

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 28. maj 2025 blev i sag nr. 102510:

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. Den forsikrede ejendom er opført i 1961-1962 og er overtaget af klageren den 1/7 2019. Tilstandsrapport af 25/4 2019 indeholder ikke oplysninger af betydning for sagen. Klagerens advokat har i brev af 31/10 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Påstand 1:

Indklagede tilpligtes at anerkende, at skade anmeldt den 16. februar 2024 vedrørende forkert opsat dampspærre og ventilation i ejendommens build up-tag er dækningsberettiget under den tegnede ejerskifteforsikring.

Påstand 2:

Indklagede tilpligtes at anerkende, at udbedring af den anmeldte skade skal ske som anført i notat af 16. januar 2024 fra [klagerens byggerådgiver], og at den nødvendige udbedring således som minimum består i:

- Nedtagning af lofter i hele den opvarmede del af boligen.
- Dampspærre tættes/udskiftes.
- Nye tilsvarende lofter opsættes.
- Afsluttende malerbehandling.
- Vindskeder nedtages rundt huset.
- Der monteres tæt lukning af ventilationsspalten i tagkonstruktionen.
- Vindskeder genmonteres.

Påstand 3:

Indklagede tilpligtes at dække rimelige udgifter til byggesagkyndig og juridisk rådgivning frem til indlevering af klage til Ankenævnet for Forsikring med i alt 43.708,75 kr.

Sagsfremstilling:

Denne sag drejer sig om tvist vedrørende dækning på en ejerskifteforsikring tegnet på ejendommen ... Juridisk drejer tvisten sig om, hvorvidt de påberåbte forhold udgør en dækningsberettiget skade efter forsikringsbetingelsernes punkt 3.1.

Ejendommens historie

Ejendommen blev opført i 1961. Som **bilag 1** vedlægges byggesagen fra opførelsen.

I 2016 blev ejendommen af forrige ejer renoveret, og der blev lavet en tilbygning. Som **bilag 2** vedlægges byggesagen i forhold til tilbygningen. Byggetilladelse blev givet efter BR15.

I forbindelse med tilbygningen installerede forrige ejer et mekanisk ventilationsanlæg med modstrømsveksler af typen Østerberg. Anlægget er placeret i garagen.

I forbindelse med renoveringen blev den originale bygningstag efterisoleret. Dette skete efter klagers opfattelse ikke på fagmæssig korrekt vis.

Ved opførelsen af tilbygningen er det klagers opfattelse, at man hermed kom ind under BR15 i forhold til, at konstruktionen skal være helt lufttæt i forhold til udeluft og indeluft, da det ellers vil kunne give fugtproblemer. Som **bilag 3** vedlægges ERFA-blad vedrørende efterisolering af flade tage.

Forløb frem til konstatering af skaden

Klager overtog ejendommen den 1. juli 2019, fra hvilken dato den tegnede ejerskifteforsikring også trådte i kraft. Som **bilag 4** vedlægges den til handlen udarbejdede tilstandsrapport.

Klager oplevede (og oplever fortsat) på især blæsende dage, at det kunne være vanskeligt at opvarme alle rum på ejendommen.

I starten af klagers ejerskab af ejendommen blev det pågældende værelse alene benyttet som serverrum og til opbevaring, men i 2022 skulle værelset bruges som børneværelse. I første omgang troede klager, at det var gulvvarmen, som var problemet og havde flere besøg fra VVS-installatører.

Derudover forsøgte man sig med udskiftning af lister ved vinduer og døre samt nyt ophæng til vinduerne.

Det afhjalp dog ikke problematikken.

På baggrund heraf iværksatte klager i efteråret 2023 en undersøgelse af bygningen for at finde frem til årsagen.

Klager fik ved [termografifirma] udarbejdet trykprøvningsrapport (Blowerdoor) og en termografi-rapport.

Klager fik ligeledes [klagerens byggerådgiver] fra ... til at gennemgå tagkonstruktionen. [Klagerens byggerådgiver] anvendes ofte som skønsmand i retssager ved især Retten i ...

Byggetekniske fejl

Build-up tag på den oprindelige bygning er ikke udført fagmæssigt korrekt, idet dampspærre ikke er udført tæt til:

1. Loft
2. Ved elinstallationer
3. Ved ventilationsrør, som gennembryder tæthedspanel
4. Ved afslutning af tæthedspanel til bagmure

Herudover fører ventilationsspalten kold luft ind under isoleringen. Der er ikke ved sammenbygningen taget højde for ventilation.

Som **bilag 5** vedlægges trykprøvningsrapport.

Som **bilag 6** vedlægges termografirapport.

Som **bilag 7** vedlægges Målerapport for luftsifte i bolig med decentralt ventilationsanlæg.

Som **bilag 8** vedlægges notat af 16. januar 2024 fra [klagerens byggerådgiver], ...

Det er klagers opfattelse, at den i tilbygningen udførte ventilerede konstruktion ikke udført fagmæssigt korrekt, og ikke er bygget korrekt sammen med den oprindelige konstruktion.

Med hensyn til ventilationsanlægget er dette også monteret forkert. Der henvises til termografi-rapport fra [termografifirma], hvor det blandt andet anføres følgende:

'I forbindelse med renovering af boligen har man installeret et mekanisk ventilationsanlæg med modstrømsveksler, hvor anlægget er placeret ude i garagen med to taghætter ført op gennem taget og anlægget er af typen Østerberg formentligt fra en producent i Sverige.

På anlægget der er installeret, er det lidt svært at finde et datablad, men anlægget er muligt li-gende i det mindste til at kunne håndtere luftsiftet i henhold til krav i BR, 72 m³/h køkken, Bad 54 m³/h, toilet og bryggers på 36 m³/h.

Ved termografi undersøgelsen er anlægget slukket, og afkast og indtag er lukket af på taget med en plastik pose og tape forinden undersøgelsen.

Ventilationsrør for ventilationsinstallationen inde i boligen bør undersøges om rør dimensionen er store nok til de foreskrivende luftmængder der skal kunne skiftes.

Ventilationsanlægget er således opbygget at som det køre nu, køres der med et overtryk inde i boligen, hvor der hele døgnet presses varm og fugtig luft ud i loftkonstruktionen formentligt alle de steder hvor tæthedsplanet ikke er udført luft og damptæt.

Når der presses varm og fugtig luft ud i en tagkonstruktion vil luften kondensere i loftkonstruktionen og tilføre meget fugt, som giver en øget risiko for råd og svamp, skimmelsvamp, i tagkonstruktionen.

Overtrykket inde i boligen skyldes at suget i bryggerset ikke har forbindelse med resten af boligen og dette giver en stor ubalance i ventilationsanlægget.'

I forhold til den oprindelige bygning, så er denne købt som efterisoleret, men denne efterisolering er ikke færdiggjort, idet ventilationsåbninger i udhæng fortsat er åbne og dampspærre ikke er tæt.

Der er med andre ord ikke tale om forhold, som hører under sædvanlig vedligeholdelse af bygningen.

Konsekvenser af de byggetekniske fejl

Det er klagers opfattelse, at de konstaterede forhold udgør en væsentlig og nærliggende risiko for skadesudvikling i form af fugt og skimmelsvamp i boligen.

De forventede konsekvenser er beskrevet i [klagerens byggerådgivers] notat.

Det må forventes, at såfremt man ønsker virkning af efterisolering, at man så bliver nødt til at lukke ventilationsåbninger i udhæng. Dette vil gives uheldige konsekvenser grundet den utætte dampspærre.

Anmeldelse af skade og afvisning

Klager anmeldte via deres advokat skade den 16. februar 2024. Anmeldelsen vedlægges som **bilag 9**. De i anmeldelsen refererede bilag er særskilt fremlagt.

Ved mail af 19. april 2024 afviste indklagede anmeldelsen. Afvisning fremlægges som sagens **bilag 10**.

Klager fremsendte via sin advokat den 19. juni 2024 udkast til klageskrift (dog uden bilag idet indklagede allerede havde disse) til indklagede med opfordring om, at indklagede genovervejede afvisningen. Fremsendelsesmailen vedlægges som **bilag 11**.

Ved mail af 23. juli 2024 fastholdt indklagede sin afvisning. Afvisningen vedlægges som **bilag 12**.

Klager forelagde indklagedes afvisning af 23. juli 2024 for sin byggesagkyndige rådgiver, [klagerens byggerådgiver], som ved mail af 29. august 2024 afgav sine bemærkninger. Denne mail fremlægges som **bilag 13**. Som fremgår af mailen er den byggesagkyndige rådgiver ikke enig i indklagedes byggetekniske vurderinger.

Klagers udgifter

Som **bilag 14** fremlægges faktura fra [termografifirma] på 13.281,25 kr.

Som **bilag 15** fremlægges faktura/overslag fra [klagerens byggerådgiver] på 17.927,50 kr.

Herudover bemærkes, at klager har haft udgifter til advokat frem til dette klageskrift på 12.500 kr. inklusive moms.

I alt har klager afholdt udgifter frem til indbringelse af nærværende klage på 43.708,75 kr.

Anbringender:

Til støtte for de nedlagte påstande 1 og 2 gøres det gældende:

- at de anmeldte forhold ligger ud over, hvad man med rette kunne forvente som køber af ejendom af den pågældende type og alder, samt i forhold til den udarbejdede tilstandsrapport,

- at de anmeldte forhold udgør klare byggetekniske fejl ved ejendommen,
- at disse byggetekniske fejl medfører nærliggende risiko for skadesudvikling, og
- at de anmeldte forhold derfor er dækket på den tegnede ejerskifteforsikring.

Til støtte for den nedlagte påstand 3, gøres det gældende:

- at klager grundet indklagedes forhold har afholdt udgifter til både byggesagkyndig rådgiver samt juridisk rådgiver, og at det har været relevant og berettiget at inddrage disse rådgivere. Det gøres endvidere gældende, at udgifterne henset til sagens omfang, værdi og opnået resultat må anses som nødvendige og rimelige."

I brev af 16/12 2024 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Klagen vedrører forhold ved dampspærren i ejendommens lofter, samt hvorledes ejendommens tagkonstruktion er ventileret på, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at klager ikke har påvist, at forholdene på overtagelsestidspunktet udgjorde nærliggende risiko for skade.

Sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen opført i 1961 beliggende ... den 1. juli 2019. I forbindelse med handlen tegnede klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 25. april 2019. Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag A**. Tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Den 16. februar 2024, og dermed 4½ år efter overtagelsen, anmeldte klager at build-up tag på den oprindelige bygning ikke var udført korrekt, da dampspærren i lofterne ikke var udført tæt. Anmeldelsen er fremlagt af klager som bilag 9.

Sammen med anmeldelsen vedlagde klager en trykprøvningsrapport fra den 5. december 2023 (bilag 5), en termografirapport fra den 11. november 2023 (bilag 6), en målerrapport for luftskifte (bilag 7), BYG-ERFA 131228 (bilag 3) samt et notat fra klagers rådgiver fra den 16. januar 2024 (bilag 8).

Den 19. marts 2024 besigtigede DBF's besigtigelseskonsulent. Besigtigelsesnotatet fremlægges som **bilag B**. Herefter afviste DBF den 19. april 2024 dækning (bilag 10). Afgørelsen påklages den 19. juni 2024 til DBF's interne klageafdeling, som den 23. juli 2024 fastholdt dækningsafslaget (bilag 12).

Den 29. august 2024 udarbejdede klagers rådgiver sine kommentarer til DBF's afgørelse (bilag 13).

Klager indbragte herefter sagen for ankenævnet.

DBF's besigtigelseskonsulent fremsendte efterfølgende den 12. december 2024 sine supplerende bemærkninger, som fremlægges som **bilag C**. Billeder, der henvises til i mailen, fremlægges som **bilag D**. Hertil fremlægges BYG-ERFA-181212 samt PTM-anvisning, som konsulenten henviser til som **bilag E** og **F**.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Ventilation af tagkonstruktion samt dampspærre

Klager kræver, at DBF skal dække etablering af tæt dampspærre i lofterne i den oprindelige del af bygningen fra 1961 samt lukning af ventilationen i ejendommens build up-tag.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. juli 2019 var forhold ved dampspærren i loftet samt ventilationen af tagkonstruktionen, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om en ejendom opført i 1961. Anmeldelsen fra klager drejer sig alene om den eksisterende del af bygningen fra 1961, hvor der i 2016 er lagt isolering ovenpå det eksisterende tagpap-tag. Bygningen er udført med fladt tag med tagpap og som et built-up tag.

DBF's besigtigelseskonsulent har i forbindelse med besigtigelsen konstateret (bilag B), at dampspærren i lofterne i den oprindelige del af bygningen fra 1961 ikke er tætnet til vægge samt omkring lampesteder og spots. Hertil har konsulenten konstateret, at der er ventilation af built-up taget gennem udhænget, og at der i den forbindelse ikke er konstateret nogen former for skader, hverken i beboelsen eller tagkonstruktionen, som følger af det anmeldte forhold.

Klager har fremlagt notat fra sin rådgiver (bilag 8). Rådgiveren oplyser, at taget oprindeligt har været et traditionelt opbygget build-up tag med ca. 100 mm isolering. Taget er efterisoleret direkte ovenpå den oprindelige tagpap, som er en normal fremgangsmåde ved etablering af en varmtagsløsning.

I samme notat bemærker rådgiveren, at forudsætning for funktionen af en varmtagsløsning er, at dampspærren i ejendommens lofter skal være udført tæt og at den oprindelige tagkonstruktion skal lukkes helt tæt ved tagfod, således at der ikke kan komme udeluft ind i konstruktionen. Rådgiveren konkluderer bl.a., at tagkonstruktionens udførelse som et varmt tag, giver nærliggende risiko for skade med fugtrelaterede skader til følge, når dampspærren i ejendommens lofter ikke er tæt.

Som det fremgår af DBF's konsulents bemærkninger i notat fra den 12. december 2024 (bilag D), fungerer tagkonstruktionen ikke som en varmtagskonstruktion, da tagkonstruktionen ventileres gennem udhænget. Hertil oplyser konsulenten, at til forskel for en varmtagskonstruktion, kræver en koldtagskonstruktion ikke fuldstændig tæthed af dampspærren i ejendommens lofter.

At der i 2016 er etableret ekstra isolering ovenpå tagbelægningen medvirker derfor ikke i sig selv til, at tagkonstruktionen ændres til et varmt tag, når der fortsat er ventilation af built-up taget.

Som dokumentation på at der ikke er etableret et varmt tag ved renoveringen i 2016, fremlægges artikel fra Videncenter for Energibesparelser i bygninger (**bilag G**). Som det fremgår af sidste afsnit på side 2 er det først, når ventilationen i et koldt tag lukkes, at konstruktionen omdannes til et varmt tag, hvilket ikke er sket ved renoveringen i 2016.

Klagers rådgiver anfører i den forbindelse (bilag 8), at der mellem isolering og tagplader er en ventilationsspalte på ca. 100 mm, der går fra facade til facade i spær retningen. Ventilationsspalten er forsynet med udeluft via udhænget. Der er derfor enighed mellem klagers rådgiver samt DBF's besigtigelseskonsulent om, at tagkonstruktionen på den oprindelige del af bygningen er en ventileret konstruktion.

Klagers rådgiver uddyber i notatet, at der i den sydligere ende er etableret en tilbygning i 2016, som muligvis har en anden opbygning af taget end den oprindelige del af bygningen, som spærrer for ventilationsspalten i det oprindelige tag.

DBF's konsulent oplyser (bilag C), at han er enig i, at tilbygningen formentlig har forringet ventilationen af tagkonstruktionen i nogen grad. Dog er der etableret en luftspalte fra tilbygningen til den oprindelige del, hvilket dokumenteres af fotos fra besigtigelsen (bilag D). DBF's besigtigelseskonsulent vurderer derfor samlet, at der er tilstrækkelig ventilation af den oprindelige del af bygningen.

At tagkonstruktionen er tilstrækkelig ventileret, dokumenteres ved, at hverken DBF's besigtigelseskonsulent eller klagers rådgiver, på trods af destruktive indgreb, har fundet nogen former for skader i tagkonstruktionen nu 8 år efter efterisoleringen af tagbelægningen i 2016 og 63 år efter opførelsen af ejendommen, og der er heller ikke målt forøget fugt i konstruktionen.

Således noterer klagers rådgiver i sin mail fra den 29. august 2024 (bilag 13) følgende:

'Som jeg ser det er det vores sags største svaghed at vi ikke fandt skader ved de destruktive indgreb, men skal vi lave flere evt. tage alle lofter ned for at finde skader? Det kan vel ikke være rigtigt!!!'

Efter almindelig praksis hos ankenævnet, kræver det i selv nyere konstruktioner tilstedeværelsen af alvorlige skader eks. i form af eks. råd, før eventuel mangelfuld ventilation/dampspærren udgør en dækningsberettiget skade. Som eks. kan nævnes kendelsen 100636.

Når der nu i 8 år siden renoveringen i 2016 ikke er sket nogen former for skader, som følge af måden dampspærren i de oprindelige lofter fra 1961 er udført på, samt måden tagkonstruktionen er udført på, finder DBF ikke, at klager har påvist, at forholdet på overtagelsestidspunktet udgjorde nærliggende risiko for skade jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.

Træk samt opvarmning af ejendommen

Klager har fremlagt en tæthedsundersøgelse fra [termografifirma] (bilag 6). Det fremgår af undersøgelsen, at klager har oplyst, at de dage hvor det blæser, kan der forekomme træk og det kan være vanskeligt at opvarme alle rum i ejendommen ordentligt.

Klager har først den 16. februar 2024 og dermed 4 ½ år efter overtagelsen fundet anledning til at anmelde, at det kan være svært at opvarme alle rum i ejendommen tilstrækkeligt, og at der kan forekomme træk.

Når klager først 4½ år efter overtagelsen har fundet anledning til at anmelde træk, finder DBF ikke, at klager har dokumenteret, at forholdet på overtagelsestidspunktet udgjorde et forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Hertil har klager ikke fremlagt dokumentation på, at det ikke var muligt at opvarme enkelte af ejendommens rum i den oprindelige del af bygningen fra 1961 til en almindelig komforttemperatur på 19-20 grader på overtagelsestidspunktet tilbage til 2019.

Hertil har DBF's besigtigelseskonsulent ved besigtigelsen (bilag C) konstateret, at en årsag til at enkelte rum var svære at opvarme skyldes, at ventilationsanlægget mangler almindelig indregulering. Regulering af et ventilationsanlæg over 4 år efter overtagelsen af ejendommen hører under almindelig løbende vedligeholdelse, som man som husejer må påregne, og forholdet er derfor ikke dækket af forsikringen.

Hertil har klager efter overtagelsen selv delt et af rummene op med en skillevæg uden etablering af en ekstra regulering af gulvvarmen i de opdelte værelserne, hvilket også kan medvirke til, at rummene kan være vanskelige at varme op. Klagers rådgiver bekræfter på side 2 i sin mail fra den 29. august 2024 (bilag 13), at den ændrede indretning kan have betydning for varme anlæggets evne til at tilføre den korrekte varme til det fjerneste rum.

At der kan forekomme træk samt at enkelte rum kan være vanskelige at opvarme er samlet ikke dækket af forsikringen, jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.

DBF afventer ankenævnet kendelse

DBF fastholder, at klager ikke har påvist, at de anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet udgjorde nærliggende risiko for skade eller forhold, som nedsætter ejendommens byggetekniske værdi i forhold til tilsvarende ejendomme opført i 1961.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klagerens advokat har i brev af 4/3 2025 til nævnet bl.a. bemærket:

"I forhold til tidsforløbet fra overtagelsen af ejendommen til, at forholdet blev opdaget og anmeldt, så skyldtes tidsforløbet, at klagerne ikke benyttede de pågældende rum i begyndelsen. Årsagen hertil var, at de pågældende rum først blev taget i brug, da de skulle benyttes som børneværelser.

Som også fremgår af sagsfremstillingen i klageskriftet var klagerne meget grundige i deres undersøgelser inden der skete anmeldelse til ejerskifteforsikringen.

I forhold til vurderingen af, hvorvidt der er tale om en dækningsberettiget skade, så er det klagernes opfattelse, at det ved fremlæggelsen af rapporterne i klageskriftet på tilstrækkelig vis er dokumenteret, at forholdet udgør en nærliggende risiko for skade.

Skaden kan indtræde om et år, men den kan også indtræde i morgen. Det afgørende må efter klagernes opfattelse være, at der er en realistisk og sandsynlig risiko for, at en skade vil udvikle sig, hvis der ikke gribes ind."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Af termografirapport af 11/11 2023 fremgår bl.a.:

"Konklusion på undersøgelsen:

Familien oplever på de dage, hvor det blæser, at have problemer med at opvarme alle rum i boligen ordentligt. Der er trækgener osv. Derfor har de iværksat en undersøgelse af deres bolig for at få visuelt billede, mhp om boligen der er købt ny renoveret, er i orden eller der er fejl og mangler ved renoveringen.

Ankenævnet for Forsikring

9.

102510

I forbindelse med renovering af boligen har man installeret et mekanisk ventilationsanlæg med modstrømsveksler, hvor anlægget er placeret ude i garagen med to taghætter ført op gennem taget og anlægget er af typen Østerberg formentligt fra en producent i Sverige. På anlægget der er installeret, er det lidt svært at finde et datablad, men anlægget er muligt lige i det mindste til at kunne håndtere luftskiftet i henhold til krav i BR, 72 m³/h køkken, Bad 54 m³/h, toilet og bryggers på 36 m³/h.

Ved termografi undersøgelsen er anlægget slukket, og afkast og indtag er lukket af på taget med en plastik pose og tape forinden undersøgelsen. Emhætten i køkken er også lukket af ved afkast ventilen på taget. Der har været anvendt en BlowerDoor til at skabe et undertryk inde i boligen over tæthedsplanet på -50 Pa.

Termografi undersøgelsen viser tydeligt, at der er store problemer med tæthedsplanet i loftet i boligen, ved el-installationer, hvor ventilationsrør gennem bryder tæthedsplanet samt afslutning af tæthedsplanet til bagmure i boligen er tæthedsplanet ikke udført luft og damp tæt.

Ventilationsrør for ventilationsinstallationen inde i boligen bør undersøges om rør dimensionen er store nok til de foreskrivende luftmængder der skal kunne skiftes.

Ventilationsanlægget er således opbygget at som det køre nu, køres der med et overtryk inde i boligen, hvor der hele døgnet presses varm og fugtig luft ud i loftkonstruktionen formentligt alle de steder hvor tæthedsplanet ikke er udført luft og damp tæt.

Når der presses varm og fugtig luft ud i en tag konstruktion vil luften kondensere i loftkonstruktionen og tilføre meget fugt, som giver en øget risiko for råd og svamp, skimmelsvamp, i tagkonstruktionen.

Overtrykket inde i boligen skyldes at suget i bryggerset ikke har forbindelse med resten af boligen og dette giver en stor ubalance i ventilationsanlægget.

...

På nedenstående skitse. Ventilations zonen for boligen tegnet med rødt og udsugningen i bryggers er tegnet med blå hvor der ikke er forbindelse. Se desuden målte bilag for de målte luftmængder i boligen og bryggers."

Af målerapport for luftskifte af 15/11 2023 udført af termografifirma fremgår bl.a.:

"Målerapport for luftskifte i bolig med decentral ventilationsanlæg

...

Acceptkriterium			
Testen er acceptabel, hvis den målte hovedluftmængde maksimalt ligger 5 % under kravet i BR. Endvidere er testen acceptabel, hvis de målte delluftmængder maksimalt ligger indenfor ±10 % kravet i BR15.			
Indblæsning	Udsugning	Balance	Balance %
203	105	98	48%
Er testens acceptkriterium opfyldt?		NEJ	

...

Øvrige bemærkninger:

De målte luftmængder ved ventiler, er målt ved max luftmængde ved anlægget, og forinden målinger er udført er der isat nye filtre i anlæg.

Luftmængden i bryggerset er målt til 77 m³/h men det er bare sådan at bryggers ikke har forbindelse med de øvrige rum i boligen.

Ovenstående bevirker at der altid ved være et overtryk inde i boligen, hvor overtrykket vil trykke luft ud i husets konstruktioner, hvor fugten fra inde luften trykkes ud og parkere fugt husets konstruktioner. Dette vil over tid give råd og skimmelsvamp i husets konstruktioner.

Note: Ved bryggers suges der 77 m³/h med dette rum er uden for bolig zonen."

Af notat af 16/1 2024 fra klagerens byggerådgiver fremgår bl.a.:

"Undertegnede har af flere omgange foretaget besigtigelse af ovennævnte ejendom.

Baggrunden for besigtigelsen er at ejerne har oplevet problemer med at opvarme huset specielt i værelset mod nordvest, hvorfor de ønskede at foretage ekstra isolering af tagkonstruktionen.

Ved min første besigtigelse var der demonteret vindsheder på 2 sider af huset i den nordlige ende. Her kunne det konstateres at taget oprindeligt har været et traditionelt opbygget build-up tag med ca. 100 mm isolering. Taget er efterisoleret direkte ovenpå den oprindelige tagpap, som en varmtagsløsning.

Der kunne konstateres at der mellem isolering og tagplader er en ventilationsspalte på ca. 100 mm der går fra facade til facade i spær retningen. Ventilationsspalten er forsynet med udeluft via udhænget.

I bygningens sydlige ende er der foretaget en tilbygning med en anden opbygning af taget (der er ikke på nuværende tidspunkt helt klarhed over opbygningen), denne opbygning spærrer for ventilationsspalten i det oprindelige tag.

En forudsætning for funktionen af en varmtagsløsning skal følgende forudsætninger være opfyldt:

- Dampspærre skal være udført tæt
- Den oprindelige tagkonstruktion skal lukkes helt tæt ved tagfod således der ikke kan komme udeluft ind i konstruktionen

For at kontrollere om dampspærre er tæt blev der foretaget en tæthedsprøvning suppleret med en termografi. Undersøgelsen blev foretaget af [termografifirma], rapporter herfra er vedlagt dette notat.

...

Efter rapporter fra [termografifirma] forelå, blev der 2 steder foretaget destruktive indgreb i lofter. Formålet hermed var at konstatere hvordan dampspærre var afsluttet ved vægge. Herved kunne det konstateres at dampspærre ikke var udført tæt til vægge - Se de indsatte fotos sidst i dette notat.

Konklusion:

Efter de foretagne undersøgelser kan undertegnede hermed konkludere at tagkonstruktionens udførelse, som varmt tag er udført på en måde der giver en stor og nærliggende risiko for fugtophobning i tagkonstruktionen med fugtrelaterede skader til følge.

Desuden må der konkluderes at efterisoleringen ikke har den forventede effekt da ventilations-spalten fører kold luft under efterisoleringen.

På grund af tagkonstruktionens udførelse i kombination med ventilationsanlæggets opbygning af overtryk, ser undertegnede et latent behov for en hurtig udbedring, der sikrer tagkonstruktionens og ventilationsanlæggets funktion.

Dokumentation

Som grundlag for ovennævnte konklusion har undertegnede taget udgangspunkt i de foreliggende rapporter, egne observationer og Byggeteknisk Erfaringsblad 27-131228 - efterisolering af flade tage, bladet er vedhæftet dette notat.

Udbedring

Det er undertegnedes vurdering at der foretages følgende udbedring:

- Lofter nedtages i hele den opvarmede del af boligen
- Dampspærre tættes / udskiftes
- Nye tilsvarende lofter opsættes der afsluttes med malerbehandling
- Vindskeder nedtages rundt om hele huset
- Der monteres tæt lukning af ventilationsspalten i tagkonstruktionen
- Vindskeder genmonteres

Det er undertegnedes vurdering at ovennævnte vil have en omkostning på kr. 350.000 - 400.000,-.

Undertegnede gør opmærksom på, at tagkonstruktionen på tilbygningen ikke er klarlagt hvorfor der kan være forhold der skal tilpasses i udbedringen når kendskabet til denne del af taget er kendt."

Klagerens advokat har i skadeanmeldelse af 16/2 2024 til selskabet bl.a. anført:

"På vegne af mine klienter, ..., anmelder jeg hermed skade på den tegnede ejerskifteforsikring.

Beskrivelse af skaden

Build-up tag på den oprindelige bygning er ikke udført fagmæssigt korrekt, idet dampspærre ikke er udført tæt til:

1. Loft
2. Ved elinstallationer
3. Ved ventilationsrør, som gennembryder tæthedspanel
4. Ved afslutning af tæthedspanel til bagmure

Herudover fører ventilationsspalten kold luft ind under isoleringen.

Skadens konsekvenser

Udførelsen af tagkonstruktionen giver en stor og nærliggende risiko for fugtophobning i tagkonstruktionen med fugtrelaterede skader til følge.

Disse konsekvenser vil nedsætte bygningens værdi og brugbarhed væsentligt i forhold til tilsvarende bygninger.

...

Udbedring

Ifølge notat af 16. januar 2024 fra [klagerens byggerådgiver] vil den nødvendige udbedring bestå af:

- Nedtagning af lofter i hele den opvarmede del af boligen.
- Dampspærre tætnes/udskiftes.
- Nye tilsvarende lofter opsættes.
- Afsluttende malerbehandling.
- Vindskeder nedtages rundt huset.
- Der monteres tæt lukning af ventilationsspalten i tagkonstruktionen.
- Vindskeder genmonteres.

Udgifter vurderet til 350.000 - 400.000 kr.

[Klagerens byggerådgiver] har anført, at der ikke er klarhed over tagkonstruktionen på tilbygningen, hvorfor det er muligt, at yderligere udbedring vil blive nødvendig.

Jura

Det er min opfattelse, at de beskrevne skader grundet de potentielt meget alvorlige konsekvenser som kan medføre (fugt og derved også skimmelsvamp) betyder, at de anmeldte skader falder ind under skadesbegrebet i forsikringsvilkårenes punkt 3.1, hvorfor der er tale om en dækningsberettiget skade.

Der kan blandt andet henvises til ankenævnsafgørelsen 98.976."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 2/4 2024 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Dampspærreren er ikke udført korrekt og der er risiko for fugtophobning i tagkonstruktionen grundet utæt dampspærrer.

...

Konklusion

Der kan ikke konstateres nogen skader. Årsagen til at det lille værelse er vanskeligt at varme op vurderes at være grundet kold indblæsningsluft fra ventilationsanlægget, så rummets kontinuerligt afkøles herfra.

Dampspærreren er ikke tætnet til vægge samt omkring lampesteder og spots, men der er ikke tegn på at det har givet anledning til fugtophobning i tagkonstruktionen siden etableringen 2016.

Huset er opført 1962 men der er etableret tilbygning 2016, hvor hele huset i øvrigt total renoveret. Der er givet byggetilladelse under behandling efter BR10. Der er ikke ændret på bygningsdele siden 2016.

Der foreligger rapport fra [klagerens byggerådgiver] dateret 16-01-2024 der er kun delvis enighed i konklusionerne heri. Der er enighed i at efterisoleringen på det oprindelige hus ikke har effekt da der ikke er lukket for ventilation af tagrummet langs udhænget, dette gør imidlertid at der ikke ophobes fugt fra beboelsen, hvor dampspærreren måtte være utæt, altså modsat af konklusionen fra [klagerens byggerådgiver].

Tilbygningen er udført som traditionel build-up tag med ventilation af tagkonstruktionen og ikke en varmtagsløsning, dette ses også ud fra byggetegninger fra opførelsen, hvor der er projekteret 45 mm luftspalte, der er dog i praksis lidt mindre end 45mm luftspalte da isoleringen ikke ligger helt plant med vindbrættet.

Der foreligger rapporter fra [termografifirma] som beskriver udfordringer med tæthedsplanet hvilket ikke bestrides. Det beskrives at ventilationsanlægget danner overtryk i huset, der kan ikke konstateres fugtrelaterede skader i tagkonstruktioner inspiceret fra udhæng.

Herudover beskrives at være tæthedskrav jf. BR08, men huset opført 1962, med tilbygning 2016 og der er ikke isoleret målt på tilbygningen, hvilket er den eneste del af huset, hvor der på opførelsen har været krav om tæthed.

Byggesag, digitale oplysninger, historik

Byggesager fra hhv. opførelsen 1962 samt tilbygning 2016 er rekvireret. Det kan ses at konstruktioner er forsøgt udført i overensstemmelse med tegninger.

Observationer og målinger

Destruktive indgreb

- Foto 1 Der er demonteret sternbeklædning samt underbeklædning 4 steder for undersøgelser ...
- Foto 3 Ved åbning ses ventilation monteret i udhæng hele vejen rundt huset.
- Foto 4 Der ses ingen misfarvninger på tagbrædder isoleringen ligger rodet.
- Foto 5 Der ses ingen misfarvninger på tagbrædder eller konstruktionstræ
- Foto 6 Isoleringen ses rodet, men stadig med ventilationsspalte mellem isolering og isolering
- Foto 7 Der inspiceres ved fjernet underbeklædning
- Foto 8 Der ses mindre ventilationsspalte mellem isolering og tagkrydsfiner som går under efterisoleringen fra det oprindelige hus
- Foto 9 Oversigt
- Foto 10 Indsugning og udkast fra ventilation. Der ses etableret tagisolering på oprindelig boligareal

Ventilation

- Foto 11 Lufttemperatur måles i husets indblæsninger
- Foto 12 Indblæsningstemperaturen ses at være 12°C
- Foto 13 Temperatur stiger des nærmere indblæsning er på anlægget – her 14,7°C i spisestuen
- Foto 14 Ventilationsanlægget er placeret i uisolere garage.

Ændret plan

- Foto 15 Rummet (rød markering) har oprindeligt været 1 rum med en termostat regulering. FT har etableret ekstra værelse (skillevæg), men termostaten er placeret i det store rum, og der er derfor ingen regulering i det lille værelse.

Snit – projekteret byggesag 2016

Tagkonstruktion:

- 2 lag tagpap
45mm ventileret hulrum

45x245 bjælkespær

Spær monteres på 45x95mm murrem

Der monteres vindplade i 16mm vandfast limet krydsfiner.

...

Udbedring og økonomi

Det vurderes ikke er der er skader eller har været risiko herfor på overtagelsestidspunktet for ca. 4,5 år siden."

I mail af 19/4 2024 fra selskabet til klagerens advokat hedder det bl.a.:

"Ejerskifteforsikringen kan ikke tilbyde dækning.

Ejendommen er opført i 1962 og er efterfølgende tilbygget i 2016.

Ved besigtigelsen er det konstateret, at dampspærre ikke er tætnet til vægge samt ved lampesteder og spots. Ved gennemgang af loftrummet, i det omfang det var muligt med inspektion fra udhænget, var der ingen tegn på skimmel eller fugtophobning på baggrund af dampspærrens montering. Det ville dog ikke være unormalt at finde skimmel i konstruktioner som disse, da konstruktionen opvarmes f.eks. når solen er på, hvormed luften kan indeholde store mængder fugt, og når konstruktionen nedkøles om aftenen vil der kunne opstå kondens når fugten fortættes på den køligere krydsfiner.

Ejendommens tagkonstruktion er gennemgået og sammenhold med byggetegningerne fra byggetilladelsen, hvor der fremgår at både den oprindelige bygning samt tilbygningen er opført som traditionelt build-up tag med ventileret tagrum. Ventilationen af tagrummet betyder at risikoen for skader på baggrund af eventuel fugt ophobning er minimal, da tagrummet kontinuerligt ventileres og fugt føres væk fra konstruktionen.

På den oprindelige bygning er der etableret tagisolering ved at påligge isolering over ventilationen i tagrummet, hvorfor den ikke har nogen effekt. Der ses dog heller ikke skader på baggrund heraf. I forhold til tætheden af dampspærre, ses der ikke skader på baggrund af måden dampspærre er opsat. Konstruktionen har stået siden 2016 og der har ikke vist sig skader på baggrund af denne, hvorfor der heller ikke vurderes at have været nærliggende risiko for skader på overtagelsestidspunktet.

For en god ordens skyld skal det oplyses, at der heller ikke var krav til tæthed af dampspærre på tidspunktet hvor ejendommen blev opført altså i 1962. Spørgsmål om lovlighed vil dog ikke blive behandlet da det ikke er relevant i denne gennemgang.

Under besigtigelsen blev der oplyst at værelset mod nord, i den oprindelige del af ejendommen, er koldt og der er problemer med at holde den ønskede temperatur. Årsagen hertil vurderes at være, at ventilationsanlægget blæser kold luft ind i rummet, så det nedkøles. Ved besigtigelsen blev der indblæst luft, med en temperatur på 12 grader.

En regulering af ventilationsanlægget er ikke omfattet af ejerskifteforsikringens dækning da det er en del af den almindelige vedligeholdelse af ejendommen."

Selskabet har i mail af 23/7 2024 til klagerens advokat bl.a. anført:

"Jeg har gennemgået klagen af 27. maj 2024 (modtaget 19. juni 2024), men jeg må fastholde, at der ikke er konstateret forhold på vores kunders ejendom, som vi kan tilbyde at dække. Den tidligere fremsendte afgørelse fastholdes.

Skadeanmeldelsen vedrører et værelse i den oprindelige bygning fra 1962, hvor vores kunder har oplevet problemer med at opretholde tilfredsstillende varme på blæsende dage.

Det er oplyst om ejendommen, at der er blevet efterisoleret med ca. 200 mm ovenpå det oprindelige build-up tag i 2016, ifm. med opførelsen af en tilbygning. Taget på den oprindelige bygning er således ændret fra et traditionelt ventileret koldt tag til en uventileret varmtagskonstruktion.

Da vores kunder havde problemer med varmen i et nyetableret værelse, fik de en byggeteknisk rådgiver til at undersøge bygningen. Desværre ser det ikke ud til, at den pågældende rådgiver har haft den fornødne indsigt i konstruktionen.

Byggeteknikeren mener, at det er et problem, at der ikke er udført en tæt dampspærre i loftet. Dette er dog ikke en korrekt antagelse. Der er ikke behov for tæt dampspærre bag lofterne i en varmtagskonstruktion.

Når man ændrer konstruktionen til en varmtagsløsning, bliver det den gamle tagpapdækning, som kommer til at fungere som fugtmembran/dampspærre og der er ikke behov for yderligere dampspærre i konstruktionen. Ved at isolere ovenpå taget holdes det oprindelige tag varmt, og dermed elimineres risikoen for, at der kan opstå kondensfugt på undersiden af tagbrædderne.

I en traditionel kold tagkonstruktion vil der uundgåeligt være periodisk kondensfugt på undersiden af tagbrædderne, fx i perioder med store forskelle på nat- og dagtemperaturer. Når man ændrer et oprindeligt koldt tag til en varmtagskonstruktion, anbefales det derfor, at man bibeholder ventilationsåbningerne i en periode, indtil fugtforholdene i den oprindelige isolering og tagunderlaget er nede på et acceptabelt niveau.

Når der er isoleret ovenpå tagbrædderne, vil der ikke længere forekomme kondensfugt, og konstruktionen vil med tiden tørre ud. Når fugtforholdene er tilfredsstillende, kan ventilationsåbningerne lukkes, så man får den fulde effekt af den ekstra isolering. Så længe der ikke er lukket, får man kun ca. 70 % effekt af den ekstra isolering (jf. Byg-Erfa). Det medfører ikke nogen risiko for skade, at der ikke er lukket for ventilationen, men energimæssigt er det ikke en fordel.

Besigtigelseskonsulenten oplyser, at der er lavet en ny ruminddeling i den nordlige ende af det oprindelige hus. Hvor der tidligere var et stort værelse, er der nu opsat en skillevæg så der er to værelser. Dette giver dog det problem, at varmen bliver vanskelig at regulere i det nordvestlige værelse, da termostaten sidder i det nordøstlige værelse. Dette forhold er formentligt en medvirkende årsag til, at vores kunder har haft vanskeligt ved at opnå en passende temperatur i det lille værelse.

På baggrund af ovenstående må det fastholdes, at der ikke er grundlag for, at Dansk Boligforsikring kan tilbyde dækning til det anmeldte forhold. Dels er rådgiverens påstand om, at der skulle mangle en tæt dampspærre baseret på manglende forståelse af konstruktionen og dels medfører det ikke nogen skaderisiko, at der forsat er en åben ventilationsspalte. Forholdet har alene den

konsekvens, at vores kunder ikke opnår den fulde effekt af efterisoleringen, hvilket ikke kan betegnes som en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Endelig er det min opfattelse, at det anmeldte forhold også i et vist omfang, må tilskrives de indretningsmæssige ændringer vores kunder selv har stået for."

Af mail af 29/8 2024 fra klagerens byggerådgiver til klagerens advokat fremgår bl.a.:

"Jeg beklager den lange svartid, men jeg brugt en del tid til at finde andre bygningsagkyndige – 5 i alt – for at få deres mening om sagen.

Alle uden undtagelse giver mig ret i, at det forhold at taget er ændret fra et koldt tag til varmt tag uden det er sikret mod indtrængning af udeluft i konstruktionen med tilførelse af fugtig luft vil give problemer, når det så også er tilfældet at dampspærre ikke er tæt – som konstateret ved trykprøvning og ved de destruktive indgreb – forøges risikoen for skader i konstruktionen. At der så ydermere er et ventilationsanlæg der ikke er i balance, hvilket betyder, at der efter alt at dømme bliver trykket fugtig indeluft op i konstruktionen, hvilket selvsagt forøger risikoen for skader.

Når forsikringen mener at spalten mellem den oprindelige isolering og tagplader kan ventilere fugten væk er det kun delvist rigtigt. Ventileringen fungerer under 2 forudsætninger. Den ene er ved hjælp af udeluftens bevægelser i forbindelse med vind, den anden, lige så væsentlige forudsætning, er solens opvarmning af tagkonstruktionen, den opvarmning sker ikke når der er udlagt et tykt lag isolering over.

Forsikringen ser også bort fra at tilbygningens ventilering af tagkonstruktionen er udført efter koldt tags princippet, men den fungerer ikke fordi den er afbrudt ved sammenbygningen med den oprindelige del af bygningen.

Som jeg ser det er det vores sags største svaghed at vi ikke fandt skader ved de destruktive indgreb, men skal vi lave flere evt. tage alle lofter ned for at finde skader? Det kan vel ikke være rigtigt!!!

Omkring forsikringens kommentar til den ændrede indretning, så har det ikke noget med taget at gøre, dog kan det betyde noget varmeanlæggets evne til at tilføre den korrekte varme mængde til det fjerneste rum."

Selskabet har i mail af 10/12 2024 til selskabets besigtigelseskonsulent bl.a. anført:

"Tak for din rapport i denne sag. Vores kunde har indbragt denne sag for Ankenævnet for Forsikring og jeg har i den forbindelse nogle opklarende spørgsmål.

Kundens rådgiver beskriver (bilag 8), at der er sket følgende vedr. den oprindelige del af ejendommens tag:

'Ved min første besigtigelse var der demonteret vindskeder på 2 sider af huset i den nordlige ende. Her kunne det konstateres at taget oprindeligt har været et traditionelt opbygget build-up tag med ca. 100 mm isolering. Taget er efterisoleret direkte ovenpå den oprindelige tagpap, som en varmtagsløsning. Der kunne konstateres at der mellem isolering og tagplader er en ventilationsspalte på ca. 100 mm der går fra facade til facade i spær retningen. Ventilations-spalten er forsynet med udeluft via udhænget.'

Der ligger i sagen en byggeansøgning vedr. tilbygningen fra 2016. Der er ikke søgt om byggetilladelse til den oprindelige del af bygningen.

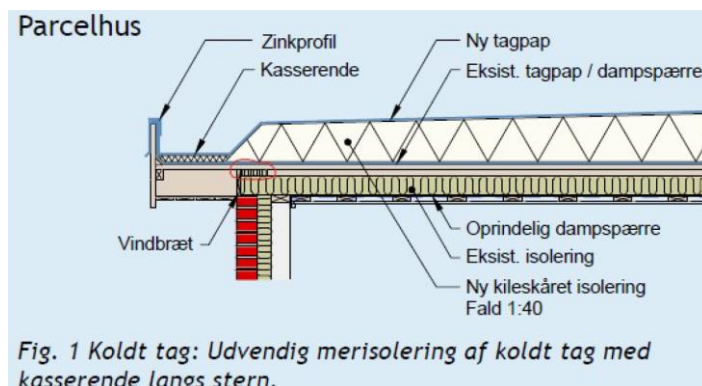
Jeg har i den forbindelse følgende spørgsmål til dig:

- 1) Hvornår vurderer du, at der er efterisoleret ovenpå tagpapbelægningen i den oprindelige tagkonstruktion og hvornår er denne del af bygningen blevet renoveret.
- 2) Som jeg forstår på rådgiveren, er den oprindelige tagkonstruktion isoleret med 100 mm. isolering. Taget har oprindeligt været et traditionelt opbygget build-up tag. Hertil oplyses det, at der sker ventilation af konstruktionen via udhænget.
Betyder dette, at der reelt er tale om den oprindelige tagkonstruktion fra 1961, hvor den eneste ændring er, at der er isoleret ovenpå tagbelægningen?
- 3) Vil du mene, at efterisoleringen ovenpå tagpaptaget ikke har nogen betydning for risiko for svamp og skimmel, når der fortsat er ventilation i udhæng.
- 4) Jf. vedhæftede artikel fra Videncenter for Energibesparelser i bygninger fra 2022 fremgår der følgende:
'Den ny isolering kan modvirke fugtforhold, der giver grobund for skimmel, eller giver svampeangreb på organisk materiale. Tykkelsen af efterisoleringen skal sikre en sund konstruktion uden fugtproblemer. Ved efterisolering udlægges den nye isolering på oversiden af konstruktionen og afsluttes med tagdækning. Den gamle tagpap dækning kommer til at fungere som dampspærre, derfor er tykkelsen og isolansen af den ny isolering vigtig.'
Vil du mene, at tagdækningen i denne sag kommer til at fungere som en dampspærre og det derfor ikke er nødvendigt at sikre en 100 % tæt dampspærre i ejendommens lofter, for at undgå alvorlige skader i tagkonstruktionen.
- 5) Er der 'ventilationsforbindelse' mellem den nye tilbygning og den oprindelige tagkonstruktion eller er den lukket helt af ved etableringen af tilbygningen. Hvis der ikke er ventilation mellem disse dele af bygningen, vil du fortsat mene, at ventilationen i udhænget i den oprindelige del af bygningen er tilstrækkeligt, til at undgå risiko for råd og svamp."

Som svar herpå til selskabet fremgår det af mail af 12/12 2024 fra selskabets besigtigelseskon-sulent bl.a.:

"Rådgiver beskriver forholdet ganske korrekt at der ventilationsspalte, hvilket gør at der lige præcis ikke er tale om en varmtagskonstruktion, som jo er uventileret.

Jeg har klippet billede fra 'efterisolering-fladt-tag_ok' og markeret hvori den store forskel ligger. Hvis der var isoleret som jeg har markeret, så ville det være en uventileret konstruktion, men nu er det blot en almindelig ventileret tagkonstruktion, hvorpå der på det oprindelige tag er udlagt isolering, som ingen funktion eller virkning har ud over kileopbygning, som sikrer korrekt fald på taget, da der fra opførelse formodentligt har være helt fladt tag uden eller med stærkt begrænset fald og i 1:40 hældning som det beskrives for almindelig god udførelse i dag.



[Ad spørgsmål 1]

Jeg vil fra luftfotos, vurdere at taget er etableret umiddelbart inden opførelse af tilbygning, da der ikke i 2014 ses kasserende på taget, men det gør der i 2016 – i 2016, hvor taget ses ændret, er der etableret fundament til tilbygningen

Oprindeligt hus 2014 [luftfoto]

Der ses opført fundament til tilbygning 2016 [luftfoto]

Tilbygning opført 2018 [luftfoto]

[Ad spørgsmål 2]

Ja er det er som jeg ovenfor har forsøgt at illustrere, stadig traditionelt build-up tag, bare nu med isolering ovenpå det oprindelige tag. Ventilationen ser jeg som værende intakt. Så det ekstra tilførte isolering har ingen isolerende effekt.

[Ad spørgsmål 3]

Jeg har ikke observeret noget ud over, hvad jeg ville forvente i en almindelig ventileret konstruktion. Så jeg mener heller ikke der er øget risiko. Isoleringen på taget har ingen reel effekt, udover etablering af korrekt fald på taget.

[Ad spørgsmål 4]

Den gamle tagdækning kommer ikke i dette tilfælde til at fungere som dampspærre fordi konstruktionen er ventileret. Hvis den skulle fungere sådan, ville den skulle 'bindes sammen' omkring det afmærkede område i ovenstående billede. Herudover skulle det sikres at både dampspærren indvendigt og udvendigt (gamle tagpap) begge er placeret mindst 1/3 inde i konstruktionen, for at der ikke ville ophobe sig kondens i konstruktionen. Se evt. vedhæftede BYG-Erfa blad.

Det oprindelige hus fremstår stort set som ved opførelsen, dog med nye overflader.

[Ad spørgsmål 5]

Tilbygningen har givetvis i nogen grad forringet ventilationen af tagkonstruktionen af flere årsager. Længden, hvorfra ventilationen strækker sig over er forlænget, så fugten og luften skal transporteres længere, og det er muligt at der kan være mere begrænset træk. Men der er dog etableret luftspalte – som man ikke ville gøre ved varmtagskonstruktion (se evt. foto øvrige 18+19) som er fra tilbygningen. Der er vindbrættet og isolering ikke ført helt op som vist på foto fra 'videncenter'.

Iht. PTM anvisning (side 57) som vedhæftet, ses det at der ved åbning på 150cm² pr m kan ventileres 16m tagflade svarende til 1,5cm luftspalte, hvilket jeg vurderer opfyldt. Der står dog herudover at der skal være en ventilationsspalte på mindst 45mm over isoleringen, hvilket der ikke er på tilbygningen. Jeg har ikke kunnet konstatere nogen råd eller svamp, tilbygningen har været der i mindst 7 år uden skader og jeg vurderer derfor, at bygningen er tilstrækkeligt ventileret selv om anvisningen på de 45mm ventilationsspalte ikke er opfyldt."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"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.

3.2 Forsikringen dækker:

- udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer i eller under de forsikrede bygninger (til yderside af bygningens fundament)
- lovgiggørelse af vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses-/opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1961-1962. I 2016 er der opført en tilbygning langs vestsiden af bygningen, og der er udført udvendig efterisolering på den eksisterende bygnings flade tagpaptag. Der er desuden opsat et mekanisk ventilationsanlæg. Klageren overtog ejendommen den 1/7 2019. Han anmeldte den 16/2 2024, at dampspærren i loftskonstruktionen i den oprindelige bygning ikke er udført fagmæssigt korrekt/tæt, og at ventilationsspalten leder kold luft ind under isoleringen. Klageren oplyste, at de har haft svært ved at opvarme et værelse mod nord, som de i 2022 ville tage det i brug som børneværelse. Klageren vedlagde trykprøvningsrapport, termografirapport, målerapport for luftskifte og notat af 16/1 2024 fra byggerådgiver. Klageren ønsker dækning for de udbedringer, der er anbefalet af hans byggerådgiver, hvilket omfatter nedtagning af lofter, tætning/udskiftning af dampspærre, opsætning af nye lofter,

malerbehandling, nedtagning af vindskeder rundt om huset, aflukning af ventilationsspalte i tagkonstruktionen og genmontering af vindskeder. Byggerådgiveren skønner, at udgiften vil være ca. 350-400.000 kr. Klageren ønsker dækning for udgift på 43.708,75 kr. til byggesagkyndig og juridisk rådgivning. Selskabet har afvist, at der er dækningsberettigende skade.

Klageren har anført, at der er byggetekniske fejl, som giver væsentlig og nærliggende risiko for skade i form af fugt og skimmelsvamp i boligen, og at det er vanskeligt at opvarme børneværelset. Dampspærren er ikke udført tæt, og ventilationsspalten fører kold luft ind under isoleringen. Der er ved sammenbygningen ikke taget højde for ventilationen. Efterisoleringen er ikke færdiggjort, idet ventilationsåbninger i udhæng er åbne, og dampspærren ikke er tæt. Ved opførelsen af tilbygningen kom man ind under BR15 i forhold til, at konstruktionen skal være helt lufttæt. Klageren har anført, at ventilationsanlægget er monteret forkert. Klageren har anført, at det har været nødvendigt at inddrage bygningssagkyndig og juridisk rådgivning.

Selskabet har anført, at der siden renoveringen i 2016 ikke er sket skade som følge af den måde, hvorpå dampspærren og tagkonstruktionen er udført. Der er ikke nærliggende risiko for skade. Tagkonstruktionen fungerer som et koldt tag, idet der ikke er lukket af for ventileringen gennem udhænget. Der er endvidere en ventilationsspalte fra tilbygningen til den oprindelige bygning. Selskabet har anført, at klageren ikke har bevist, at træk og manglende opvarmning i børneværelse er udtryk for en skade. Forholdet er først anmeldt 4½ år efter overtagelsen, og der er ikke dokumentation for, at det på overtagelsestidspunktet ikke var muligt at opvarme til en almindelig komforttemperatur på 19-20 grader. Hvis ventilationsanlægget mangler indregulering, hører dette under klagerens løbende vedligeholdelse af ejendommen. Klageren har opdelt et af rummene med en skillevæg uden at etablere ekstra regulering af gulvvarmen, hvilket kan have haft betydning for varmeanlæggets evne til at tilføre varme til det fjerneste rum.

Det fremgår af termografirapport af 11/11 2023, at ventilationsanlægget er placeret i garagen med to taghætter gennem taget. Anlægget er muligt lige det mindste til at kunne håndtere luftskiftet i forhold til krav i bygningsreglementet, og det bør undersøges, om rørdimensionen er tilstrækkelig. Termografiundersøgelsen viser, at der er store problemer med tæthedsplanet i

loftet ved el-installationer og ventilationsrør og ved afslutning til bagmure i boligen, idet det ikke er luft- og damptæt. Som ventilationsanlægget kører nu, er der overtryk inde i boligen, hvor der hele døgnet presses varm og fugtig luft ud i loftkonstruktionen. Her vil luften kondensere og tilføre megen fugt, som giver en øget risiko for råd, svamp og skimmel i tagkonstruktionen. Overtrykket inde i boligen skyldes, at suget i bryggerset ikke har forbindelse med resten af boligen, og dette giver en stor ubalance i ventilationsanlægget.

Det fremgår af notat af 16/1 2024 fra klagerens byggerådgiver, at taget oprindeligt har været et traditionelt opbygget built-up tag med ca. 100 mm isolering. Taget er efterisoleret direkte oven på den oprindelige tagpap – som en varmtagsløsning. Mellem isolering og tagplader er der en ventilationsspalte på ca. 100 mm, der er forsynet med udeluft via udhænget. Tilbygningens tag har en anden opbygning, og den spærrer for ventilationsspalten i det oprindelige tag. En varmtagsløsning forudsætter, at dampspærren er udført tæt, og at den oprindelige tagkonstruktion lukkes helt tæt ved tagfod. To destruktive indgreb i lofterne viser, at dampspærren ikke er udført tæt til vægge. Byggerådgiveren konkluderer, at tagkonstruktionen – som varmt tag – er udført på en måde, der giver en stor og nærliggende risiko for fugtophobning i tagkonstruktionen med fugtrelaterede skader til følge. Efterisoleringen har ikke den forventede effekt, da ventilationsspalten fører kold luft under efterisoleringen. På grund af tagkonstruktionens udførelse i kombination med ventilationsanlæggets opbygning af overtryk er der et latent behov for hurtig udbedring, der sikrer tagkonstruktionens og ventilationsanlæggets funktion.

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 2/4 2024, at der ikke kan konstateres nogen skader. Der ses ingen misfarvninger på tagbrædder eller konstruktionstræ. Isoleringen ligger rodet, men der er stadig en ventilationsspalte. Årsagen til, at det lille værelse er vanskeligt at varme op, vurderes at være kold luft fra ventilationsanlægget, så rummet afkøles. Indblæsningstemperaturen ses at være 12°C. Ventilationsanlægget er placeret i uisoleret garage. Klageren har etableret et ekstra værelse med skillevæg, men termostaten er placeret i det store rum, og der er derfor ingen regulering i det lille værelse. Dampspærren er ikke tætnet til vægge og omkring lampesteder og spots, men der er ikke tegn på, at det har ført til fugtophobning i tagkonstruktionen siden etableringen i 2016. Efterisoleringen har ikke effekt, da der ikke er lukket

for ventilationen af tagrummet langs udhænget. Dette gør dog ikke – modsat konklusionen fra klagerens byggerådgiver – at der ophobes fugt fra beboelsen, hvor dampspærren måtte være utæt. Det bestrides ikke, at der er udfordringer med tæthedsplanet, men det er kun på tilbygningen fra 2016, at der på opførelsestidspunktet har været krav om tæthed. Tilbygningen er udført med traditionelt build-up tag med ventilation af tagkonstruktionen og ikke som en varmetagsløsning. Der er i praksis lidt mindre end de projekterede 45 mm luftspalte, da isoleringen ikke ligger helt plant. Ventilationsspalten fortsætter under efterisoleringen på det oprindelige hus.

Det fremgår af mail af 29/8 2024 fra klagerens byggerådgiver, at 5 andre bygningssagkyndige giver ham ret i, at det forhold – at taget er ændret fra koldt til varmt tag, uden at der er sikret mod indtrængen af fugtig udeluft – vil give problemer. Når dampspærren ikke er tæt, forøges risikoen for skader i konstruktionen. Ventilationsanlægget er ikke i balance, hvorfor der alt at dømme bliver trykket fugtig indeluft op i konstruktionen, hvilket forøger risikoen for skader. Hvis ventilationsspalten skal kunne ventilere fugten væk, forudsætter det dels hjælp fra udeluftens bevægelser i forbindelse med vind, dels opvarmning af tagkonstruktionen fra solen, hvilket ikke sker, når der ligger et tykt lag isolering henover. Byggerådgiveren anfører, at selskabet også ser bort fra, at tilbygningens ventileret af tagkonstruktionen er udført som koldt tag, men den fungerer ikke, fordi ventileringen er afbrudt ved sammenbygningen med den oprindelige bygning. Der blev ikke fundet skader ved de destruktive indgreb. Den ændrede indretning af bygningen kan betyde noget i forhold til varmeanlæggets evne til at tilføre den korrekte varmemængde til det fjerneste rum.

Det fremgår af mail af 12/12 2024 fra selskabets besigtigelseskonsulent, at det egentlig blot er en almindelig tagkonstruktion, hvor der på det oprindelige tag er udlagt isolering, som ingen funktion eller virkning har ud over kileopbygning, der sikrer et korrekt fald på taget. Det oprindelige hus fremstår stort set som ved opførelsen, dog med nye overflader. Der er ikke observeret fugt og skimmel, der går ud over, hvad der forventes i en almindelig, ventileret tagkonstruktion, og der er heller ikke øget risiko. Der er ikke konstateret råd eller svamp. Den gamle tagdækning kommer ikke til at fungere som dampspærre, fordi konstruktionen er ventileret. Tilbygningen har givetvis i nogen grad forringet ventilationen af tagkonstruktionen, blandt andet

Ankenævnet for Forsikring

23.

102510

idet fugt og luft skal transporteres længere. Men der er dog etableret luftspalte. Konsulenten vurderer, at bygningen er tilstrækkeligt ventileret, selvom anvisningen på 45 mm ventilationsspalte ikke er opfyldt.

Nævnet bemærker, at klageren har bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende skade i forsikringens forstand.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved dampspærre og tagkonstruktion på den oprindelige bygning, der udgør skade eller nærliggende risiko for skade.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er konstateret skader i tagkonstruktionen i form af råd eller begyndende tegn på nedbrud, forhøjede fugtniveauer eller skimmelsvamp, der kan have nævneværdig betydning for indeklimaet i boligen. Henset til, at konstruktionen er opført i 2016, uden at der ses tegn på skader, er det heller ikke godtgjort, at der foreligger nærliggende risiko for skade. Nævnet bemærker, at der er foretaget destruktive indgreb i konstruktionen for at undersøge, om der var sket skader på grund af fugt.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det ikke sig selv udgør en skade i forsikringens forstand, at der er udført efterisolering på taget af den oprindelige bygning, uden at tagkonstruktionen er blevet omdannet til en varm konstruktion ved at lukke af for ventilationen mellem isoleringen og den tidligere tagpapbelægning. I øvrigt adskiller konstruktionerne sig ikke fra, hvad der er sædvanligt for tilsvarende intakte ejendomme af pågældende alder.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at træk og/eller opvarmningsproblemer i børneværelset mod nord udgør en dækningsberettigende skade, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.1. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der foreligger væsentligt nedsat funktion af varme- eller ventilationsinstallationer, jf. forsikringens VVS-dækning i punkt 3.2.

Ankenævnet for Forsikring

24.

102510

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren efter overtagelsen af ejendommen har ændret rumfordelingen, idet der er opsat en skillevæg for at etablere et ekstra værelse. Klagerens byggerådgiver og selskabets konsulent har oplyst, at termostaten er placeret i det store rum, og at der derfor ikke er nogen varmeregulering i det lille rum. Forsikringen dækker kun forhold, der var til stede på overtagelsestidspunktet.

Nævnet har også lagt vægt på, at der ikke er godtgjort, at ventilationsanlægget eller ejendommens varmesystem generelt har væsentligt nedsat funktion. Der foreligger ikke nærmere dokumentation for, at ventilationsanlæggets og varmesystemets funktion er sådan nedsat, at det i væsentlig grad går ud over ventilationen eller varmen i ejendommen. Nævnet bemærker, at behov for indregulering af ventilationsanlægget ikke i sig selv udgør væsentligt nedsat funktion, men er et spørgsmål om vedligeholdelse af ejendommen.

Henset til sagens udfald finder nævnet, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at betale klagerens udgifter til bygningssagkyndig og juridisk bistand.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Peter Thønnings