

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 28. august 2024 blev i sag nr. 100675:

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 ejerskifteforsikring. I klage af 8/11 2023 har klagerens advokat bl.a. anført:

"Klager ønsker, at Ankenævnet for Forsikring tager stilling til, hvorvidt Selskabet skal anerkende, at de på Ejendommen værende skader, jf. nærmere nedenfor, udgør en dækningsberettiget skade.

Klager er berettiget til at modtaget udbetaling som følge af skader på Klagers ejendom ...

Ankenævnet for Forsikring skal yderligere – og i forlængelse af ovenstående – tage stilling til, hvorvidt Selskabet i konsekvens heraf skal dække omkostningerne til den udbedring som er anbefalet af ingeniør og byggesagkyndige [klagerens byggesagkyndige], samt dække omkostninger for [klagerens byggesagkyndiges] arbejder med sagen.

Sagsfremstilling

Indledningsvist bemærkes, at nedenstående alene er en kort gengivelse af sagsfremstillingen, idet undertegnede skal henvise til den af [klagerens byggesagkyndige] udarbejdede byggetekniske rapport med dertilhørende bilag. Rapporten indeholder bl.a. en redegørelse over skaderne på Ejendommen samt de faktiske omstændigheder om sagen og sagsforløbet.

Materialet vedlægges som bilag 1.

Klager købte Ejendommen ved købsaftale dateret af 25. juni 2021 og med overtagelse den 1. september 2021. I medfør af Lov om Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnede Klager ejerskifteforsikring hos Selskabet.

Ankenævnet for Forsikring

2.

100675

Forsikringsbetingelserne vedlægges som bilag 2, mens tilstandsrapporten, der lå til grund for forsikringen, vedlægges som bilag 3.

Efter indflytningen konstaterede Klager ultimo 2021 vandindtrængning i Ejendommen. Klager anmeldte straks skaden til den tegnede husforsikring. Husforsikringen afviste dækning, med henvisning til, at skaderne har været til stede før overtagelsen af Ejendommen.

Klager anmeldte herefter primo januar 2022 skaderne til Selskabet (internt skadenummer ved Selskabet: ...). Tillige kontaktede Klager [klagerens byggesagkyndige] og anmodede om hans bistand i sagen.

[Klagerens byggesagkyndige] har ved sin gennemgang af Ejendommen konstateret, at tagkonstruktionen ikke er tilstrækkeligt ventileret. Den manglende ventilation medfører, at der løbende ophobes større mængder kondens i tagrummet, hvilket øger risikoen for råd, svamp og skimmel, ligesom det dokumenteret har medført en øget vandpåvirkning på Ejendommens konstruktioner.

Selskabet besigtigede Ejendommen den 25. januar 2022, og fremsendte den 1. februar 2022 afvisning på dækning af skaderne.

Herefter foreligger en omfattende korrespondance mellem Selskabet og [klagerens byggesagkyndige], jf. se nærmere bilag 1, idet Selskabet fortsat afviste dækning.

Som følge af forløbet anmeldte undertegnede den 10. marts 2023 på vegne af Klager igen skaderne til Selskabet. Mailbrev af 10. marts 2023 vedlægges som bilag 4.

Selskabet afviste dækning den 15. marts 2023. E-mail af 15. marts 2023 vedlægges som bilag 5.

Den 22. maj 2023 anmodede undertegnede Selskabet om genbesigtigelse af Ejendommen. Mailbrev af 22. maj 2023 vedlægges som bilag 6.

Selskabet afviste samme dag genbesigtigelse, med henvisning til, at skaderne ikke var dokumenteret. E-mail af 22. maj 2023 vedlægges som bilag 7.

Undertegnede fremsendte den 28. august 2023 den af [klagerens byggesagkyndige] udarbejdede byggetekniske rapport med dertilhørende bilag (bilag 1). Herefter har undertegnede ikke hørt fra Selskabet.

Senest har Selskabet kontaktet Klager direkte, og foretaget genbesigtigelse af Ejendommen den 5. oktober 2023. Herefter har Klager ikke hørt fra Selskabet, hvorfor nærværende klage er nødvendigjort.

Klagers bemærkninger

Følgende fremgår af forsikringsbetingelserne:

Punkt 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.

Punkt 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.

Skaderne er opstået før Klagers erhvervelse og overtagelse af Ejendommen. Skaderne udgør aktuelle skader og/eller fysiske forhold ved Ejendommen (bygningerne) som giver nærliggende risiko for skader på Ejendommen. Det gøres herefter gældende at skaderne er omfattet af den af Klager tegnede ejerskifteforsikring i Selskabet.

Det understreges, at skaderne er ikke omtalt i den udarbejdede tilstandsrapport for ejendommen (bilag 3), hvorfor undtagelsen i forsikringsbetingelsernes punkt 4 ikke er gældende.

Tillige henvises til forsikringsbetingelsernes punkt 3.6.2:

Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold. Dækning forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringsselskabet.

Selskabet har anført, at der ikke foreligger dokumentation for skaderne, og henvist til, de alene foretager genbesigtigelse af Ejendommen, såfremt Klager dokumenterer skaderne på ejendommen, jf. bilag 7.

Selskabet har herved pålagt Klager at konstatere og afdække dækningsberettigede forhold, hvorfor det kan undre, at Selskabet afviser dækning af omkostningerne forbundet hermed. [Klagerens byggesagkyndige] og undertegnede har løbende henvist til, at arbejder foretaget af [klagerens byggesagkyndige] ville blive anset som omfattet af forsikringsbetingelsernes punkt 3.6.2.

Selskabet har efter undertegnede den 28. august 2023 fremsendt den byggetekniske rapport (bilag 1) genbesigtiget Ejendommen. Det kan herefter lægges til grund, at Selskabet har fundet det dokumenteret, at der formentlig/sandsynligvis er skader på Ejendommen.

Tillige kan det lægges til grund, at Klagers udgifter til [klagerens byggesagkyndige] har været rimelige og nødvendige i den konkrete sag.

Afsluttende bemærkes, at Selskabet fortsat ikke er vendt retur efter den seneste korrespondance.

Det kan herefter konkluderes, at skaderne på Ejendommen er omfattet af den i Selskabet tegnede ejerskifteforsikring, og Selskabet ikke er berettiget til af afvise dækning af skaderne."

Selskabet har den 14/12 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Klagen vedrører kondensdryp i en ejendom med ståltag fra 1980. Klagers rådgiver argumenterer for, at taget er fejlkonstrueret og, at periodevis kondens medfører risiko for rådskader. Dansk Boligforsikring har afvist dækning, da forholdet ikke efter 43 år har medført skader på konstruktionerne. Det er desuden selskabets opfattelse, at de ændringer klager har udført efter overtagelsen, kan være årsag til forøget kondens.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 1. august 2021. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ...

Den 18. januar 2022 anmelder klager, at der er løbet vand ned fra loftet i stuen d. 24. december 2021, grundet en konstruktionsfejl ved lofterne. Skadeanmeldelsen fremlægges som bilag A.

Den 25. januar 2022 har DBF besigtiget forholdet. Besigtigelsesnotat af 28. januar 2022 fremlægges som bilag B.

På baggrund af besigtigelsen har DBF d. 1. februar 2022 afvist dækning, idet der ikke blev konstateret skader eller fejl ved bygningen.

Klager har efterfølgende klaget over afgørelsen, og har tilknyttet en rådgiver som har stået for korrespondancen på vegne af klager. Klagers rådgiver har dog ikke fået udført yderligere undersøgelser, eller i øvrigt tilvejebragt nye oplysninger i sagen, hvorfor DBF har fastholdt afgørelsen.

På opfordring af klagers advokat, har selskabet dog gennemført en genbesigtigelse. Der skulle have været holdt et møde med klagers rådgiver, men denne deltog ikke ved genbesigtigelsen.

Notat fra genbesigtigelsen fremlægges som bilag C.

Der er ikke ved genbesigtigelsen konstateret skader eller tilvejebragt nye oplysninger, som ændrer grundlaget for den trufne afgørelse. Sagen er efterfølgende blevet indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

DBF har ikke konstateret skader på klagers ejendom, og der har derfor ikke været grundlag for dækning.

Klager har anmeldt, at der enkelte gange har været konstateret vanddryp/løbere fra loftet som følge af kondensdannelser på ståltaget. Det er selskabets opfattelse, at den meget begrænsede vandindtrængning alene har haft kosmetisk betydning.

DBF har ved henvendelse til sælger fået oplyst, at sælger ikke i sin ejertid (20 år) har oplevet lignende problemer.

Klager har efter sin overtagelse fjernet en oprindelig skillevæg umiddelbart ved siden af det område, hvor der efterfølgende opleves problemer med kondens. Desuden har klager opsat træbeton loftsplader, under det eksisterende profilbræddeloft.

Træbetonloftet er opsat med skruer, som er så lange, at den nyeste foliedampspærre er blevet perforeret i området umiddelbart over det sted, hvor forholdet er konstateret.

Ved besigtigelsen havde klagers tømrer opsat ny dampspærre i det område, som var blevet åbnet. Det ses at isolering har været nedtaget i området over limtræsdrageren, hvilket har medført, at isoleringen lå mere rodet.

Det bemærkes i øvrigt, at der ved nedtagningen af skillevæggen, også er blevet åbnet direkte til tagrummet. Loftet, der tidligere er gået ud til skillevæggen, er bevaret, og det er usikkert, om der er monteret dampspærre, hvor skillevæggen tidligere stod, eller hvordan man i givet fald har fået den samlet med den eksisterende dampspærre.

Det må anses at være sandsynligt, at dampspærren er blevet mere utæt efter klagers overtagelse og, at dette kan være årsagen til, at klager oplever kondensproblemer, som sælger ikke har haft.

Klager er blevet opfordret til at fremvise skader på konstruktionerne, og selskabet var blevet stillet i udsigt, at klagers rådgiver ville deltage ved en genbesigtigelse, og fremvise de påståede skader (klagers bilag 6). Rådgiveren udeblev dog fra besigtigelsen, og selskabet har fortsat ikke fået påvist skader udover kosmetiske misfarvninger/løbere på loftsbjælken.

DBF's besigtigelseskonsulent har fastholdt, at tagkonstruktionen er udført sædvanligt for opførelsestidspunktet. Taget er ventileret fra tagfoden i den lave ende til et antal taghætter fordelt på taget. Senere erfaringer har vist, at man opnår en bedre ventilation ved ventilation fra tagfod til tagfod/rygning.

Ventilationsspalten er mindre end den teoretisk burde være, men der er dog ikke tale om, at der er lukket for ventilationen. I gennemsnit vurderes ventilationsspalten at være 30-40 mm, hvilket har været tilstrækkeligt til at undgå skader i form af nedbrud.

Det bemærkes, at det aldrig er muligt at undgå, at der dannes kondens på et ståltag. Selvom ventilationsspalten havde været 60 mm, og der var større/flere ventilationsåbninger ville der forekomme kondensdryp fra taget i stille vejr. Ventilationen skal sikre, at fugten ventileres væk når det blæser, så den ikke ophobes og medfører råd og svamp i konstruktionen.

I forhold til spørgsmålet om den ekstra dampspærre i loftet, er der ikke fundet tegn på, at det skulle være et problem for det oprindelige profilbræddeloft, som ligger mellem en gammel alukraft dampspærre og en nyere PE-folie.

Teknologisk Institut har i samarbejde med SBI udført forsøg med konstruktioner, hvor der er indbygget flere dampspærre, og det har vist sig, at der ikke er grund til at frygte fugtproblemer, så længe begge dampspærre er placeret på den varme side af isoleringen. At der er to dampspærre

i loftskonstruktionen, udgør ikke i sig selv en skade. I øvrigt kan det ikke forventes, at den øverste alukraft dampspærre er tæt.

Vedrørende klagers udgifter til rådgivere bemærkes, at rådgiverne ikke har bidraget til konstatering/afdækning af skader på ejendommen. Rådgivernes rolle har bestået i at varetage kommunikationen med DBF. Det er ikke selskabets opfattelse, at der kan være grundlag for dækning af udgifter til teknisk bistand jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.6.2. Det har været umiddelbart konstaterbart, hvad der er årsagen til det anmeldte forhold, jf. bilag B.

Sammenfattende er det selskabets opfattelse, at de anmeldte kondensdryp fra loftet, er følger af tagets oprindelige og sædvanlige konstruktion og, at klager efter overtagelsen af ejendommen har fået udført arbejder, som er egnede til at forværre problemet. Der er desuden alene tale om et kosmetisk problem, som ikke medfører nærliggende risiko for skade, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1."

Klagerens advokat har i brev af 19/1 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Det bemærkes, at Selskabet ved deres indlæg har henvist til materiale, som ikke er fremlagt i sagen, herunder kan nævnes korrespondance med Ejendommens tidligere ejere samt undersøgelser foretaget af Teknologisk Institut. Undertegnede skal opfordre til, at materialet fremlægges, såfremt det skal tillægges betydning i sagen, idet Klager naturligvis skal have mulighed for at gøre sig bekendt med det indhold, som Selskabet anser som bevis for deres afgørelse.

Uagtet ovenstående skal forholdene vedrørende Ejendommens tidligere ejere ikke stå ubemærket hen, og det understreges, at det faktum, at sælgerne ikke i deres ejertid har oplevet lignende problemer, er sagen underordnet. Sælgerne har intet incitament til på nuværende tidspunkt at indrømme/oplyse overfor Selskabet, hvorvidt sælgerne har oplevet lignende problemer i deres ejertid. Spørgsmålet i nærværende tvist er heller ikke, hvorvidt sælgerne har overholdt deres loyale oplysningspligt, men derimod om der foreligger en dækningsberettiget skade.

Klagers supplerende bemærkninger

Det understreges at nærværende tvist, som helhed, udspringer af Selskabets afgørelse, som er truffet på et forkert grundlag, og Selskabet trods flere besigtigelser ikke har formået at registrere de faktiske omstændigheder ved Ejendommen korrekt. Dette til trods for at Klager adskillige gange har påpeget de mangler, som foreligger ved Selskabets (fejl-)registreringer.

Selskabet anfører følgende:

'Klager har efterfølgende klaget over afgørelsen, og har tilknyttet en rådgiver som har stået for korrespondancen på vegne af klager. Klagers rådgiver har dog ikke fået udført yderligere undersøgelser, eller i øvrigt tilvejebragt nye oplysninger i sagen, hvorfor DBF har fastholdt afgørelsen.'

Klagers rådgiver har besigtiget Ejendommen, udarbejdet flere skrivelser til Selskabet, hvor der redegøres for de ved Ejendommen konstaterede forhold, og seneste udarbejdet en uddybende rapport indeholdende en sagkyndig vurdering af forholdene, herunder med henvisning til relevante bilag.

Med henvisning til den af [klagerens byggesagkyndige] udarbejdede byggetekniske rapport (bilag 1), er det dokumenteret, at der foreligger mangler og en nærliggende risiko for skade på Ejen-

dommen. Det kan derfor undre, at Selskabet henviser til, at der ikke er tilvejebragt nye oplysninger, og det kan igen konstateres, at Selskabet bevidste underlader at medtage den fulde sagshistorik i deres vurdering.

Selskabet har truffet deres afgørelse på et åbenlyst forkert grundlag, og Selskabet synes fortsat at være i en vildfarelse omkring de faktiske omstændigheder på Ejendommen. Selskabet har således ikke, hverken i forbindelse med deres interne behandling af sagen, eller ved deres indlæg af 14. december 2023, taget stilling til de af klager tilvejebragte oplysninger.

For god ordens skyld bemærkes, at undertegnede fremsendte den udarbejdede rapport til Selskabet den 25. august 2023.

Undertegnede's e-mail af 25. august 2023 vedlægges som bilag 8.

-ooo0ooo-

Selskabet fastholder, at der alene foreligger et kosmetisk problem, som ikke medfører nærliggende risiko for skade.

Denne konklusion kan undre, hvis man blot kigger på et lille udpluk af de bemærkninger og konklusioner, som fremgår af den byggetekniske rapport (bilag 1) udarbejdet af [klagerens byggesagkyndige].

Som eksempel bemærker Selskabet, at der alene er tale om 'kondensdryp'. Det bemærkes dog, at der er konstateret en større mængde vand, hvorfor dette ikke kan betegnes som kondensdryp, som vil være af et omfang, hvor vandet selv vil kunne fordampe ved opvarmning. Mængden af konstateret fugt og vand kan dog ikke 'fordampe', men har krævet egentlig udtørring. Omfanget betyder, at der har været vandindtrængning i en længere periode, herunder inden Klager overtog Ejendommen.

Vandindtrængning, som følge af omfattende kondensdannelser, herunder særligt i et omfang som i nærværende sag, vil have alvorlige følgevirkninger, herunder men ikke begrænset til svækkelse af den bærende konstruktion.

Selskabet anfører tillige, at:

'Desuden har klager opsat træbeton loftsplader, under det eksisterende profilbræddeloft.

Træbetonloftet er opsat med skruer, som er så lange, at den nyeste foliedampspærre er blevet perforeret i området umiddelbart over det sted, hvor forholdet er konstateret.

...

Det må anses at være sandsynligt, at dampspærren er blevet mere utæt efter klagers overtagelse og, at dette kan være årsagen til, at klager oplever kondensproblemer, som sælger ikke har haft.'

(Egen fremhævning)

Det kan herefter konkluderes, at Selskabet anerkender, at dampspærren de facto har været utæt. Selskabets henvisning til, at den nu 'mere utætte' dampspærre skyldes Klagers montering af nye lofter, kan ikke anses som korrekt, og synes ikke dokumenteret af Selskabet, men anses derimod som en mulighed hvorved Selskabet 'slipper' for at dække skaderne.

Klager bestrider således Selskabets påstand om, at nogle skruehuller har medført en øget vandpåvirkning ved kondensdannelse.

-ooo0ooo-

Selskabet anfører tillige følgende:

'På opfordring af klagers advokat, har selskabet dog gennemført en genbesigtigelse. Der skulle have været holdt et møde med klagers rådgiver, men denne deltog ikke ved genbesigtigelsen.

...

Klager er blevet opfordret til at fremvise skader på konstruktionerne, og selskabet var blevet stillet i udsigt, at klagers rådgiver ville deltage ved en genbesigtigelse, og fremvise de påståede skader (klagers bilag 6). Rådgiveren udeblev dog fra besigtigelsen, og selskabet har fortsat ikke fået påvist skader udover kosmetiske misfarvninger/løbere på loftsbjælken.'

Det er korrekt, at undertegnede på vegne af Klager, opfordrede Selskabet til at foretage en genbesigtigelse af Ejendommen. Dette blev dog blankt afvist af Selskabet, idet Selskabet ikke agtede at foretage en genbesigtigelse af Ejendommen, førend der var dokumenteret nye forhold ved Ejendommen, jf. bilag 7.

Efterfølgende, og efter undertegneds e-mail af 25. august 2023, har Selskabet den 5. oktober 2023 foretaget en genbesigtigelse af Ejendommen. Som anført i den indleverede klage, kan det herefter lægges til grund, at Selskabet anerkender at der foreligger forhold ved Ejendommen, som Selskabet ikke har registreret korrekt, eller på anden vis behandlet.

Selskabet har ved deres indlæg af 14. december 2023 henvist til, at Klagers rådgivere, herunder [klagerens byggesagkyndige], skulle have deltaget på genbesigtigelsen, jf. undertegneds mailbrev af 22. maj 2023.

Det er korrekt, at undertegnede agtede at deltage på en genbesigtigelse af Ejendommen, dog er det væsentligt at understrege, at Selskabet ikke har haft dialog med undertegnede om deres besigtigelse, og Selskabet ikke er vendt retur på undertegneds e-mail af 25. august 2023. Undertegnede er alene blevet bekendt med, at genbesigtigelsen har været foretaget, idet Klager har oplyst herom. Det bemærkes, at Selskabet – af egen drift og uden forudgående orientering til undertegnede – har rettet henvendelse til Klager for en dialog vedr. genbesigtigelse. Herefter har Selskabet foretaget en genbesigtigelse hvor hverken undertegnede eller [klagerens byggesagkyndige] har haft mulighed for at deltage. Hverken undertegnede eller Klager har efterfølgende hørt yderligere fra Selskabet.

Det kan derfor undre, at Selskabet nu henviser til undertegneds manglende deltagelse, idet dette alene og udelukkende skyldes Selskabets forhold, og det faktum, at Selskabet ikke er vendt retur til undertegnede, ej heller efter genbesigtigelsen var foretaget.

For god orden skyld bemærkes, at undertegnede først har modtaget den udarbejde rapport fra genbesigtigelsen i forbindelse med Selskabets fremlæggelse af rapporten i nærværende sag. En rapport, som efter det i rapporten anførte, er udarbejdet den 12. oktober 2023.

-ooo0ooo-

Ankenævnet for Forsikring

9.

100675

Afsluttende anfører Selskabet, at Klager ikke er berettiget til at få dækket omkostningerne til deres byggetekniske rådgiver. Selskabet henviser i denne forbindelse til, at rådgiverens (læs: [klagerens byggesagkyndiges]) rolle har bestået i at varetage kommunikationen med Selskabet. Dette er forkert. Jeg skal henvise til det ovenfor anførte, hvorefter det synes klart, at Selskabet alene har accepteret at foretage en genbesigtigelse af Ejendommen, som følge af den af [klagerens byggesagkyndige] udarbejdede rapport.

Det kan derfor konkluderes, at det har været nødvendigt for Klager at antage en sagkyndig person. Klagers udgifter til [klagerens byggesagkyndige] har derfor været nødvendige i nærværende sag.

Det er herefter fortsat undertegnede klare opfattelse, at omkostningerne til [klagerens byggesagkyndige] er omfattet af forsikringsbetingelsernes pkt. 3.6.2.

-ooo0ooo-

Med henvisning til ovenstående skal undertegnede således fastholde det i klagen anførte. Selskabet har uberettiget afvist dækning af skaderne. Der er klagers påstand, at Selskabet skal anerkende og udbetale omkostningerne forbundet med udbedringen af de konstaterede skader og mangler, ligesom Selskabet skal anerkende, at omkostningerne forbundet med [klagerens byggesagkyndiges] arbejder på sagen er omfattet af forsikringen, hvorfor Selskabet skal godtgøre klager et beløb svarende hertil."

Selskabet har i brev af 29/2 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers advokat har ikke fremlagt nye oplysninger i sagen, men har i hovedsagen gentaget argumentationen. Der er ikke oplysninger i høringsvaret, som ændrer noget i det tidligere fremsendte klagesvar.

Der er ikke foretaget undersøgelser af Teknologisk Institut. Selskabets besigtigelseskonsulent har alene henvist til oplysninger, som er alment tilgængelige, fx Byg-Erfa blad (39) 181212 vedrørende anvendelse af flere dampspærre. Henvendelsen til sælger var pr. telefon, og der findes derfor kun konsulentens referat af samtalen.

Vedrørende dampspærrens tæthed, kan det almindeligvis ikke forventes, at en dampspærre fra 1981 er helt tæt. Derfor bemærkningen om, at den må antages at være blevet mere utæt ifm. de af klager udførte arbejder.

Det er korrekt, at genbesigtigelsen blev aftalt direkte med klager. Det var besigtigelseskonsulentens forventning, at klager selv ville kontakte sine rådgivere.

Hvis der havde været skader på ejendommen, har det formodningen for sig, at klager selv kunne have udpeget disse for besigtigelseskonsulenten.

Det kan ikke lægges DBF til last, at vores kunde (klager) ikke valgte at informere sin advokat eller rådgiver om den planlagte besigtigelse.

Ankenævnet for Forsikring

10.

100675

I forhold til advokatens øvrige bemærkninger til sagen henvises til tidligere fremsendt klagesvar med bilag."

Klagerens advokat har i brev af 12/3 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Selskabet anfører, at det ikke skal lægges dem til last, at Klager ikke har informeret sin advokat eller rådgiver om den planlagte besigtigelse af 5. oktober 2023. Det understreges, at det var undertegnede, der anmodede Selskabet om en genbesigtigelse, jf. bilag 1.17 og bilag 1.20, og Selskabet trods opfølgning ikke vendte retur. Det har derfor stået Selskabet klart, at nærværende sag blev varetaget af en advokat.

Selskabet har været bekendt med, at Klager har antaget hhv. advokat og byggetekniskrådgivning, og Klager har gennem hele sagsforløbet fastholdt, at Selskabet med henvisning til forsikringsbetingelserne skulle dække rimelige afholdte rådgiveromkostninger.

Trods ovenstående, og trods det har stået Selskabet klart, at Klager ønskede bistand i sagen, valgte Selskabet at kontakte Klager direkte og uden orientering til hverken Klagers byggetekniske rådgiver eller undertegnede.

Med henvisning til ovenstående synes det klart, at Selskabet alene har kontaktet Klager direkte, idet Selskabet ikke ønskede, at Klagers rådgiver skulle inddrages i sagen.

-ooo0ooo-

I Selskabets indlæg af 14. december 2023, henviste Selskabet til undersøgelser fra Teknologisk Institut, samt korrespondance med Ejendommens tidligere ejere. Materialet blev dog ikke fremlagt. Som følge heraf opfordrede Klager, ved partsindlæg af 19. januar 2024, Selskabet til at fremlægge det anførte materiale.

Selskabet anfører nu, at der ikke er foretaget undersøgelser af Teknologisk Institut, men udtalelsen alene omhandler generelle alment tilgængelige oplysninger.

Jeg skal henvise til det af Selskabet anførte i indlæg af 14. december 2023:

'Teknologisk Institut har i samarbejde med SBI udført forsøg med konstruktioner, hvor der er indbygget flere dampspærre, og det har vist sig, at der ikke er grund til at frygte fugtproblemer, så længe begge dampspærre er placeret på den varme side af isoleringen. At der er to dampspærre i loftskonstruktionen, udgør ikke i sig selv en skade. I øvrigt kan det ikke forventes, at den øverste alukraft dampspærre er tæt.'

Det kan herefter konstateres, at Selskabet ikke har foretaget en konkret vurdering i nærværende sag herunder foretaget en konkret undersøgelse af Ejendommen.

Tillige anfører Selskabet, at Selskabet ikke kan fremlægge korrespondancen med Ejendommens tidligere ejere, idet denne er foretaget telefonisk. Herved kan det konstateres, at Selskabet alene henviser til udokumenterede oplysninger, hvorfor disse ikke kan tillægges betydning i nærværende sag.

-ooo0ooo-

Ankenævnet for Forsikring

11.

100675

Med henvisning til ovenstående skal undertegnede således fastholde det i klagen anførte. Selskabet skal derfor anerkende og udbetale omkostningerne forbundet med udbedringen af de konstaterede skader og mangler, ligesom Selskabet skal anerkende, at omkostningerne forbundet med [klagerens byggesagkyndiges] arbejder på sagen er omfattet af forsikringen, hvorfor Selskabet skal godtgøre Klager et beløb svarende hertil."

Selskabet har i brev af 17/4 2024 til nævnet bl.a. anført:

"DBF har ikke fået forevist skader som følge af, at den gamle dampspærre er bevaret i konstruktionen. Med henvisning til den forskning som er beskrevet i Byg-Erfa blad (39) 181212, er der heller ingen grund til at forvente, at der vil ske skader.

Det er ikke op til DBF at modbevise klagers rådgivers mange teorier om, hvordan der evt. vil kunne opstå skader på bygningen. Det er klager der må påvise, at der er skader eller nærliggende risiko for skade som følge af de anmeldte forhold.

Klager har ikke bevist, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade."

Klagerens advokat har i brev af 26/4 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Det fastholdes, at Selskabet ikke har foretaget en korrekt og konkret vurdering af forholdene på Ejendommen.

Selskabet anfører, at Klager ikke har bevist, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade. Dette er ikke korrekt. Det understreges, at undertegnede som følge af Selskabets påstand om manglende dokumentation, opfordrede Selskabet til at foretage en besigtigelse hvor hhv. undertegnede samt Klagers byggetekniske rådgiver var til stede. Dette har Selskabet ikke ønsket.

Tillige bemærkes at Selskabets henvisning til, at det er Klager som skal bevise skaderne på Ejendommen samt konsekvenserne heraf, blot bekræfter, at Selskabet skal dække omkostningerne forbundet med [klagerens byggesagkyndiges] arbejder på sagen.

-ooo0ooo-

Med henvisning til ovenstående skal undertegnede således fastholde det i klagen anførte. Selskabet skal derfor anerkende og udbetale omkostningerne forbundet med udbedringen af de konstaterede skader og mangler, ligesom Selskabet skal anerkende, at omkostningerne forbundet med [klagerens byggesagkyndiges] arbejder på sagen er omfattet af forsikringen, hvorfor Selskabet skal godtgøre Klager et beløb svarende hertil."

Ankenævnet for Forsikring

12.

100675

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotos med beskrivelser fra klagerens byggesagkyndige. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Det fremgår af klagerens skadeanmeldelse af 18/1 2022:

"Hvornår blev skaden opdaget (dato) fredag, 24. december 2021

Hvordan blev skaden opdaget Der løber vand ned fra loftet i stuen

Hvori består skaden (hvad er skadesramt) Loftet i huset

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

[Klagerens husforsikring], de har haft Håndværkstaksator ... fra tømmefirmaet ... til at kigge på sagen. Han siger der er en konstruktionsfejl i lofterne. Han har sagt det er en sag for ejerskifteforsikringen."

Det fremgår af mail af 11/2 2022 fra klagerens husforsikrings håndværkstaksator:

"Hermed billeder af jeres skade, som jeg afviser ved jeres husforsikring. Der mangler luft mellem isolering og tagflade, så det er kondens der er skyld vandet kommer ind. Umiddelbart er dette tegnet på originale tegninger, men ikke udført. Umiddelbart er der 2 gange dampspærre på noget af lofter og 3 lag loft, dette er heller ikke efter reglerne.

Vi har opsat dampspærre indtil I kommer videre med evt. ejerskifte, men hvis der går for lang tid, må I sige til, så får jeg en ud og montere troldekt midlertidigt, dette har jeg grønt fra [klagerens husforsikring] til at gøre.

Jeg afventer med afslutte sagen ved [klagerens husforsikring] til I har hørt fra ejerskiften."

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 28/2 2022:

"ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:

Der løber fugt/vand ned af limtræsbjælke og mur fra loft oppe i stue.

...

BESKRIVELSE/ÅRSAG/KONKLUSION:

Konstruktion/opbygning: Rækkehus. Tag er med ensidig taghældning på ca. 20 grader. Der er bjælkespær med lægter og Decra stålpladetagbelægning, uden undertag. Der er isolering, alukraft, rustikloft, dampspærre af folie, rustikloft og afsluttet med troldektplader. Spær lægter og isolering er i henhold til tegninger. Vægge er muret og vandskuret.

FT har monteret nye troldektlofter og fjernet skillevæg mellem stue og værelse.

Beskrivelse: Foto 16 viser stue, her ses fugtaftegninger på væg og mur. Foto 8 viser troldektplader som har siddet ned mod limtræ, der ses fugtaftegninger. Der måles ingen fugt ved spær foto 9,10. Foto 13,15 viser forhøjet fugt på mur. Foto 19 viser hvor fugt er løbet ned af væg. Foto 23 er taget ind over isolering. Isolering ser lidt rodet ud, og dele af lægter ser opfugtede ud. Foto 33,4 viser køkkenafdeling, her ses ingen fugtskader. Foto 35 viser tagflade. Tagplader ser intakte ud, og ligger som de skal.

Konklusion: Det har været almindelig byggeskik at opføre tagbelægning uden undertag på opførelsestidspunktet. Der vil altid dannes kondens på stålplader, dette kan man ikke ventilere sig ud af. Isolering ligger rodet, og det kan ikke udelukkes at der har været utøj i isolering, dette vil nedsætte isoleringsevnen, og vil forværre kondens på plader. Det vurderes også at skruer til troldektplader, har perforeret dampspærrefolie. Stue ligger i niveau 4, her vurderes det at lufttemperatur er en smule højere, den stigning kan føre til mere kondens. FT påpeger ingen fugtskader i køkkenafdeling.

Alderen på det skadede:

41 år

Aktuelle skader:

Fugt løber ned af limtræ og mur, misfarvninger.

Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader:

Nej – begrænset mængde fugt.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Ja

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Nej, FT opdager fugt for første gang den 24.12.21

...

UDBEDRING:

Beskrivelse af udbedring af det skadede:

Tagbelægning fjernes. Isolering trykkes ned. Tagplader monteres igen, måske med undertag.

Omkostningerne til det skadede:

Beløb: 100000,00 kr. ekskl. moms

Beskrivelse af udbedring af evt. følgeskader:

Defekte lofter udskiftes.

Omkostningerne til følgeskader:

Beløb: 4000,00 kr. ekskl. moms

YDERLIGERE BEMÆRKNINGER MED RELEVANS FOR SAGEN:

...

Jeg har ringet til sælger den 28.1 og spurgt om de har haft fugtproblemer ved limtræ eller væg, sælger svarede nej. Der har kun været fugtproblemer ved ydervægge, og det havde noget med inddækninger at gøre."

Det fremgår af klagerens byggesagkyndiges mail af 25/5 2022:

"Skillevæg er fjernet, men var monteret i loftet. Loftkonstruktionen er ikke ændret. Troldektplader er opskruet i henholdsvis et forskallingsbræt til udligning af kote/niveaufladen på lofterne, samt i de eksisterende loftbrædder. Dampspærren sidder bag de eksisterende lofter, og bliver således perforeret via en klemt samling mellem gamle loftbrædder og de nyere loftbrædder. Altså udført som lovgivningen kræver det med klemte samlinger via dampspærrens fastholdelse mellem loft-

brædder, og som en helt igennem almindelig forekommende konstruktionsopbygning med tilsvarende og andre typer lofter.

Der kan således ikke trænge en fugtmængde ud i loftet, som bare tilnærmelsesvis kan give så meget blankt vand på oversiden af øverste dampspærre og mellem lag.

Hertil viser historikken i huset mappe at problemerne har været der i gennem mere end 20 år, og forsøgt udbedret gentagne gange.

Samtidigt viser skaderne og skadesbilledet i tagkonstruktionen klart at forholdene har været tilstede igennem en mangeårig periode.

Påstanden omkring at Troltekt loftets montage er skyldig i skaden, er ikke blot forkert, men direkte misvisende.

Og en almindelig erfaren byggesagkyndig vil kunne ses at forholdene er af betydelig ældre karakter, samt at konstruktionen er meget afvigende fra en normal forventelig udført konstruktion."

Det fremgår af rapport af 14/8 2023 fra klagerens byggesagkyndige:

"Skadesforhold og dækningsgrundlag

Ved gennemgang af bygningen og særligt tagkonstruktion hvor der er konstateret vandindtrængning fra, er følgende forhold afdækket.

Konstruktionen afviger fra normal god håndværksmæssig udførelse, og afviger i flere forhold fra lovgivning og branchevejledninger.

Dette har medført et samlet konstruktionsforhold med fejl udførelser, manglende forståelse for materialers karakteristika og brug, samt forkerte konstruktions rækkefølger.

Alle forhold er medvirkende til de konstaterede skader, samt nærliggende risiko for skader, samt nedsat brugbarhed af brygningen.

Alle disse forhold understøttes af dokumentationen fra husets levetid, som viser det har været et tilbagevendende problem, som ingen har løst. I stedet har det løbende igennem husets levetid krævet store udskiftninger og udbedringer af tagkonstruktionen for tag, ventilation, isolering samt lofter og dampspærre.

Skader

Grundet kondens på underside af tagplader i et stærkt nedsat ventileret hulrum, ledes der meget store mængder vand ned i tagkonstruktionen, og ind i beboelsen.

Det giver sig selv at en tagkonstruktion skal sikre bygningen mod regnvand, men også mod andre fugt- og vand problematikker.

Og derfor skal et tag som kun er ca. 22 år gammelt ikke lede så store mængder vand ind i boligen, at det giver skader i lofter og vægge.

Hertil viser historikken i huset at det er et tilbagevendende problem med kondens og vandindtrængning i boligen, da taget er skiftet en gang allerede efter ca. 20 år og lofter er skiftet minimum 4 gange på de seneste 20 år. Og dette for en konstruktion som har en forventelig levetid på 60 år.

Sammenfattet er det selvk klart at et tag ikke skal lede store mængder vand ind i huset, og skade lofter og bærende konstruktioner, men i stedet skal beskytte disse konstruktioner i stedet.

Skader opsummeret

- Kondensvand giver vand- og fugtskader i tagkonstruktion grundet manglende eller stærkt nedsat ventilation
- Vand trænger igennem loft og giver skader tagkonstruktion, lofter og vægge
- Taglægter og spær er konstateret meget opfugtede og våde
- Dobbelte dampspærre med stor fugt og vandpåvirkning holder på fugt og skader organiske materialer mellem dampspærrelag
- Begyndende råd i lofter og særlig i indkapslede loft mellem dampspærre
- Vandet har givet begyndende råds kader i spær og lægter
- Vandet har givet skader i lofter. Både nye trolteklofter og tidligere underlæggende loftsbrædder
- Tagplader oplagt uden minimums nødvendige ventilation og afvandingsmuligheder

Nærliggende risiko for skader

- Kondens vil fortsat dannes i omfang som giver vand og fugtskader i taget, og fastholder det i et niveau som medfører råd og skimmelskader, samt vil ende med bæreevnebrud
- Allerede vandskadede og opfugtede områder som fortsat belastes med kondensvand og fugt, vil dermed give yderlig råd og bæreevne svigt i lægter og spær
- Fortløbende opfugtning af materialer mellem dobbelte dampspærre, vil give yderlige skader på indkapslede materialer. Omfanget af områder med dobbelte dampspærre kendes ikke præcist, men vurderes værende tilstede i ca. 70% af loftets areal
- Yderlig rådudbredelse i særligt 1 lag lofter som er indkapslet i mellem to dampspærre Skimmelsporer føres med ned i bolig via vand og ved udtørring på overflader, frigives som støv

Ovenstående er forhold som er konstateret direkte ved undersøgelse igennem nedtaget loft.

Hertil er der med overvejende stor sandsynlighed flere tilsvarende forhold omkring andre områder i tagfladen, og forventeligt særligt i den flade del af taget.

Historik for skader og nærliggende risiko for skader

Beviseligt i dokumentation fra forrige ejers oplysninger og tilstandsrapport

- Der har været skiftet tag i år 2000, grundet vandskader
- Der er skiftet træværk i tagkonstruktion tidligere grundet råd
- Lofter har været skiftet flere gange i forløbe ca. 25 år, og med stor sandsynlighed også før dette
- En del af dette arbejde er tidligere dækket af anden ejers kiftforsikring
- Kviste på tag er udskiftet grundet råd i konstruktionen

Mangelfuld beskrivelser af byggesagkyndige i tilstandsrapport

- Blokeret ventilation ved tagfod og bag tagrender, omkring ovenlys, samt ved synlig nedfalden isolering på udhængsbrædder er ikke registreret i tilstandsrapport

Samlet er der bevis for nuværende skader og et skadesbillede, som yderligt vil udvikle sig til en forværret samlet større skade, såfremt der ikke sættes ind med udbedring af forholdet.

Historikken for ejendommen viser at forholdet med vand og fugtskader i tagkonstruktionen, har været tilstede fra opførelsen af, men aldrig løst, men blot været symptom behandlet med mange forskellige tiltag i gennem husets levetid.

Det har medført løbende store udgifter til skift af tag, skift af kviste til ovenlys, skift af lofter flere gange, samt gentagne malerbehandlinger af berørte overflader.

Dækningsgrundlag

Forsikringen har afvist at der er skader i tagkonstruktionen, og dermed givet et dækningsafslag.

Denne afvisning er givet på bevist forkert grundlag, samt udelukkende for andre forhold som er dækket jævnfør lovgivning for ejerskifteforsikring, med tilhørende betingelser.

I nedenstående er angivet både paragraffer i lovgivningen, samt punkter i DBF betingelser

Afvisningen af skadesdækning kan ikke accepteres og er modbevist i ovenstående, samt yderligt i nedenstående opsummering da afvisning i forhold til punkt 3.1 og 3.5 er forkerte angivet som afvisning af skadesbehandler

Forsikringsskader kræves dækket med baggrund i DBFbe, som punkt numre henviser til.

- Betingelser Punkt 2.1:
 - Forholdene er undersøgt af den byggesagkyndige til tilstandsrapporten uden anmærkninger for forhold omkring tagflader, men det ses i under Tag.1 og 2 at der har været undersøgt og konstateret forhold ved taget. Der mangler klart at angive ventilationsåbninger er få og mangelfulde for tagets hældning, konstruktion og de afspærringer som findes i dette. Det har således ikke været muligt for køber på grundlag af den pågældende tilstandsrapport, at have haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
- Betingelser punkt 3.1:
 - Kondensskaderne og omfanget af fugt og vandophobning i tagkonstruktionen er aktuelle skader som både har givet skader, samt giver nærliggende risiko for skader på både bygning og bygningsdele
 - Vand og fugtproblematikken nedsætter bygningens brugsværdi nævneværdigt i forhold til en bygning med korrekt ventileret tag hvor isolering ikke spærrer for ventilationen, og dermed ikke giver store mængder vandindtrængning i boligen.
 - Et forhold som huset er solgt med, og som tilsvarende bygninger ikke ville have problemer med såfremt udførelsen har været korrekt
 - Dobbelt dampspærrer med organisk materiale imellem, har givet skimmel og begyndende råd i bagvedliggende lofter, og vil udvikle sig til yderlige skader i form af skimmel omfang som nedsætter muligheden for at bruge bygningen, samt kræver et særligt omfattende arbejde for at udbedre. Samme problematik vil være ved råd i konstruktioner, som også vil kræve et større indsats omfang for udbedringer.
 - Da ventilation ikke er udført som kræves til tagtypen, er det en alvorlig manglende bygningsdel i den samlede konstruktion.
 - Boligens historik viser tillige at levetiden ved tidligere tag og lofter er nedsat, da det er skiftet i flere omgange, og således er hele den samlede konstruktion klart liggende med levetider markant under forventeligt for en tilsvarende bygning.

- Betingelser punkt 3.5:
 - Forhold har været tilstede ved udarbejdelsen af tilstandsrapport
 - Forholdet har været tilstede før overtagelsen af køber
 - Skades forholdene har tillige været i konstruktionerne før, og forsøgt udbedret uden resultat. Alt dette før køber har overtaget ejendommen Skaden er konstateret i forsikringstiden, og anmeldt korrekt og hurtigt ved opdagelse
Således er krav i punkt 3.5 opfyldt for dækning af skader overfor køber
- Betingelser punkt 3.6.2:
 - Med de stærk mangelfulde undersøgelser, registreringer samt forkerte oplysninger af forsikrings konsulentens gennemgang af skadesområderne, samt efterfølgende stærkt mangelfulde behandling af oplysninger fra forsikringens skadesbehandler af, ses det absolut nødvendigt med dækning af udgifter til konstatering af skadesforhold og afdækning af skadesberigtige forhold
 - Der er tillige meddelt dette tidligere til forsikringsselskabet, hvorved det anses for aftalt med forsikringen forud for yderlige indsats i sagen
Således er krav i punkt 3.6.2 opfyldt for dækning assistance udgifter til afdækning af skader
- Betingelser punkt 4.1
 - Forholdet er ikke beskrevet i tilstandsrapport og således klart forkert, og mangelfuldt beskrevet
 - Dækning opnås hvis beskrivelsen er klart ufyldestgørende, således køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning
 - Der er ikke i tilstandsrapport angivet de synlige blokeringer i udhæng af isolering, samt de begrænsninger i ventilation dette medfører
 - Sælger har ikke under sælgeroplysninger angivet udskiftninger af lofter og problemer med fugt og utætheder i loftet, som ses i husets dokumentations mappe
- Betingelser punkt 4.10
 - De konstaterede forhold er alle opstået igen efter der har været foretaget udbedringer af tilsvarende forhold. Alt i foregåendes ejeres tid, men ikke oplyst om til køber i forbindelse med handel
- Betingelser punkt 10:
 - Skaderne er hurtigst muligt anmeldt til forsikringen, og således givet korrekt og hurtigst muligt

...

1 Ejendommen og bygningens historik

...

På disse ses særligt tagkonstruktionens opbygning til at bestå af og udført som:

- Decramastic Tag
- 38*56mm lægter
- 4*8" spær (100*200mm)
- 5cm påforede lægter
- Alukraft

- Fyrretræs profilerede loft brædder
- 50+150mm isolering
- Over isolering 50mm luft

Ovenstående konstruktion giver således at der skal være 50mm ventileret areal mellem spær, overside isolering og underside taglægter.

Måden som Decra tagplader er udformet på, giver der ikke er ventilering over taglægter mellem bølgetop og bund på tagpladerne, grundet at pladernes øverste del ikke ligger an ovenpå lægterne, men er bukket så de nedbøjer under overfladen af lægtens top. På den måde spærres der for ventilation i bølgetoppe på tagpladerne. Ventilation er således kun ene og alene muligt på underside af lægterne, og dermed meget vigtigt at det ventilerede areal er tilstede overalt under tagpladerne

Da der er i alt 200mm isolering i tagkonstruktionen, skal der således være de minimum 50mm påforing under spær, for at sikre der er plads til de minimums krævede frie 50mm ventilation over isoleringen.

Og samlet skal der således overalt være minimum 250mm fra underside taglægter, til underside af påforings lægten ned mod loftet.

Det er de direkte mål, og her er ikke taget hensyn til de potentielle ekstra højder på isoleringstykkelsen via produktions tolerancer, som skal med regnes i projekteringsforhold og samlede højder for konstruktionstypen.

Decra classic tagplader er udført af tynde stålplader, præget i form som en traditionelle tagsten, og med malerbehandling på begge sider.

Tagplader bestående af stål eller anden tilsvarende tynd metal, er meget påvirkelige af kondensdannelser.

Dette opstår særligt ved en høj temperatur på pladerne, det kan være via direkte solpåvirkning eller et meget varmt vejrlig hen over pladerne. Luften vil da også være varm på både over og underside af tagpladerne. Og varm luft kan indeholde et meget højere niveau af fugt, end kold luft kan.

Ved relativ hurtige afkølinger, vil stålpladerne blive så kolde der dannes kondens på dem, via den omkringliggende luft køles ned, og dermed fortættes fugten til vanddråber på overfladerne af pladen.

Samme princip som når en dåsesodavand eller øl tages ud fra et koldt køleskab, og stilles frem i et varmere rum. Her vil der dannes kondens på overfladen af den kolde dåse da den fugtige varme luft vil fortættes op mod den kolde dåses overflade. Nogle gange lidt kondensvand, og andre gange så meget at der bliver en lille sø på fladen under og omkring dåsen.

Denne kondens dannelse vil opstå mange gange i løbet af et år, og helt ned til daglig eller time-mæssig basis og kan ske flere gange på et døgn.

Det vigtige er at sikre den fugt og vand som opstår på overfladerne, ikke giver problemer på omkring liggende materialer.

...

Delkonklusion på producents montagevejledning

Taget er oplagt med 14-15 graders hældning og således overholdende krav på 12 grader minimums fald. Faldet sikrer at overfladevand kan afledes problemfrit og ikke give skader inde i huset.

Der er udførte både nyere og ekstra dampspærre i boligen, som samlet må anses for korrekt udført og i tilfældet med den dobbelte dampspærre, med en samlet mindre risiko for at fugt trænger op i tagkonstruktionen.

Der er strammet op på krav til hældninger hvor der kræves undertag.

Hertil er også strammet op på krav til ventilation til minimum 60mm fri ventilering over isolering, og med særlige hensyn til ventilering føres ind ved tagfod og ud ved kip, samt der er korrekt antal åbninger i tagfladen over og under gennembrydelser, og at disse åbninger er udført med nødvendige frie arealer for uhindret ventilering.

Der er ikke i den pågældende tagflade på [ejendommen], sikret en udførelse som giver en sikker ventilering af konstruktionen, samt dobbelte dampspærre lag kræver også at der ikke er våde materialer mellem dem. Og ved kondens nedføringen fra taget til isolering og ned igennem øverste dampspærre lag medfører dette skader i materialer mellem dampspærre, samt medfører yderlig risiko for flere skader i tagkonstruktionen.

Samlet kan konstateres at hverken tidligere eller nuværende krav til tagpladeproducentens konstruktionens udførelse er overholdt, og derfor kan der ikke opnås en garanti på taget.

Forholdene der er konstateret, giver jævnfør montagevejledning stærk forøget risiko for skader i konstruktionerne.

...

2 Tidslinje

...

1 Mindre ombygninger

Perioden 2 august – 1 september 2021

Køber har aftalt adgang til ejendommen med sælger før overtagelsen, for udførelser af mindre arbejdere. Dette er muligt da sælger er fraflyttet ejendommen tidligere, og huset derfor står tomt. I måneden før overtagelsen og før indflytning i huset, foretages der derfor mindre arbejdere i huset. Dette er sammenlægning af stue og et værelse på 1 sal, samt opsætning af Troltek lofter i hele huset. Hertil males vægge overalt.

...

3 Skaden konstateres via vandindtrængning fra loftet

24. december 2021

Der konstateres i løbet af dagen at der trænger en større vandmængde ned fra loftområdet i særligt stueområdet på 1 sal, samt over køkkenområdet.

Dette konstateres særligt på løbere ned af skillevæg mellem stue og trappeopgang, samt ved tværgående limtræsbjælke over halvvæg til køkken, hvorfra det drypper ned på stuegulvet, samt ned i køkken.

Yderlig information:

Der er gentagne gange (ca. 7-10 gange) siden denne dag kommet vand ind igennem loftet og særligt løbet ned af vægge, samt dryppet ned på gulve. Der er ved disse lejligheder konstateret større lommer/vandpytter stående i lunger ovenpå den fritlagte dampspærre i loftet.

Mængden er ved de enkelte steders pytter ovenpå dampspærren er svarende ca. til 1-3dl, og består kun af det vand som ikke er løbet videre ned af vægge.

Vandet kommer særligt ved fugtigt og omskifteligt vejr fra sol til kulde. Dette medfører kondensering på underside af stålplader i så stort et omfang at ovenstående scenarie opstår i snit ca. 1-3 gange om måneden i særligt vinterhalvåret, men er også sket i varmere vejrlig."

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 12/10 2023:

"Anmeldt forhold omhandler:

Kondensvand på indervæg og bjælke ved niveauadskillelsen.

...

Konklusion

Årsag: Sædvanlig byggeskik

Taget er udført iht. de oprindelige tegninger fra 1979 – 1980. Der ventileres via udluftningshætter, hvilket ikke er optimalt, men det var sædvanligt da huset blev opført.

Der er en teoretisk ventilationsspalte på 55 mm mellem isolering og tag, hvilket også i dag er ok. I praksis er den dog mindre (formentligt 30 – 40 mm i gennemsnit). Det skyldes, at Decra-taget er lagt før der er monteret lofter. Der er isoleret nedefra. Isoleringen har formentligt været stramt tilskåret og er presset for langt op. Det ses, at isoleringen hænger på spær.

Der er tale om en ret lang tagflade på 11 m, hvor de øverste ventilationsstudse er placeret ca. 2/3 oppe på taget. Ventilationen sker fra tagfoden i den lave ende til taghætter oppe af taget – muligvis også til hætterne på den stejle side af taget.

Når det tages i betragtning, at der er tale om en ståltag, som naturligt genererer en del kondens, er ventilationen i underkanten. Der ses dog ingen tegn på nedbrud i lægter eller spær, som er de oprindelige fra husets opførelse. Ved besigtigelsen måles normal fugt i spær og lægter.

Det må antages, at der altid har været periodevis kondensfugt i tagrummet. Tagbelægningen er udskiftet i 2000, og det er formentligt fordi Decra på det tidspunkt havde sendt nye tagplader på markedet, som var behandlet på undersiden med henblik på at reducere mængden af kondens.

Det er muligt, at den nye tagbelægning, og de nye lofter/dampspærre (2006) er udført for at minimere kondensproblematikken. Det kan dog aldrig helt undgås, at der vil forekomme kondensdryp fra et ståltag.

Det meste kondens ender på isoleringen, og vil blive ventileret væk med tiden. Det må konkluderes, at ventilationen har været tilstrækkelig til, at der ikke er sket skader på tagkonstruktionen.

De problemer FT oplever opstår ved ekstreme forhold, som fx d. 24-12-2021 hvor der var 10 – 14 frostgrader udenfor, og formentligt meget varm og fugtig luft indenfor.

Der er flere faktorer der påvirker forholdet udover ventilationen af tagrummet. Dampspærren er ikke helt tæt, hvilket er sædvanligt for udførelsestidspunkt. Desuden har FT selv monteret Troldekt lofter, hvor skruerne perforerer dampspærren (halvdelen af loftet mod nord). Der er en kulfilter emhætte, der ikke fjerner fugten, men kun renses luften. Desuden viser erfaringen, at ventilationshætterne til tider kan danne et ekstra udadgående damptryk, hvorfor man ofte ser den største misfarvning af lægter og tagplader lige omkring hætterne. Ses på tage med lille hældning (BYG-ERFA).

Kondensfugten fra ståltaget har kun haft kosmetisk betydning. Der er ikke nærliggende risiko for skade på tagkonstruktion eller lofter. Konstruktionen har principielt været uændret i 43 år.

Det påpeges af FT, at det ikke er normalt eller godt for konstruktionen med 2 dampspærre. Jeg oplyser at betydningen af 2 dampspærre er undersøgt, og at det ingen betydning har så længe begge dampspærre ligger på 1/3 del af den varme side. Der henvises til BYG-ERFA der beskriver forholdet (den er vedlagt på sagen). Den ene dampspærre er en Alukraft og den nyeste er en banevare af PE folie. Ingen af dampspærre er 100 % tætte.

FT fortæller at der også var kondensvand i vinteren 2022/2023, det er kun i den øvre del af huset der har været kondensvand, et lille område på en Troldektplade i køkkenet har været mørk men er malet af forsikringstager.

FT fremviser det ældste listeloft, efter forespørgsel, der er tegn på tidligere opfugtninger på enkelte brædder.

Forsikringstager er klar til at gå hele vejen med sagen på trods af, at det er hårdt og trættende.

Forsikringstagers rådgiver har begået et notat på 30 sider, hvor der argumenteres for, at forholdet bør være dækket. Nedenfor mine bemærkninger til rådgiverens væsentligste påstande.

- *Der ledes meget store mængder vand ned i tagkonstruktionen, og ind i beboelsen.*
Passer ikke med FT's oplysninger ovenfor. Det er måske 3 – 4 gange, at man har oplevet kondensdryp/løbere og kun i den øvre del af huset. Jeg kan se 2 lidt større løbere, som er fra d. 24/12 -2021 og 5 mindre løbere som må være kommet senere. Alle i det samme område under taghætten.
- *Begyndende rådskader på spær og lægter og i lofter*
Jeg har ikke fået forevist rådskader.
- *Taget er 22 år gammelt*
- *Tagbelægningen er fra 2000, men tagkonstruktion, isolering og lofter er fra opførelsen.* Der er ikke foretaget ændringer i konstruktionen ved udførelsen af ny tagbelægning. Ventilationsforholdene er uændrede og udført iht. byggetegninger (43 år). Den nye tagbelægning har været en forbedring i forhold til kondensdannelser.
- *Lofter er skiftet minimum 4 gange på de seneste 20 år*
Lofter er ikke skiftet. De oprindelige lofter sidder der stadig. Der er i 2006 monteret nye profil-lofter og dampspærre uden på de oprindelige lofter og FT har i 2021 opsat Troldekt lofter ovenpå profillofter. Der var ikke ved overtagelsen skader på profillofter (foto fra mægler)

Rådgivers beskrivelse af skader/skaderisiko er generelt overdrevet. Mange gentagelser (30 sider).

...

Tilstandsrapport

Der er ikke noget relevant.

Det er svært at sige om BS skulle have set den manglende ventilation i kippen, eller om vedkommende har beregnet at ventilationsstudserne var tilstrækkelige, ovenlysvinduerne hæmmer ventilationen.

...

Udbedring og økonomi

Ventilationsspalten kan forøges ved at aftage taget, og derefter tilrette isoleringen, taget kan ikke genbruges på grund af at det er sømmet på.

Ventilation kan forbedres hvis der monteres en ventileret rygning samtidigt.

Det kan overvejes om der skal monteres et undertag i processen, det ville være en opgradering af konstruktionen, men vil samtidigt helt udelukke kondensvand i beboelsen, tag fod og sternkant skal tilpasses fordi konstruktionen hæves med en 25 mm klemme, prisen bliver 15-20.000 kr. højere.

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

Tag 90-110.000 kr. plus stillads.

Indvendigt malerarbejde 2-3.000 kr.

Der skal indhentes tilbud ved en eventuel dækning."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"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.

...

3.6

Ved dækningsberettigende forhold i henhold til dette pkt. 3 dækker forsikringen desuden:

...

3.6.2

Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold. Dækning forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringsselskabet."

Nævnet udtaler:

Huset er opført i 1981 med ståltag, og klageren overtog huset den 1/8 2021. Den 18/1 2022 anmeldte klageren, at der på grund af en konstruktionsfejl løb vand ned fra loftet i stuen. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er konstateret skader eller fejl ved bygningen. Selskabet har afvist at dække udgift til klagerens byggesagkyndige, idet den byggesagkyndige ikke har bidraget til afdækning af skader på ejendommen. Klageren ønsker udbedringen af skaderne i henhold til anbefalingerne fra klagerens byggesagkyndige. Klageren ønsker dækning af udgift til den byggesagkyndige.

Klageren har anført, at klagerens byggesagkyndige har konstateret, at tagkonstruktionen på grund af fejlkonstruktion ikke er tilstrækkeligt ventileret, hvorfor der løbende ophobes større mængder kondens i tagrummet, hvilket øger risikoen for råd, svamp og skimmel. Klageren har anført, at der er tale om en større mængde vand, som ikke selv vil kunne fordampe ved opvarmning. Skaderne er opstået inden overtagelsen af ejendommen, og skaderne er ikke nævnt i tilstandsrapporten. Klageren har anført, at selskabet har pålagt hende at dokumentere dækningsberettigede forhold, hvorfor udgiften til den byggesagkyndige har været rimelige og nødvendige, og at udgiften bør dækkes efter forsikringsbetingelsernes punkt 3.6.2. Klageren har anført, at det er uden betydning, at sælgerne ikke i deres ejertid har oplevet lignende problemer, og at sælgerne på nuværende tidspunkt ikke har incitament til at indrømme/oplyse, hvis sælgerne har oplevet lignende problemer. Klageren har bestridt, at skruehuller har perforeret dampspærren. Klageren har anført, at selskabet ikke har fremlagt dokumentation for, at dampspærren skulle være blevet mere utæt efter klagerens overtagelse af ejendommen.

Selskabet har anført, at der er konstateret meget begrænset vandindtrængning fra loftet som følge af tagets oprindelige og sædvanlige konstruktion, og at der er tale om et kosmetisk problem, som ikke medfører nærliggende risiko for skade. Selskabet har anført, at ventilationen af tagrummet er nedsat, men at der ikke er konstateret skader på konstruktionen. Selskabet har oplyst, at sælgerne af huset har oplyst, at de ikke har oplevet lignende problemer. Selskabet har anført, at klageren efter overtagelsen har udført arbejder, som er egnede til at forværre pro-

blemet, idet dampspærren kan være blevet mere utæt efter overtagelsen. Klageren har fjernet en skillevæg samt opsat træbetonloftet med skruer, der har perforeret dampspærren i området umiddelbart over det sted, hvor vandindtrængning er konstateret. Selskabet har anført, at den ekstra dampspærre i loftet ikke ses at give problemer. Selskabet har oplyst, at Teknologisk Institut i samarbejde med SBI har udført forsøg med konstruktioner, hvor der er indbygget flere dampspærre, og at det har vist sig, at der ikke er grund til at frygte fugtproblemer, så længe begge dampspærre er placeret på den varme side af isoleringen.

Det fremgår af mail af 11/2 2022 fra klagerens husforsikrings håndværkstaksator, at "der mangler luft mellem isolering og tagflade, så det er kondens der er skyld vandet kommer ind. Umiddelbart er dette tegnet på originale tegninger, men ikke udført. Umiddelbart er der 2 gange dampspærre på noget af lofter og 3 lag loft, dette er heller ikke efter reglerne".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 28/2 2022, at "det har været almindelig byggeskik at opføre tagbelægning uden undertag på opførelsestidspunktet. Der vil altid dannes kondens på stålplader, dette kan man ikke ventilere sig ud af. Isolering ligger rodet, og det kan ikke udelukkes at der har været utøj i isolering, dette vil nedsætte isoleringsevnen, og vil forværre kondens på plader. Det vurderes også at skruer til troldektplader, har perforeret dampspærrefolie. Stue ligger i niveau 4, her vurderes det at lufttemperatur er en smule højere, den stigning kan føre til mere kondens. FT påpeger ingen fugtskader i køkkenafdeling. Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader: Nej – begrænset mængde fugt. ... Jeg har ringet til sælger den 28.1 og spurgt om de har haft fugtproblemer ved limtræ eller væg, sælger svarede nej. Der har kun været fugtproblemer ved ydervægge, og det havde noget med inddækninger at gøre".

Det fremgår af klagerens byggesagkyndiges mail af 25/5 2022, at "skillevæg er fjernet, men var monteret i loftet. Loftkonstruktionen er ikke ændret. Troldektplader er opskruet i henholdsvis et forskallingsbræt til udligning af kote/niveaufladen på lofterne, samt i de eksisterende loftbræd-

der. Dampspærren sidder bag de eksisterende lofter, og bliver således perforeret via en klemte samling mellem gamle loftbræder og de nyere loftbrædder".

Det fremgår af rapport af 14/8 2023 fra klagerens byggesagkyndige, at "grundet kondens på underside af tagplader i et stærkt nedsat ventileret hulrum, ledes der meget store mængder vand ned i tagkonstruktionen, og ind i beboelsen. ... Hertil viser historikken i huset at det er et tilbagevendende problem med kondens og vandindtrængning i boligen, da taget er skiftet en gang allerede efter ca. 20 år og lofter er skiftet minimum 4 gange på de seneste 20 år. ... Skader opsummeret: Kondensvand giver vand- og fugtskader i tagkonstruktion grundet manglende eller stærkt nedsat ventilation. Vand trænger igennem loft og giver skader tagkonstruktion, lofter og vægge. Taglægter og spær er konstateret meget opfugtede og våde. Dobbelte dampspærre med stor fugt og vandpåvirkning holder på fugt og skader organiske materialer mellem dampspærrelag. Begyndende råd i lofter og særlig i indkapslede loft mellem dampspærre. Vandet har givet begyndende rådskeader i spær og lægter. Vandet har givet skader i lofter. Både nye troltektlofter og tidligere underlæggende loftsbrædder. Tagplader oplagt uden minimums nødvendige ventilation og afvandingsmuligheder. ... Der er ikke i den pågældende tagflade på [ejendommen], sikret en udførelse som giver en sikker ventilering af konstruktionen, samt dobbelte dampspærre lag kræver også at der ikke er våde materialer mellem dem. Og ved kondensnedføringen fra taget til isolering og ned igennem øverste dampspærre lag medfører dette skader i materialer mellem dampspærre, samt medfører yderlig risiko for flere skader i tagkonstruktionen".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 12/10 2023, at "når det tages i betragtning, at der er tale om en ståltag, som naturligt genererer en del kondens, er ventilationen i underkanten. Der ses dog ingen tegn på nedbrud i lægter eller spær, som er de oprindelige fra husets opførelse. Ved besigtigelsen måles normal fugt i spær og lægter. ... Det må konkluderes, at ventilationen har været tilstrækkelig til, at der ikke er sket skader på tagkonstruktionen. De problemer FT oplever opstår ved ekstreme forhold, som fx d. 24-12-2021 hvor der var 10-14 frostgrader udenfor, og formentligt meget varm og fugtig luft indenfor. Der er flere faktorer der på-

virker forholdet udover ventilationen af tagrummet. Dampspærren er ikke helt tæt, hvilket er sædvanligt for udførelsestidspunkt. Desuden har FT selv monteret Troldekt lofter, hvor skruerne perforerer dampspærren (halvdelen af loftet mod nord). Der er en kulfilter emhætte, der ikke fjerner fugten, men kun renses luften. Desuden viser erfaringen, at ventilationshætterne til tider kan danne et ekstra udadgående damptryk, hvorfor man ofte ser den største misfarvning af lægter og tagplader lige omkring hætterne. Ses på tage med lille hældning (BYG-ERFA). Kondensfugten fra ståltaget har kun haft kosmetisk betydning. Der er ikke nærliggende risiko for skade på tagkonstruktion eller lofter. Konstruktionen har principielt været uændret i 43 år. ... Det er måske 3-4 gange, at man har oplevet kondensdryp/løbere og kun i den øvre del af huset. Jeg kan se 2 lidt større løbere, som er fra d. 24/12 -2021 og 5 mindre løbere som må være kommet senere. Alle i det samme område under taghætten".

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at et forhold på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade.

Nævnet bemærker videre, at det ikke i sig selv udgør en skade, at en bygningsdel ikke er udført håndværksfagligt korrekt eller efter producentens anvisninger. Afgørende er, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren har antageliggjort, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved ventilationen af tagrummet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade. Selskabet skal derfor dække udgiften til, at selskabet og klageren i fællesskab indhenter en uvildig sagkyndig undersøgelse, der kan be- eller afkræfte antagelsen, og som herunder kan beskrive, hvad der eventuelt skal gøres for at udbedre forholdene. Den uvildige sagkyndige skal endvidere tage stilling til, om fjernelsen af skillevæggen og opsætningen af nye lofter har haft betydning for det anmeldte forhold. Selskabet skal inddrage informationerne ved en fornyet sagsbehandling og stillingtagen til det anmeldte forhold.

Ankenævnet for Forsikring

27.

100675

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af rapport af 14/8 2023 fra klagerens byggesagkyndige, at tagrummet mangler ventilation, og at der på grund af kondens på undersiden af tagpladerne ledes meget store mængder vand ned i beboelsen.

Nævner har også lagt vægt på, at det fremgår af rapport af 14/8 2023 fra klagerens byggesagkyndige, at taglægter og spær er konstateret meget opfugtede og våde, at den dobbelte dampspærre holder på fugt og skader organiske materialer mellem dampspærrelag, og at der er begyndende råd i lofter og særlig i indkapslede loft mellem dampspærre.

Nævnet har videre lagt vægt på, at selskabets taksatorer/konsulenter ved besigtigelserne har konstateret, at der er nedsat ventilation af tagrummet.

Nævnet bemærker, at klagerens husforsikrings håndværkstaksator har oplyst, at der mangler luft mellem isolering og tagflade, som medfører, at kondens trænger ind i boligen.

Nævnet finder, at selskabet skal dække klagerens rimelige og nødvendige udgift til byggesagkyndig rapport mod fremvisning af faktura med op til 8.000 kr.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal dække udgiften til, at selskabet og klageren i fællesskab indhenter en uvildig sagkyndig undersøgelse, der kan be- eller afkræfte antagelsen om, at der er forhold ved ventilationen af tagrummet, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade i ejerskifteforsikringens forstand, og som herunder beskrive, hvad der eventuelt skal gøres for at udbedre forholdene. Selskabet skal inddrage disse informationer ved den videre sagsbehandling.

Ankenævnet for Forsikring

28.

100675

ling. Selskabet skal dække klagerens rimelige og nødvendige udgift til byggesagkyndig rapport med op til 8.000 kr. mod fremvisning af faktura.

Klagegebyret tilbagebetales.



Hans-Jørgen Nymark Beck