabet kalder det for fugt. Samtlige lægter imod nord og vest er plaskvåde. Klageren har henvist til de fremlagte billeder og videoklip. Klageren har anført, at selskabet har anerkendt problemet og derfor skal løse det.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke – udover tudtagstenene på den nordlige tagflade og den oprindeligt udførte ventilation – er fundet forhold ved taget, som på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at selskabet – i perioden fra den 2/7 2019 til den 10/1 2023 – har besigtiget taget og loftsrummet fem gange, hvor de seneste tre besigtigelser var i december eller januar måned. Selskabet har i forbindelse med de seneste tre besigtigelser kunnet registrere markante kondensdannelser på undersiden af de bitumenunderstrøgne betontagsten på særligt husets nordvendte tagflade. Selskabet har anført, at "kondensdannelserne forekommer erfaringsmæssigt ved bitumenunderstrøgne betontagstensbelægninger lagt på 30 graders gitterspærstagkonstruktion under særlige vejrmæssige forhold i vintermånederne (der har været kendetegnende de seneste vintre i Danmark) - når den om dagen varmere og meget fugtige udeluft i loftsrummet fortætter mod betontagstenene, i takt med at disse hurtigt nedkøles efter solnedgang. Dertil kommer, at ældre betontagsten på særligt nordvendte tagflader fugtmættes om vinteren, da de kun udsættes for meget begrænset sollys og -varme. Der er således tale om for denne type tagkonstruktioner/-belægninger sædvanlige konstruktions- og vejrbetingede kondensdannelser". Uanset at der efter etableringen af yderligere ventilation af den nordvendte tagflade kan registreres markante kondensdannelser i de efterfølgende vintre, er der tale om så kortvarige kondensdannelser, som hurtigt bortventileres eller fordamper, da

der fortsat ikke kan registreres relaterende fugtskader i den mere end 25 år gamle tagkonstruktion i form af nedbrud eller svamp i de berørte lægter og spær mv."

Selskabet har anført, at "da tagbeklædningen er tæt, fastholder DBF derfor, at der ikke på overtagelsestidspunktet var forhold ved tagkonstruktionen, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade, idet de periodevis om end markante kondensdannelser på nogle af taglægterne i loftsrummet ikke i sig selv udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 19/12 2019, at "årsagen til fugt på bagsiden af tagsten og opfugtede lægter skyldes en kombination af meget regn og der af høj luftfugtighed samt manglende ventilation af tagrum. Det at syd siden er mindre opfugtet skyldes at solen/varmen er kraftigere mod syd. ... **Konstruktiv betydning:** Ja der opstår råd og svamp **Aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor:** Manglende ventilation af tagrum med opfugtning af lægter til følge. **Beskrivelse af udbedring af det skadede og evt. følgeskader:** For at opnå den nødvendige ventilation af tagrummet skal der etableres huller på Ø40-50mm i vindplade. Min. Svarende til 2 huller pr spærfag (foto 43) Isoleringen holdes bort fra hullerne med et forskallingsbræt fastgjort til vindpladen Udvendigt ved udhæng/underbeklædning etableres en ventilationsspalte på 20mm langs sternkanten (foto33) Her i monteres insektstop".

Det fremgår af selskabets mail af 3/1 2020 til klageren, at "konsulenten oplyser, at der generelt i tagrummet kan måles fugt på en del lægter og nogle spær. På sydsiden er fugtindholdet i lave end ved de øvrige tagflader, hvilket skyldes solens varme. ... Ved tagfoden ses en vindplade monteret således at ventilationen alene sker mellem lægte og tagsten. Dette er ikke tilstrækkelig ventileret ved en tagfod. På tagfladen sker ventilationen via tudsten. Udvendigt ses udhængen, at være udført som en tæt konstruktion. Fugten i tagrummet må tilskrives den manglende ventilation, som især i vinterhalvåret vil medføre, at kondens ophober sig i tagrummet. Forholdet udbedres ved, at der sikres tilstrækkelig ventilation ved tagfoden. Dette sker ved, at der

udvendigt ved udhængsbrædder etableres 20mm ventilationsspalte langs sternkanten, hvori der monteres insektstop. I tagrummet skal der etableres ventilationshuller med omkreds på 40-50 mm. i vindpladerne. Der skal være 2 ventilationshuller pr. spærfag. Endvidere skal der monteres et forskallingsbræt til vindpladen, således at isoleringen holdes bort fra ventilationshullerne".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 8/2 2022, at "generelt ses alle tagflader undtagen nordside fine og tørre ud, selvom taglæggerne måles opfugtet på nordsiden, så ser den tagflade også ganske fornuftig ud og taget ikke specielt vådt ud, årstiden taget i betragtning. ...

Konklusion: Den etablerede ventilation er tilstrækkeligt og det bekræftes også af min ventilationsberegning. Det er tydeligt på nordsiden, hvor taglæggerne opfugtes i periodevis, hvilket er helt normalt, da Dette er den koldeste tagflade i loftrummet grundet solens varme primært fra syd. Yderligere er et understrøget tagstenstag altid mere udfordret overfor fugt end et åbent tagstens tag uden understrøgning, men da der ikke ses nogen tegn på skader eller skadeudvikling siden sidste besigtigelse i dec2019, så anses det anmeldte fugt i taglægger på nordsiden for normalt for årstiden. ... **Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader:** Den resterende opfugtning vurderes ikke at have nogen konstruktiv betydning og giver ikke nærliggende risiko for skader."

Det fremgår af selskabets mail af 18/2 2022 til klageren, at "konsulenten oplyser, at han ved besigtigelse i loftrummet kunne konstatere, at den etablerede ventilation er udført, som det tidligere i sagens forløb er blevet aftalt. Både ud fra besigtigelsen og ud fra hans beregning finder han, at ventilation i loftrummet er tilstrækkelig. Dette gælder også, selvom han kunne konstatere, at 2 taglægger på nordsiden var opfugtet. En sådan opfugtning er der ikke noget usædvanligt i, idet det er helt normalt, at der kan forekomme periodevis opfugtning, da nordsiden er den koldeste tagflade i loftrummet og eksempelvis ikke bliver opvarmet af sol. Den opfugtning han kunne konstatere anses for at være normalt for årstiden".

Det fremgår af ventilationsberegning af 8/2 2022 i mail af 18/2 2022 fra selskabet til klageren, at "Ifølge SBI 189 Småhuse: Så skal ventilationsarealet være min. 1/500del af grundarealet på hu-

Ankenævnet for Forsikring

25.

100178

set, hvor ventilationsluften skal kunne fordele sig jævnt i tagrummet. Det anses hermed for opfyldt på den pågældende sag".

Det fremgår af selskabets "notat til skadebehandler" af 10/1 2023, at "ved den korte besigtigelse dags dato konstateres nord tagfladen voldsomt opfugtet, hvor der også i dag hænger vanddråber på tagstenene. Bemærk lige, hvor stor forskel der er på nord og syd tagfladerne, for det er simpelthen helt utroligt. Der ses ingen vand eller tegn på skader i loftisolering dags dato. Jeg oplyste under besigtigelsen, at jeg egentlig slet ikke er tilknyttet sagen og at I på kontoret bare ønskede dokumentation for, hvordan taget ser ud i dag i det milde vejr".

Det fremgår af ventilationsberegning indhentet af klageren og fremsendt i mail a 15/2 2023 til selskabet, at "i den af forsikringsselskabet udførte ventilationsberegning er åbninger i 'bølgerne' på tagstenene taget i beregning, som en del af ventilationsarealet. Denne åbning tages normalt ikke i beregning og er i nærværende beregning heller ikke indregnet. Det samlede ventilationsareal udgøres af det mindste ventilationsareal mellem tagrummet og det fri nedenfor udhænget med tillæg for tudtagsten. I dette tilfælde er det ventilationsåbningerne i vindbrædderne. Samlet ventilation: $1.960 \text{ cm}^2 + 650 \text{ cm}^2 = 2.610 \text{ cm}^2$ Ventilationsarealet er mindre end minimumsarealet i henhold til 1/500-reglen der foreskriver 3.860 cm^2 . Hertil skal ses at flere anvisninger i BYG-ERFA erfaringsbladet ikke ses tilgodeset".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade, herunder at selskabets udbedringsmetode er utilstrækkelig.

Nævnet finder, at selskabet over for klageren har givet tilsagn om at udbedre forholdet omkring fugtproblemerne i tagkonstruktionen. Nævnet finder, at selskabets tilsagn ikke kan forstås alene som et tilsagn om at etablere yderligere ventilation, men som et tilsagn om at nedbringe fugten i tagkonstruktionen til et rimeligt niveau, så der ikke er længere opstår skadelig fugt/kondens i tagkonstruktionen.

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet, at det må anses for antageliggjort, at den etablerede yderligere ventilation i tagkonstruktionen ikke har været tilstrækkelig til at undgå skadelig fugt/kondens i tagkonstruktionen.

Nævnet finder på denne baggrund, at selskabet skal bekoste udgifterne til, at selskabet og klageren i fællesskab indhenter en uvildig sagkyndig undersøgelse, der kan be- eller afkræfte antagelsen, og herunder beskrive, hvad der eventuelt skal gøres for at udbedre forholdene. Selskabet skal herefter inddrage informationerne ved den videre sagsbehandling.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport af 19/12 2019, at selskabets taksator forud for etableringen af yderligere ventilation i tagrummet vurderede, at fugtforholdene havde konstruktiv betydning, da der opstår råd og svamp.

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabet i mail af 19/1 2021 – som svar på klagerens mail af 18/1 2021, hvori han oplyser, at lægterne på loftet stadig er våde efter at der er etableret yderligere ventilation – oplyser, at det ikke vil være muligt at se den reelle virkning af de udførte arbejder før ventilationen har haft mulighed for at virke, at det ikke på dette tidspunkt er muligt at få en realistisk måling af tagrummets fugtighed – herunder arbejdernes indvirkning – før tagrummet har haft mulighed for at tørre op, og at "jeg vil naturligvis være åben for, at vi kan kigge på din sag igen, såfremt du efter nogen tid, fortsat mener at opleve problemer med tagrummet/luftfugtigheden".

Nævnet har tillige lagt vægt på de fremlagte fotografier taget efter etableringen af yderligere ventilation af tagrummet og at det fremgår af selskabets "note til skadebehandler" af 10/1 2023, at "ved den korte besigtigelse dags dato konstateres nord tagfladen voldsomt opfugtet, hvor der også i dag hænger vanddråber på tagstenene. Bemærk lige, hvor stor forskel der er på nord og syd tagfladerne, for det er simpelthen helt utroligt", og at formålet med den korte besigtigelse var, at se "hvordan taget ser ud i dag i det milde vejr".

Ankenævnet for Forsikring

27.

100178

Hvad angår, at klageren i klageskema af 31/7 2023 oplyser, at "lige før vi skulle på ferie, var jeg oppe og rense tagrender. Der kunne jeg se at 'det orange' på tagstenene mangler/er skallet af på stort set alle sten. Dette har jeg ikke sendt til Dansk Boligforsikring" bemærker nævnet, at klageren – såfremt klageren ønsker selskabets stillingtagen hertil, skal anmelde forholdet til selskabet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring, og klageren skal i fællesskab lade foretage en uvildig sagkyndig undersøgelse, der kan be- eller afkræfte antagelsen om, at fugt og kondensforholdene efter selskabets udbedring i form af etablering af yderligere ventilation fortsat er skadelige for tagkonstruktionen, og herunder beskrive, hvad der eventuelt skal gøres for at udbedre forholdene. Selskabet skal afholde udgifterne ved undersøgelsen og inddrage informationerne ved den videre sagsbehandling.

Klagegebyret tilbagebetales.



Peter Thønnings