

Ankenævnet for Forsikring

Den 26. juni 2024 blev i sag nr. 100740:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Den forsikrede bygning er et rækkehus opført i 1987. Forsikringen trådte i kraft den 1/11 2020 på baggrund af en tilstandsrapport af 28/7 2020. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Tagets restlevetid: *Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider, kan bygningens tag (bygning A) forventes at holde højest 5 år.*

Note: *Tabelopslag for tagets restlevetid er i dette tilfælde baseret på undertaget*

Tabelopslag for tagets enkelte dele viser følgende forventede restlevetider:

Tagbelægning: 10 år eller længere

Undertag: højest 5 år

Inddækning: taget er opført uden inddækning

...

A Beboelse

A. Primære bygningsdele

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.10 Undertage/understrygning

K1

Der er udført en del reparationer i undertaget.

Note: Der er udført undertagsgennemføringer samt mindre reparationer."

I klageskema af 18/11 2023 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Ankenævnet for Forsikring

2.

100740

Vi flyttede ind i november 2020 og konstaterede noget tid efter, at der dryppede vand ind ved Velux-vinduerne på 1. sal. Vi kontaktede derpå en bygningssagkyndig fra [ingeniørfirma 1], som udarbejdede en rapport (vedlagt), der konkluderede, at der var utilstrækkelig udluftning på vores loft, at isoleringen var lagt for tæt op ad undertaget, og at det var kondens på loftet, der løb ned af undertaget og ind ved vinduerne. Vi anmeldte problemet til vores ejerskifteforsikring og vores husforsikring, som begge sendte en taksator (udtalelser fra taksatorer er vedlagt). Ejerskifteforsikringen afviste at dække. Efter klager til ejerskifteforsikringen betalte ejerskifteforsikringen [ingeniørfirma 2] for at undersøge problemet og udarbejde en rapport (vedlagt). [Ingeniørfirma 2] undersøgte taget om sommeren, hvor der ikke på samme måde var synlig fugt på loftet, men konkluderede ellers det samme som [ingeniørfirma 1].

Udover at klage til ejerskifteforsikringen klagede vi til den bygningssagkyndige, der havde udarbejdet tilstandsrapporten for vores hus. En jurist fra kæden ([virksomhed]), som den bygningssagkyndige havde været ansat hos, behandlede sagen. [Virksomhed] afviste vores klage og henviste os til Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige. Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige gav os medhold og pålagde [virksomhed] at betale erstatning til os.

Efter afgørelsen i Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige rådførte vi os med advokat ..., som rettede henvendelse til vores ejerskifteforsikring og forelagde dem afgørelsen fra nævnet. Vores ejerskifteforsikring fastholdt deres afvisning og ville ikke dække den anmeldte skade.

...

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Betaling for udbedring af skaderne og betaling af udgifter til rådgivere (advokat og bygningssagkyndige). Vi har fået rådgivning om, at minimum følgende skal udføres:

1. Rens af tagrummet og spær for svamp, 2. udbedring af evt. råd og svamp, hvor det indtil nu ikke har været muligt at kontrollere for råd og svamp, 3. udskiftning af undertag, 4. udskiftning af isolering, 5. sikring af tilstrækkelig ventilation, 6. udskiftning af Velux-vinduer og 7. udbedring af følgeskader fra indtrængende vand"

Klageren har i besked af 17/12 2023 til nævnet supplerende anført:

"Vi mener, at skadesbegrebet er opfyldt, men se venligst 'Afvisning af klage efter ejerskifteforsikring er blevet forelagt, at vi fik medhold i Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige.pdf' også, hvor vores advokat skriver, at vores forsikring bør dække, uagtet om skadesbegrebet er opfyldt:

Da forholdet vedrørende den manglende ventilation ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, har vores kunde ikke haft mulighed for at tage forholdet i betragtning ved indgåelse af købsaftalen. Der er efter min opfattelse herefter tale om et dækningsberettiget forhold på den tegnede ejerskifteforsikring, da forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Jeg henviser til minimumsbekendtgørelsens bilag 1, litra 6, hvorefter ejerskifteforsikringen dækker:

(..)

På baggrund af disse oplysninger, anmoder jeg venligst Frida Forsikring Agentur A/S om en fornyet stillingtagen til afslaget på dækning på ejerskifteforsikringen, ligesom jeg for en god ordens skyld skal anmode om, at vores kundes rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand dækkes, jf. FAL 32, stk. 3."

Ankenævnet for Forsikring

3.

100740

Selskabet har den 1/2 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagsfremstilling

Klager købte ejendommen beliggende på ... opført i 1987 med overtagelsesdato den 1. november 2020 og havde i den forbindelse tegnet en 5-årig basis ejerskifteforsikring hos Domus Forsikring A/S. Policen og vilkårene for forsikringen fremlægges som **bilag 1**.

Der blev udarbejdet en tilstandsrapport den 28. juli 2020, som fremlægges denne besvarelse som **bilag 2**.

Klager anmeldte den 22. januar 2021 følgende:

Undertag med manglende ventilation

Sammen med anmeldelsen vedlagte klager salgsopstillingen (**bilag 3**) samt en byggeteknisk undersøgelse (**bilag 4**).

Taksator fra Domus Forsikring besigtigede herefter ejendommen den 15. april 2021. Der blev ikke udarbejdet en taksatorrapport, da taksatoren selv afviste dækning af det anmeldte forhold den 15. april 2021 (**bilag 5**). Skærmpoint fra vores skadesystem med taksatorens oplysninger fra besigtigelsen fremlægges som **bilag 6**.

Klager vendte herefter den 30. april 2021 tilbage med en klage (**bilag 7**), hvorefter skadeafdelingen den 22. juli 2021 fastholdt afgørelsen (**bilag 8**).

Herefter fremsendte klager den 15. august 2021 en indsigelse til Domus Forsikrings kvalitets- og klageafdeling (**bilag 9**).

Efterfølgende indhentede Domus Forsikring en rapport fra ekstern rådgiver [ingeniørfirma 2].

Rapporten fra den 10. september 2021 fremlægges som **bilag 10**.

Afdelingen vendte herefter den 22. september 2021 tilbage og fastholdt afgørelsen (**bilag 11**).

Klagers advokat fremsendte derefter den 26. august 2022 en indsigelse (**bilag 12**) inkl. en skønserklæring fra den 1. februar 2022 (**bilag 13**) samt afgørelsen fra Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige fra den 19. maj 2022 (**bilag 14**).

Domus Forsikrings kvalitets- og klageafdeling fastholdt herefter afgørelsen den 17. marts 2023 (**bilag 15**).

Domus opfattelse af sagen

1. Ventilation af tagrummet

[Ingeniørfirma 2] har i forbindelse med besigtigelsen den 30. august 2021 bl.a. bemærket følgende i forhold til hvorledes selve skunkrummet er ventileret:

Ved besigtigelse af skunkrum kunne vi konstatere at skunkvægge og gulv var isoleret med ca. 100-125 mm mineraluld. Der kunne konstateres acceptable ventilationsåbninger imellem udhængsbrædder, se foto 5. Det kunne desuden konstateres at skråvægge var overisolert i forhold til ventilationskrav. Jf. SBI 224, Fugt i bygninger, skal en der være en ventilationsspalte på min. 70 mm mellem isolering og undertage af banevarer, se foto 6. En tidligere ejer har formentlig forsøgt at etablere ventilation fra skunk til spidsloft ved at indlægge lægter. Denne løsning er tilsyneladende utilstrækkelig.

Vedrørende om der er tale om generelle skader i spær mv. har [ingeniørfirma 2] konstateret følgende:

Træfugtmålinger i spær afslørede ca. 12-13% træfugt, målt i vægtprocent af tørvægt, hvilket er acceptabelt.

I forhold til tagrummet har [ingeniørfirma 2] konstateret følgende vedr. hvorledes tagrummet er ventileret:

Vi foretog afslutningsvis undersøgelse af ejendommens tilgængelige tagrum/spidsloft. Det kunne ved besigtigelsen konstateres, at isoleringen generelt var udlagt helt op mod undertaget i skråvægge og ved knæpunkt mod tagrum. Denne byggeskik nødvendiggør brugen af diffusionsåbent undertag. Vi kunne ydermere konstatere, at undertaget ikke var ventileret i spidsloftet.

I forhold til, om den manglende ventilation har medvirket til skader, har [ingeniørfirma 2] vurderet følgende:

Der kunne ved nærværende undersøgelse ikke registreres aktuel fugt eller kondensdannelser i tagkonstruktionen. På baggrund af tidligere udførte undersøgelser, er det dog vores vurdering, at den etablerede ventilation i tagkonstruktionen er utilstrækkelig i forhold til den aktuelle fugtpåvirkning.

Den synlige del af undertaget på spidsloftet fremstod med reparationer i tagfladen orienteret mod øst, se foto 9-10. Forholdet er anført i TR som K1 i punkt 1.10. Undertagets forfatning var mærkbart bedre på spidsloftet sammenlignet med skunkrum og fremstod umiddelbart uden utætheder/svigt. Undertag og spær fremstod ligeledes uden afvigende misfarvninger. Der kunne ikke konstateres nedbrydninger i spær i form af råd/svampeangreb.

Træfugtmålinger foretaget med indstiksmåler afslørede træfugtniveauer på ca. 12-15% træfugt, målt i vægtprocent af tørvægt, se foto 14-15. Dybdemålinger i spær foretaget med hammersonde og isolerede nåle afslørede stabile niveauer på ca. 12 %, se foto 16. [Ifølge SBI's 'Vejledning om håndtering af fugt i byggeriet' accepteres et træfugtindhold] på ca. 13% træfugt i september måned

i et ventileret og solpåvirket tagrum. Vi havde ved besigtigelsen ikke mulighed for at besigtige og undersøge spær i skråvægge nærmere.

Tagkonstruktionen har også været besigtiget af en skønsmand fra Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningsagkyndige, som bl.a. har noteret følgende omkring vurderingen af, om der er tale om den oprindelige ventilation/isolering af tagrummet fra 1987 (bilag 14):

Det vurderes ikke at der er udført efterisolering af hverken spidsloft eller skråvægge. Det vurderes at konstruktionen fremstår som opført i 1987, med enkelte reparationer og (ny) isolering af af-

træksrør. Lægter mellem isolering og undertag vurderes dog ikke at være oprindelige, men er blevet eftermonteret på et tidspunkt efterfølgende.

Skadebegrebet

...

Der er hverken af taksatoren, [ingeniørfirma 2], skønsmanden eller klagers egen rådgiver noteret alvorlige skader i form af råd eller lign. på trods af, at måden tagrummet er ventileret på, er den oprindelige fra 1987.

I den forbindelse skal vi bemærke, at det er helt almindeligt forekommende, at der i vintermånederne kan dannes kondens i et tagrum. Dette medfører partielt opfugtning af dele af tagkonstruktionens træværk. Denne opfugtning tørrer herefter op igen i løbet af den varmere sommerperiode. Ovenstående cyklus må formodes at have stået på siden opførslen af ejendommen i 1987.

Vi skal bemærke, at klager har efter almindelige forsikringsretlige grundprincipper bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Set i forhold til, at der nu i 37 år ikke er sket nogen former for alvorlige skader i tagrummet i form af råd eller lign. og der alene er tale om lidt mørke pletter på undertaget, finder vi ikke, at klager har dokumenteret, at måden tagrummet er isoleret på udgør et forhold, som nedsætter bygningsens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Når vi heller ikke finder, at klager har løftet bevisbyrden for, at ventilationen af tagrummet udgør nærliggende risiko for skade, fastholder vi, at det anmeldte forhold ikke udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand på overtagelsestidspunktet jf. vilkårenes pkt. 4A og B.

Med hensyn til klagers kommentarer i sit høringsindlæg vedr., at forsikringen bør dække udbedring af evt. skimmel og svamp, hvor der indtil nu ikke har været muligt at besigtige, skal vi bemærke, at forsikringen ikke dækker nærmere undersøgelser heraf, da klager har bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade. Såfremt klager ved en eventuel destruktiv undersøgelse kan fremlægge dokumentation på, at der er tale om en dækningsberettiget skade, betaler forsikringen rimelige omkostninger forbundet med undersøgelsen.

Vedr. klagers bemærkninger til, at forsikringen bør dække skimmelsvampen i tagrummet, skal vi gøre opmærksom på, at den omstændighed, at der er tale om skimmelsvamp i tagrummet er helt forventeligt i forhold til tilsvarende ejendomme fra 1987 og er derfor ikke dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 4A og B.

Ankenævnspraksis

I ankenævns sagen 91.213 (**bilag 16**) havde klageren anmeldt, at der som følge af en konstruktionsfejl vedrørende luftspalte ved kip, var tale om mangelfuld ventilation i tagkonstruktionen. Nævnet lagde i sagen bl.a. lagt vægt på, at der ikke var fundet tegn på nedbrydning af trækonstruktioner på grund af opfugtning som følge af mangelfuld ventilation eller målt fugtværdier, som efter nævnets vurdering indikerede, at der er nærliggende risiko for nedbrydningsskade på trækonstruktioner.

Hertil havde klageren i kendelsen 97.628 (**bilag 17**) anmeldt, at der var tale om manglende ventilation af tagrummet og følgeskader i form af skimmelsvamp i en nyere tagkonstruktion fra 2012. På trods af, at tagkonstruktionen og dertilhørende ventilation alene havde en alder på 10 år, hvor der i denne verserende sag er tale om den oprindelige tagkonstruktion fra 1987, fandt ankenævnet ikke, at forholdet udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand, da de anmeldte uhen-sigtsmæssigheder ved tagkonstruktionen ikke havde medført skader på konstruktionen.

Når der i denne verserende sag ikke er sket nogen former for alvorlige skade i form af eks. rådan-greb eller lign., finder vi kendelserne som værende sammenlignelige med problemstillingen i den-ne verserende sag ved ankenævnet.

2. Undertag

Der fremgår bl.a. følgende af rapporten fra [ingeniørfirma 2] vedr. tilstanden af undertaget (**bilag 10**):

I skunkrummet kunne der konstateres omfattende nedbrydninger i undertaget som vurderes at være udlagt ved byggeriets opførelse (32 år), se foto 7-8. Erfaringsmæssigt har denne type under-tage en levetid på ca. 20 år. Levetiden er således udtjent. Denne type undertage produceres ikke længere da undertaget har vist sig nedbrydeligt ved påvirkning af UV-stråling og mekaniske på-virkninger, hvor undertaget bliver hårdt og uelastisk, for slutteligt af krakelere som registreret i det pågældende tilfælde.

Den synlige del af undertaget på spidsloftet fremstod med reparationer i tagfladen orienteret mod øst, se foto 9-10. Forholdet er anført i TR som K1 i punkt 1.10. Undertagets forfatning var mærk-bart bedre på spidsloftet sammenlignet med skunkrum og fremstod umiddelbart uden utæthe-der/svigt. Undertag og spær fremstod ligeledes uden afvigende misfarvninger. Der kunne ikke konstateres nedbrydninger i spær i form af råd/svampeangreb.

På baggrund af undersøgelsen kan vi ligeledes konstatere, at tagkonstruktionens undertag udført i banevarer af armeret plast fremstår med omfattende svigt i skunk. Undertaget er tætnet på spids-loft og fremstår i umiddelbar rimelig stand uden åbninger. Det er vores vurdering at levetiden for det pågældende undertag er udtjent.

Skadebegrebet

Som det fremgår af billeder fra salgsopstillingen (**bilag 3**), er der tale om et tag med høj taghæld-ning, som derfor normalt må forventes at være tæt, så længe, at man som husejer sørger for at udskifte eventuelle revnede tagsten mv.

Når der er tale om denne høje taghældning, er nødvendigheden af et undertag lille.

Sammenholdt med, at der ikke sket nogen former for skader, som følge af tilstanden af underta-get nu 3 ½ år efter overtagelsen, finder vi derfor ikke, at den omstændighed, at levetiden for un-dertaget er udløbet ved skunken, udgør nærliggende risiko for skade og er derfor ikke dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 4B.

Hertil skal vi bemærke, at følgende fremgår der følgende af vilkårenes pkt. 5I:

Forsikringen dækker ikke forhold, der alene består i udløb af konstruktioners eller materialers samt bygningsdeles sædvanlige levetid.

Når det anmeldte forhold ved undertaget alene, består i udløb af almindelig levetid, er der heller ikke tale om dækning jf. vilkårenes pkt. 5I.

Tilstandsrapporten

...

Den bygningssagkyndige har i forbindelse med udfyldelsen af tilstandsrapporten den 28. juli 2020 noteret følgende:

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.10 Undertage/understrykning	K1	Der er udført en del reparationer i undertaget.

Note: Der er udført undertagsgennemføringer samt mindre reparationer.

Som det fremgår af tilstandsrapporten, har klager købt en ejendom med et undertag, som tidligere har været beskadiget og før overtagelsen har været repareret.

Den bygningssagkyndige har tilbage til den 28. juli 2020 valgt at give undertaget karakteren K1, som beskriver mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Klager har på trods af oplysningerne i tilstandsrapporten valgt ikke at udbedre undertaget.

På trods af den omstændighed, er der nu 3 ½ år efter overtagelsen ikke kommet vand ind som følge af tilstanden af undertaget. Vi finder derfor karakteren K1, som værende retvisende.

Hertil har den bygningssagkyndige beskrevet følgende på side 7 i tilstandsrapporten (**bilag 2**) vedr. tagets restlevetid:

Undertag: Højest 5 år

Klager skulle derfor forvente at skulle udskifte undertaget senest i 2025 og muligvis før.

Set i forhold til, at levetiden på dele af undertaget er udløbet jf. udtalelser fra de rådgivere, som har besigtiget ejendommen, er undertaget fortsat tæt for indtrængende vand fra tagbelægningen, da der ikke er sket følgeskader, som følge af tilstanden af undertaget.

Samlet finder vi derfor, at den bygningssagkyndiges betegnelse af skaderne ved undertaget samt levetiden direkte harmonerer med hvad klager har anmeldt til forsikringen.

Samlet finder vi derfor, at klager på grundlag af oplysningerne i tilstandsrapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning. Det anmeldte forhold er derfor heller ikke dækket under henvisning til vilkårenes pkt. 5B.

Ankenævnspraksis

I kendelsen 88.773 (**bilag 18**) anmeldte klageren, at undertaget ikke var tæt ved direkte vandpåvirkning. I forhold til, at der som i denne verserende sag ved nævnet var en større hældning på 45 grader og der derfor alene vil være tale om minimale mængder nedbør, som ville trænge igennem selve tagbelægningen, gav nævnet selskabet medhold, på trods af, at undertaget ikke var tæt.

I denne verserende sag ved nævnet, er der ikke tale om et utæt undertag, men alene dele af undertaget under skunken, som har udtjent sin normale levetid, men fortsat er tæt.

Set i forhold til, at der også i denne sag, er tale om et tag, med høj hældning og der derfor alene kan forventes at komme minimale mængder vand igennem selve tagbelægningen, finder vi, at kendelsen dokumenterer, at klager ikke har krav på dækning af udskiftning af undertaget.

3. Ovenlysvinduer

I forbindelse med skønsmanden erklæring fra Ankenævnet for Bygningssagkyndige, har skønsmanden bemærket følgende på side 4 vedr. ovenlysvinduer (**bilag 13**):

Der kunne konstateres dråber af vand på ramme i toppen af ovenlys. Det drypper jævnlige. Ventilationshåndtag stod åbent på alle vinduer under besigtigelsen.

Desuden enkelte fugtskjolder på fyrretræsgulv i værelse mod nordøst.

I forhold til årsagen til vanddryp oplyser skønsmanden følgende:

Vanddryp vurderes at skyldes kondens, hvor varm rumluft møder kold luft udefra, og kondenserer omkring ovenlys og på inddækning af metal. Derved drypper det ind når ventilationshåndtag står åbent. Forholdet er primært til stede om vinteren.

Ændret brugeradfærd o.lign. ift. tidligere beboer, kan være forklaring på hvorfor forholdet ikke tidligere har været en udfordring.

Endelig vurderer skønsmanden følgende vedr., om der er tale om et usædvanligt forhold:

Det er normalt forekommende på ovenlysvinduer af denne type og denne årgang.

Som det fremgår af skønsmandens iagttagelser og konklusioner, er det helt forventeligt, at der kan forekomme kondens for ovenlysvinduerne. Hertil skyldes kondensen brugeradfærd hos klager.

Set i forhold til, at det er helt normalt, at der kan forekomme kondens fra ovenlysvinduerne, er der ikke tale om et forhold, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand og er derfor ikke dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 4A og B.

Vi fastholder vores afgørelse

Vi fastholder, at de anmeldte forhold ikke er dækket af den tegnede ejerskifteforsikring.

Klagerens krav bør derfor afvises af de anførte grunde."

Klageren har i brev af 18/2 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Ikke korrekt at huset står som oprindeligt, eller at der ikke er konstateret alvorlige skader

Ejerskifteforsikringen fremfører i sit høringssvar en række udsagn om, at huset står som oprindeligt, og at der ikke er konstateret alvorlige skader. Dette er ikke korrekt.

Ejerskifteforsikringen skriver: 'Der er hverken af taksatoren, [ingeniørfirma 2], skønsmanden eller klagers egen rådgiver noteret alvorlige skader i form af råd eller lign. på trods af, at måden tagrummet er ventileret på, er den oprindelige fra 1987' (Ejerskifteforsikringens høringssvar, s. 3). Der er flere dele af dette udsagn, der ikke er korrekt:

1. Rådgiveren fra [ingeniørfirma 1] har indhentet de oprindelige byggetegninger fra ... Kommune – mig bekendt som den eneste. På baggrund af de oprindelige byggetegninger konkluderer rådgiveren fra [ingeniørfirma 1], at taget er blevet efterisoleret, og huset derfor ikke står som oprindeligt. Dette fremgår af rapporten fra [ingeniørfirma 1], hvor rådgiveren skriver: 'Af de oprindelige byggetegninger fra 1985 fremgår det at der skal være vindtæt pap på skråvægge, der sikrer 50mm ventilation. Det fremgår tydeligt at det er der ikke. Isoleringen ligger tæt mod undertag. Det konkluderes at der er sket en fejlkonstruktion i forbindelse med efterisoleringen af tagetagen, idet der er isoleret helt ud til undertaget, hvilket har bremset tagkonstruktionens naturlige ventilation' (Ejerskifteforsikringens bilag 4, s. 5-6).

Skønsmanden skriver dog, i modstrid med [ingeniørfirma 1's] vurdering: 'Det vurderes ikke at der er udført efterisolering af hverken spidsloft eller skråvægge. Det vurderes at konstruktionen fremstår som opført i 1987, med enkelte reparationer og (ny) isolering af aftræksrør'. Skønsmanden skriver dog også, at 'Tegningsmateriale angiver ikke den eksisterende konstruktion' (Ejerskifteforsikringens bilag 13, s. 4) og vælger i sin vurdering at se bort fra tegningsmaterialet med bemærkningen, at tegningerne 'ikke [kan] bruges i denne sammenhæng' (Ejerskifteforsikringens bilag 13, s. 4), idet tegningerne ikke angiver den eksisterende konstruktion. Denne konklusion fremstår ulogisk, da den mere nærliggende konklusion, som [ingeniørfirma 1] også når frem til, er, at når de oprindelige tegninger ikke matcher de faktiske forhold, må der være sket ændringer af huset siden 1987, hvor huset blev bygget efter tegningerne.

2. Ejerskifteforsikringen skriver, at 'Der er hverken af taksatoren, [ingeniørfirma 2], skønsmanden eller klagers egen rådgiver noteret alvorlige skader'. Dette er ikke korrekt. Rådgiveren fra [ingeniørfirma 2], der udarbejdede en rapport for ejerskifteforsikringen, [ingeniørfirma 1] og skønsmanden fra Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige konkluderer alle, at der er alvorlige skader, herunder skimmelsvamp, indtrængende vand ved vinduer og manglende ventilation.

Skønsmanden konkluderer eksempelvis, at 'Der er forhøjet fugt i enkelte spær, primært mod vest i spidsloft. Der ses grå/sorte aftegninger og pletter på spær og lægte i kip, samt på undertag' (Ejerskifteforsikringens bilag 13, s. 5), og at der skal foretages følgende for udbedring af skaderne: 'Kontrol af spær der kan være behov for enkelte reparationer ved lokale nedbrydninger. Skimmelfrensning af spær. Montering af ny isolering (120 mm) samt udlægning af nyt diffusionsåbent undertag' (Ejerskifteforsikringens bilag 13, s. 5).

[Ingeniørfirma 2] konkluderer ligeledes, at 'undertaget udskiftes til en diffusionsåben type', såfremt etablering af yderligere udluftning ikke er tilstrækkeligt, 'for eliminering af kondensdannelser og dermed fugtindtrængning via ovenlys i boligen' (Ejerskifteforsikringens bilag 10, s. 5-6).

[Ingeniørfirma 1] konkluderer, at 'Det ses at undertag af typen Monarfol, er drivvådt, der løber vand ned ad undertagets underside. Der kan med indstiksmåler konstateres > 20% træfugt i spær. Der ses skimmelvækst på undertaget. Det ses at spær er fugtpåvirket, og med vækst af synlig skimmelsvamp. Der er ingen eller utilstrækkelig ventilation i kip. Det ses at

toplægte er vådt og med skimmelvækst. Der ses vanddryp på gangbro. Der ses skimmelvækst på isolering der går ned ad skråvægge' (Ejerskifteforsikringens bilag 4, s. 5). Rådgiveren fra [ingeniørfirma 1] konkluderer derfor, at der skal foretages følgende udbedringer: 'Undertaget skal udskiftes som minimum i tagfod (...) Desuden bliver det muligt at kontrollere spær for råd og svamp. Eksisterende isolering udskiftes da den er ødelagt af fugt og skimmelsvamp. Tagrum og spær afrenses for skimmelsvamp' (Ejerskifteforsikringens bilag 4, s. 6-7).

Der er konstateret nærliggende risiko for skade

Ejerskifteforsikringen skriver i sit høringsvar, at der ikke er konstateret nærliggende risiko for skade. Det er ikke korrekt.

Ejerskifteforsikringen skriver: 'Sammenholdt med, at der ikke sket nogen former for skader, som følge af tilstanden af undertaget nu 3 ½ år efter overtagelsen, finder vi derfor ikke, at den omstændighed, at levetiden for undertaget er udløbet ved skunken, udgør nærliggende risiko for skade og er derfor ikke dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 4B' (Ejerskifteforsikringens høringsvar, s. 5). Der er flere dele af dette udsagn, der ikke er korrekt:

1. Ejerskifteforsikringen fejlciterer sin egen rådgiver, [ingeniørfirma 2], idet [ingeniørfirma 2] ikke blot konkluderer, at 'levetiden for undertaget er udløbet ved skunken', men derimod at hele undertagets levetid er udløbet: 'Det er vores vurdering at levetiden for det pågældende undertag er udtjent' (Ejerskifteforsikringens bilag 10, s. 5).
2. Jeg undrer mig over, på hvilket grundlag ejerskifteforsikringen kan konkludere, 'at der ikke sket nogen former for skader', idet [ingeniørfirma 2], [ingeniørfirma 1] og skønsmanden alle har konstateret skader, som nævnt ovenfor.

Rådgiveren fra [ingeniørfirma 2] forholder sig ikke til nærliggende risiko for skade, idet ejerskifteforsikringen udelukkende har bedt rådgiveren om at forholde sig til følgende: 'Formålet med besigtigelsen var i henhold til aftale at undersøge tagkonstruktionens opbygning samt eventuelle skader. Desuden ønskes restlevetiden vurderet for undertaget. Såfremt der konstateres skader, ønskes handlingsplan for skadeudbedring udført' (Ejerskifteforsikringens bilag 10, s. 2). Rådgiveren forholder sig derfor kun til skader, der ved rapportens udarbejdelse kunne konstateres, og hvordan disse skal udbedres.

Rådgiveren fra [ingeniørfirma 1] forholder sig i sin rapport til nærliggende risiko for skade og konkluderer følgende herom: 'Undertaget er total nedslidt i tagfoden, hvilket giver nærliggende risiko for vandindtrængning på spær, og tagetagens indvendige beklædning' (Ejerskifteforsikringens bilag 4, s. 6). Yderligere konkluderer rådgiveren fra [ingeniørfirma 1] følgende: 'Samlet konklusion er at der er nærliggende risiko for skader i forbindelse med udtjent undertag, samt tillukket ventilationsspalte på skråvægge, samt utilstrækkelig ventilation i tagrum/spidsloft' (Ejerskifteforsikringens bilag 4, s. 6).

Derudover konkluderer rådgiveren fra [ingeniørfirma 2], rådgiveren fra [ingeniørfirma 1] og skønsmanden, at der skal foretages omfattende udbedringer – for at udbedre de skader, der allerede er konstateret, og samtidig forhindre at der opstår yderligere skader.

Husets værdi og brugbarhed er væsentligt nedsat grundet skaderne og den nærliggende risiko for yderligere skader

Ejerskifteforsikringen skriver: 'Set i forhold til, at der nu i 37 år ikke er sket nogen former for alvorlige skader i tagrummet i form af råd eller lign. og der alene er tale om lidt mørke pletter på undertaget, finder vi ikke, at klager har dokumenteret, at måden tagrummet er isoleret på udgør et forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand' (Ejerskifteforsikringens høringssvar, s. 3). Der er flere dele af dette udsagn, der ikke er korrekt:

1. Som det fremgår ovenfor, er det ikke korrekt, at huset har stået uændret.
2. Yderligere er det ikke korrekt, at 'der alene er tale om lidt mørke pletter på undertaget', idet [ingeniørfirma 2], der udarbejdede en rapport for ejerskifteforsikringen, [ingeniørfirma 1] og skønsmanden fra Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige bl.a. alle konkluderer, at der er skimmelsvamp, indtrængende vand og manglende ventilation.
3. Yderligere konkluderer Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige netop, at skaderne 'nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand', hvorfor nævnet bl.a. konkluderer: 'Den bygningssagkyndige har derfor begået fejl og forsømmelse og er således erstatningsansvarlig' (Ejerskifteforsikringens bilag 14, s. 3). Den bygningssagkyndige er erstatningsansvarlig, fordi den mangelfulde beskrivelse af skaderne og den nærliggende risiko for yderligere skader væsentligt nedsætter bygningens værdi og brugbarhed. Nævnet konkluderer derfor, at 'bygningssagkyndige burde have anført den mangelfulde ventilation og misfarvning af undertag og spær i tilstandsrapporten samt burde have vurderet, at lægten ikke har skabt den fornødne ventilation langs skråvægge' (Ejerskifteforsikringens bilag 14, s. 3).

Omfattende udbedringer anbefales af rådgivere og skønsmand

Rådgiveren fra [ingeniørfirma 2], der udarbejdede en rapport for ejerskifteforsikringen, [ingeniørfirma 1] og skønsmanden fra Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige anbefaler alle omfattende udbedringer, hvilket ikke harmonerer med ejerskifteforsikringens udsagn om, at 'der alene er tale om lidt mørke pletter på undertaget', at der ikke er konstateret skader, og at der ikke er nærliggende risiko for skade (Ejerskifteforsikringens høringssvar, s. 3-5).

[Ingeniørfirma 2] anbefaler følgende udbedringer: 'Vi anbefaler, at der forsøgsvis etableres ventilation i undertaget på spidsloft for eliminering af kondensdannelser og dermed fugtindtrængning via ovenlys i boligen. Der kan således monteres 1 ventilationsstuds beregnet til undertag pr. spærfag pr. side, skiftevis i top og bund. Såfremt dette tiltag ikke forbedrer forholdene, bør der etableres øget ventilation langs skråvægge og i yderste konsekvens skal undertaget udskiftes til en diffusionsåben type' (Ejerskifteforsikringens bilag 10, s. 5-6).

Skønsmanden anbefaler følgende: 'Arbejdet udføres udefra. Demontering af tagsten, lægter og undertag. Fjernelse af 1. lag isolering mod undertag. Tagsten lægges i depot. Kontrol af spær der kan være behov for enkelte reparationer ved lokale nedbrydninger. Skimmelfrensning af spær. Montering af ny isolering (120 mm) samt udlægning af nyt diffusionsåbent undertag, afstandsliester, lægter, undertagsstrammere etc. og afslutningsvis udlægning af eksisterende tagsten. Der monteres udluftningsventiler i undertag i skunk og spidsloft' (Ejerskifteforsikringens bilag 13, s. 5).

Rådgiveren fra [ingeniørfirma 1] anbefaler følgende: 'Undertaget skal udskiftes som minimum i tagfod. Det anbefales at den indvendige beklædning af profilbrædder i tagetagen nedtages, således at der kan foretages en sænkning af beklædningen, hvorved der kan opnås minimum de 50mm ventilationsspalte, som sbi 147 foreskriver. I dag foreskrives 70mm ventilationsspalte. Desuden bliver det muligt at kontrollere spær for råd og svamp. Eksisterende isolering udskiftes da den er ødelagt af fugt og skimmelsvamp. Tagrum og spær afrenses for skimmelsvamp. Det skal sikres at der er tilstrækkelig ventilation i kip, min 1/500 del af det bebyggede areal jf. sbi 147. I tagfod bør der etableres vindstop, således at det sikres at isoleringen ikke underafkøles' (Ejerskifteforsikringens bilag 4, s. 6-7).

Manglende mulighed for at tage forhold i betragtning ved indgåelse af købsaftalen

Ejerskifteforsikringen skriver at: 'klager på grundlag af oplysningerne i tilstandsrapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning. Det anmeldte forhold er derfor heller ikke dækket under henvisning til vilkårenes pkt. 5B.' (s. 6). Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige når i deres afgørelse imidlertid frem til, at dette ikke er korrekt. 'Nævnet finder i overensstemmelse med skønsmandens vurdering, at den bygningssagkyndige burde have anført den mangelfulde ventilation og misfarvning af undertag og spær i tilstandsrapporten samt burde have vurderet, at lægten ikke har skabt den fornødne ventilation langs skråvægge. Den bygningssagkyndige har derfor begået fejl og forsømmelse og er således erstatningsansvarlig' (Ejerskifteforsikringens bilag 14, s. 3).

Advokaten, der tidligere repræsenterede os, opsummerer det som følger: 'Opsummerende har Disciplinær- og Klagenævnet d. 19. maj 2022 givet vores kunde medhold i, at forholdet om den mangelfulde ventilation af tagkonstruktionen (Forhold 3) burde være nævnt af den bygningssagkyndige, og at den bygningssagkyndige har begået klare ansvarspådragende fejl og forsømmelser' (Ejerskifteforsikringens bilag 12, s. 1).

Yderligere nævner advokaten følgende: 'Da forholdet vedrørende den manglende ventilation ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, har vores kunde ikke haft mulighed for at tage forholdet i betragtning ved indgåelse af købsaftalen. Der er efter min opfattelse herefter tale om et dækningsberettiget forhold på den tegnede ejerskifteforsikring, da forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Jeg henviser til minimumsbekendtgørelsens bilag 1, litra 6, hvorefter ejerskifteforsikringen dækker: '(..) Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning' (Ejerskifteforsikringens bilag 12, s. 1-2)

Indtrængende vand nedsætter bygningens værdi og brugbarhed væsentligt

Ejerskifteforsikringen konkluderer på baggrund af skønsmandens udtalelser, at indtrængende vand ved vores ovenlysvinduer ikke dækkes af ejerskifteforsikringen. Skønsmanden står imidlertid alene med sin vurdering og modsiges af rådgiveren fra [ingeniørfirma 2], der udarbejdede en rapport for ejerskifteforsikringen, rådgiveren fra [ingeniørfirma 1] og vores husforsikrings taksator.

Skønsmanden vurderer, at det indtrængende vand skyldes varm rumluft, der møder kold luft udefra – det er imidlertid ikke den konklusion, som rådgiveren fra [ingeniørfirma 2], der blev bestilt af ejerskifteforsikringen, rådgiveren fra [ingeniørfirma 1] og vores husforsikrings taksator når frem til.

[Ingeniørfirma 2] anbefaler bl.a., at 'der forsøgsvis etableres ventilation i undertaget på spidsloft for eliminering af kondensdannelser og dermed fugtindtrængning via ovenlys i boligen' (Ejerskifteforsikringens bilag 10, s. 5). [Ingeniørfirma 2] konkluderer således, at udbedring af undertaget vil eliminere fugtindtrængning via vores ovenlysvinduer.

[Ingeniørfirma 1] konkluderer, at 'Årsagen til der drypper vand ned ved Veluxvinduer skal findes i den manglende ventilation. Årsagen til at der er vand på undertagets underside, skal findes i den manglende ventilation' (Ejerskifteforsikringens bilag 4, s. 6).

Husforsikrings taksator konkluderer, at 'Der er ikke nok udluftning på loftrummet, som skaber denne her voldsomme kondens, Medlem oplever at det løber ned og ud ved deres tagvinduer, der ses os skade på medlems gulv, efter der er dryppet vand fra deres tagvinduer' (Besigtigelsesrapport_11-08-2021_...).

Skønsmanden står således alene med sin vurdering af, hvordan det indtrængende vand opstår, men skønsmanden konkluderer imidlertid alligevel, at der skal foretages samme udbedringer, som rådgiveren fra [ingeniørfirma 2] og rådgiveren fra [ingeniørfirma 1] konkluderer. Der er derfor ikke forskel på, hvad skønsmanden og rådgiverne vurderer, der skal foretages for at udbedre skaderne og modgå den nærliggende risiko for skade – der er blot forskel på vurderingen af, hvilke tiltag der udbedrer hvilke skader. Uagtet hvilke tiltag der udbedrer hvilke skader, konkluderer rådgiveren fra [ingeniørfirma 2], rådgiveren fra [ingeniørfirma 1], husforsikringens taksator og skønsmanden, som nævnt ovenfor, at der skal foretages omfattende udbedringer af skader på vores hus for at bringe bygningens værdi og brugbarhed op på niveau med tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand."

Selskabet har i besked af den 19/3 2024 til nævnet oplyst, at selskabet ikke har yderligere kommentarer. Nævnet har fået forelagt bilag og fotografier fra sagen. Uddrag af bilagene gives nedenfor.

Af byggeteknisk undersøgelse vedrørende fugt i tagrum af 18/2 2021 fra ingeniørfirma 1 fremgår bl.a.:

"Formål

Efter henvendelse fra ejendommens ejer har vi foretaget byggeteknisk undersøgelse af boligens spidsloft, fredag den 15. januar 2021, med henblik på vurdering af fugt i tagrum. På baggrund af det konstaterede besluttes det at skaffe adgang til skunke der udføres og besigtiges fredag den 12. februar 2021

...

Besigtigelse

Tagrum/spidsloft

Tagrum besigtiges.

Det konstateres at der er foretaget efterisolering af loft og sandsynligvis også skråvægge.

Det ses at undertag af typen Monarfol, er drivvådt, der løber vand ned ad undertagets underside. Der kan med indstiksmåler konstateres > 20% træfugt i spær.
Der ses skimmelvækst på undertaget.
Det ses at spær er fugtpåvirket, og med vækst af synlig skimmelsvamp.
Der er ingen eller utilstrækkelig ventilation i kip.
Det ses at toplægte er vådt og med skimmelvækst.
Der ses vanddryp på gangbro.
Der ses skimmelvækst på isolering der går ned ad skråvægge.

Det konstateres at der er foretaget efterisolering af loftet.
Det ses at isoleringen er lagt helt ud til undertag.
Der er forsøgt at skabe ventilation mellem isolering og undertag ved hjælp af lægter der er stukket ned mellem undertag og isolering.
Det må dog konstateres at der er tale om afskårne lægteender der kun stikker 50-70 cm ned.

Tagetagens beboelse besigtiges og det konstateres at der drypper vand ned ved Velux vinduer i tagetagen.
Vandet drypper ud mellem vinduets ramme og lysningen.

Det anbefales husejer at der skaffes adgang til skunke, hvilket efterkommes.
Skunklemme monteres fredag den 12. februar 2021 af tømrermester ...
Der foretages ny besigtigelse samtidig med at tømrer er til stede.

Det kan konstateres at undertaget er helt nedbrudt.
Det konstateres at der ikke er vindstop i udhæng, så der er rigeligt med ventilation i skunk.
Der kan på dagen konstateres træfugt i spær på 15,8%

Konklusion

Det konkluderes på baggrund af besigtigelsen at undertaget er udtjent.
Restlevetid er 0

Af de oprindelige byggetegninger fra 1985 fremgår det at der skal være vindtæt pap på skråvægge, der sikrer 50mm ventilation. Det fremgår tydeligt at det er der ikke. Isoleringen ligger tæt mod undertag.

Det konkluderes at der er sket en fejlkonstruktion i forbindelse med efterisoleringen af tagetagen, idet der er isoleret helt ud til undertaget, hvilket har bremset tagkonstruktionens naturlige ventilation.

Der er gjort tiltag til at skabe ventilation efterfølgende ved at stikke lægter ned mellem undertag og isolering, tanken er smuk, men sjældent tilstrækkeligt, og i dette tilfælde hvor der er anvendt lægtestumper, der så korte at de kun lige når ned mellem isolering og undertag, fuldstændig ligegyldig.

Den bygningssagkyndige er blevet vildledt, ligesom køber, der er blevet vildledt til at tro at der har været foretaget ændringer til gavn for bygningen.

Årsagen til der drypper vand ned ved Veluxvinduer skal findes i den manglende ventilation.

Årsagen til at der er vand på undertagets underside, skal findes i den manglende ventilation.

Undertaget er total nedslidt i tagfoden, hvilket giver nærliggende risiko for vandindtrængning på spær, og tagetagens indvendige beklædning.

Der er i forbindelse med besigtigelse ikke udtaget skimmelprøver, idet der er faringsmæssigt vil være vækst af skimmelsvamp i tagkonstruktionen, særligt med det høje fugtniveau der er konstateret.

Vi udtager gerne prøver hvis det ønskes.

Samlet konklusion er at der er nærliggende risiko for skader i forbindelse med udtjent undertag, samt tillukket ventilationsspalte på skråvægge, samt utilstrækkelig ventilation i tagrum/ spidsloft.

Udbedring

Undertaget skal udskiftes som minimum i tagfod.

Det anbefales at den indvendige beklædning af profilbrædder i tagetagen nedtages, således at der kan foretages en sænkning af beklædningen, hvorved der kan opnås minimum de 50mm ventilationsspalte, som sbi 147 foreskriver.

I dag foreskrives 70mm ventilationsspalte.

Desuden bliver det muligt at kontrollere spær for råd og svamp.

Eksisterende isolering udskiftes da den er ødelagt af fugt og skimmelsvamp.

Tagrum og spær afrenses for skimmelsvamp

Det skal sikres at der er tilstrækkelig ventilation i kip, min 1/500 del af det bebyggede areal jf. sbi 147

I tagfod bør der etableres vindstop, således at det sikres at isoleringen ikke underafkøles."

Af bygningsundersøgelse af tagkonstruktion af 10/9 2021 fra ingeniørfirma 2 fremgår bl.a.:

"Baggrund

Den 30. august 2021 har [ingeniørfirma 2] på ovenstående adresse foretaget bygningsundersøgelse af tagkonstruktionen i forlængelse af konstaterede svigt i undertag samt kondensdannelser.

Der er tale om et enderækkehus i to plan ... Ejendommens tagkonstruktion er opført som sadeltag tækket med røde tegl. Tagkonstruktionen er opført med undertag i armeret plast formentlig fra producenten Monarfol.

...

Formål

Formålet med besigtigelsen var i henhold til aftale at undersøge tagkonstruktionens opbygning samt eventuelle skader. Desuden ønskes restlevetiden vurderet for undertaget. Såfremt der konstateres skader, ønskes handlingsplan for skadeudbedring udført.

...

Undersøgelses- og laboratorieresultater

...

Bolig 1. sal

Ved besigtigelsen fremviste FT indledningsvis områder hvor der i vinterhalvåret er konstateret fugtindtrængning via skråvinduer, se foto 2-3. Af det oplyste forstår vi at der er trukket fugt ind af 3 ud af 4 vinduer. Under et af vinduerne konstateres fugtskjolder på trægulv, se foto 4. FT oplyser ved besigtigelsen, at familien ikke umiddelbart oplever helbredsmæssige gener som kan relateres til ophold i boligen eller lugtgener.

Stikprøvevis fugtmålinger foretaget med kapacitiv fugtmåler af typen Tramex ME+ afslørede ved besigtigelsen acceptable fugtniveauer i indfatninger over ovenlyset og i skråvægge, se foto 17-18.

Skunkrum

Ved besigtigelse af skunkrum kunne vi konstatere at skunkvægge og gulv var isoleret med ca. 100-125 mm mineraluld. Der kunne konstateres acceptable ventilationsåbninger imellem udhængsbrædder, se foto 5. Det kunne desuden konstateres at skråvægge var overisolerede i forhold til ventilationskrav. Jf. SBI 224, Fugt i bygninger, skal en der være en ventilationsspalte på min. 70 mm mellem isolering og undertage af banevarer, se foto 6. En tidligere ejer har formentlig forsøgt at etablere ventilation fra skunk til spidsloft ved at indlægge lægter. Denne løsning er tilsyneladende utilstrækkelig.

I skunkrummet kunne der konstateres omfattende nedbrydninger i undertaget som vurderes at være udlagt ved byggeriets opførelse (32 år), se foto 7-8. Erfaringsmæssigt har denne type undertage en levetid på ca. 20 år. Levetiden er således udtjent. Denne type undertage produceres ikke længere da undertaget har vist sig nedbrydeligt ved påvirkning af UV-stråling og mekaniske påvirkninger, hvor undertaget bliver hårdt og uelastisk, for slutteligt af krakelere som registreret i det pågældende tilfælde.

Træfugtmålinger i spær afslørede ca. 12-13% træfugt, målt i vægtprocent af tørvægt, hvilket er acceptabelt.

Tagrum

Vi foretog afslutningsvis undersøgelse af ejendommens tilgængelige tagrum/spidsloft. Det kunne ved besigtigelsen konstateres, at isoleringen generelt var udlagt helt op mod undertaget i skråvægge og ved knæpunkt mod tagrum. Denne byggeskik nødvendiggør brugen af diffusionsåbent undertag. Vi kunne ydermere konstatere, at undertaget ikke var ventileret i spidsloftet. Jf. Byg- Erfa erfaringsblad 070629 med titlen 'Undertage – diffusionstætte og diffusionsåbne' anføres det, at diffusionsåbne undertage udelukkende bør anvendes ved korrekt udført og tæt dampspærre. Det anføres endvidere, at der i tagrum som dette, bør være en ventilationsstud pr. spærfag pr. side i skiftevis top og bund, se nedenstående illustration.

...

Ventilationen på spidsloftet er på et ukendt tidspunkt optimeret ved montering af Ø100 plastrør i gavl, se foto 11. Som det også kunne registreres i skunkrum, har en tidligere ejer forsøgt at etablere ventilation fra tagfod til kip ved indførelse af lægter langs skråvægge. Vi demonterede ved besigtigelsen lægter og isolering i skråvægge lokalt, se foto 12. Det kunne konstateres at lægten var gennemgående fra skunk til tagrum i områder hvor der ikke var ovenlys. Ved de fire monterede ovenlys var der monteret et tværgående stikspær for montering af ovenlys, se foto 13. Monteringen af lægter i skråvægge over ovenlys er derfor uanvendelig da ventilationen under alle omstændigheder er blokeret.

Der kunne ved nærværende undersøgelse ikke registreres aktuel fugt eller kondensdannelser i tagkonstruktionen. På baggrund af tidligere udførte undersøgelser, er det dog vores vurdering, at den etablerede ventilation i tagkonstruktionen er utilstrækkelig i forhold til den aktuelle fugtpåvirkning.

Den synlige del af undertaget på spidsloftet fremstod med reparationer i tagfladen orienteret mod øst, se foto 9-10. Forholdet er anført i TR som K1 er i punkt 1.10. Undertagets forfatning var mærkbart bedre på spidsloftet sammenlignet med skunkrum og fremstod umiddelbart uden utætheder/ svigt. Undertag og spær fremstod ligeledes uden afvigende misfarvninger. Der kunne ikke konstateres nedbrydninger i spær i form af råd/svampeangreb.

Træfugtmålinger foretaget med indstiksmåler afslørede træfugtniveauer på ca. 12-15% træfugt, målt i vægtprocent af tørvægt, se foto 14-15. Dybdemålinger i spær foretaget med hammersonde og isolerede nåle afslørede stabile niveauer på ca. 12 %, se foto 16. Ifølge SBI's 'Vejledning om håndtering af fugt i byggeriet' accepteres et træfugtindhold på ca. 13% træfugt i september måned i et ventileret og solpåvirket tagrum. Vi havde ved besigtigelsen ikke mulighed for at besigtige og undersøge spær i skråvægge nærmere.

Vurdering og skadesårsag

På baggrund af nærværende undersøgelsesresultater kan vi konstatere at den udførte tagkonstruktion er utilstrækkeligt ventileret i forhold til fugtpåvirkninger i vinterhalvåret. Skråvægge er således isoleret helt ud til bagside af undertag, hvilket reducerer ventilationen fra tagfod til kip.

På baggrund af undersøgelsen kan vi ligeledes konstatere, at tagkonstruktionens undertag udført i banevarer af armeret plast fremstår med omfattende svigt i skunk. Undertaget er tætnet på spidsloft og fremstår i umiddelbar rimelig stand uden åbninger. Det er vores vurdering at levetiden for det pågældende undertag er udtjent.

Vi har ved besigtigelsen ikke konstateret aktuelle nedbrydninger i spær. Disse fremstår således i fin stand uden væsentlige tegn på fugtpåvirkning. Som følge heraf er det vores vurdering, at de periodevis kondensdannelser på underside af undertaget ikke medfører længerevarende opfugtninger i spær, således at nedbrydninger undgås.

Vi anbefaler, at der forsøgsvis etableres ventilation i undertaget på spidsloft for eliminering af kondensdannelser og dermed fugtindtrængning via ovenlys i boligen. Der kan således monteres 1 ventilationsstuds beregnet til undertag pr. spærfag pr. side, skiftevis i top og bund. Såfremt dette tiltag ikke forbedrer forholdene, bør der etableres øget ventilation langs skråvægge og i yderste konsekvens skal undertaget udskiftes til en diffusionsåben type. Det er ikke umiddelbart muligt at påføre spær, da taghøjden mod naborækkehus derved vil ændres i uacceptabelt omfang."

Af skønserklæring af 21/1 2022 udarbejdet ved Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige fremgår bl.a.:

"Oversigt over klagepunkter:

1. Fugtproblemer/indtrængende vand ved ovenlysvinduer
2. Efterisolering af tagrum ulovligt udført

3. Mangelfuld ventilation af tagkonstruktion, ved spidsloft og skråvægge, med sorte misfarvninger på isolering og spær.
4. Fejlagtig angivet restlevetid i tilstandsrapport.

Klagers påstand:

1. Der drypper vand ned ved ovenlys, og årsag er den mangelfulde ventilation af tagkonstruktion.
2. KL og dennes rådgiver mener at der er blevet efterisoleret langs skråvægge, og dette er ulovligt udført pga. manglende afstand til undertag.
3. (Jf. rapport udarbejdet af KL's rådgiver, udarbejdet 15/1-12/2-2021) Der er synlige vandperler på undertag og synlig opfugtning af spær i spidsloft, synlig skimmelsvamp på undertag, isolering, spær og toplægte. Derudover vanddryp på gangbro, og der måles forhøjet fugt i spær.
4. BS skulle have angivet at undertaget var udtjent og dermed med restlevetid på 0 år.

Den bygningssagkyndiges forklaring:

1. Det skyldes formentlig kondens som opstår ved inddækning omkring ovenlys.
2. Tror ikke der er blevet efterisoleret langs skråvægge, men konstruktionen fremstår som opført i 1987
3. Det var ikke synligt da TR blev udarbejdet. Ventilation virkede tilstrækkelig pga. lægter langs skråvægge og lys/luft i kip samt rundt aftræk/rist i gavl mod syd.
4. Der er tale om tabelopslag hvor ordningen angiver max. 5 år som laveste angivelse.

...

Øvrige forhold:

KL har fået etableret skunklemme efter indflytning, ifm. dennes rådgivergennemgang af boligen. Skunke er ikke besigtiget af syn- og skønsmand, eftersom disse ikke var tilgængelige ved TR's tilblivelse.

Ad 1.

Fugtproblemer/indtrængende vand ved ovenlysvinduer Der kunne konstateres dråber af vand på ramme i toppen af ovenlys. Det drypper jævnlige. Ventilationshåndtag stod åbent på alle vinduer under besigtigelsen.

Desuden enkelte fugtskjolder på fyrretræsgulv i værelse mod nordøst.

Ad 1. Konklusion:

Vanddryp vurderes at skyldes kondens, hvor varm rumluft møder kold luft udefra, og kondenserer omkring ovenlys og på inddækning af metal. Derved drypper det ind når ventilationshåndtag står åbent. Forholdet er primært til stede om vinteren.

Ændret brugeradfærd o.lign. ift. tidligere beboer, kan være forklaring på hvorfor forholdet ikke tidligere har været en udfordring.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:

Ingen. Det er normalt forekommende på ovenlysvinduer af denne type og denne årgang.

...

Ad 2.

Efterisolering af tagrum ulovligt udført

Spær i spidsloft er 50x125 mm. Undertag af armeret plast ligger oven på spær. Mellem spær er der isoleret med ca. 120 mm stenuldbatts.

Lysning i beboelsesrum måler ca. 250 mm, og der vurderes at være 75 mm isolering indvendigt ved beboelsesrum, og samlet ca. 200mm isolering i skråvægge.

Der er ikke tegn på ny isolering. Der er presset lægter ned mellem undertag og isolering langs skråvægge. Disse lægter er synlige i spidsloft.

Tegningsmateriale angiver ikke den eksisterende konstruktion, men i stedet en løsning uden undertag, med b&c tagsten (beton) og vindpap mellem isolering og tagsten, og kan derfor ikke bruges i denne sammenhæng.

Af energimærke for ejendommen (dateret 2017) fremgår det at: 'Konstruktionen er isoleret med 200 mm mineraluld. Isoleringsforholdet i konstruktionen er skønnet ud fra krav i bygningsreglementet, som var gældende ved opførelsestidspunktet i år 1987'

Ad 2. Konklusion:

Det vurderes ikke at der er udført efterisolering af hverken spidsloft eller skråvægge. Det vurderes at konstruktionen fremstår som opført i 1987, med enkelte reparationer og (ny) isolering af aftræksrør.

Lægter mellem isolering og undertag vurderes dog ikke at være oprindelige, men er blevet eftermonteret på et tidspunkt efterfølgende.

Ad 2. Fejl og forsømmelser:

Ingen.

Der vurderes ikke at være efterisolering.

...

Ad 3. Mangelfuld ventilation af tagkonstruktion, ved spidsloft og skråvægge, med sorte misfarvninger på isolering og spær.

Der er forhøjet fugt i enkelte spær, primært mod vest i spidsloft.

Der ses grå/sorte aftegninger og pletter på spær og lægte i kip, samt på undertag. Der er en ventilationsrist i gavl mod syd, og der er åbning/lysindfald ved kip.

Ad 3. Konklusion:

Forholdet var synligt ved BS' besigtigelse.

I gl. TR fra 2017 er beskrevet K3: *'Der er ikke udført tilstrækkelig ventilation langs skråvæg og i kip. Der er utilstrækkelig ventilation af tagrummet i forhold til det anbefalingerne angiver, og der ses spor efter opfugtning. Der er begyndende skimmelvækst på den øverste del af spær i hanebåndsloft.'*

Det vurderes ikke at spær eller undertag har været rensset i den mellemliggende periode, men lægter mellem isolering og undertag er sandsynligvis placeret i den mellemliggende periode.

Trods forsøg på udbedring med lægter, vurderes der fortsat ikke korrekt ventilation af tagkonstruktionen, og dette burde være bemærket i tilstandsrapporten.

På billeder taget af BS ved tilblivelse af TR, er det synligt, at der er sorte pletter på dele af undertaget, bl.a. omkring vindkryds og der ses ligeledes pletter og mørkfærvning af spær på den del som vender mod undertaget.

Ad 3. Fejl og forsømmelser:

BS burde have beskrevet forholdet omkring mangelfuld ventilation og misfarvning af undertag og spær, og burde have vurderet, at lægten ikke havde skabt den fornødne ventilation langs skråvægge.

Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:

Arbejdet udføres udefra.

Demontering af tagsten, lægter og undertag. Fjernelse af 1. lag isolering mod undertag. Tagsten lægges i depot. Kontrol af spær – der kan være behov for enkelte reparationer ved lokale nedbrydninger.

Skimmelfrensning af spær. Montering af ny isolering (120 mm) samt udlægning af nyt diffusionsåbent undertag, afstandslister, lægter, undertagsstrammere etc. og afslutningsvis udlægning af eksisterende tagsten. Der monteres udluftningsventiler i undertag i skunk og spidsloft

Nødvendige for- og efterarbejder (stillads, demontering af lægter, af- og pålægning af tegl): 136.000,-

Afrensning af spær og udskiftning af 1 lag isolering: 18.000,-

Udskiftning af undertag til diffusionsåben type, (herunder nye lægter og afstandslister): 35.000,-

Udskiftning af undertag kan ikke udføres uden tegl skal af. Det vurderes heller ikke muligt at etablere fornøden ventilation langs skråvægge uden tegl skal af. Derfor bør udgiften vedr. disse arbejder fordeles ligeligt (se under forbedringer)

Ad 3. Forbedringer:

Udskiftning af undertag = 95 % forbedring af 35.000,- = 33.250,-

Nødvendige arbejder ifm. udskiftning af undertag = 50% af 136.000,- = 68.000,-

Af afgørelse af 25/4 2022 fra Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige fremgår bl.a.:

"Afgørelse

Den bygningssagkyndige skal betale 88.000 kr. til klager inden 30 dage fra forkyndelsen.

...

Begrundelse

Forhold 1

...

Nævnet finder på baggrund af skønserklæringen, at der ikke er konstateret skade eller nærliggende risiko herfor. Den bygningssagkyndige har derfor ikke begået fejl eller forsømmelse og er ikke erstatningsansvarlig. Klagers bemærkninger kan ikke føre til et andet resultat.

Forhold 2

...

Nævnet finder på baggrund af skønserklæringen, at der ikke er konstateret skade eller nærliggende risiko herfor, idet der ikke vurderes at være foretaget efterisolering eller forhold, som den bygningssagkyndige burde have bemærket og anført i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige har derfor ikke begået fejl eller forsømmelse og er ikke erstatningsansvarlig. Klagers bemærkninger kan ikke føre til et andet resultat.

Forhold 3

...

Nævnet finder i overensstemmelse med skønsmandens vurdering, at den bygningssagkyndige burde have anført den mangelfulde ventilation og misfarvning af undertag og spær i tilstandsrapporten samt burde have vurderet, at lægten ikke har skabt den fornødne ventilation langs skråvægge. Den bygningssagkyndige har derfor begået fejl og forsømmelse og er således erstatningsansvarlig. Erstatningen fastsættes i overensstemmelse med skønsmandens vurdering til 88.000 kr. med fradrag for forbedringer. Der er ved fastsættelsen af erstatningen således taget hensyn til, at det i tilstandsrapporten er anført, at undertagets restlevetid er højst 5 år, og at det således måtte forventes, at der inden for en kortere årrække skulle betales for en udskiftning af undertaget. Klagers bemærkninger kan ikke føre til et andet resultat.

Forhold 4

...

Nævnet finder i overensstemmelse med skønsmandens vurdering, at den bygningssagkyndige har beskrevet forholdet tilstrækkeligt i tilstandsrapporten. Det bemærkes, at det fremgår af tilstandsrapporten, at den forventede restlevetid for taget ikke er et konkret skøn af tagets restlevetid, men er baseret på et opslag i en tabel, som tager udgangspunkt i tagets alder og anvendte byggematerialer. Den bygningssagkyndige er derfor ikke erstatningsansvarlig. Klagers bemærkninger kan ikke føre til et andet resultat."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

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

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

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

G Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold. Dækningen forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringsselskabet. Udgifterne dækkes ud over forsikringssummen.

5. Hvilke forhold dækkes ikke

...

B Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke, på grundlag af rap-

porten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

I Forhold, der alene består i udløb af konstruktioners eller materialers samt bygningsdeles sædvanlige levetid.

...

7. Erstatningsopgørelse

En erstatning i henhold til ejerskifteforsikringen skal som udgangspunkt beregnes som en nyværdierstatning, medmindre der er tale om en bygningsdel, der er omfattet af tabel 1 i forsikringsvilkårenes punkt 20.

Beregning af erstatning for bygningsdele og installationer sker efter afskrivningstabellerne i forsikringsvilkårenes punkt 20.

Består en bygningsdel af et byggemateriale, der *ikke* er indeholdt i tabel 1, forsikringsvilkårenes punkt 20, skal erstatningen for bygningsdelen beregnes som nyværdierstatning. Erstatningen opgøres til det beløb, som det vil koste at reparere eller genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemetode og på samme sted."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede bygning er et rækkehus opført i 1987. Klageren overtog ejendommen den 1/11 2020 og konstaterede kort tid efter indflytningen, at der dryppede vand ind ved ovenlysvinduerne på 1. salen. Han kontaktede en byggerådgiver, der konkluderede, at vanddryppet skyldtes kondens fra loftrummet, som ikke var tilstrækkelig ventileret, og at isoleringen var lagt helt op ad undertaget uden ventilationsspalte. Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har i sin kendelse af 25/4 2022 fundet, at den bygningssagkyndige var erstatningsansvarlig for, at den mangelfulde ventilation af tagkonstruktionen ikke var anført i tilstandsrapporten, og at den bygningssagkyndige skulle betale klageren 88.000 kr. i erstatning. Klageren ønsker dækning for udbedring af skaderne og betaling af sine udgifter til advokat og byggerådgiver. Udbedring af skaderne består i, at der udføres 1. Rens af tagrummet og spær for svamp, 2. Udbedring af evt. råd og svamp, hvor det indtil nu ikke har været muligt at kontrollere for råd og svamp, 3. Udskiftning af undertag, 4. Udskiftning af isolering, 5. Sikring af tilstrækkelig ventilation, 6. Udskiftning af Velux-vinduer og 7. Udbedring af følgeskader fra indtrængende vand.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at klageren ikke har dokumenteret skader eller nærliggende risiko for skader som følge af forholdene ved ventilation og isolering. Huset er fra 1987, og der er ikke konstateret alvorlige skader i form af råd eller lignende. Det er helt almindeligt forekommende, at der i vintermånederne kan dannes kondens i et tagrum med partielt opfugtning af dele af tagkonstruktionens træværk. Denne opfugtning tørrer op igen i løbet af den varmere sommerperiode. Undertaget har udlevet dets levetid, og klageren er i tilstandsrapporten gjort opmærksom på tidligere reparationer af undertaget i loftrummet. Der er ikke konstateret skader som følge af undertagets tilstand. Dryp fra ovenlysvinduerne skyldes kondens, hvor varm rumluft møder kold luft udefra, og er normalt forekommende ved ovenlys af denne type og årgang.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at der er udført en del reparationer af undertaget. Den bygningssagkyndige har givet forholdet karakteren K1, der beskriver en mindre alvorlig skade, der ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion. Undertagets restlevetid er på baggrund af tabelopslag anført til højst 5 år.

Af rapport af 18/2 2021 fra ingeniørfirma 1 indhentet af klageren fremgår det, at "Det konkluderes på baggrund af besigtigelsen at undertaget er udtjent. Restlevetid er 0 ... Der er gjort tiltag til at skabe ventilation efterfølgende ved at stikke lægter ned mellem undertag og isolering, tanken er smuk, men sjældent tilstrækkeligt, og i dette tilfælde hvor der er anvendt lægtesumper, der så korte at de kun lige når ned mellem isolering og undertag, fuldstændig ligegyldig ... Årsagen til der drypper vand ned ved Veluxvinduer skal findes i den manglende ventilation. Årsagen til at der er vand på undertagets underside, skal findes i den manglende ventilation. Undertaget er total nedslidt i tagfoden, hvilket giver nærliggende risiko for vandindtrængning på spær, og tagetagens indvendige beklædning. Samlet konklusion er at der er nærliggende risiko for skader i forbindelse med udtjent undertag, samt tillukket ventilationsspalte på skråvægge, samt utilstrækkelig ventilation i tagrum/ spidsloft. **Udbedring** Undertaget skal udskiftes som minimum i tagfod. Det anbefales at den indvendige beklædning af profilbrædder i tagetagen nedtages, således at der kan foretages en sænkning af beklædningen, hvorved der kan op-

nå minimum de 50mm ventilationsspalte, som sbi 147 foreskriver ... Eksisterende isolering udskiftes da den er ødelagt af fugt og skimmelsvamp. Tagrum og spær afrenses for skimmelsvamp. Det skal sikres at der er tilstrækkelig ventilation i kip, min 1/500 del af det bebyggede areal jf. sbi 147. I tagfod bør der etableres vindstop, således at det sikres at isoleringen ikke underafkøles".

Af rapport af 10/9 2022 fra ingeniørfirma 2 indhentet af selskabet fremgår det, at "Som det også kunne registreres i skunkrum, har en tidligere ejer forsøgt et etablere ventilation fra tagfod til kip ved indførelse af lægter langs skråvægge. Vi demonterede ved besigtigelsen lægter og isolering i skråvægge lokalt, se foto 12. Det kunne konstateres at lægten var gennemgående fra skunk til tagrum i områder hvor der ikke var ovenlys. Ved de fire monterede ovenlys var der monteret et tværgående stikspær for montering af ovenlys, se foto 13. Montering af lægter i skråvægge over ovenlys er derfor uanvendelig da ventilationen under alle omstændigheder er blokeret ... **Vurdering og skadesårsag** ... den udførte tagkonstruktion er utilstrækkeligt ventileret i forhold til fugtpåvirkninger i vinterhalvåret. Skråvægge er således isoleret helt ud til bagside af undertag, hvilket reducerer ventilationen fra tagfod til kip ... undertag udført i banevarer af armeret plast fremstår med omfattende svigt i skunk. Undertaget er tætnet på spidsloft og fremstår i umiddelbar rimelig stand uden åbninger. Det er vores vurdering at levetiden for det pågældende undertag er udtjent. Vi har ved besigtigelsen ikke konstateret aktuelle nedbrydninger i spær ... det [er] vores vurdering, at de periodevise kondensdannelser på underside af undertaget ikke medfører længerevarende opfugtninger i spær, således at nedbrydninger undgås. Vi anbefaler, at der forsøgsvis etableres ventilation i undertaget på spidsloft for eliminering af kondensdannelser og dermed fugtindtrængning via ovenlys i boligen. Der kan således monteres 1 ventilationsstuds beregnet til undertag pr. spærfag pr. side, skiftevis i top og bund. Såfremt dette tiltag ikke forbedrer forholdene, bør der etableres øget ventilation langs skråvægge og i yderste konsekvens skal undertaget udskiftes til en diffusionsåben type. Det er ikke umiddelbart muligt at påføre spær, da taghøjden mod naborækkehus derved vil ændres i uacceptabelt omfang".

Af skønserklæring af 21/1 2022 udarbejdet for Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige fremgår det om ovenlys, at "Vanddryp vurderes at skyldes kondens, hvor varm rumluft møder kold luft udefra, og kondenserer omkring ovenlys og på inddækning af metal. Derved drypper det ind når ventilationshåndtag står åbent. Forholdet er primært til stede om vinteren. Ændret brugeradfærd o.lign. ift. tidligere beboer, kan være forklaring på hvorfor forholdet ikke tidligere har været en udfordring ... Det er normalt forekommende på ovenlysvinduer af denne type og denne årgang". Det fremgår om mangelfuld ventilation af tagkonstruktionen, at "Forholdet var synligt ved BS' besigtigelse. I gl. TR fra 2017 er beskrevet K3: *'Der er ikke udført tilstrækkelig ventilation langs skråvæg og i kip. Der er utilstrækkelig ventilation af tagrummet i forhold til det anbefalingerne angiver, og der ses spor efter opfugtning. Der er begyndende skimmelvækst på den øverste del af spær i hanebåndsloft.'* Det vurderes ikke at spær eller undertag har været rensset i den mellemliggende periode, men lægter mellem isolering og undertag er sandsynligvis placeret i den mellemliggende periode. Trods forsøg på udbedring med lægter, vurderes der fortsat ikke korrekt ventilation af tagkonstruktionen, og dette burde være bemærket i tilstandsrapporten. På billeder taget af BS ved tilblivelse af TR, er det synligt, at der er sorte pletter på dele af undertaget, bl.a. omkring vindkryds og der ses ligeledes pletter og mørkfarvning af spær på den del som vender mod undertaget ... BS burde have beskrevet forholdet omkring mangelfuld ventilation og misfarvning af undertag og spær, og burde have vurderet, at lægten ikke havde skabt den fornødne ventilation langs skråvægge". Skønsmanden har vurderet, at udbedringen af den mangelfulde ventilation skal udføres udefra og består i "Demontering af tagsten, lægter og undertag. Fjernelse af 1. lag isolering mod undertag. Tagsten lægges i depot. Kontrol af spær – der kan være behov for enkelte reparationer ved lokale nedbrydninger. Skimmelafrrensning af spær. Montering af ny isolering (120 mm) samt udlægning af nyt diffusionsåbent undertag, afstandslist, lægter, undertagsstrammere etc. og afslutningsvis udlægning af eksisterende tagsten. Der monteres udluftningsventiler i undertag i skunk og spidsloft". Skønsmanden har vurderet udbedringsudgiften inkl. moms til: Nødvendige for- og efterarbejder (stillads, demontering af lægter, af- og pålægning af tegl): 136.000,- Afrrensning af spær og udskiftning af 1 lag isolering: 18.000,- Udskiftning af undertag til diffusionsåben type, (herunder nye lægter og afstandslist): 35.000,- Udskiftning af undertag kan ikke udføres uden

tegl skal af. Det vurderes heller ikke muligt at etablere fornøden ventilation langs skråvægge uden tegl skal af. Derfor bør udgiften vedr. disse arbejder fordeles ligeligt (se under forbedringer) ... Forbedringer: Udskiftning af undertag = 95 % forbedring af 35.000,- = 33.250,- Nødvendige arbejder ifm. udskiftning af undertag = 50% af 136.000,- = 68.000,-".

Det fremgår af afgørelse af 25/4 2022 fra Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygnings-sagkyndige om ovenlys, at "Nævnet finder på baggrund af skønserklæringen, at der ikke er konstateret skade eller nærliggende risiko herfor. Den bygnings-sagkyndige har derfor ikke begået fejl eller forsømmelse og er ikke erstatningsansvarlig. Klagers bemærkninger kan ikke føre til et andet resultat". Det fremgår om mangelfuld ventilation, at "Nævnet finder i overensstemmelse med skønsmandens vurdering, at den bygnings-sagkyndige burde have anført den mangelfulde ventilation og misfarvning af undertag og spær i tilstandsrapporten samt burde have vurderet, at lægten ikke har skabt den fornødne ventilation langs skråvægge. Den bygnings-sagkyndige har derfor begået fejl og forsømmelse og er således erstatningsansvarlig. Erstatningen fastsættes i overensstemmelse med skønsmandens vurdering til 88.000 kr. med fradrag for forbedringer. Der er ved fastsættelsen af erstatningen således taget hensyn til, at det i tilstandsrapporten er anført, at undertagets restlevetid er højst 5 år, og at det således måtte forventes, at der inden for en kortere årrække skulle betales for en udskiftning af undertaget. Klagers bemærkninger kan ikke føre til et andet resultat".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren har bevist, at det anmeldte forhold vedrørende utilstrækkelig ventilation af tagkonstruktionen på overtagelsestidspunktet udgjorde nærliggende risiko for skade, som klageren ikke har været advaret om i tilstandsrapporten.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygnings-sagkyndige i kendelse af 25/4 2022 på baggrund af skønserklæring har fundet, at den bygnings-sagkyndige burde have anført den mangelfulde ventilation og misfarvning af undertag og spær i tilstandsrapporten samt burde have vurderet, at de anbragte lægter mellem isolering og undertag i skråvægge ikke har skabt den fornødne ventilation langs skråvæggene. Nævnet har videre

lagt vægt på, at mangelfuld ventilation langs skråvægge og kip har været beskrevet i en tilstandsrapport fra 2017 med karakteren K3 (kritisk skade). Nævnet har også lagt vægt på, at de anbragte lægter i skråvæggene vurderes ikke at have forbedret ventilationen langs skråvæggene.

Nævnet finder, at selskabet skal yde dækning til, at udbedringsarbejderne foretages udefra og som beskrevet i skønsrapporten, og at selskabet ikke skal dække et nyt undertag og arbejder, der er relateret til udskiftning af undertaget, bortset fra montering af udluftningsventiler, ligesom udgifter til af- og påmontering af tagsten ikke skal dækkes af selskabet. Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at klageren på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten måtte påregne, at en udskiftning af undertaget var nært forestående, at undertaget – der fremstår med reparationer i loftrummet og nedbrydninger i skunk – vurderes at have udlevet sin levetid, og at udskiftning af undertaget ifølge skønsrapporten forudsætter, at tagstenene afmonteres. Udgifterne til stillads dækkes med 50 %, mens reparation af eventuelle nedbrydninger i spær, afrensning af spær, ny isolering og udluftningsventiler dækkes 100 %.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist forhold ved ovenlysvinduerne, der udgør skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet har blandt andet lagt vægt på skønserklæringen, hvorefter vanddryp skyldes kondensering af varm rumluft på kolde overflader, og at det er normalt forekommende på ovenlysvinduer af denne type og denne årgang. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at dække udskiftning af ovenlysvinduer.

Skønsmandens prisangivelser er fra 2022, og nævnet finder, at der skal indhentes ajourførte priser på udbedring af de dækkede forhold. Selskabet skal genoptage sagsbehandlingen og på baggrund af nye tilbud opgøre erstatningen som ovenfor anført. Beløb modtaget fra den bygningssagkyndige, som angår de samme udgiftsposter, som efter det ovenfor anførte dækkes af selskabet, fratrækkes i erstatningen.

Ankenævnet for Forsikring

28.

100740

Henset til sagens udfald finder nævnet, at selskabet skal dække klagerens udgift til rapporten af 18/2 2021 ved fremlæggelse af faktura på afholdte udgifter hertil.

Det fremgår af § 32, stk. 3, i forsikringsaftaleloven, at den sikrede i forbindelse med udenretlig fremsættelse og opgørelse af krav mod selskabet kan kræve rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand dækket af selskabet. Henset til sagens udfald finder nævnet, at selskabet skal dække klagerens advokatudgifter forud for indbringelsen af sagen for nævnet med skønsmæssigt 5.000 kr. inklusive moms ved fremlæggelse af faktura på afholdte udgifter hertil.

Som følge heraf

b e s t e m m e s:

Selskabet, Domus Forsikring A/S, skal anerkende at yde dækning til udbedring af mangelfuld ventilation i tagkonstruktionen. Selskabet skal genoptage sagsbehandlingen og på baggrund af nye tilbud opgøre erstatningen som ovenfor anført. Beløb modtaget fra den bygningssagkyndige fratrækkes i erstatningen som ovenfor anført. Selskabet skal ved fremlæggelse af fakturaer på afholdte udgifter dække klagerens udgift til rapporten af 18/2 2021 og advokatudgifter forud for indbringelsen af sagen for nævnet med skønsmæssigt 5.000 kr. inklusive moms.

Klageren får ikke medhold i øvrigt.

Klagegebyret tilbagebetales.



Hans-Jørgen Nymark Beck